

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

Commune de BELLEAU

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE
LA RÉGION DE CHÂTEAU-THIERRY**

Plan Local d'Urbanisme

**PROJET d'AMENAGEMENT et de
DÉVELOPPEMENT DURABLES**

Document n°2

“Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet et
Signature du Président :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

SOMMAIRE

Préambule.....	1
1^{ÈRE} PARTIE : LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	3
2^{ÈME} PARTIE : LES ORIENTATIONS DÉTAILLÉES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	5
1. Les Orientations concernant l'habitat	7
2. Orientations concernant le développement économique le développement des activités commerciales, les services et équipements.....	9
4. Les Orientations concernant le développement des communications numériques	10
5. Les Orientations concernant les déplacements et les transports	10
6. Les Orientations concernant les loisirs.....	11
7. Les Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques	12
3^{ÈME} PARTIE : LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	13
ANNEXE : PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES – BESOINS EN D'HABITAT – OBJECTIFS DU SCoT.....	17

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 comme le prévoit la **loi S.R.U.**

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 PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- ✓ **définit les orientations générales des politiques :**
 - d'aménagement,
 - d'équipement,
 - d'urbanisme,
 - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- ✓ **arrête les orientations générales concernant**
 - l'habitat,
 - les transports
 - les déplacements,
 - le développement des communications numériques,
 - l'équipement commercial,
 - le développement économique et les loisirs,
- ✓ **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 (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^{ère} Partie :

**LES ORIENTATIONS
GÉNÉRALES DU PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLES**

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 communal de BELLEAU est de promouvoir un développement équilibré par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation, de maîtrise des déplacements et de gestion économe à l'échelle du territoire communal. Les principales orientations sont les suivantes

- **Conserver le caractère rural de la commune ;**
- **Assurer des possibilités de croissance modestes mais réelles de la population ;**
- **Maintenir la place prépondérante de l'agriculture ;**
- **Assurer une qualité de vie élevée en liaison avec le cadre naturel et paysager de la commune ;**
- **Valoriser le patrimoine historique et mémoriel de la commune et garder la possibilité de saisir les opportunités touristiques qui en découlent.**

Ces objectifs devront être atteints en respectant le caractère de la commune, et le cadre de vie des habitants.

2^{ème} Partie :

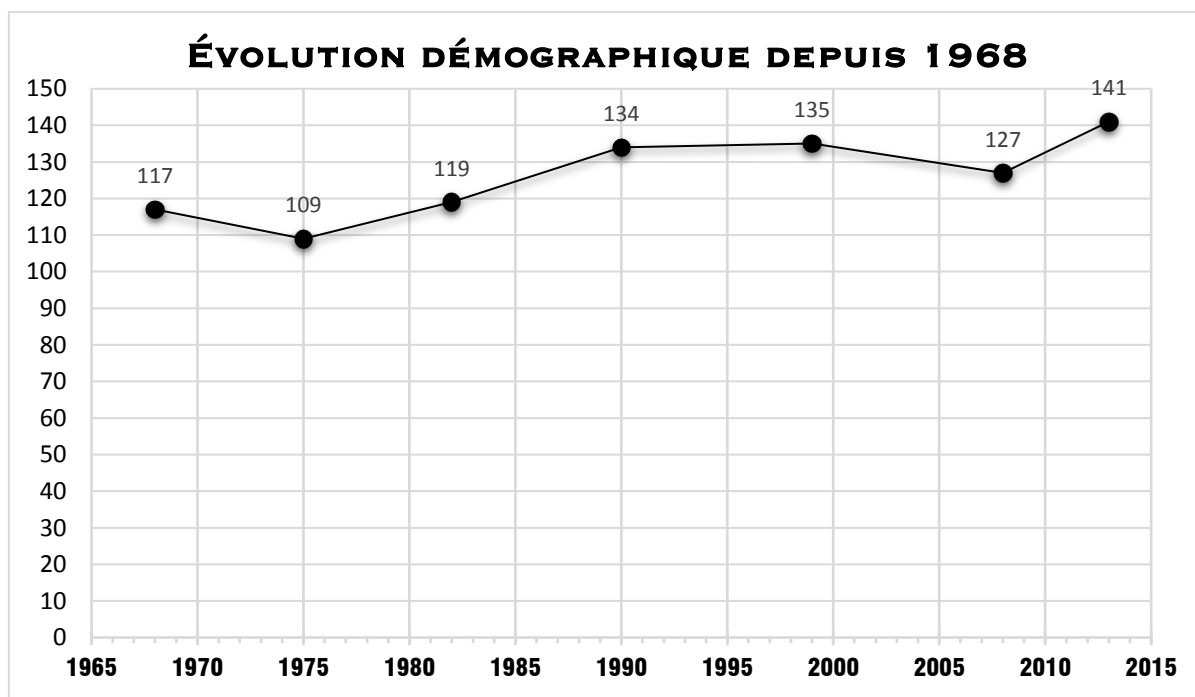
**LES ORIENTATIONS
DÉTAILLÉES DU PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLES**

1. LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

➡ **Objectif : Maîtriser la croissance tout en se donnant la possibilité de saisir les opportunités de constructions.**

Après une phase de croissance régulière entre 1975 et 1990, la population s'est stabilisée avec néanmoins une légère tendance à l'augmentation (+0,3 % par an). Néanmoins, l'ensemble du secteur connaît actuellement une attractivité forte liée à la recherche par des personnes issues de la région parisienne ou de l'agglomération castelthéodoricienne de coûts de logement (loyers ou prix du foncier) moins élevé.

