

Commune de BERZY-LE-SEC

P_{lan} L_{ocal} d'U_{rbanisme}

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Document n°2

Vu pour être annexé
à la délibération du :

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie
et signature du Maire :



16, rue Rayet Liénart - 51 420 Witry-lès-Reims

tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80

e-mail : bureau.etudes@geogram.fr

Introduction

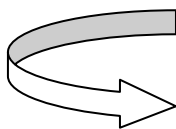
DEFINITION ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La loi dite SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 Décembre 2000 a modifié considérablement le droit de l'urbanisme en créant les Plans Locaux d'Urbanisme pour succéder aux Plans d'Occupation des Sols.

Les documents d'urbanisme proprement dits doivent désormais être précédés d'un document de principe, **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit d'un document prospectif qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme modifié par **la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat »**.

UN PROJET, c'est la capacité à mobiliser et à mettre en oeuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce dans une perspective bien définie.



Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement, exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime les éléments du projet communal sur lesquels la municipalité de BERZY LE SEC souhaite s'engager.

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 autres documents constitutifs du PLU doivent être cohérents avec lui.**

Le PADD

Qui définit le projet communal

Mais n'est pas opposable aux autorisations de construire et d'occuper le sol

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 sectoriel (document facultatif) dont l'esprit doit être respecté

Structure et composition du Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation

Etat des lieux et
état initial de
l'environnement

Diagnostic
et objectifs

**Justification des orientations
du PADD**

*Engendre les
orientations du PADD*

Document facultatif

3. Les orientations d'aménagement sectoriel

- Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
- Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, etc..
- Les caractéristiques et le traitement des rues, etc...
- Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L 111-1-4 ;
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

*Traduction réglementaire
des orientations du PADD*

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Définition des orientations
d'aménagement et d'urbanisme

Qui peuvent porter sur :

- le développement démographique et économique
- l'aménagement de l'espace
- l'environnement
- les équipements et services
- les transports.....

4. Le règlement

Traduction du PADD qui se compose

Des pièces écrites

Fixent les règles applicables à l'intérieur
de chacune des zones du PLU

Des documents graphiques

- Les plans de zonage du territoire
qui délimitent les zones : .

U

AU

N

A

- S'il y a lieu les plans annexes

5. Les annexes sanitaires et servitudes

qui se composent

Des pièces écrites

- Liste et texte des servitudes d'utilité publique applicables au territoire communal
- Données concernant l'eau potable, l'assainissement, les ordures ménagères

Des documents graphiques

plan des servitudes, du réseau d'eau,
du réseau d'assainissement ...

1^{ère} partie

ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Synthèse des éléments émanant du diagnostic

Contraintes et points faibles	Atouts
<u>Berzy – Village :</u> • Difficultés de circulation (accès, étroitesse des rues, ...) ; • Problème vis-à-vis des équipements incendie : manque de pression, problème de diamètre de canalisation... ; • Sur le haut du village : les particuliers ont des surpresseurs individuels ; • Risques liés aux anciennes excavations • Impacts paysagers forts de toutes constructions côté versant ; • Présence de deux monuments classés Monuments historiques. <u>Berzy – Gare :</u> • Risque de coulées de boue au niveau du bois de Boha ; • Devenir des terrains de la SNCF et notamment de la place de la gare. <u>Léchelle et Chazelles :</u> • Assainissement individuel ; • Pas de volonté d'extension ; • Présence d'une ferme d'élevage ; • A Chazelles : terrains très humides ; • Isolement des hameaux et faiblesse des réseaux.	<u>Berzy – Village :</u> • Paysages et bâti de grande qualité notamment à Berzy village, à L'Echelle et à Chazelles ; • Assainissement réalisé : se rejette dans la station de Pommiers qui vient d'être mise aux normes et peut recevoir jusqu'à 80 000 équivalents habitants et n'en reçoit que 50 000 actuellement. <u>Berzy - Gare :</u> • Bon niveau d'équipement en réseaux : eau potable, assainissement et gaz ; • Circulation : facile du fait du déclassement de la RD. La route va devenir voirie communale et devrait être aménagée en véritable traverse de village : terre plein central, rétrécissement... ; • Evolution foncière potentielle avec les terrains de la SNCF.

OBJECTIFS RECHERCHES PAR LA COMMUNE DE BERZY LE SEC
--

Consciente des modifications urbaines et sociales qui la touchent aujourd'hui, la commune a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour favoriser et maîtriser au mieux le développement des zones d'habitat et ce, dans un souci de protection de son environnement naturel et de son cadre de vie, tout en respectant les contraintes et servitudes qui s'appliquent sur son territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de BERZY LE SEC s'inscrit dans cette démarche en retenant deux orientations principales :

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EN TENANT COMPTE DES CONTRAINTES DE CIRCULATION2. VALORISER LES ESPACES NATURELS ET URBAINS, AINSI QUE PRESERVER LES ZONES A RISQUES DU TERRITOIRE, ET NOTAMMENT LES ZONES HUMIDES ET LES ZNIEFF |
|--|

2^{EME} PARTIE

LES OBJECTIFS DETAILLES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

La municipalité souhaite favoriser le développement de l'habitat répondant en cela aux objectifs du PLH et du SCOT de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais à laquelle la commune appartient.

Pour cela, l'objectif de 3 à 5 constructions annuelles semble raisonnable sachant que la commune ne compte plus de logements vacants. Tout ceci correspondrait à la création de 30 à 50 habitations sur 10 ans dont une dizaine correspondra au desserrement des familles et permettra le maintien du niveau actuel de population.

Pour favoriser cet accroissement de la population et donc du nombre de logements, deux mesures seront déclinées dans le PLU :

- ✓ **Densifier les espaces encore disponibles** au sein de la zone urbanisée ;

- ✓ **Favoriser des possibilités d'extension** des zones d'habitat à moyen et long termes en cohérence avec la demande en logements les capacités d'accueil de la commune et la facilité de circulation.

OBJECTIFS

L'un des enjeux de ce projet d'accueil de nouveaux habitants est de redonner une attractivité résidentielle à la commune en prévoyant des possibilités de constructions susceptibles de satisfaire quantitativement cet enjeu, sans négliger pour autant les contraintes et le niveau des équipements publics.

La commune de Berzy Le Sec souhaite donc favoriser son développement en privilégiant l'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat, sans pour autant faire abstraction des zones restant à urbaniser au cœur du bourg et des hameaux.

POUR SATISFAIRE CET OBJECTIF, DEUX ACTIONS COMPLEMENTAIRES SONT ENVISAGEES :

1. L'urbanisation des espaces libres des zones bâties existantes par l'implantation de constructions « au coup par coup » au gré des opportunités foncières, sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie).

Cependant la commune de Berzy Le Sec et notamment Berzy village ne compte guère de terrains disponibles en son centre du fait de la topographie. Les difficultés de circulations et d'équipement contribuent à rendre certains terrains difficilement aménageables.

Il en est de même des différents hameaux qui ne comptent plus beaucoup de terrains disponibles en leurs centres.

2. La création de nouvelles zones à urbaniser à court et moyen termes

Plusieurs secteurs d'extension ont été définis compte tenu des contraintes territoriales, des disponibilités foncières et des besoins en logements nouveaux.

En prenant pour base le zonage prévu pour la carte communale auquel s'ajoute les terrains communaux, on constate que les 50 constructions envisageables sur 10-15 ans pourraient toutes se situer sur Berzy Village. Cette augmentation du nombre de constructions s'accompagnerait d'un accroissement du nombre des voitures... Etant données les difficultés de circulation dans ce village, une augmentation importante de la circulation ne paraît pas du tout judicieuse.

Les élus souhaitent donc voir les zones d'extension mieux réparties sur les différents hameaux qui composent la commune. Sachant que le hameau de L'Echelle n'offre que

peu de possibilité d'extension, il reste alors Berzy Village et Berzy Gare.

Berzy Gare offre le grand avantage d'être parfaitement desservi par l'eau, l'électricité, l'assainissement et le gaz. De plus depuis la déviation, la RD va être prochainement déclassée et devenir voie communale.

De façon à faire de Berzy Gare un véritable « village », les élus souhaitent voir cet axe réaménagé pour devenir une rue. Ils souhaitent aussi pouvoir donner de l'épaisseur à ce hameau aujourd'hui tout en longueur. Des terrains à construire sont envisageables au contact avec Noyant et Aconin. Des dessertes peuvent être envisagées par le lotissement existant mais aussi par une voie existante sur la commune de Berzy. Un bouclage peut être assuré. Une répartition entre Berzy Gare et Berzy village semble judicieuse avec une priorité à Berzy Gare puisqu'il y aurait moins de frais d'aménagement. Et beaucoup moins d'incidences en terme de circulation et d'impact.

La commune de Berzy Le Sec a tenu à répondre à ces objectifs de développement en conciliant extension urbaine et préservation du cachet paysager.

DANS CETTE OPTIQUE :

1. La localisation des zones d'extension de l'habitat est privilégiée dans la continuité immédiate des zones déjà construites dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager.

2. L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions est recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et 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...) ;*
- *les plantations arborées et arbustives.*

3. Une réflexion sera, de plus, menée sur l'accès, la desserte et l'aménagement des zones d'extension définies afin d'intégrer au mieux ces futures constructions au reste du village.

4. Rédaction d'un règlement adapté tendant à préserver particulièrement Berzy village, l'Echelle et Chazelles.

2. VALORISER LES ESPACES NATURELS ET URBAINS ET PRESERVER LES ZONES A RISQUE DU TERRITOIRE

Cet objectif se décline en trois axes au Plan Local d'Urbanisme :

- ✓ Tenir compte des aléas inondations et coulées de boue ;
- ✓ Préserver de l'urbanisation nouvelle les zones paysagères sensibles ;
- ✓ Adopter un règlement du PLU permettant d'assurer harmonieusement l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement.

OBJECTIFS

L'environnement naturel du territoire communal de BERZY LE SEC présente un intérêt qui doit être mis en valeur et préservé ; il est soumis à diverses contraintes qui doivent être prises en compte dans l'élaboration des documents de planification. Dans cette optique et dans le cadre d'un développement durable, la commune souhaite :

1. Tenir compte des aléas inondation et de coulées de boue dans la détermination de ces zones d'extension ainsi que des zones humides recensées au sein des secteurs déjà urbanisés. Les ruissellements connus par les élus seront indiqués sur le plan de zonage.

2. Préserver de l'urbanisation nouvelle les zones paysagères sensibles et notamment les versants de Berzy village où toute construction a un impact paysager fort.

3. Adopter un règlement de PLU permettant d'assurer harmonieusement l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement par la réglementation pour chacune des zones du P.L.U de l'article régissant « les aspects extérieurs des constructions nouvelles » (réglementation des volumes, des façades, des parements extérieurs, des clôtures, des toitures, interdiction des sous-sols...).