

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

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document approuvé 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](mailto:bureau.etudes@geogram.fr)  
Site internet : [www.geogram.fr](http://www.geogram.fr)

## Sommaire

|                                                 |          |
|-------------------------------------------------|----------|
| <b>INTRODUCTION.....</b>                        | <b>1</b> |
| <b>ZONE UE DU CHEMIN DE LA RENARDIÈRE .....</b> | <b>2</b> |
| <i>Schéma d'aménagement.....</i>                | <i>2</i> |
| <i>Principes à respecter .....</i>              | <i>2</i> |
| <b>ZONE 1AUH « LA CROIX MAIGRET » .....</b>     | <b>4</b> |
| <i>Schéma d'aménagement.....</i>                | <i>4</i> |
| <i>Principes à respecter .....</i>              | <i>5</i> |
| <b>ZONE 1AUZ « COTE 108 » .....</b>             | <b>6</b> |
| <i>Schéma d'aménagement.....</i>                | <i>6</i> |
| <i>Principes à respecter .....</i>              | <i>7</i> |
| <b>ZONE 2AUH « MOSCOU » .....</b>               | <b>8</b> |
| <i>Schéma d'aménagement.....</i>                | <i>8</i> |
| <i>Principes à respecter .....</i>              | <i>8</i> |

## **Introduction**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

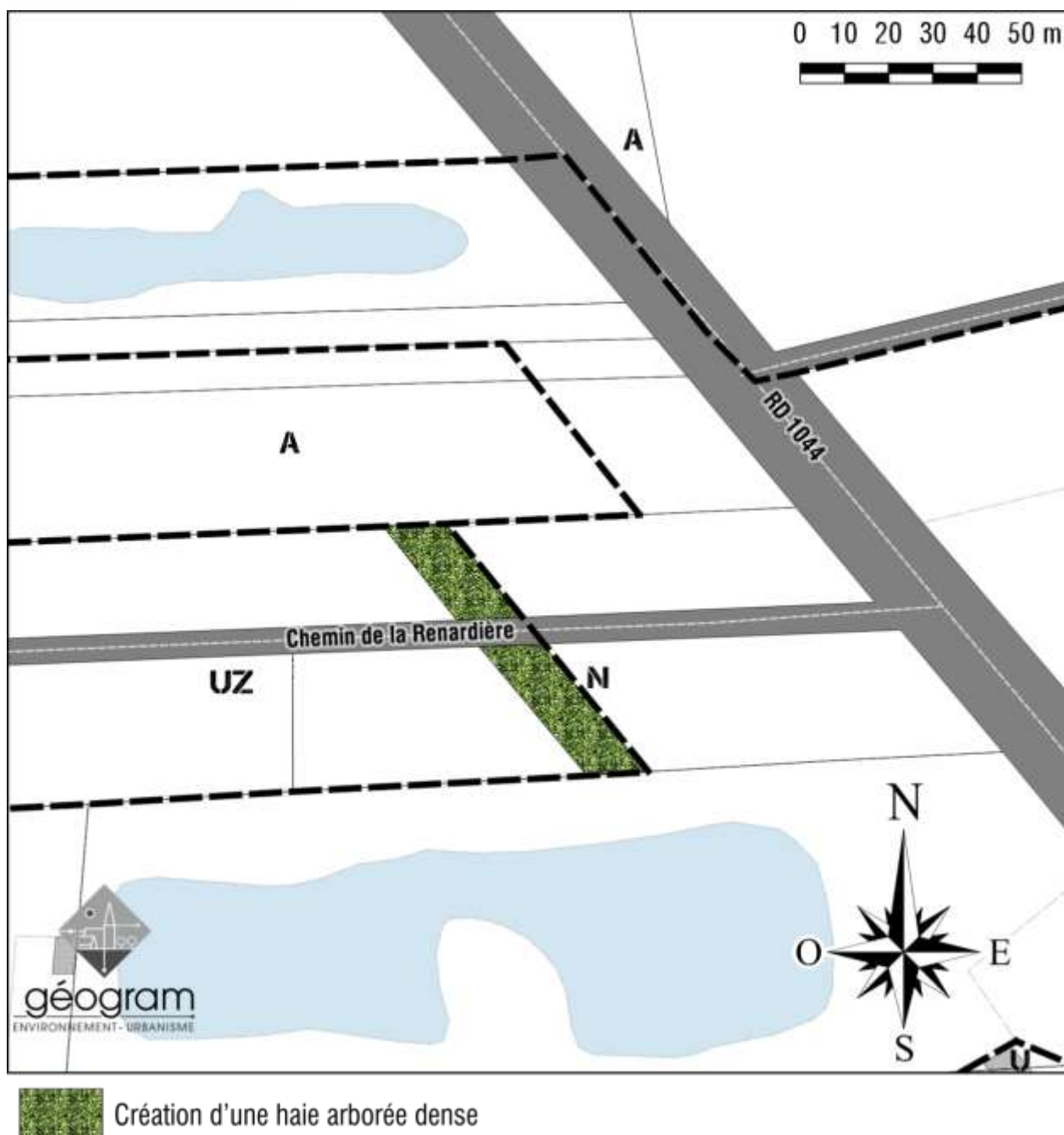
Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent en respecter « l'esprit ».

