

D É P A R T E M E N T D E L ' A I S N E

*Commune de BERRY-AU-BAC*

# Plan Local d'Urbanisme

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Projet arrêté le  
et mis à l'enquête le

Cachet et signature du Maire



**GEOGRAM**

16 rue Rayet Liénart  
51420 Witry-lès-Reims  
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80  
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr  
Site internet : www.geogram.fr



## ***Sommaire***

Préambule .....	4
<b>1ÈRE PARTIE : ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>7</b>
<b>2ÈME PARTIE : ORIENTATIONS DÉTAILLÉES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>9</b>
<hr/>	
A – Orientations concernant l'habitat.....	10
B – Orientations concernant les transports et les déplacements .....	11
C – Orientations concernant les réseaux d'énergie.....	12
D – Orientations concernant le développement des communications numériques...13	
E – Orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique.....	13
F – Orientations générales concernant les loisirs et les paysages .....	14
G – Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques .....	15
<b>3ÈME PARTIE : OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN .....</b>	<b>17</b>
<hr/>	
Objectif dans le cadre du PLU.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

## **Préambule**

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme.

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

### **LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES :**

#### ***❖ définit :***

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

#### ***❖ fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.***

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (Zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

### Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal

se traduit par :



*Sur toute la commune,*  
**le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit qui doit être respecté à la lettre**



*Sur certains secteurs*  
**les orientations d'aménagement et de programmation**  
*(dont l'esprit doit être respecté)*



## 1<sup>ère</sup> Partie :

# **Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

La commune de BERRY-AU-BAC a décidé par délibération du 9 décembre 2016, de réviser son Plan Local d'Urbanisme, suite aux évolutions règlementaires. Par cette procédure, les élus souhaitent favoriser le développement des zones d'habitat, dans un souci de protection de son environnement naturel et de son cadre de vie, dans le respect des contraintes environnementales et des servitudes qui s'appliquent sur son territoire tout en tenant compte des évolutions réglementaires.

Le diagnostic socio-économique, paysager, environnemental et urbain a permis de faire ressortir les atouts et faiblesses du territoire et d'identifier les enjeux pour le développement harmonieux de la commune.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de BERRY-AU-BAC retient comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement, les orientations suivantes :**

- Encourager le développement des zones d'habitat ;
- Maintenir et développer le commerce de proximité ;
- Tenir compte des zones à risques (PPRI) ;
- Préserver la qualité du cadre de vie et développer l'offre touristique.





## 2<sup>ème</sup> Partie :

# Orientations détaillées du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



## A – Orientations concernant l'habitat

La commune connaît une réelle attractivité. Sa population croît de façon irrégulière depuis le milieu des années soixante-dix, et de façon accélérée depuis 1990. Entre 1999 et 2014, le nombre d'habitants est passé de 528 à 613, soit une progression d'environ 1,1% par an et même 1,4 % par an entre 2006 et 2014.

**Les élus souhaitent renforcer cette évolution démographique en profitant de l'attractivité qu'exerce le pôle rémois et atteindre 820 à 830 habitants d'ici 2035.**

**Cela implique la construction de plus d'une centaine de logements, dont environ 27 pour maintenir la population actuelle (point mort).**

Il est donc envisagé de :

- **Densifier les espaces encore disponibles au sein des zones bâties, tout en ménageant le cadre de vie et en tenant compte du niveau des infrastructures (eau, électricité, voirie)**

Des terrains desservis sont encore disponibles au sein des zones bâties. Ils offrent un potentiel de terrains à bâtir « au coup par coup », sans nécessiter d'extension de réseau. Il convient de tenir compte de ces capacités dans la délimitation et le dimensionnement des zones d'habitat.

La délimitation des zones constructibles dédiées à l'habitat tient compte à la fois du nombre d'habitants supplémentaires susceptibles d'être accueillis, du point mort et d'une estimation du taux de non réalisation de ces potentialités foncières.



