

Commune de
Bercenay-en-Othe
Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 19/01/2009
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Bercenay-en-Othe,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 14/01/2008
APPROUVÉ LE : 19/01/2009

Etude réalisée par : _____



Urbanisme Aménagement Communication

Pépinère Technologique du Mont-Bernard - Rue Dom Pérignon
5 1 0 0 0 C h â l o n s - e n - C h a m p a g n e
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
w w w . e c - u r b a n i s m e . c o m

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
PREMIERE PARTIE :	5
LE DIAGNOSTIC.....	5
1. LOCALISATION	7
2. INTERCOMMUNALITE.....	7
3. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	8
3.1. La population de la commune.....	8
3.2. Les facteurs de l'évolution démographique.....	8
3.3. La structure par âge	9
4. LE PARC DE LOGEMENTS.....	10
4.1. Le type de logements.....	10
4.2. L'âge des logements	10
4.3. Le statut d'occupation des résidences principales	11
5. ACTIVITES ECONOMIQUES	12
5.1. L'activité agricole.....	12
5.2. L'activité commerciale et les services	12
5.3. Les activités artisanales et industrielles	12
5.4. L'activité touristique	13
6. L'EMPLOI.....	14
6.1. La population active	14
6.2. Les migrations alternantes	14
7. LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LA VIE LOCALE	15
7.1. Les équipements scolaires.....	15
7.2. Les équipements et services communaux	15
7.3. Le milieu associatif	15
8. LES VOIES DE COMMUNICATION	16
9. LES RESEAUX.....	16
9.1. L'alimentation en eau potable	16
9.2. L'assainissement.....	16
9.3. La gestion des déchets.....	16
10. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	16
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	17
1. LE MILIEU PHYSIQUE	19
1.1. La topographie	19
1.2. La géologie et l'hydrogéologie.....	19
1.3. L'hydrologie	20
1.4. Les risques naturels	20
2. LE PATRIMOINE NATUREL.....	21
2.1. Les inventaires scientifiques régionaux	21
2.2. Les milieux naturels	22
3. LE PAYSAGE.....	25

3.1. La vallée et le village	25
3.2. Les coteaux agricoles	26
3.3. Les crêtes forestières	26
3.4. Les points de repère et sites particuliers	27
4. L'URBANISME ET L'ARCHITECTURE	28
4.1. La forme urbaine	28
4.2. Les caractéristiques architecturales	28
4.3. Les contraintes au développement	28
5. LE PATRIMOINE HISTORIQUE.....	29
5.1. Le patrimoine architectural	29
5.2. Le patrimoine archéologique	29

TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT..... 31

1. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD	33
1.1. Préserver le patrimoine urbain existant et assurer un rythme d'urbanisation et de développement spatial cohérent	33
1.2. Préserver les éléments naturels et paysagers du territoire et prendre en compte les risques.....	34
1.3. Conforter et développer les activités économiques	35
2. PRESENTATION DE LA DELIMITATION DES ZONES.....	36
2.1. Les surfaces des zones	36
2.2. Les zones urbaines.....	36
2.3. Les zones d'urbanisation future	37
2.4. Les zones agricoles.....	37
2.5. Les zones naturelles et forestières	38
3. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	39
3.1. Les zones urbaines.....	39
3.2. Les zones à urbaniser	46
3.3. La zone agricole	47
3.4. La zone naturelle	50
3.5. Les dispositions diverses.....	52

QUATRIEME PARTIE :..... 55

LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR..... 55

1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	57
1.1. La délimitation des zones bâties.....	57
1.2. La délimitation des zones agricoles et naturelles	57
2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	58
2.1. La préservation du cadre architectural	58
2.2. Le respect des paysages bâtis et de paysages non bâtis	58
2.3. La prise en compte du patrimoine paysager et naturel.....	58
3. LA SYNTHESE DE L'IMPACT DU PLU	59

AVANT-PROPOS

La loi SRU, du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Cette loi a été modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

Un Plan Local d'Urbanisme, qui succède au Plan d'Occupation des Sols, est un document d'urbanisme qui fixe dans le cadre des orientations des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les

prescriptions de nature à assurer leur protection ;

- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
 - dans les zones urbaines et à urbaniser ;
 - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;
- Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- le règlement,
- les plans de zonage,
- les annexes sanitaires (plans et notice),
- les servitudes d'utilité publique (plans, liste).

Bercenay-en-Othe ne disposait d'aucun document de planification. Afin de cadrer l'urbanisation, la commune a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du **22 mai 2006**.

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC

Commune de Bercenay-en-Othe

Plan Local d'Urbanisme

Localisation

Vers Estissac

Vers Troyes

Bercenay-en-Othe

DEPARTEMENT DE L'AUBE

Nogent-sur-Seine

Bar-sur-Aube

Troyes

Bercenay-en-Othe

0 250 500 750 m



© IGN 1997



Environnement Conseil

Vers RN 77

1. Localisation

La commune de Bercenay-en-Othe se situe dans la région Champagne-Ardenne, dans le quart Sud-Ouest du département de l'Aube à 20 kilomètres au Sud-Ouest de Troyes et 55 kilomètres au Sud-Est de Nogent-sur-Seine.

Elle appartient au **canton d'Estissac** et à l'**arrondissement de Troyes**.

Le territoire communal qui s'étend sur 1693 hectares est composé du village de Bercenay et du hameau de Concise.

2. Intercommunalité

La commune de Bercenay-en-Othe est comprise dans le périmètre de la **Communauté de Communes des Portes du Pays d'Othe**, regroupant 9 communes : Bercenay-en-Othe, Bucey-en-Othe, Chennegy, Estissac, Fontvannes, Messon, Neuville-sur-Vanne, Prugny, Vauchassis.

La Communauté de Communes, créée en 2003, a pour compétences :

- l'aménagement de l'espace communautaire (création et réalisation de ZAC d'intérêt communautaire),
- les actions de développement économique d'intérêt communautaire (zones d'activités économiques, usines relais, friches industrielles),
- les actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté,
- la construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements sportifs, de loisirs et périscolaires d'intérêt communautaire,
- le social (construction, entretien et gestion de structures d'accueil pour personnes dépendantes et personnes âgées).

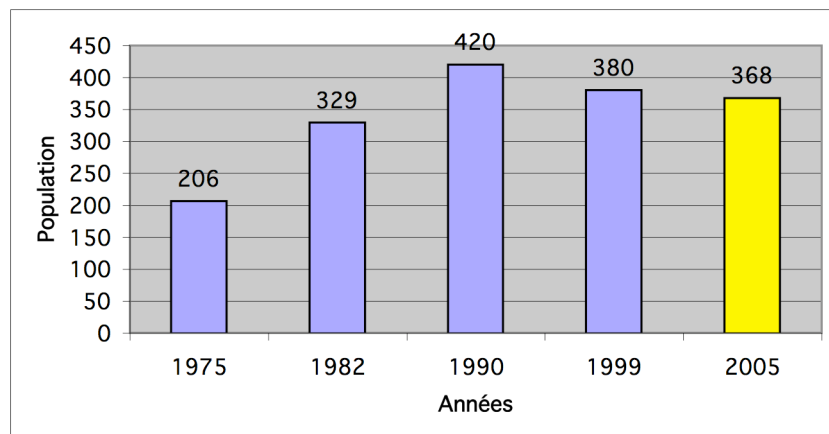
D'autre part, la commune adhère :

- au **Syndicat Mixte du Pays d'Othe chargé de la charte de Pays**,
- au **Syndicat intercommunal de regroupement scolaire de Bercenay-en-Othe, Chennegy et Maraye-en-Othe**,
- au **Syndicat Départemental des Eaux de l'Aube (SDEA)**
- au **Syndicat Intercommunal de Gestion des Transport Scolaires d'Aix en Othe (SICGTS)**.

3. Evolution démographique

3.1. La population de la commune

Evolution de la population de Bercenay-en-Othe



Sources : RGP 1999 et EAR 2005, INSEE

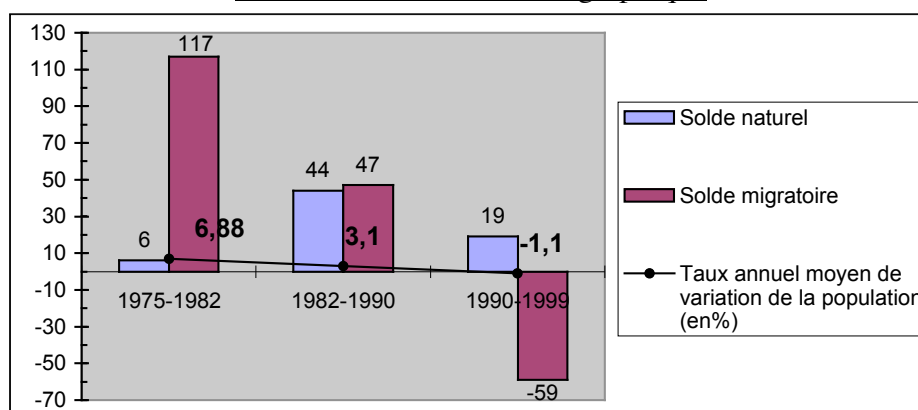
D'après les données du dernier recensement général de la population, la commune comptait 280 habitants en 1999.