La commune souhaite profiter de cet élan pour viser une croissance de la population autour de 0,5 % par an, **à l'horizon 2035, à une population maximale de l'ordre de 155 à 160 personnes.**



Par ailleurs, les études démographiques démontrent une diminution de la taille moyenne de ménages (décohabitation des générations, augmentation du nombre de familles monoparentales, etc.). Au cours des dernières années, la taille moyenne des

foyers de la commune oscillait entre 2,4 et 2,6 habitants. Les projections démographiques pour le Sud de l'Aisne aboutissent à une taille moyenne des ménages ramenée à 2,24 habitants.

Sur cette base, le nombre de logements utilisés sur la commune devra donc être de :

$$\frac{157}{2,24} = 70 \Rightarrow 70 \text{ résidences principales, soit } \mathbf{16 \text{ de plus qu'actuellement.}}$$

Cette valeur est inférieure à ce que permettait le POS et certains terrains qui étaient constructibles dans ce document pourront ne plus l'être dans le PLU. Nonobstant, il convient de remarquer qu'en l'absence du PLU, le POS serait simplement devenu caduc et la diminution des surfaces constructibles aurait été nettement plus drastique. Le PLU permet donc de faire raisonnablement augmenter la population communale tout en optimisant le foncier consacré à cet objectif.

2. ORIENTATIONS CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS COMMERCIALES, LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS...

ZONES À VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉ :

En l'absence de projet d'envergure sur le territoire de Belleau, les besoins en ce domaine seront limités à garantir la possibilité d'étendre les activités existantes ou d'y associer des activités connexes. Le PLU doit en particulier permettre l'accueil d'activités liées au tourisme de mémoire drainé par le cimetière mémorial Américain de « Belleau Wood » et le musée, potentiellement appelé à se développer.

DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES :

La mixité fonctionnelle (mélange au sein du tissu bâti des fonctions d'habitat, de petit commerce, d'artisanat, d'activités tertiaires, etc.) sera recherchée à travers un règlement qui permettra l'éventuelle installation de bâtiments nécessaires à des activités non-nuisantes. L'implantation des extensions du tissu urbain dans la continuité de ce qui existe déjà (pas de nouveau secteur de construction isolé) participera à la visée de cet objectif : les commerces et services de proximités fonctionnent d'autant mieux qu'ils sont aisément accessibles tant par leurs clients que par ceux qui les animent.

ACTIVITÉ AGRICOLE :

L'activité agricole est et reste l'activité économique dominante à Belleau. Elle joue un rôle capital dans l'identité de la commune et dans ses paysages. La municipalité souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur. Le PLU la protégera à travers :

- La protection des terres cultivées, en particulier les mieux situées, par rapport à une urbanisation préjudiciable ;

- La prise en compte des besoins spécifiques des bâtiments existants et de leurs éventuels besoins d'extension ;
- La prise en compte des circulations agricoles dans le schéma de développement de l'urbanisation afin de ne limiter les conflits d'usage et de ne pas obérer l'accès aux parcelles cultivées ;
- La rationalisation des zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation ;
- La recherche du meilleur compromis possible entre maintien et développement des activités agricoles sur le territoire communal et nécessaire protection des écosystèmes et des hydrosystèmes.

4. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux de télécommunication 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.

5. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES DÉPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

Les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées seront identifiés et protégés au PLU.

La commune disposant déjà du foncier nécessaire à d'éventuels aménagement du stationnement public, l'accent sera mis dans le PLU sur l'amélioration des capacités de stationnement intra-parcellaire.

6. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES LOISIRS

Outre sa valeur intrinsèque, la qualité du cadre de vie à Belleau est un élément majeur de son attractivité. Le PLU veillera à maintenir cette qualité voire à l'augmenter dans la poursuite des autres objectifs affichés dans le présent PADD. Le maintien et l'amélioration de la qualité paysagère passent essentiellement par :

- la préservation des éléments caractéristiques de la commune ;
- une croissance maîtrisée, limitant les extensions au-delà des noyaux déjà urbanisés ;
- le soin apporté à l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains et le traitement des franges des espaces naturels et des limites entre les espaces à vocation différentes (espaces urbanisées et espaces agricoles notamment).

PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le PLU consacrera la place particulière que tiens le cimetière mémorial Américain de « Belleau Wood » ainsi que les autres éléments du patrimoine historique liés à la première guerre mondiale : Église en face du site, borne Vauthier, cimetière militaire allemand en limite du territoire communal de Torcy-en-Valois...

La gestion des vues et perspectives sur ces éléments fera l'objet d'un soin particulier à travers le règlement, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des autres objectifs affichés dans le présent PADD.

PROTÉGER LES SPÉCIFICITÉS ARCHITECTURALES DU PATRIMOINE BÂTI

Un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties et favorisera l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager.

ASSURER L'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DES NOUVEAUX SECTEURS DE DÉVELOPPEMENTS

Les nouveaux développements doivent définir clairement la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages ruraux. Ils doivent s'inscrire dans le site (respect de la topographie, préservation des vues, volumétrie adaptée des constructions, etc.). Le PLU met en place des prescriptions dans ces domaines à travers le règlement.

7. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

ZONES HUMIDES

Un bilan des connaissances en matière de zones humides permettra de définir au mieux la limite de la zone constructible.

Les zones agricoles et naturelles concernées feront l'objet d'un zonage spécifique.

TRAME VERTE ET BLEUE

En l'absence de données régionales, la détermination des trames verte et bleue se fera sur la base des informations transmises par l'UCCSA.

PROTECTION CONTRE LES RISQUES

Afin de lutter contre les risques de ruissellement et d'érosion sur le versant dominant au Nord le hameau de Givry, les bois situés au Nord du hameau devront être protégés contre les défrichements et les coupes à blanc.

3^{ème} Partie :

**LES OBJECTIFS DE
MODÉRATION DE LA
CONSOMMATION DE
L'ESPACE ET DE LUTTE
CONTRE L'ÉTALEMENT
URBAIN**

L'ensemble du Projet d'Aménagement de Développement Durables de la commune Belleau se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain avec :

- **Une volonté de mieux adapter la superficie des zones constructibles aux capacités d'accueil d'habitat** que dans le POS précédemment applicable se traduisant par une consommation foncière moins importante pour l'habitat, cohérente avec les objectifs du Scot¹ : plus de 12 ha au POS, moins de 6,5 dans le présent PLU.
- **L'optimisation des potentiels du tissu urbain existant** en favorisant le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie (dits « dents creuses ») ; l'analyse du tissu urbain fait apparaître une capacité subsistante de 0,7 hectare :
 - 0,1 ha dans le village de Belleau ;
 - 0,6 ha dans le hameau de Givry.
- En cohérence avec le Scot, un **objectif de densité moyenne d'environ 14 logements à l'hectare** pour les nouvelles constructions visant à limiter l'étalement urbain.

Les objectifs de développement du PLU de Belleau visent à concilier une extension des zones bâties, nécessaire au projet communal, et la limitation des consommations de terres agricoles ou de milieux naturels, tout en tenant compte des différentes contraintes du territoire et des enjeux environnementaux.

Les zones constructibles à vocation d'habitat ou d'activités qui représentaient 1,8 % du territoire communal dans le POS en représenteront moins de 1 % dans le PLU.

¹ Cf. Annexes

ANNEXE :

PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES – BESOINS EN D'HABITAT – OBJECTIFS DU SCoT

❖ « point mort » : nombre de logement nécessaire au maintien de la population actuelle

La taille moyenne des ménages tend globalement à diminuer :

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population	117	109	119	134	135	127	141
Nombre de ménages	39	35	41	48	50	52	54
Taille des ménages	3,00	3,11	2,90	2,79	2,70	2,44	2,61

Bien que sur les petites communes comme Belleau, une variation en grandeur absolue entraîne une forte variation des valeurs relatives, on peut utiliser pour la projection de la taille moyenne des ménages celle utilisée dans le SCoT : 2,24 habitants par foyer en 2035.

Pour maintenir la population actuelle de 141 habitants (nonobstant les objectifs de croissance annoncés dans le 1° de la 2^{ème} partie ci-dessus), la commune devrait donc au minimum disposer de $\frac{141}{2,24} = 62,9 \Rightarrow$ **63 résidences principales**.

❖ Le schéma de cohérence territoriale de l'UCCSA

Il définit un besoin de 8 560 logements en 2 035 pour l'ensemble du Pays du Sud de l'Aisne. Sur ceux-ci, 4 260 sont attribués à la Communauté de Communes de Château-Thierry. Néanmoins, la répartition entre les différentes communes membres de cette intercommunalité n'a pas encore été décidée.

Néanmoins, certains éléments sont déjà fixés dans le DOO :

- Les stocks fonciers pour l'habitat devront faire l'objet de 15 % à 30 % minimum de constructions en renouvellement urbain ;
- La densité minimale (pour la catégorie « communes rurales ») devra être de 13 à 17 logements/ha ;
- Aucune part minimum de logements sociaux n'est imposée aux communes rurales mais celles-ci doivent développer le logement locatif et les logements de petite taille.