- **Proposer des possibilités d'extension en continuité du bourg**

Compte tenu des capacités d'accueil au sein des zones urbaines, une ou plusieurs zones AU seront définies en continuité des zones bâties actuelles, et dimensionnée en tenant compte du niveau des réseaux.

- **Maintenir le taux de logements vacants actuel**

La commune indique en mai 2017 la présence de seulement 5 résidences secondaires et d'une dizaine de logements vacants sur la commune. Le taux de vacance est donc estimé à moins de 4%, ce qui peut difficilement être réduit dans une perspective de turn-over de l'occupation des logements sur la commune.

C'est pourquoi le maintien de ce taux semble raisonnable : la vacance ne sera donc pas mise à profit pour l'accueil de population ni le desserrement des ménages.

## **B – Orientations concernant les transports et les déplacements**

La commune est traversée par la RD 1044 qui engendre un trafic important de véhicules, avec des embouteillages aux heures de pointe et une vitesse trop élevée au centre.



Afin de garantir la sécurité dans la traversée du village et d'améliorer la circulation au sein des zones bâties, la commune s'est fixée les objectifs suivants :

- **Sécuriser les circulations sur la commune**

Bien que l'urbanisme ne soit pas le seul levier d'action pour la maîtrise de cette circulation, plusieurs dispositions du PLU peuvent y concourir. Ainsi, la constructibilité des terrains peut être limitée dans les secteurs où les accès et la présence de voies supportant un fort trafic sont susceptibles de générer un niveau de risque trop important.

Le règlement fixe des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).



▪ **Mener une réflexion sur l'accès et la desserte des zones à urbaniser**

Des principes d'aménagements sont proposés dans le document n°3, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin d'assurer une desserte cohérente du futur quartier Nord. Des emplacements seront également réservés pour garantir des accès à la zone AU.



▪ **Favoriser les modes de déplacements doux au sein des programmes d'aménagement et leur rattachement aux itinéraires de promenades existants sur la commune.**

Les élus souhaitent favoriser l'utilisation de sentes rurales pour les déplacements internes au village.



Une voie cyclable peut être envisagée dans le prolongement du chemin de halage le long du canal de l'Aisne vers Condé-sur-Suippe. Les promeneurs auraient ainsi la possibilité de venir dans le village, ce qui favoriserait ainsi le maintien des commerces de proximité.

Dans le même ordre d'idée, les chemins inscrits au PDIPR seront maintenus.

## **C – Orientations concernant les réseaux d'énergie**

Le développement de la commune sera cohérent avec la capacité des réseaux d'eau et d'électricité.

La municipalité favorisera le développement des énergies renouvelables dans la mesure où il y a conservation des caractéristiques de son patrimoine tant bâti que naturel.

Des dérogations aux dispositions réglementaires seront offertes dans le cadre de projet respectueux de l'environnement, recourant à des énergies vertes.

## **D – Orientations concernant le développement des communications numériques**

Le Conseil Départemental de l'Aisne s'est engagé à installer le haut débit pour l'ensemble du département dans les années à venir ; cette politique devrait favoriser l'accueil d'activités et d'habitants.

Les extensions des parties du territoire à vocation principale d'habitat seront situées à proximité des réseaux de télécommunications existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les futurs travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## **E – Orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique**

Dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile, le PLU permet à travers son règlement le développement d'activités économiques (artisans, commerçants...).



L'implantation et l'extension de bâtiments nécessaires aux fonctions économiques (dont le commerce et l'artisanat) sera rendue possible dans les secteurs actuellement dédiés aux activités et dans le prolongement de ceux-ci. Une seule exploitation agricole est recensée sur la commune.

## F – Orientations générales concernant les loisirs et les paysages

La municipalité souhaite atteindre cet objectif de développement en préservant le cachet paysager de la commune, et son patrimoine naturel et bâti (notamment le char).



### ▪ Préserver le patrimoine bâti



L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions et des rénovations est recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU visant à régir :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives ;
- la hauteur et le volume ;
- l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.).