La population communale a crû de façon continue depuis 1975. Elle a même doublé en 15 ans. Toutefois, la tendance s'est inversée à partir de 1990. En effet, la commune a perdu une quarantaine d'habitants en 10 ans.

Selon l'enquête annuelle de recensement datant de 2005, 368 habitants étaient recensés dans la commune. La tendance à la baisse (-2,1%) est donc confirmée.

3.2. Les facteurs de l'évolution démographique

Facteurs d'évolution démographique



Source : RGP, INSEE 1999

Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès sur la période. Le solde migratoire traduit la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire pendant la période.

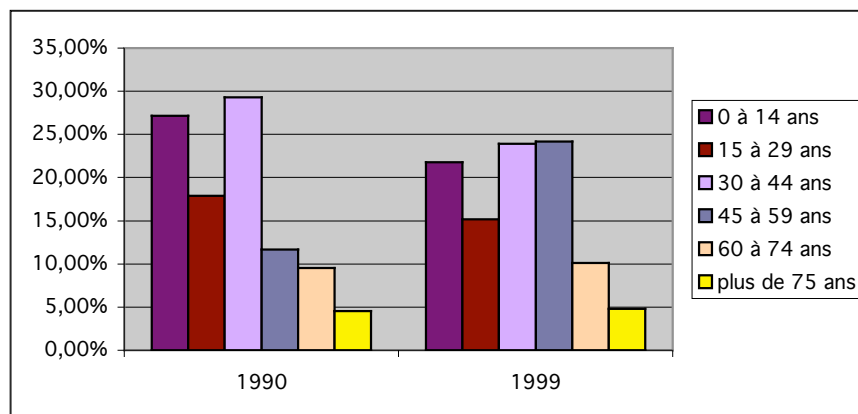
De 1975 à 1990, la commune a bénéficié d'un solde naturel positif se cumulant à un solde migratoire également positif.

De 1975 à 1982, la commune a connu le solde migratoire le plus important (+ 117), qui a entraîné une augmentation de la population de presque 7 %.

Durant les années 1990, bien que le solde naturel soit nettement excédentaire, la population a souffert d'un solde migratoire négatif qui a entraîné la perte de 59 habitants en 10 ans.

3.3. La structure par âge

Structure par âge de la population



Source : RGP, INSEE 1999

En 1999, trois aspects importants se dégagent de la lecture des données :

- La chute importante des classes d'âge les plus jeunes et de la population active,
 - -5 points pour les 0-14 ans
 - -2 points pour les 15-29 ans
 - -6 points pour les 30-44 ans

D'une manière générale, le départ des classes les plus jeunes peut s'expliquer par la nécessité de poursuivre des études ou de trouver un emploi.

Ces départs peuvent également affecter le renouvellement naturel de la population (baisse des naissances).

- Le doublement de la classe des 45 à 59 ans qui passent de 12 % de la population à 24 %,
- La stabilité des populations les plus âgées, qui représentent en moyenne 15 % de la population totale.

Ces données attestent le fait que l'on assiste, lentement, au vieillissement de la population.

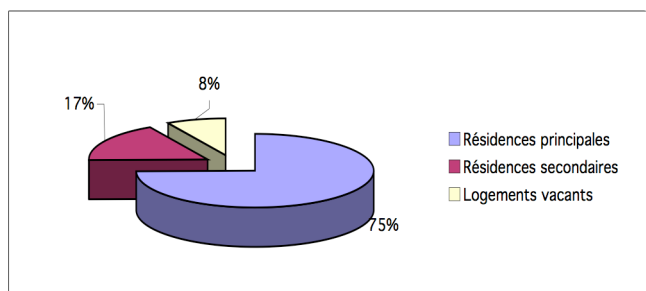
Enjeu :

L'enjeu majeur sur le plan démographique est de permettre l'accueil de nouvelles populations sur le territoire de Bercenay-en-Othe, dans un cadre maîtrisé, afin de répondre aux demandes d'installation. L'accueil d'une population jeune semble indispensable, afin d'impulser une nouvelle vitalité au territoire et d'éviter une « désertification » à long terme.

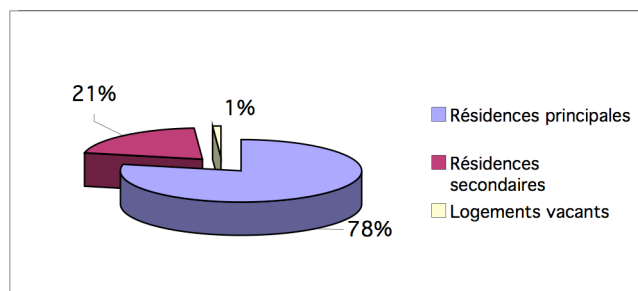
4. Le parc de logements

4.1. Le type de logements

Ensemble des logements par type en 1999



Ensemble des logements par type en 2005



ources : RGP 1999 et EAR 2005, INSEE

En 1999, la commune recensait 141 résidences principales, 33 résidences secondaires et 15 logements vacants.

La commune enregistrait un taux de résidences secondaires supérieur à la moyenne départementale (17 % contre 5 % des logements à l'échelle départementale).

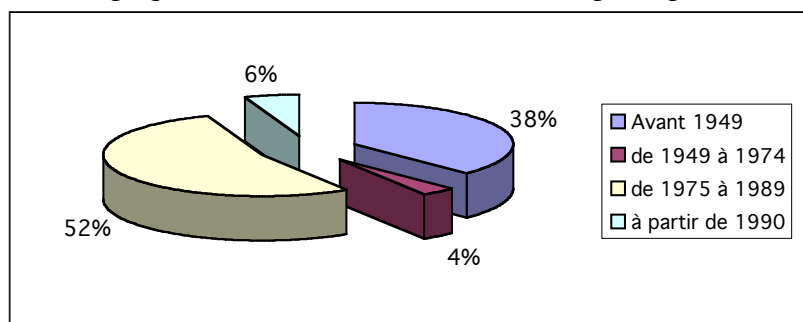
Le nombre moyen d'occupants des résidences principales était de 3.

Selon les données de l'enquête annuelle de recensement, en 2005, le parc de logement a peu évolué (149). Mais le nombre de logements vacants a considérablement diminué (2 logements). Il en résulte une augmentation des résidences principales (+ 8) et des résidences secondaires ou des logements occasionnels (+ 6).

Au vu de ces données et de la chute du nombre d'habitants, nous noterons donc une diminution importante du nombre d'habitants par logements.

4.2. L'âge des logements

Epoque de construction des résidences principales



Source : RGP, INSEE 1999

En 1999, les constructions achevées entre 1975 et 1989 dominaient le parc des résidences principales, soit 75 résidences principales sur 141. Cela s'explique par la création de 4 lotissements : Les Viviers et Le Fond de la Forêt en 1977, La Ladrerie Nord en 1979 et la Ladrerie Sud en 1981.

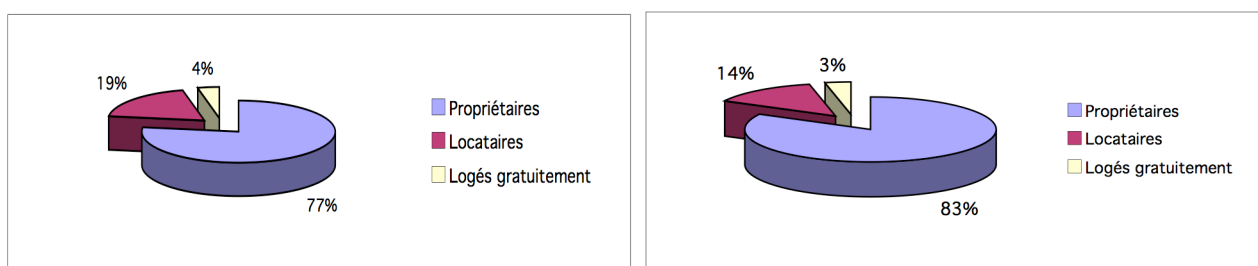
Les logements datant d'avant 1949 représentaient quasiment 40 % du parc.

On peut noter la faible part des logements construits depuis 1990, soit seulement 8 résidences principales sur 141.

Selon les dernières données communales, 14 permis de construire pour construction neuve ont été délivrés depuis 1998. Il existe actuellement une forte demande de terrain à construire étant donné notamment la proximité de l'agglomération Troyenne et du fait que les prix ont augmenté en périphérie proche de l'agglomération.