Plusieurs Orientations d'Aménagement ont été définies ; elles concernent les zones suivantes :

- ↳ Zone UE du chemin de la Renardière ;
- ↳ Zone 1AUH « La Croix Maigret » ;
- ↳ Zone 1AUZ « Cote 108 ».

## **Zone UE du chemin de la Renardière**

### **SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT**



### **PRINCIPES À RESPECTER**

#### **Densité de logements**

Néant (pas de logements – Cette zone est à vocation d'activité).

### Desserte

Aucun autre accès direct à la RD 1044 ne pourra être créé ; L'accès sur cet axe devra se faire :

- ↳ soit directement via le chemin de la Renardière ;
- ↳ soit indirectement en suivant le chemin de la Renardière vers l'Ouest jusqu'à son raccordement à la RD 925

### Paysages

Une haie arborée dense permettra de dissimuler au mieux cette zone depuis la RD 1044. Cet aménagement vise à rétablir la coupure verte au Nord de de la RD 1044, aujourd'hui altérée par les vestiges d'une ancienne piste d'auto-école.



**Situation actuelle**

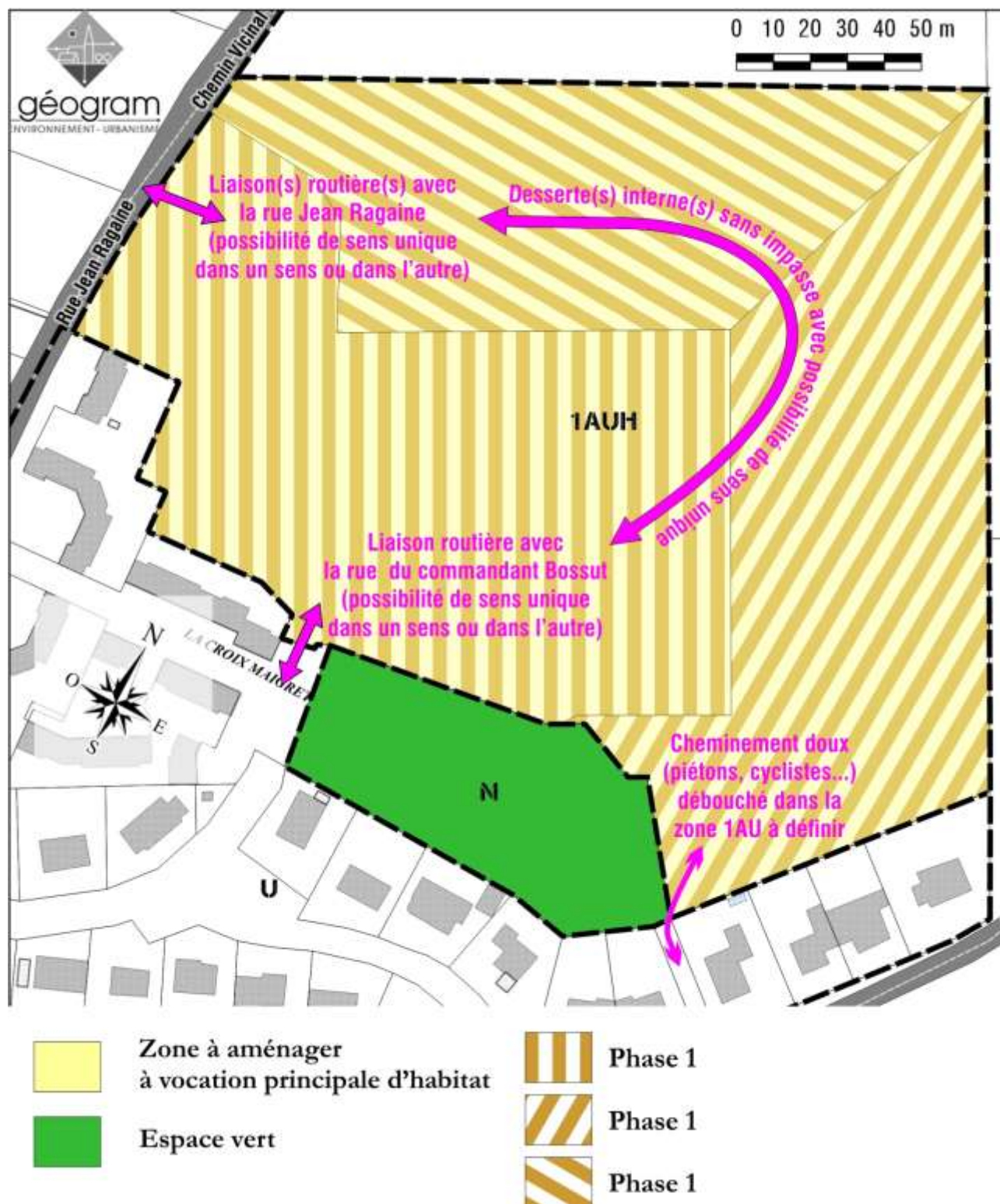


**Exemple de rendu visuel après implantation de la haie**



## **Zone 1AUH « La Croix Maigret »**

### **SCHEMA D'AMENAGEMENT**



## **PRINCIPES À RESPECTER**

### **Densité de logements**

La densité des logements au sein de la zone devra équivaloir à un minimum de 16 logements par hectare consacré à l'habitat soit environ 64 logements pour la zone.

### **Desserte**

L'aménagement de cette zone devra comprendre à la fois :