### ▪ Préserver les paysages qui contribuent au cadre de vie et à l'attractivité de la commune.



Des chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées traversent la commune et permettent de mettre en valeur ses paysages.

Des réservoirs de pêche sont présents sur la commune et 2 d'entre eux seront classés en zone dédiée afin d'accueillir des sanitaires, un réfectoire et des tentes.

Un aménagement est de plus envisagé afin de développer un projet touristique.

Un hôtel et un restaurant sont par ailleurs présents le long de la départementale.

L'objectif est de pérenniser ces activités.

Un projet intercommunal d'aire nautique et d'aire de camping-car est en outre envisagé à Berry-au-Bac, ce qui favorisera l'attractivité de la commune.



## G – Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques

Les élus souhaitent préserver les espaces naturels qui participent à la fonctionnalité écologique et à la qualité du cadre de vie du territoire. Pour atteindre cet objectif, les élus ont inscrit les orientations suivantes :

### ▪ Pérenniser les secteurs boisés du territoire



Les quelques boisements présents sur le territoire seront identifiés en éléments de paysage afin de garantir leur pérennité et de préserver la trame écologique du territoire. Ils permettront aussi localement d'assurer la stabilité des sols.

### ▪ Préserver les continuités écologiques

Le développement de l'urbanisation ne devra pas constituer d'obstacle aux corridors écologiques identifiés par la DREAL et le SCoT, ni nuire aux espaces inventoriés en ZNIEFF. L'urbanisation, les infrastructures de transport et de communication ainsi que l'exploitation des ressources naturelles fractionnent les milieux naturels et agricoles et rompent les dynamiques écologiques de nombreuses espèces. Afin de limiter les impacts du développement sur les milieux, le PLU assurera leur protection.





- **Préserver les zones à risque d'inondation**

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque d'inondations. Les secteurs connaissant un aléa fort seront préservés de l'urbanisation.

Un PPRI concerne la commune.



## 3<sup>ème</sup> Partie :

# Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



## Modération de la consommation de l'espace

BERRY-AU-BAC dispose d'un Plan Local d'Urbanisme non grenellisé. La révision du Plan Local d'Urbanisme permettra de favoriser la densification, tout en tenant compte de la nature des sols, de la topographie et des aléas et une adaptation plus stricte des surfaces aux besoins exprimés.