4.3. Le statut d'occupation des résidences principales

Statut d'occupation des résidences principales en 1999 et 2005



sources : RGP 1999 et EAR 2005, INSEE

S

D'après le recensement général de 1999, 77 % des ménages étaient propriétaires de leur logement comparativement à une moyenne départementale d'environ 57 %.

27 logements étaient en location dont une quinzaine gérés par l'OPAC.

En 2005, la part des locataires a légèrement chuté tandis que celles des propriétaires a nettement augmenté (+6,6%) de part notamment la construction de nouvelles habitations.

5. Activités économiques

5.1. L'activité agricole

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, la Superficie Agricole Utilisée est de 1141 hectares. Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale de la commune. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants.

Entre 1988 et 2000, la commune n'a connu qu'une faible baisse du nombre de ses exploitations agricoles. En effet, en 1988, Bercenay-en-Othe comptait 12 exploitations puis, en 2000, elle en dénombrait encore 10.

Toutefois, en 2004, d'après les données communales, on ne dénombre plus que 5 exploitations agricoles dont la principale activité est la production de céréales.

Le dernier remembrement a eu lieu en 1974 sur l'ensemble de la commune.

Il n'existe pas d'Installation agricole Classée pour la Protection de l'Environnement.

Remarque :

La distance d'implantation des bâtiments d'élevage de ces installations, vis-à-vis des habitations occupées par des tiers et vis-à-vis des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers, est d'au moins 100 mètres pour les installations classées.

L'article 105 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 impose la même exigence d'éloignement pour toute construction, à usage d'habitation ou à usage professionnel, envisagée à la périphérie des élevages et nécessitant une autorisation administrative de construire.

En effet, si une exploitation peut être source de bruit et autres nuisances pour les habitations, l'implantation de ces dernières à proximité d'un élevage peut bloquer toute possibilité d'extension, de mise aux normes...

Depuis le 1^{er} janvier 2006, il est possible de créer des règles de distance différentes dans les parties actuellement urbanisées des communes. Néanmoins, cette procédure n'a pas été mise en œuvre.

Il est à noter que dans le cas où les chemins d'exploitation sont propriété privée de l'Association Foncière. Si une utilisation autre qu'agricole devait être proposée, notamment dans le cadre de l'extension de l'urbanisation, une concertation devra être organisée avec l'association foncière et l'accord du président devra être obtenu par délibération.

5.2. L'activité commerciale et les services

Hormis une boulangerie, aucune autre activité commerciale n'est présente sur la commune.

5.3. Les activités artisanales et industrielles

On recense sur la commune 4 activités artisanales :

- Une entreprise de travaux publics,
- Deux entreprises de maçonnerie.

Nous noterons également la présence de l'entreprise France TELECOM employant 50 salariés sur le site créé en 1977 à l'écart du village.

5.4. L'activité touristique

Mis à part un gîte, aucune activité touristique n'est recensée dans la commune.

Toutefois, des parcours pédestres sont présents et une étude est en cours à l'échelle du Pays pour la création d'un réseau de randonnées.

Par ailleurs, la commune a inscrit dans le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, les sentiers et chemins suivants :

- Circuits venant de Vauchassis, par le bois de la grande Vente,
- Section C3 – limite des communes,
- Chemin rural dit du fond de Chamoy,
- Chemin rural de Concise à la Vallée,
- Ruelle de la Vallée,
- Coupe la RD 23,
- Chemin rural dit de Haut le Pied,
- Chemin d'exploitation à travers le Bois de la Garenne,
- Chemin rural dit du Fond de la Garenne,
- Chemin rural de Bercenay à la Perrière,
- Chemin rural de Bercenay-en-Othe à Vauchassis,
- Chemin rural de Saint-Phal (partie entre la RD 53 et le Finage de Chennegy),
- Chemin d'exploitation n°8 dit Fond des Vallées,
- Chemin d'exploitation n°42 dit Les Epinettes, section ZA.

Il est à noter que ces chemins doivent conserver leur intégrité dans leur tracé et leur continuité.

6. L'emploi

6.1. La population active

Répartition de la population active en 1999

	Commune	Aube	France
Population active			
Hommes	57 %	54 %	54%
Femmes	43 %	46 %	46%
Population active			
Salariés	85 %	88 %	88%
Non-salariés	15 %	12 %	12%
Chômeurs	9 %	14 %	13%

Source : RGP INSEE 1999

En 1999, la commune comptait 189 personnes actives dont une majorité d'hommes. Sur ces 189 actifs, seulement 16 étaient à la recherche d'un emploi ce qui représentait un taux de chômage nettement inférieur aux tendances enregistrées dans le département de l'Aube et en France.

Le nombre d'actifs non-salariés était légèrement supérieur à la moyenne départementale. Les non-salariés représentent les professions indépendantes, les employeurs et les aides familiaux.

6.2. Les migrations alternantes

Où vont travailler les habitants de la commune en 1999 ?

	dans la commune de résidence	dans une autre commune
Nombre d'actifs travaillant	64	109
Pourcentage d'actifs travaillant	37 %	63 %

Source : RGP INSEE 1999

Le tableau ci-dessus montre que la part d'actifs travaillant en dehors de la commune représentait, en 1999, les deux tiers des actifs. Toutefois, le pourcentage d'actif travaillant à Bercenay-en-Othe était relativement important pour une commune rurale de cette taille.

7. Les équipements communaux et la vie locale

7.1. Les équipements scolaires

Maternelle et école primaire

La commune fait partie du regroupement scolaire Bercenay-en-Othe, Chennegy, Maraye-en-Othe. L'école maternelle se situe à Bercenay-en-Othe. Les élèves de primaire se rendent dans les autres communes.

Les services de cantine et de garderie périscolaire sont assurés à Bercenay-en-Othe.

126 élèves fréquentent le regroupement. Le nombre est en augmentation, ce qui a entraîné l'ouverture d'une nouvelle classe en 2005.

Le collège

De la sixième à la troisième, les élèves sont rattachés au collège d'Aix-en-Othe.

Un ramassage scolaire est organisé par le Conseil Général de l'Aube.

Le lycée

De la seconde à la terminale, les élèves se dirigent vers les lycées de Sainte-Savine.

7.2. Les équipements et services communaux

Equipements sociaux

Une garderie est présente dans la commune. Elle est gérée par le regroupement scolaire.

Equipements culturels et de loisirs

La commune dispose d'une salle des fêtes d'une capacité de 200 personnes environ, ainsi que d'une bibliothèque intercommunale ouverte 4 jours par semaine.

Services publics

La commune est équipée d'un centre de première intervention (pompiers volontaires).

Par ailleurs, elle dépend du centre de secours d'Estissac. Il en est de même pour la gendarmerie.

7.3. Le milieu associatif

Selon les données communales, on recense à Bercenay-en-Othe des associations de théâtre (« Les Christodile »), de couture et de gym (association « Bercenay Loisir »), l'association « Anim'en Othe », une Société de Chasse et l'amicale des pompiers.

8. Les voies de communication

La commune de Bercenay-en-Othe est desservie par les axes de circulation suivants :

- La **route départementale 23** joignant la commune d'Estissac au Nord-Ouest à la RN 77 au Sud,
- La **route départementale 53** reliant la commune à Troyes au Nord-Ouest. La portion Bercenay-en-Othe – Vauchassis a fait l'objet de comptage routier en 2003. Elle connaît un trafic journalier de 910 véhicules. (Source : Trafic routier dans l'Aube 2003, DDE de l'Aube, Service de Gestion et d'Exploitation des Infrastructures).

9. Les réseaux

9.1. L'alimentation en eau potable

Cf. Annexes Sanitaires.

9.2. L'assainissement

Cf. Annexes Sanitaires.

9.3. La gestion des déchets

Cf. Annexes Sanitaires.

10. Les Servitudes d'Utilité Publique

Voir détails dans les Annexes Servitudes d'Utilité Publique (plan, liste, recueil).

DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le milieu physique

1.1. La topographie

Le territoire communal appartient à la **région naturelle du Pays d'Othe**, limitée au Nord par la vallée de la Vanne située en Champagne Crayeuse, et au Sud-Est par les vallées de l'Yonne et de l'Armançon.

La topographie du territoire communal est relativement marquée, les altitudes variant de 166 mètres en fond de vallée (au niveau de la station d'épuration située au Nord) à 281 mètres à l'Est dans le bois de la Grande Vente, soit une amplitude de 115 mètres environ.

L'aspect général est celui d'un territoire composé de vallons encaissés perpendiculaires à la vallée du ruisseau de l'Ancre s'étendant du Nord-Ouest au Sud-Est et de collines aux sommets aplatis et aux pentes fortes.

La toponymie locale est représentative de la morphologie du finage :

- Fond de la Garenne,
- Fond de Brémont,
- Fond des Vallées,
- La Vallée du Parc,
- Fond de Chamoy,
- Vallée des Froidures,
- Vallée des Voies Flabert,
- La Grand Montagne,
- Côte St Etienne,
- Côte de la Vente Finet.