- ↳ Une desserte interne autonome (sens unique ou double sens) dimensionnée pour permettre le passage non seulement des véhicules légers mais aussi des véhicules de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- ↳ Une desserte interne débouchant d'une part sur la rue du commandant Bossut et d'autre part en un point au moins sur la rue Jean Ragaine ;
- ↳ Au moins une voie de circulation douce<sup>1</sup>, en site propre ou en matérialisation sur la chaussée, suivant le même tracé que la voie interne créée. La réalisation d'autres voies de circulation douce internes à la zone est recommandée ;
- ↳ Au moins une voie de circulation douce reliant la zone à la rue du Moulin. Les modalités d'insertion de cet axe à l'intérieur de la zone et son raccordement aux autres voies de circulation douce sont laissées à la discrétion du pétitionnaire.

Les aménagements communs devront comprendre des emplacements de stationnement public en sus des obligations de stationnement privatif définis dans le règlement.

### **Espace vert**

La zone N située au Sud de la zone devra être traitée en espace vert. Les aménagements de cet espace vert ne devront comprendre aucun aménagement susceptible d'affecter le sous-sol et de porter atteinte aux vestiges archéologiques qui s'y trouvent.

Pour ce faire, il est recommandé que la nature et la disposition des végétaux (en particulier des arbres dont le réseau racinaire est important) soit faite en coordination avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

### **Phasage**

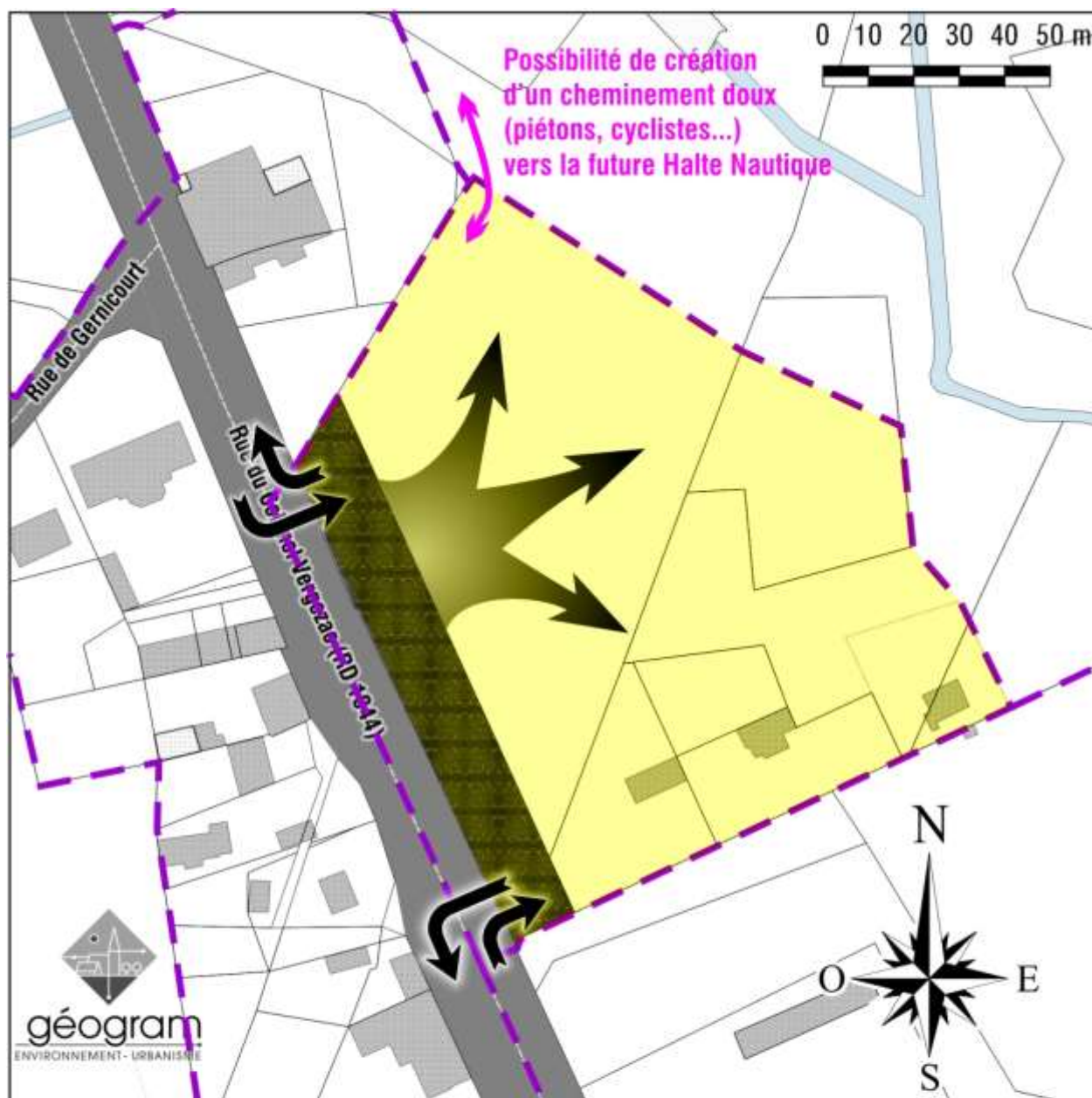
L'aménagement de cette zone pourra faire l'objet d'un aménagement sous forme de 3 phases successives, chacune n'étant urbanisée que quand la précédente aura été aménagée.

---

<sup>1</sup> Cheminement expressément dédié aux piétons, cyclistes, etc.

## **Zone 1AUZ « Cote 108 »**

### **SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT**



-  Zone à aménager à vocation d'activité
-  Aire de stationnement des poids lourds à maintenir  
(les travaux d'amélioration y restent cependant possibles)
-  Maintien des accès à la RD 1044 existants
-  Desserte interne de la zone à partir  
de l'aire de stationnement des poids lourds



## **PRINCIPES À RESPECTER**

### **Pérennité de l'aire de stationnement pour poids-lourds**

Cette aire de stationnement devra être maintenue dans son principe même si des adaptations, y compris une réduction, peuvent y être réalisées, en particulier s'ils concernent :

- ↳ les contraintes d'aménagement de la zone d'activités ;
- ↳ la sécurité routière.

L'accès au reste de la zone devra se faire à travers cette aire de stationnement pour irriguer ensuite les terrains situés en arrière.

### **Desserte des terrains situés au Nord-Est de l'aire de stationnement pour poids-lourds**

L'aire de stationnement pour poids-lourds devra pouvoir être traversée pour atteindre les terrains situés en arrière. L'emplacement de cette traversée n'est pas fixé dans les présentes orientations : il le sera lors de l'aménagement interne de la zone, en fonction des besoins exprimés par les acquéreurs et des impératifs en matière de sécurité routière.

### **Liaisons douces**

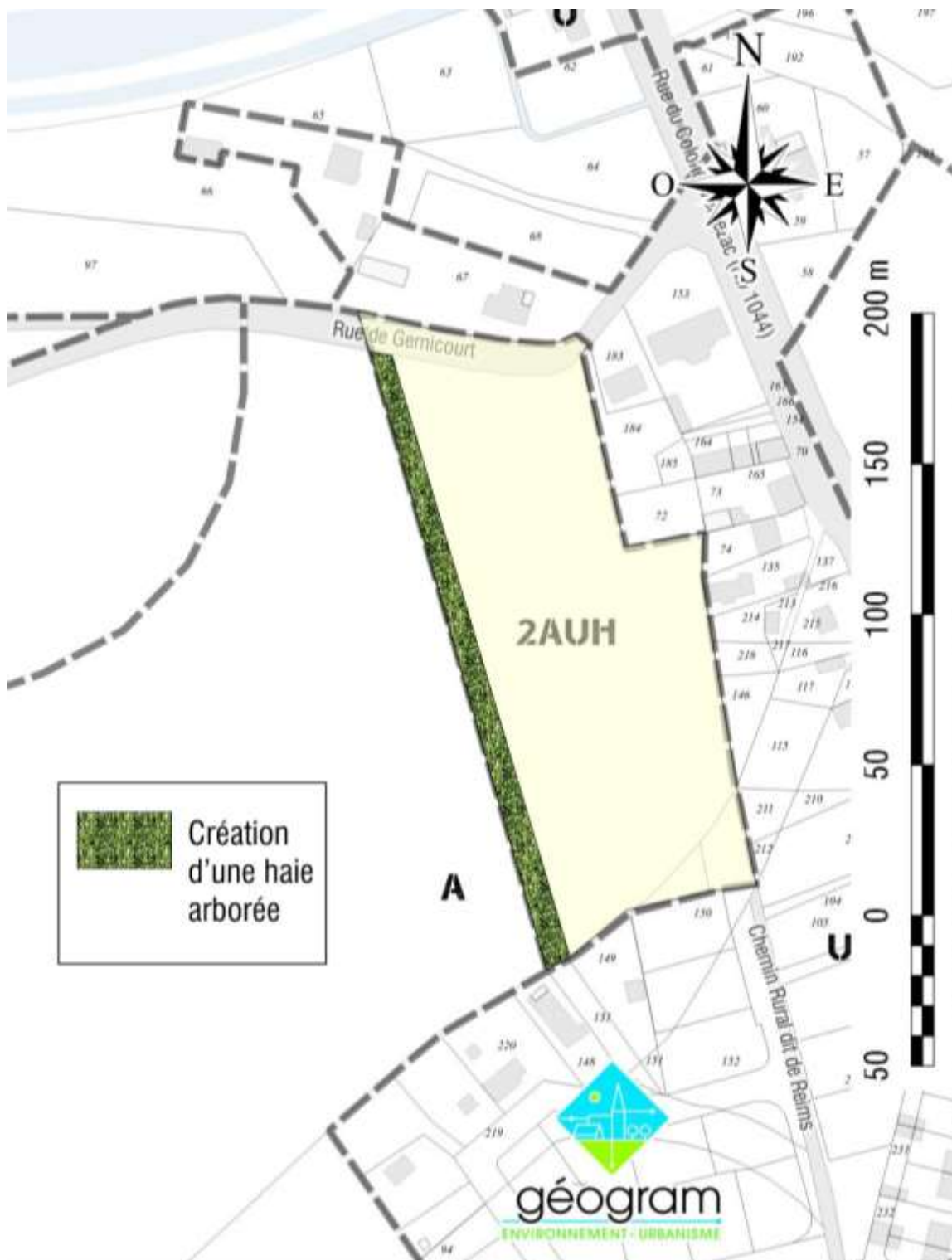
Lors de l'aménagement de la zone, la possibilité d'implanter une liaison douce en liaison avec le projet communautaire de halte nautique devra être préservée.

### **Phasage**

Aucun phasage de l'aménagement de la zone n'est imposé. Cependant, en cas d'aménagement en plusieurs phases, l'aménagement de chacune devra permettre l'accès par des poids-lourds aux autres phases. La traversée de l'aire de stationnement pour poids-lourds pourra ainsi se faire en un endroit unique (emplacement à déterminer) à double sens.

## **Zone 2AUH « Moscou »**

### **SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT**



### **PRINCIPES À RESPECTER**

Conformément au SCoT, une haie en limite Ouest de la zone devra être réalisée afin de créer une zone de transition entre zone urbaine et zone agricole.