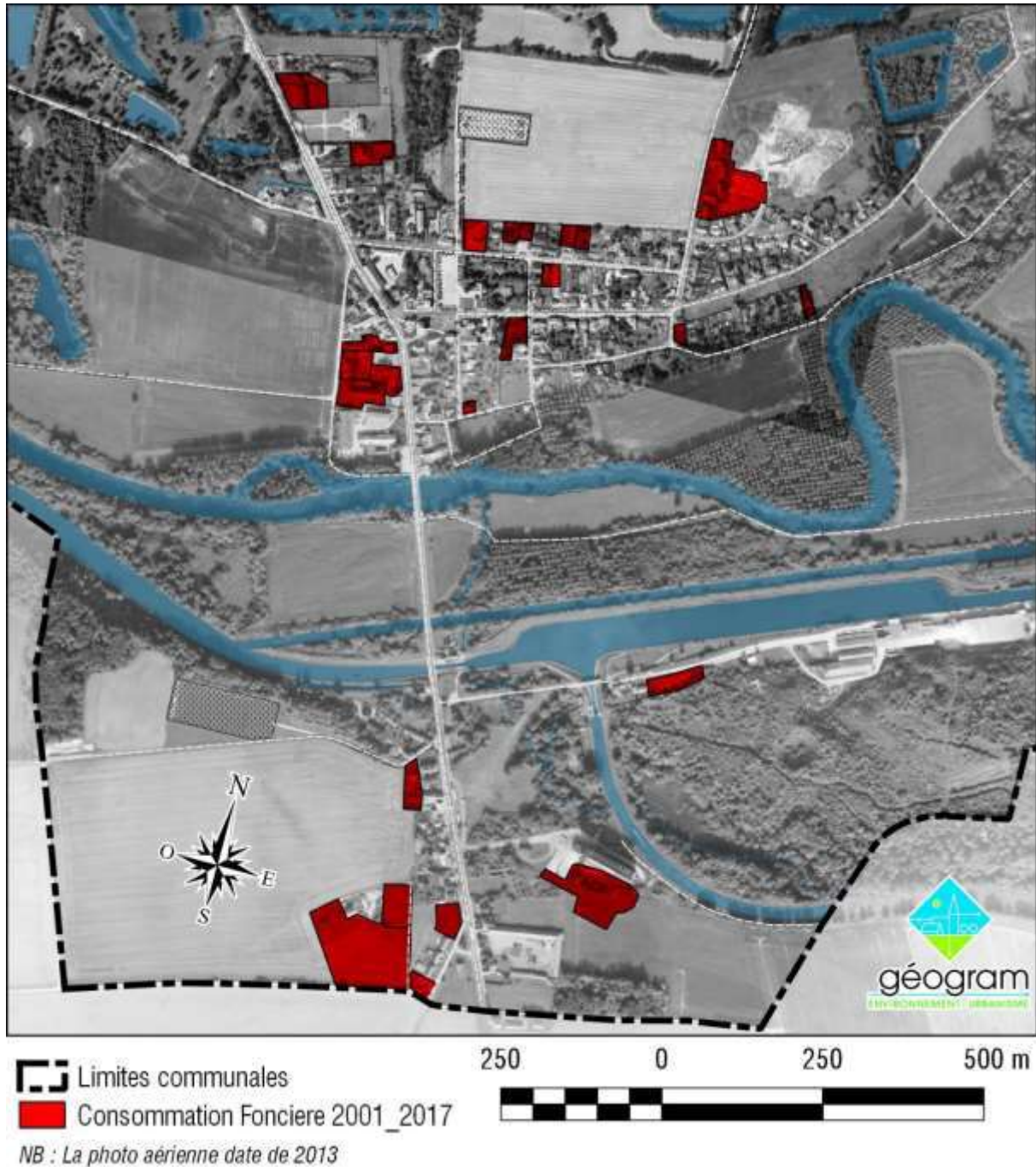
Il en résultera des surfaces urbanisables inférieures à ce que permettait le PLU précédent et certains terrains qui étaient constructibles dans ce document ne pourront plus l'être dans le nouveau PLU. Nonobstant, il convient de remarquer que cette révision générale du PLU est une obligation pour répondre à la fois aux lois nouvelles (Loi ALUR, lois « Grenelle »...) et aux dispositions du SCoT avec lequel le PLU a une obligation de compatibilité. Le PLU permet donc de faire raisonnablement augmenter la population communale tout en optimisant le foncier consacré à cet objectif.



Le PLU précédemment applicable totalisait 5,2 ha de zones urbanisées ou urbanisables (U, UY, 1AU, 1AUX et 2AU). Le nouveau ne dépassera pas cette valeur.

**Favoriser le renouvellement urbain et limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

Sur la période 2001–2017, la consommation foncière a été de 9,6 ha :



À l'horizon du PLU, la ponction sur les terres agricoles et les milieux naturels ne dépassera pas 9 ha (soit environ 1,1 % de la surface communale).

Les possibilités d'extension sont délimitées à l'intérieur du village (densification par construction dans les « dents creuses » qui totalisent environ 4 300 m<sup>2</sup>) et dans sa continuité immédiate (y compris dans la partie Sud du village, autour de l'ancienne « ferme de Moscou », secteur où un aménagement d'ensemble est en cours). Ces choix permettront à la fois de minimiser la consommation d'espaces agricoles et naturels nécessaire à la réalisation des objectifs de croissance et de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager.