

Commune de BEZU-LE-GUERY



Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Document n°2

"Vu pour être annexé
à la délibération du

9/03/2012

décidant de
l'approbation du
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet et Signature
du maire :



16 rue Rayet Lienart

51 420 Witry-lès-Reims

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

e-mail : geogram@wanadoo.fr

Sommaire

Introduction : Définition et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	2
---	----------

1^{ère} Partie : Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	5
A – Rappel des principaux éléments émanant du diagnostic	6
B – Objectifs visés par la commune	7

2^{ème} Partie : Objectifs détaillés du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	8
A Accueil maîtrisé de nouveaux habitants	9
Constat.....	9
Objectifs	10
B Maîtrise des risques naturels.....	11
Constat.....	11
Objectifs	12
C Préservation de l'identité communale et du cadre de vie.....	13
Constat.....	13
Objectifs	14
D Maintien de la possibilité d'accueillir des activités.....	15
Constat.....	15
Objectifs	15

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 institué les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) pour succéder aux Plans d'Occupation des Sols (POS).

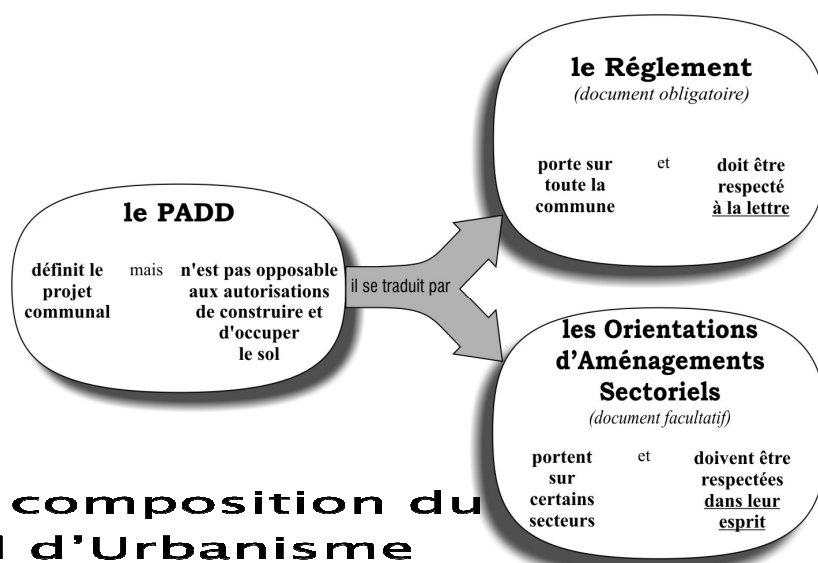
Le document doit contenir un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence 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, 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 dite "**Loi Urbanisme et Habitat**".

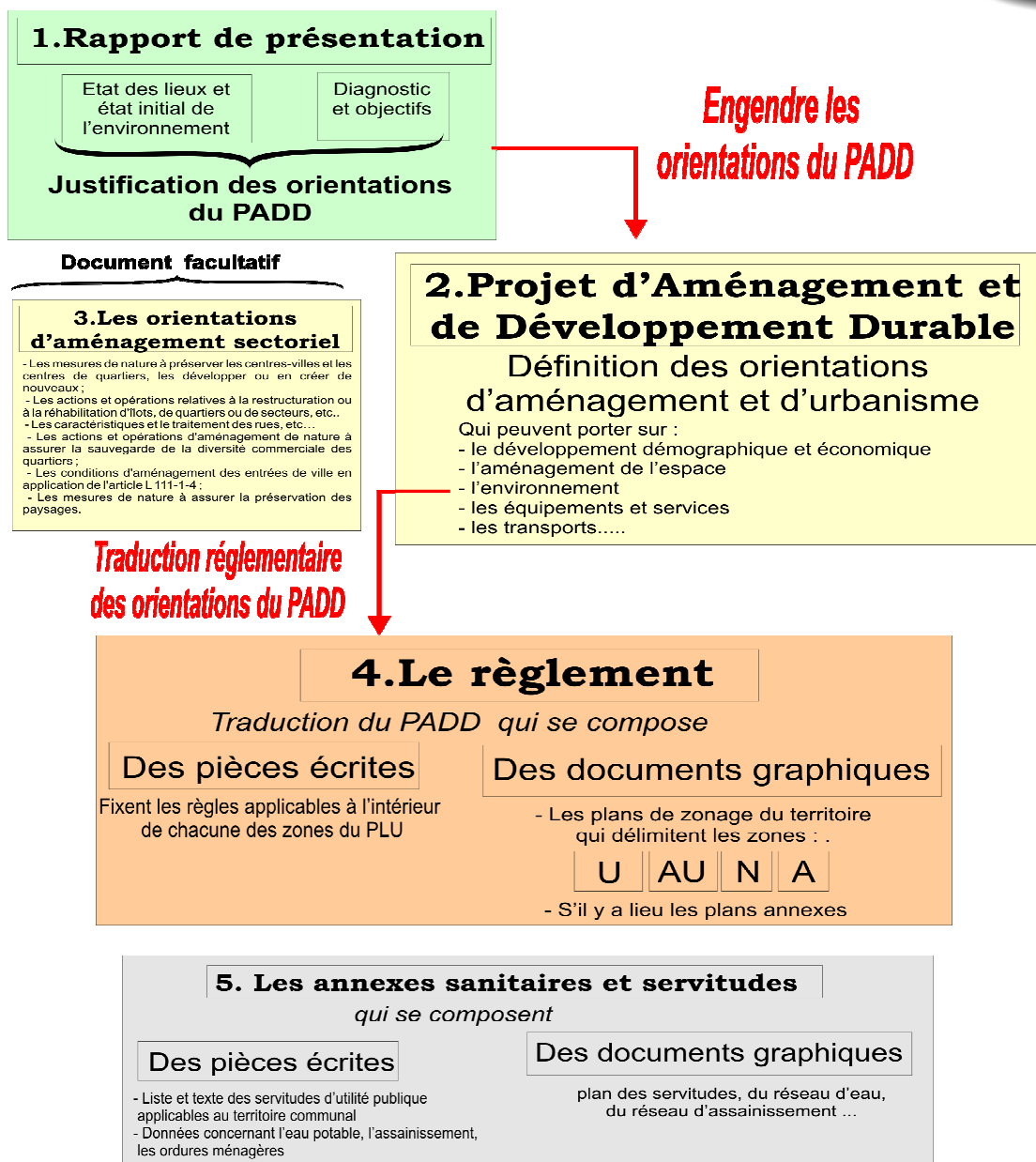
Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- 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 sectoriel) doivent être cohérents avec lui.

INSCRIPTION DU PADD AU SEIN DU PLU



Structure et composition du Plan Local d'Urbanisme



1^{ère} Partie :

**ORIENTATIONS
GENERALES DU
PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLE**

A – Rappel des principaux éléments émanant du diagnostic

SYNTHESE DES ELEMENTS EMANANTS DU DIAGNOSTIC	
<u>ATOUTS</u>	<u>FAIBLESSES</u>
☺ Une situation géographique privilégiée à proximité de plusieurs axes de communication importants permettant une liaison aisée avec toute la vallée de la Marne et avec la Région Parisienne ; ☺ Des nuisances faibles de ces mêmes axes, la plupart étant situés en dehors du territoire communal ; ☺ Une qualité paysagère importante liée à une grande variété du relief et de l'occupation des sols ; ☺ Un potentiel démographique important démontré par une croissance continue de la population depuis 1975 (moyenne de 2,21 % par an). ☺ Une identité rattachée au paysage culturel d'importance internationale qu'est la Champagne viticole malgré une surface de vignoble modeste ; ☺ Une superposition presque exacte entre le territoire communal et le bassin versant du Ru de Bézu ; formant ainsi une unité écologique cohérente ; ☺ Une coopération intercommunale permettant de dépasser les limites liées à la taille modeste de la commune.	☹ Une rétention foncière aboutissant à une certaine saturation de l'offre de terrains constructibles et ne permettant pas de répondre à la demande, en particulier de jeunes du secteur souhaitant y rester ou y revenir ; ☹ La présence de voiries et d'une zone d'habitat situées à cheval sur le territoire de la commune et sur celui d'un autre département rattaché à une autre région rendant complexe un aménagement concerté et cohérent ; ☹ Une tendance au mitage de l'habitat avec d'une part l'existence de 2 hameaux (dont l'un, Pisseloup, est situé à cheval sur la limite régionale) et d'autre part la présence d'habitations isolées parfois issues de la transformation en résidence principales d'anciennes constructions de loisirs ; ☹ Des risques naturels liés aux fortes pentes, au caractère encaissé de certaines parties du cours du Ru de Bézu et à la configuration hydrologique « en entonnoir » du territoire communal ; ☹ Une activité agricole génératrice de contraintes spécifiques (périmètres de bâtiments d'élevages, ruissellement dans le vignoble...).

B – Objectifs visés par la commune

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retient comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement :

- ✓ **L'accueil maîtrisé de nouveaux habitants**, tant au plan de leur nombre qu'au plan de leur répartition ;
- ✓ **La maîtrise des risques naturels (inondations, coulées de boue)** à la fois en réduisant le risque de survenue des événements dangereux et en limitant l'exposition des personnes à ces événements ;
- ✓ **La préservation de l'identité communale et du cadre de vie**, préservation qui passe par la protection des activités agricole et viti-viticole de même que par le maintien des aspects du paysage communal les plus qualitatifs ;
- ✓ **Le maintien de la possibilité d'accueillir des activités.**

2^{ème} Partie :

OBJECTIFS DÉTAILLÉS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

A Accueil maîtrisé de nouveaux habitants

CONSTAT

La population communale connaît depuis plus de trente ans une croissance continue et importante par rapport à sa taille. Deux facteurs à peu près équivalents en importance expliquent cette croissance :

- ↳ D'une part, la combinaison de la qualité du cadre de vie communal et de la proximité des axes de communication permettant de rejoindre aisément divers bassins d'emplois attire des personnes extérieures, souvent d'origine citadine, à la recherche d'un rapport coût/qualité de vie supérieur à ce qu'il est possible de trouver dans les grandes agglomérations ou à leur proximité immédiate ;*
- ↳ D'autre part, l'allongement de la durée de vie et le phénomène de décohabitation entraînent pour les jeunes issus du village ou de ses environs une recherche de possibilités de logement plus importante qu'auparavant.*

La répartition actuelle des habitations montre que certaines localisations sont plus favorables que d'autres : les habitations isolées ou desservies par des infrastructures limitées (dimensionnement des canalisations AEP ou de la voirie) sont génératrices d'inconfort, de surcoûts et de difficultés d'intégration.

OBJECTIFS

La commune souhaite pouvoir répondre à cette demande dans la limite de ses capacités techniques et sociales d'intégration. Elle tient également à veiller à ce que la poursuite de la croissance de la population ne se fasse pas au détriment des équilibres communaux.

Maîtrise quantitative

En concertation avec ses administrés, l'équipe municipale se fixe dans le cadre de ce PLU un objectif de population totale d'environ 300 habitants. La population actuelle étant de 250 habitants environ, les dispositions du présent document visent à permettre l'accueil d'environ 50 nouvelles personnes.

Sur la base d'une taille moyenne de 2,5 personnes par ménage (valeur intermédiaire entre celle observée au niveau de la commune et au niveau de l'ensemble du département lors du dernier recensement), les 50 nouveaux habitants représentent un besoin de 20 nouveaux logements. Les possibilités offertes doivent cependant être supérieures à ce chiffre pour tenir compte de la non-réalisation de toutes les potentialités de construction.

Maîtrise dans la répartition

Afin de limiter les surcoûts qu'entraînerait une augmentation de population dans des secteurs où la voirie est insuffisante et où les travaux d'adaptation sont de plus rendus difficiles par leur situation (relief, mitoyenneté avec la région voisine), la municipalité souhaite donner la priorité au développement du village-centre de préférence par rapport aux hameaux existants.

Par ailleurs, des difficultés de mise aux normes des installations d'assainissement non-collectif étant apparues au niveau de certains écarts et aucun réseau collectif n'étant programmé, le respect des obligations légales en la matière incite également à concentrer les nouvelles offres de terrain à construire au niveau du village.

Enfin, cette politique permet de favoriser une meilleure intégration sociale des nouveaux habitants, celle-ci étant facilitée quand les nouveaux logements sont situés à proximité immédiate du centre-village.

B Maîtrise des risques naturels

CONSTAT

Les fortes pentes observées sur le territoire communal entraînent, lors d'épisodes de précipitations importantes, une accélération des écoulements qui acquièrent un pouvoir érosif élevé pouvant mener à des phénomènes de type « coulée de boue ». De plus, la configuration « en entonnoir » du territoire communal peut conduire à une saturation rapide du lit du Ru de Bézu et de ses affluents et donc à des débordements.

La nature géologique du sous-sol, la couverture des sols (sol nu, sol végétalisé, sol imperméabilisé...) et la présence ou l'absence de zones de rétention jouent directement sur l'importance des phénomènes de crue. Il convient d'avoir à l'esprit que ces conséquences se cumulent de l'amont vers l'aval, tant sur le territoire communal lui-même que sur les communes situées en aval.

OBJECTIFS

Il serait illusoire d'espérer faire disparaître totalement les risques : les difficultés techniques et financières seraient quasiment insurmontables. Pour maîtriser ces risques naturels, 2 axes d'action sont donc retenus :

- ↳ Réduire le nombre de fois où les phénomènes dangereux sont susceptibles de se produire ou leur importance lorsqu'ils se produisent ;
- ↳ Limiter les conséquences de la survenue de tels dangers en n'implantant pas d'aménagements sensibles dans les secteurs les plus exposés.

Réduction du risque de survenue des événements (aléa)

Afin de réduire le risque de survenue des phénomènes dangereux, les dispositions de ce PLU visent à :

- ↳ limiter l'imperméabilisation du sol, en particulier dans les secteurs les plus pentus ;
- ↳ favoriser le maintien des bois, bosquets et éléments arborés qui assurent un rôle de rétention du sol et de frein aux écoulements ;
- ↳ limiter la concentration et l'accélération des écoulements ;
- ↳ favoriser la création ou le maintien de zones de rétention où les débordements peuvent se produire sans générer de dégâts notables ;
- ↳ permettre l'entretien des rives des cours d'eau.

Limitation de l'exposition des personnes aux événements (enjeux du risque)

Cette limitation passe par une adaptation des types de constructions, et donc de la nature des activités autorisées, par rapport au niveau de risque connu :

- ↳ les logements ou bâtiments susceptibles d'accueillir un public important ne sont possibles que là où le risque est faible ;
- ↳ les bâtiments n'accueillant des personnes que de manière occasionnelle (bâtiments techniques, bâtiments de stockage, etc.) peuvent être implantées dans des secteurs où le risque est plus élevé tout en restant limité ;
- ↳ dans les secteurs où le danger est le plus grand, aucune construction n'est autorisée.

C Préservation de l'identité communale et du cadre de vie

CONSTAT

Le territoire communal présente une grande variété au niveau :

- ↳ *de sa géologie (et donc des types sols),*
- ↳ *de son relief (présence de plusieurs vallons se rejoignant dans la vallée du Ru de Bézu),*
- ↳ *de l'occupation des sols (vignobles, cultures, bois, prés...).*

Il en résulte un paysage riche, fruit de l'environnement naturel et du travail de l'homme. Ce paysage a une double importance : il est un élément clé de l'identité de la commune et un facteur d'attractivité.

Les activités agricoles et viticoles sont des éléments clés de l'identité rurale de la commune. Elles jouent ce rôle à la fois par l'occupation des sols qu'elles induisent et par le rattachement à un ensemble culturel bien identifié (en particulier l'identification de Bézu-le-Guéry comme une commune viticole de Champagne, terroir faisant l'objet d'une candidature au patrimoine mondial de l'UNESCO).

La forte naturalité des paysages de la commune, leur variété, la rareté des points noirs visuels et l'existence, grâce à la combinaison relief/degré d'ouverture du paysage, de perspectives de qualité participent à une importante qualité perçue du territoire. Il en résulte un cadre de vie agréable, important pour le confort des habitants actuels et pour l'attractivité de la commune, tant vis-à-vis de nouveaux habitants que d'éventuelles activités économiques.

OBJECTIFS

Il est établi comme principe général de ne pas modifier en profondeur les éléments du paysage communal : les aménagements permis par le présent PLU doivent s'intégrer dans le paysage existant sans le bouleverser.

Protection des activités agricole et viti-vinicole

Au vu du rôle clef de ces activités dans l'identité communale, il est important de tenir compte de leurs besoins spécifiques. Il est ainsi décidé de :

- ✧ Ménager les possibilités d'extensions et de constructions nouvelles nécessaires non seulement aux activités agricoles et viticoles telles qu'elles sont pratiquées aujourd'hui mais aussi à leur évolution prévisible ;
- ✧ Éviter le morcellement des zones agricoles et tenir compte des nécessités d'accès dans l'établissement et la réglementation des zones où des constructions sont possibles.

Maintien des aspects du paysage communal les plus qualitatifs

Pour garantir le maintien des principales caractéristiques paysagères, le PLU n'introduit pas de bouleversement fondamental dans l'occupation des sols par rapport à l'existant. Ainsi, les zones rendues constructibles se situent dans le prolongement immédiat des zones déjà bâties. La priorité donnée à l'urbanisation au niveau du village par rapport aux hameaux et écarts répond également à cette préoccupation.

Le maintien du niveau de la qualité paysagère est aussi recherché par une réglementation des aspects extérieurs adaptée à la situation des constructions. Afin d'éviter la formation de « points noirs paysagers », des mesures d'intégration des bâtiments voire leur interdiction dans certains secteurs (tout en tenant compte des objectifs définis au point précédent) sont prises dans les divers documents composant ce PLU.

D Maintien de la possibilité d'accueillir des activités

CONSTAT

Quelques PME sont implantées à Bézu-le-Guéry mais cette activité ne génère que peu d'emplois. Ces entreprises sont actuellement installées au cœur du tissu bâti, ce qui peut s'avérer contraignant pour leur développement.

La Communauté de communes du Canton de Charly sur Marne n'est compétente que pour les zones d'activité supérieures à 1 Ha. L'accueil d'entreprises sur des ensembles plus petits reste de la compétence de chaque commune membre.

OBJECTIFS

La municipalité de Bézu-le-Guéry n'a pas l'ambition de créer une vaste zone d'activité sur le territoire et l'accueil d'activité restera marginal par rapport aux fonctions de logement ou d'exploitation agricole.

Cependant, la commune souhaite pouvoir accueillir ponctuellement, si l'opportunité se présente, quelques entreprises qui pourraient y trouver des conditions favorables à leur implantation ou à leur développement. Un tel accueil aurait des répercussions favorables en termes d'emploi pour les populations locales et voisines, en matière fiscale ainsi qu'en apport d'animation. L'implantation de sociétés de services permettrait également d'augmenter le confort du cadre de vie et limiterait les besoins de déplacements, allant ainsi dans le sens des prescriptions du Grenelle de l'Environnement.