Le village, localisé en fond de vallée, se situe entre 171 mètres et 186 mètres d'altitude.

Enjeux :

Le relief du territoire présente des contraintes qui limitent naturellement le développement de la commune. Les pentes fortes des coteaux, à l'Est et à l'Ouest, sont peu propices à l'implantation de l'habitat. De même, les points bas sont naturellement soumis au risque d'inondation qui doit particulièrement être pris en compte.

1.2. La géologie et l'hydrogéologie

Le territoire communal se trouve au cœur du Pays d'Othe, là où le plateau constitué par les assises crayeuses du Turonien supérieur et du Coniacien atteint son altitude maximale.

Les sommets des crêtes sont composés localement de Craie blanche de la base du Sénonien et plus massivement d'une épaisse couverture sablo-argileuse du Tertiaire ou Quaternaire. Sur ces terrains pauvres, un important massif forestier est établi et les affleurements naturels sont rares. Au Nord-Ouest, les hauteurs sont recouvertes de placages limoneux.

En amont des versants des vallons secs sont localement couverts de colluvions alimentées par le

complexe argilo-sableux des plateaux d'Othe. Dans cette matrice argilo-sableuse, les silex abondent. On retrouve également des craies du Turonien avec ou sans silex. Ces craies sont massives, blanches à grisâtres, sans silex à la base.

Dans la partie aval des versants, s'alternent des complexes limono-argileux de versants mis en place par ruissellement et colluvionnement et des colluvions sur substratum crayeux composées de granules crayeux, blocs de craie et silex.

1.3. L'hydrologie

Le finage de Bercenay-en-Othe est traversé du Sud-Est au Nord-Ouest par le **ruisseau de l'Ancre**, affluent de la Vanne. Le talweg très encaissé recueille toutes les eaux de pluie drainées par les vallons secs.

De petit réseau hydrographique appartient au bassin versant de la Seine et **doit donc répondre aux objectifs du SDAGE Seine-Normandie** approuvé le 20 septembre 1996 dont les trois orientations importantes sont :

- Protéger les personnes et les biens ;
- Ne plus implanter dans les zones inondables des activités ou des constructions susceptibles de subir des dommages ;
- Assurer une occupation du territoire qui permet la conservation des eaux d'expansion des crues.

En application de la directive cadre sur l'eau du 21 avril 2004, le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le SDAGE.

Enjeux :

Le territoire communal est irrigué par le ruisseau de l'Ancre dont il importe de préserver au mieux la qualité de l'eau afin de préserver la faune et la flore qui lui sont liés. En outre, le risque d'inondation est également à prendre en compte afin de définir les secteurs pressentis pour le développement du village.

1.4. Les risques naturels

La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de Catastrophe Naturelle pour inondations et coulées de boue ainsi que mouvements de terrain :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	18/05/1999	18/05/1999	29/11/1999	04/12/1999
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	18/05/1999	18/05/1999	29/11/1999	04/12/1999
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

(Source : prim.net – mis à jour le 22/02/2007)

2. Le patrimoine naturel

2.1. Les inventaires scientifiques régionaux

D'après les données recueillies auprès de la Direction Régionale de l'Environnement de Champagne-Ardenne, la commune de Bercenay-en-Othe est concernée par un inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de Champagne-Ardenne.

Qu'est qu'une ZNIEFF ?

C'est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel.

Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels.

Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Les ZNIEFF de type I, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ;

Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

La commune de Bercenay-en-Othe est concernée par une zone désignée dans cet inventaire :

ZNIEFF de type II « Forêt d'Othe et ses abords » (n°SPN = 210020027) :

Cette ZNIEFF couvre une superficie de 10860 ha répartis, au sud-ouest de Troyes, sur 26 communes de Vauchassis à Auxon. Elle concerne les boisements situés à l'Est de la vallée de l'Ancre.

La végétation principalement forestière se caractérise par la prédominance de chênaies-charmaies mésotrophes (chênes sessile et pédonculé, charme, hêtre et merisier) et de hêtraies acidiphiles ainsi que de pelouses calcicoles. On peut observer, dans certaines zones clairiérées, des espèces protégées et inscrites sur la liste rouge régionale : le géranium sanguin et le peucedan d'Alsace (phanérogame continentale située en limite absolue de son aire de répartition).

Les boisements secondaires sont constitués d'une végétation arborescente variée mais peu dense : bouleau, chêne sessile, alisier blanc, tremble, frêne érable... La strate arbustive est dominée par le noisetier, le charme.

Certaines pentes crayeuses portent des pelouses relictuelles qui sont dominées par des graminées accompagnées de globulaires, gentianes, anémones... Les orchidées sont très diversifiées offrant une vingtaine d'espèces dont les précieuses ophrys araignées.

Les broussailles sont constituées par le genévrier commun, le cerisier de Sainte-Lucie, le cytise, l'alisier, le prunellier, la viorne et de rosiers...

La diversité des milieux permet l'accueil d'une faune très variée. Elle se compose d'une soixantaine d'espèces d'insectes dont huit sont inscrites sur la liste rouge régionale : libellule, sauterelles, deux criquets chanteurs et un papillon le nacré de la sanguisorbe.

Les amphibiens sont surtout très bien représentés dans les secteurs humides par la salamandre tachetée (espèce protégée), le triton alpestre (protégé), la grenouille verte, la grenouille rousse...

Enfin, la diversité avifaunistique est grande avec 88 espèces différentes répertoriées.

Onze d'entre elles font partie de la liste rouge des oiseaux nicheurs menacées de Champagne-Ardenne : pigeon colombin, faucon hobereau, l'alouette lulu, le pic mar, le pouillot de Bonelli...

Les autres mammifères sont représentés par les chevreuils, les cerfs et les sangliers ainsi que certains carnivores comme le renard, la belette, la martre, le chat sauvage, le putois...

2.2. Les milieux naturels

La commune regroupe plusieurs grands types d'espaces accueillant diverses espèces faunistiques et floristiques :

- la zone urbanisée et ses jardins,
- la zone agricole,
- les zones de boisements,
- les rivières et leur milieu humide associé.

2.2.1. La zone urbanisée et ses jardins

Dans les villages et leur périphérie, la qualité de la faune et de la flore urbaine est liée à deux facteurs :

- l'ancienneté des bâtiments,
- l'extension des espaces verts et la diversité de la flore déterminent la fixation et le maintien des espèces animales.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet, Chouette effraie, Hirondelle de fenêtre...

On recense de nombreux espaces verts privatifs au cœur du bâti, qui accueillent une faune particulière (Pie bavarde, Rouge queue à front blanc...), et une flore constituée d'espèces diverses (noisetiers, forsythias...).

Les haies et les arbres d'ornement, souvent constitués d'espèces exotiques à feuillage persistant (thuyas, lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés, mis à profit par certains oiseaux : Tourterelle turque, Grive musicienne, Acenteur mouchet, Mésange charbonnière...

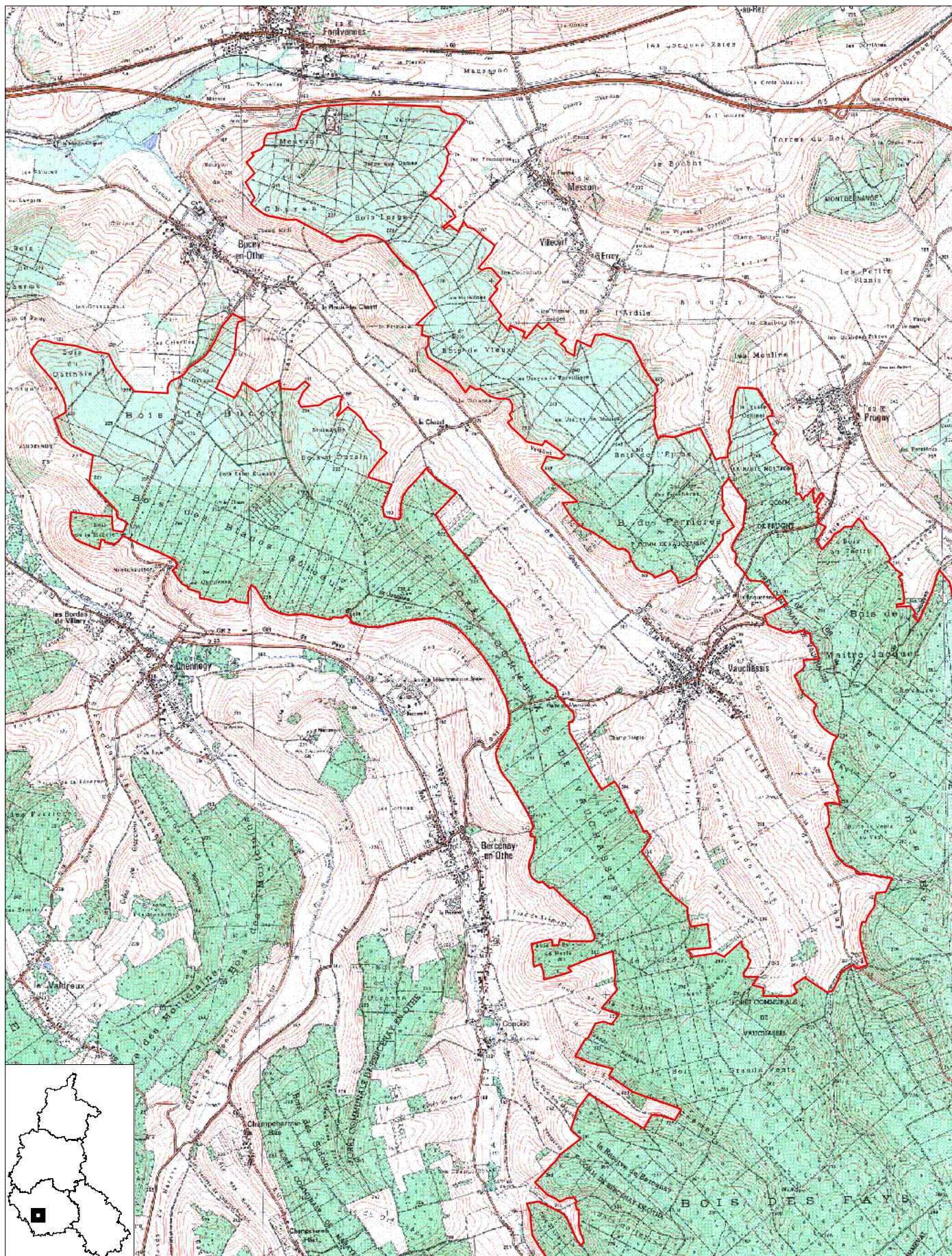
Dans le village, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'homme : Fouine, Rouge queue noir, Moineau domestique...

Les animaux les plus rares et les plus sensibles sont les chauves-souris, qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles.

Aux espèces urbaines précédentes s'ajoutent souvent en périphérie du village celles qui fréquentent habituellement les lisières des boisements et les espaces semi-ouverts : Hérisson d'Europe, Lérot, Ecureuil roux...

La flore la plus caractéristique est celle des vieux murs : Linaire cymbalaire, Chélidoine...

FORET D'OTHE ET SES ABORDS



Surface (ha) : 10 860

Planche 1 sur 4

Echelle : 1 cm pour 0.5 km

N° de carte IGN : 2717 E, 2718 E

DIREN Champagne-Ardenne

Mars 2003

2.2.2. La zone agricole

Les zones de culture intensive occupent une grande partie du territoire communal et constituent le mode dominant de l'occupation des sols. Les cultures dominantes sont celles des céréales, comme le blé, le colza, l'orge et l'escourgeon. On y trouve aussi des cultures de chanvre et de tournesol.

Au point de vue botanique, ces zones représentent des milieux très appauvris, où seules quelques espèces végétales spontanées résistantes aux phytocides peuvent subsister en limite de culture. Les bordures étroites et herbeuses, autour des parcelles et le long des chemins, profitent ainsi à des espèces banales et résistantes, comme le Plantain majeur, le Trèfle rampant, l'Armoise vulgaire... Cette diversité de plantes très localisées constitue un des supports essentiels au développement des chaînes alimentaires dans ce type d'écosystème.

Ces bandes herbeuses apportent à certaines espèces animales spécialisées un complément de nourriture et fournissent des possibilités supplémentaires d'abri. Ce sont pour la plupart des espèces relativement peu exigeantes comme l'Alouette des champs, le Bruant proyer, la Perdrix grise. On peut également observer des espèces prédatrices, comme le Busard cendré, le Busard des roseaux, soulignant malgré tout les bonnes potentialités en espèces-proies des zones de cultures.

Au sein des cultures peuvent être rencontrées des espèces remarquables par leur degré de rareté, comme l'Oedicnème criard appelé Courlis de terre.

Les cultures profitent à un petit nombre d'espèces peu exigeantes et spécialisées (rongeurs, insectes) et par quelques animaux à grand rayon d'action, en déplacement entre deux zones boisées, comme les renards et les chevreuils. Le lièvre peut également fréquenter ces milieux, mais ne saurait s'y maintenir sans la proximité des lisières de bois, de quelques bosquets et alignements de buissons.

Les pâtures sont localisées aux abords du village et constituent un milieu tampon entre ce dernier et les zones de culture intensive. Les prairies occupent aussi une grande partie des zones humides et inondables liées à l'Ancre.

La diversité de la flore y est maintenue par le pacage, mais peut être altérée par les activités humaines (emploi de produits phytosanitaires dans les cultures environnantes).

Ces pâtures sont constituées d'un cortège végétal banal, mais diversifié : Plantain major, Pissenlit, Renoncule âcre (Bouton d'or), Trèfle des près... Quelques espèces animales peuvent y trouver refuge ou une zone d'alimentation comme les corvidés.

2.2.3. Les zones de boisement

Les bois, répartis essentiellement sur le plateau crayeux, occupent environ 40% de la superficie communale.

Ils sont constitués de chênes sessiles et pédonculés, de charmes et de merisiers. Sur sols bien drainés, des hêtres peuvent être observés.

Les plus anciens massifs sont généralement sombres et assez frais. En sous-bois, se développent des noisetiers, des aubépines, du troène vulgaire et des ronces.



En lisière, les arbustes forment un manteau ou une fruticée où les calcicoles sont nombreux mais peu denses. Les plus caractéristiques sont : bouleau verruqueux, alisier blanc, alisier terminal, merisier, noyer, robinier...

On trouve des arbustes et broussailles composés de Cerisier de Sainte-Lucie, Nerprun purgatif, Viorne obier, Viorne mancienne, Epine vinette, Genévrier commun, Rosier rouillé, Rosier à petites fleurs... Les boisements et les lisières forment en général le support d'une faune diversifiée, les lisières étant particulièrement appréciées par les animaux. En effet, dans ces dernières, la densité des oiseaux nicheurs est deux fois plus importante qu'en milieu forestier ou cultivé. On y rencontre particulièrement l'Accenteur mouchet, la Fauvette à tête noire, le Troglodyte mignon, la Grive musicienne, le Pouillot véloce, le Pigeon ramier, le Rouge-gorge.

2.2.4. Les rivières et le milieu humide associé

Source : Schéma Départemental des Vocations Piscicoles.

La rivière de l'Ancre est principalement peuplée de Truite fario, de Truite arc-en-ciel, et de Brochet. Libellules, papillons et sauterelles sont présents le long de son cours. L'avifaune se caractérise par la présence de quelques oiseaux paludicoles et des espèces des milieux buissonnants, fauvette grisette, accenteur mouchet, bergeronnette printanière, linotte mélodieuse, martin-pêcheur, héron cendré... Les mammifères sont représentés par le putois, l'hermine, le sanglier, le chevreuil, le renard et le blaireau.

Localement, on trouve encore une roselière composée de phragmite avec le cirse maraîcher, la salicaire, l'eupatoire chanvrine, la lysmaque vulgaire par exemple.

Les boisements sont constitués d'aulne glutineux, de saule cendré dans les zones très marécageuses. Les aulnes et saules s'associent aux frênes dans les zones moins inondées. Cette strate arborée s'accompagne de cornouiller sanguin, de viorne obier, de merisier pour les arbustes et de fougère femelle et mâle, de ronce bleue, d'iris jaune et des laîches pour la strate herbacée.

La chasse, la pêche ou encore le ramassage des escargots sont des activités très régulièrement pratiquées.

Le milieu aquatique est particulièrement sensible aux variations de qualité de l'eau, aux aménagements des berges (la suppression d'arbre bordant la rivière entraîne une perte d'habitat pour la faune aquatique, par exemple) ou à l'utilisation des sols alentours (terrains agricoles...). Le Schéma Départemental des Vocations Piscicoles (SDVP) de l'Aube a été approuvé par arrêté préfectoral le 20 mai 2000. Il a pour objectif de protéger le milieu aquatique et mettre en place des actions réparatrices ou de compensation.

La qualité de l'habitat piscicole est bonne, mais la régression de la bande rivulaire pourrait être gênante. L'étude de certaines populations d'invertébrés indicatrices de la qualité montre que le milieu s'enrichit en matière organique. Ceci pourrait limiter le développement des populations de truites, par exemple, ou l'implantation de nouvelles espèces.

3. Le paysage

Le paysage est un atout majeur pour la qualité de vie et pour l'image même de la commune. Sa préservation représente un enjeu pour la conservation d'un cadre de vie agréable.

Le territoire de Bercenay-en-Othe appartient à l'unité paysagère du « Pays d'Othe » qui se caractérise par des villages étalés dans les vallées, des coteaux cultivés et des sommets boisés.



Vue partielle du village depuis la route menant à Vauchassis.

Chaque unité est composée d'un certain nombre d'entités paysagères qui sont des outils de lecture d'un territoire qui s'apparente à une approche géographique d'un site.

Localement, 3 entités paysagères sont identifiables :

- la vallée et le village,
- les coteaux agricoles,
- les crêtes forestières.

3.1. La vallée et le village

Le territoire de la commune est traversé par le ruisseau de l'Ancre qui coule dans une vallée longue et moyennement large.

D'un linéaire non négligeable, elle s'affirme comme un long ruban verdoyant facilement perceptible qui se décline au travers de paysages bâtis, boisés ou champêtres.

Ces derniers se caractérisent ponctuellement par un épais rideau végétal qui à la fois attire et bouche le regard.

A l'intérieur du village, cette barrière naturelle, peu épaisse, se conjugue au bâti.

Les parcelles situées le long des rivières sont plutôt utilisées pour le pâturage des bovins tandis que celles qui ne sont pas humides ou inondables sont utilisées pour la production de céréales.



Source de vie, la rivière a conditionné l'implantation du village de Bercenay et de l'ancien moulin.

Thématique	Enjeux et sensibilité	
	Explication	Niveau de sensibilité
La vallée	⇒ Paysage intime, à échelle humaine. ⇒ Paysage varié et offrant des points de repères. ⇒ Paysage offrant de nombreux repères d'échelle.	Moyenne

3.2. Les coteaux agricoles

Couvrant la partie intermédiaire du territoire entre la vallée et les crêtes, ce paysage ouvert reste fortement marqué par le relief et accueille des zones de cultures et de prairies.

Globalement, le paysage offre des vues « lointaines » d'un coteau à l'autre.



Thématique	Enjeux et sensibilité	
	Explication	Niveau de sensibilité
Paysage de coteaux	⇒ Paysage de transition entre paysage ouvert de la plaine agricole et le paysage de forêt, ⇒ Paysage frontal donc sensible à tout forme d'évolution ⇒ Paysage simple, ample, sans intimité, ⇒ Nombreux belvédères permettant d'apprécier le paysage dans sa globalité.	Forte

3.3. Les crêtes forestières

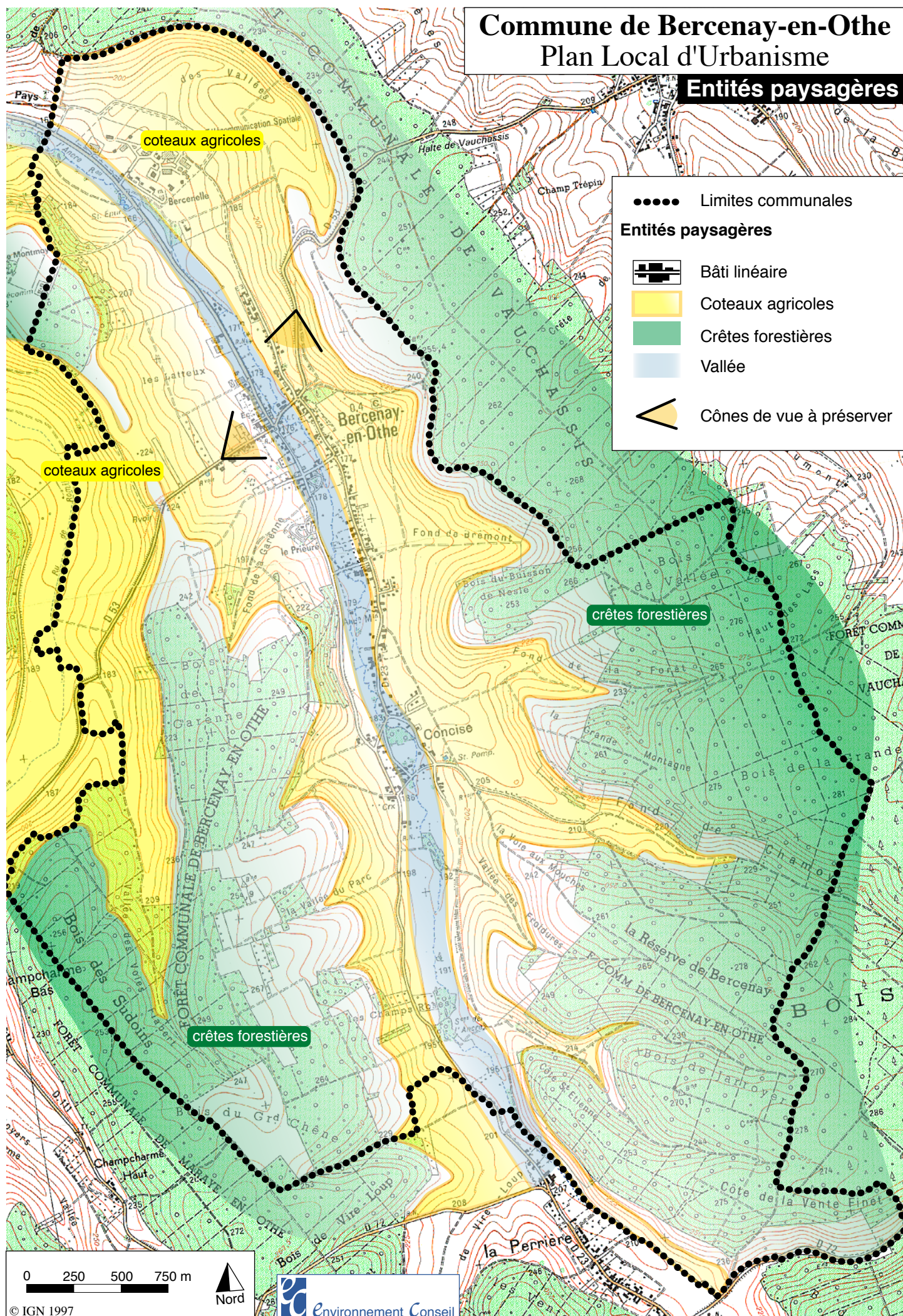
Les bois qui représentent une partie importante du paysage communal (forêt communale de Bercenay-en-Othe, de Vauchassis, Bois des Sudoins...) appartiennent souvent à des massifs forestiers bien plus importants.

Ces bois et ces bosquets jouent un rôle important par leurs volumes et effets de lisières.

Couvrant toujours les sommets des coteaux, la forêt occupe souvent la fin de l'horizon qu'elle ferme par une couleur foncée.

Thématique	Enjeux et sensibilité	
	Explication	Niveau de sensibilité
Paysage boisements	⇒ Paysage frontal donc sensible à tout forme d'évolution, ⇒ Paysage fermé ; écran visuel qui fait obstacle aux vues.	Moyenne

Entités paysagères



3.4. Les points de repère et sites particuliers

La commune possède un ensemble patrimonial très particulier, même s'il ne bénéficie d'aucune protection.

Dans le contexte paysager, l'élément vertical, par son isolement ou sa couleur, prend une dimension particulière.

Il devient le repère visuel, le point d'accroche, l'élément de référence dans une étendue plane : le clocher de l'église, les arbres le long de la rivière, les antennes aérospatiales...

D'autres éléments du paysage sont également remarquables : le domaine du Prieuré et le site des sources de l'Ancre par exemple.



A travers l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les élus ont souhaité identifier un élément du paysage qu'ils désirent préserver.

Il s'agit des boisements de rive qui longent la rivière de l'Ancre tout le long du village. Ces boisements créent une trame verte visible en de nombreux points du village. En les identifiants, les élus souhaitent éviter que les rives de l'Ancre soient mises à nu.



Les rives de l'Ancre vues de la rue Chamoy



Les rives de l'Ancre vues de la rue du Prieuré

4. L'urbanisme et l'architecture

4.1. La forme urbaine

Le village est de forme allongée voire étalée de part et d'autre de la rue principale et de la rivière. Le bâti ancien est disposé perpendiculairement à la rue avec des façades donnant pignons sur rue. Ce tissu villageois aéré présente une distinction entre l'espace privé et l'espace public.

Par opposition, les secteurs d'extension récente offrent une organisation beaucoup plus aérée avec des terrains de petite taille ouverts à la vue du passant.

4.2. Les caractéristiques architecturales

Typologie :

L'urbanisation ancienne est généralement dense et continue : parcellaire profond, maisons blocs mitoyennes ou individuelles de type R+1 alignées le long des rues. L'arrière des parcelles est souvent occupé par des vergers ou des jardins.

Le vieux village regroupe encore de fermes typiquement locales présentant 2 « modèles » facilement reconnaissables :

- La longère : l'habitation, tout en longueur, est orientée perpendiculairement à la rue ; les granges et dépendances s'organisant sur les arrières ou les côtés d'une cour ouverte,
- Le corps de ferme traditionnel : une cour intérieure close délimitée par les bâtiments agricoles et d'habitation. L'accès à la voie publique se faisant parfois par un porche.

Modénature :

Les matériaux utilisés pour les constructions anciennes sont principalement la pierre enduite et/ou la brique voire le pan de bois. Néanmoins, le carreau de craie peut-être utilisé pour le soubassement des constructions, plus rarement pour des murs entiers. La brique est, en outre, très souvent utilisée comme éléments de décor de la façade pour encadrer les baies, dessiner des motifs géométriques... Les toits sont couverts de tuiles plates de terre cuite ou d'ardoise (pose droite).



Toiture traditionnelle en tuile plates (rajout de tuiles mécaniques)



Mur de briques dont certaines, plus foncées, sont vernissées pour l'esthétique



Grange ancienne qui allie les matériaux traditionnels : pans de bois, torchis.

4.3. Les contraintes au développement

L'extension de l'urbanisation est dans un premier temps limitée par le relief : la vallée de l'Ancre est étroite. De plus, cette rivière s'accompagne d'une zone humide et inondable qu'il est nécessaire de prendre en compte.

D'autres contraintes existent également, notamment la présence de plusieurs exploitations agricoles, du périmètre de captage d'eau potable...

5. Le patrimoine historique

5.1. Le patrimoine architectural

Aucun élément architectural n'est classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques. Cependant la commune possède un patrimoine intéressant :

- l'église et son clocher en briques de la fin du 19^e siècle,
- le lavoir de Bercenay-en-Othe,
- le lavoir du Concise.

De plus, il est à noter que l'architecture des maisons anciennes est remarquable.

5.2. Le patrimoine archéologique

A ce jour, 3 sites ou indices de sites archéologiques ont été recensés sur le territoire de Bercenay-en-Othe. Deux d'entre eux sont localisés à proximité du centre de télécommunication, au lieu-dit « Bercenelle ». Le troisième se situe dans le vallon du ruisseau de Romilly entre la RD 53 et la RD111, sur la limite communale.

Ceci représente l'état actuel des connaissances et ne saurait rien préjuger de découvertes futures.

En application de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre soit-elle (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 332-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de loi n°80-532 du 18 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Il convient de rappeler les lois suivantes :

- Loi du 15 juillet 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- loi du 15 juillet 1980 (articles L. 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive,
- Articles R. 111-3-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

Par ailleurs, en application de la loi du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive,

modifiée par la loi du 29 décembre 2001, modifiée par la loi du 1^{er} Août 2003 seront transmis pour instruction au Conservateur Régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation de construction, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant des projets situés dans les secteurs bien délimités,
- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 1000 m² d'emprise sur le reste du territoire communal..

**TROISIEME PARTIE :
JUSTIFICATIONS DES
ORIENTATIONS DU PADD, DE LA
DELIMITATION DES ZONES ET DES
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DU SOL APPORTEES
PAR LE REGLEMENT**

1. Justification des orientations du PADD

L'objectif général est de doter la commune d'un Plan Local d'Urbanisme opposable aux tiers permettant de programmer de manière rationnelle l'offre foncière à destination du développement local, de préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager et environnemental existant, et d'assurer à l'ensemble de la population la pérennité du cadre de vie.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un des documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est l'élément essentiel du PLU, puisque ce document fixe la politique d'aménagement de la commune pour les années à venir.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD a été validé par le conseil municipal, lors du Débat d'Orientations et de Développement Durable, en octobre 2007.

Les élus de Bercenay-en-Othe, sur la base d'une large réflexion, ont donc inscrit dans le PADD le projet de leur commune construit autour de 3 grands thèmes :

- **Préserver le patrimoine urbain existant et assurer un rythme d'urbanisation et de développement spatial cohérent,**
- **Préserver les éléments naturels et paysagers du territoire et prendre en compte les risques,**
- **Conforter et développer les activités économiques.**

1.1. Préserver le patrimoine urbain existant et assurer un rythme d'urbanisation et de développement spatial cohérent

En matière d'urbanisation, les élus de Bercenay-en-Othe inscrivent dans le PADD la volonté d'intégrer le bâti futur à l'armature urbaine existante. Pour cela, ils abordent trois thématiques majeures : l'architecture, la trame urbaine existante et les réseaux.

1.1.1. Conserver la qualité architecturale du village

Pour les élus, il s'agit de préserver et valoriser le patrimoine et de ce fait l'identité du village en la confortant dans le cadre de dispositions réglementaires incitatives.

Il est donc à la fois question de maintenir la forme caractéristique du village et de respecter le style local.

Le plan de zonage tend donc à conserver la forme originelle du village allongé qui suit la rivière de l'Ancre tant pour l'existant que pour les extensions.

Quant au règlement, il vise à respecter l'architecture locale en conservant les grandes caractéristiques du bâti (hauteur, implantation, aspects extérieurs...).

1.1.2. Comblers les dents creuses et prévoir des réserves foncières

La volonté est d'urbaniser (habitat ou activités) principalement les dents creuses présentes dans l'enveloppe actuelle du village car les terrains non bâtis restent nombreux. L'intérêt est double : tirer profit des réseaux existants afin de limiter le coût de création de nouveaux réseaux, et densifier le

village au lieu de l'étendre encore plus qu'il ne l'est déjà.

La zone U est donc définie de part et d'autre des axes déjà urbanisés, là où un certain nombre de parcelles libres subsistent.

Néanmoins, certains secteurs comme la vallée de l'Ancre sont préservés de l'urbanisation (classement en zone N) afin de maintenir la présence « d'espaces verts » au cœur du tissu bâti.

1.1.3. Prendre en compte les réseaux

La réflexion des élus sur les extensions futures de leur village les a menés à prendre en compte la possibilité d'une articulation possible entre les réseaux existants et les réserves foncières, urbanisables dans le long terme.

Ainsi, ils définissent les zones 2AU à l'arrière du bâti existant en anticipant les possibilités de raccordement des voiries et des autres réseaux sur les axes principaux déjà urbanisés.

Le but est d'optimiser les liaisons entre le village plus ancien et les extensions futures, et d'éviter des extensions de réseaux trop importantes.

Les élus sont également conscients du fait que les capacités de la station d'épuration sont limitées et que l'arrivée de nouveaux habitants entraînera possiblement une adaptation de l'équipement.

1.2. Préserver les éléments naturels et paysagers du territoire et prendre en compte les risques

1.2.1. Protéger la vallée de l'Ancre et les boisements de rive

La rivière de l'Ancre est un élément fédérateur dans le paysage de Bercenay-en-Othe. Les élus désirent donc préserver la vallée en limitant très fortement les constructions sur les coteaux et en protégeant les rives de la rivière.

Le classement en zone N permet de rendre inconstructible les secteurs naturels non bâtis. En effet, l'impact visuel de nouvelles constructions sur les coteaux sera très important. Les zones N localisées le long de la rivière ont pour but de préserver de toute construction les abords directs de la rivière ce qui pourrait endommager les berges et de ne pas obstruer la circulation des eaux en cas de débordement.

La volonté est également de protéger la ripisylve car elle contribue à la stabilisation des berges et elle qualifie le paysage au niveau du village. L'identification des boisements de rive à travers l'article L. 123-1-7° permet aux élus d'intervenir lorsqu'un privé souhaite défricher des boisements étant donné que ces derniers doivent demander l'accord de la mairie.

1.2.2. Préserver les massifs boisés

Les élus ont identifié les boisements principaux qui participent fortement à la qualité du paysage. En les classant en EBC, ils limitent fortement la modification des paysages boisés visibles depuis le village, puisque ceux-ci ne peuvent plus être défrichés mais simplement entretenus et exploités.

De plus, ce classement doit permettre de maintenir l'intérêt écologique de ces zones afin de préserver les différents écosystèmes présents.

1.2.3. Prendre en compte la ZNIEFF

Enfin, les élus prennent en compte la présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) en l'intégrant dans la zone N naturelle.

Ainsi, la construction y est fortement limitée et très réglementée dans le but de ne pas porter atteinte à l'équilibre naturel de la zone.

1.2.4. Prendre en considération les risques

La topographie et le réseau hydrographique du territoire font que certains secteurs peuvent potentiellement être soumis à des risques naturels de type glissement de terrain ou inondations.

Les élus ont donc identifié les secteurs potentiellement soumis à ces aléas afin de les rendre inconstructible en les classant en zone N.

1.3. Conforter et développer les activités économiques

1.3.1. Pérenniser l'activité agricole

Les élus choisissent de classer en zone A, les terres de culture localisées à proximité des exploitations agricoles afin de permettre le maintien de l'exploitation, mais aussi son éventuelle extension, seulement possible dans cette zone.

Ils incitent les agriculteurs à s'implanter en dehors du village en n'autorisant dans la zone U que la reconstruction, l'extension ou la transformation des exploitations agricoles existantes.

Toutefois le souhait étant de préserver le paysage, les zones A ne sont délimitées qu'autour et dans le prolongement du village pour éviter notamment que des exploitations ne viennent s'installer sur les coteaux ce qui aurait un impact paysager très important.

1.3.2. Perpétuer et développer les activités économiques

En ce qui concerne le maintien des activités économiques présentes et l'implantation de nouvelles activités économique, les élus ont retenu trois grandes orientations.

Ils permettent l'installation d'artisans ou de commerçants au sein du village dès lors que l'activité ne crée pas de nuisances et ne remet pas en cause la qualité de vie des habitants.

Ils précisent la vocation du site d'activité implanté à l'extérieur du village en n'autorisant uniquement l'implantation de bâtiments à caractère d'activité (seuls les logements de gardiennage y sont autorisés).

Ils créent une zone U spécifique face à la zone d'activité. Le but de cette zone localisée à l'écart du village est d'éviter de créer de nouvelles activités nuisantes à proximité du village.

2. Présentation de la délimitation des zones

2.1. Les surfaces des zones

(en hectares)

Zones	Surfaces (en ha)
Zone U	60
Zone UX	24,3
Zone 2 AU	6,1
Zone A	49,4
Zone N	1553
dont secteur Nj	12,7
TOTAL	1693

2.2. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2.2.1. La zone U

Le PLU présente une zone U qui couvre l'ensemble des secteurs bâtis de Bercenay-en-Othe. Elle englobe ainsi toutes les rues du village en incluant toutes les parcelles construites ainsi que les nombreuses « dents creuses » desservies par les réseaux (eau, électricité et voirie).

Les limites de la zone U se bornent le plus souvent au fond des parcelles construites. Dans le cas où les parcelles sont profondes, une profondeur maximale de 50 mètres par rapport à l'emprise publique a été retenue. Ainsi, l'urbanisation se fait en cohérence avec l'existant : actuellement l'urbanisation est relativement aérée par le fait que, sur une même unité foncière, il n'est pas rare de trouver plusieurs bâtiments dispersés dans les cinquante premiers mètres de profondeur par rapport à la voirie de desserte.

Ponctuellement, pour les parcelles longeant la rivière de l'Ancre, la profondeur de la zone U est limitée car une bande inconstructible de cinq mètres au minimum est définie de part et d'autre du cours d'eau afin de préserver les rives de toute construction.

Nous noterons qu'aux extrémités du village, lorsque la topographie et les caractéristiques des terrains le permettent, la zone U est prolongée en face des constructions déjà existantes afin de créer un équilibre permettant de mieux définir les entrées du village (entrée Sud du village, rue de Chamoy ; entrée Nord, rue d'Estissac ; entrée Ouest, sur la RD 53).

Rue de Saint-Phal, la topographie du terrain ne permet pas d'étendre la zone U en face du lotissement des Viviers.

Au total, la zone U représente 60 hectares. De plus, selon les estimations communales, cette zone offre un potentiel d'environ 80 terrains constructibles.

2.2.2. La zone UX

La zone UX est une zone urbanisable à vocation d'activités. On retrouve une première zone UX au niveau du centre de télécommunication spatiale déjà présent au Nord du territoire communal où son emprise correspond à l'unité foncière sur laquelle le centre a été construit.

La deuxième zone UX est délimitée en face, sur le côté Ouest de la RD 23. Elle est entièrement desservie par les réseaux. La desserte de la zone UX peut se faire par les chemins de la Haie Picotin et des Cornées. Cette zone qui se déploie sur une profondeur de 90 mètres s'étend sur environ 2 hectares.

L'emprise totale des zones UX correspond à 24 hectares.

2.3. Les zones d'urbanisation future

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement = **zone 1 AU**.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme = **zone 2 AU**.

Etant donné le potentiel urbanisable à l'intérieur de la zone U, le choix a été fait de ne pas libérer d'avantage de terrain constructible sur le court à moyen terme. Ainsi, seules des zones 2AU ont été définies.

Le choix des zones 2 AU a été fait en fonction des possibilités de connexion de la zone avec la zone U et les réseaux existants.

La première zone 2 AU se localise au niveau du lieu-dit « Concise Nord », le long du chemin d'Estissac à St-Phal. Afin d'assurer la connexion et une desserte par la rue de Chamoy, un emplacement réservé est délimité afin d'y créer une voirie et de tirer les réseaux jusqu'à la zone.

La deuxième zone 2 AU est définie entre les chemins Bas et des Vignes, au lieu-dit « Bas des Vignes ». Un emplacement réservé permettra d'élargir le chemin des Vignes afin de faciliter la desserte par la rue de Chamoy.

Au total, les deux zones 2 AU représentent un peu plus de 6 hectares.

2.4. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement liées.

Suite à une réflexion entre la Chambre d'Agriculture, les agriculteurs implantés à Bercenay-en-Othe et les élus, le parti pris a été de définir des zones A à l'arrière des exploitations existantes (en zone U). Ainsi, sans être réellement exclus du tissu urbain, les nouveaux bâtiments agricoles ne pourront être implantés que dans les zones A localisées en retrait par rapport à la zone U.

La volonté est de maintenir une mixité entre le monde agricole et le village tout en évitant la création de nouvelles contraintes. De plus la définition des zones A à proximité et en continuité du village permet de cadrer l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles afin d'éviter un mitage du territoire.

La zone A couvre quasiment 50 hectares du territoire communal.

2.5. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone de protection des espaces naturels sensibles, des sites paysagers et des zones d'aléas naturels et technologiques.

La zone N couvre une part très importante du territoire car de nombreux secteurs ne sont pas destinés à recevoir des constructions en raison de l'occupation des sols (boisements), du paysage ou du patrimoine naturel existant (ZNIEFF).

La zone s'étend donc sur la totalité des boisements de plateau ainsi que sur les coteaux et vallons secs qui entourent le village.

La zone N prend ponctuellement la forme d'un secteur Nj qui s'étend à l'arrière de certains espaces urbanisés. Le but est d'autoriser la construction de cabanons de jardin au fond des parcelles construites et constructibles dont la profondeur dépasse les 50 mètres.

La zone N couvre au total 1553 hectares.

3. Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

3.1. Les zones urbaines

3.1.1. La zone U

Cette zone U délimite la zone équipée à vocation résidentielle et correspond au village de Bercenay-en-Othe. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales, et artisanales compatibles avec son caractère résidentiel.

Articles U 1 et 2 : Occupation des sols :

Sont interdits les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos, les dépôts de véhicules, de déchets et de ferrailles, les affouillements et exhaussements de sol, les carrières, qui n'ont pas leur place en zone U pour des raisons d'activités nuisantes, de risques, de place et d'intégration avec l'environnement immédiat.

Pour les mêmes raisons, les élus souhaitent également interdire les dancings et discothèques et les constructions à usage d'industrie.

Par ailleurs, ils interdisent les abris de jardins de plus de 20 m² afin d'éviter toute installation surdimensionnée.

L'objectif est ainsi de maintenir le caractère résidentiel du village en évitant toute occupation du sol incompatible avec la zone. Pour autant, il n'est pas question que le village n'accueille plus d'activités.

A ce titre, les élus autorisent les ICPE et les constructions à usage artisanal et d'activité à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour les habitations localisées à proximité. En effet, les élus ayant défini une zone spécifique pour les activités nuisantes, ils souhaitent interdire l'implantation de ce type d'activité dans la zone U.

En matière de constructions agricoles les élus tolèrent uniquement la reconstruction, l'extension (sans dépasser 25%) ou la transformation d'installations agricoles existantes à condition de ne pas créer de nouvelles nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Le but est de ne pas pénaliser les constructions agricoles existantes en zone U en leur permettant un développement modéré (en adéquation avec les surfaces concernées), tout en évitant l'installation de nouvelles exploitations dans cette zone, des zones A leur étant réservées.

Enfin, les élus n'acceptent les dépôts d'hydrocarbures qu'à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles ce qui est compatible avec la zone. D'autres types d'installations pourraient s'avérer dangereux au voisinage des zones habitées.

Il est à noter que, bien que n'ayant pas de portée réglementaire, les élus souhaitent préciser que les dépôts de matières fertilisantes ne sont autorisés que s'ils se localisent sur l'enceinte de l'exploitation agricole. Par cette précision, ils désirent mettre en avant la volonté communale qui est d'éviter la multiplication de dépôt de matières dans les terrains localisés à proximité des habitations, sources importantes de nuisances olfactives et visuelles.

Article U 3 : Accès et voirie

Dans l'article relatif aux accès, sont précisés un certain nombre d'éléments qui définissent les conditions à remplir pour qu'un terrain soit constructible.

Ainsi, pour des raisons de cohérence urbaine et de sécurité, il est indiqué qu'une enclave est inconstructible. Pour des raisons de sécurité routière, le nombre des accès sur les voies publiques peuvent être limité. Sur le même principe, la desserte d'un terrain se fera sur la voie où la circulation sera la moindre, encore une fois pour des raisons de sécurité.

Dans tous les cas, les voies et accès doivent satisfaire aux règles de dessertes concernant la défense incendie et la protection civile.

En ce qui concerne les voiries, il est indiqué que la voirie doit être adaptée à l'importance ou à la destination de l'immeuble projeté afin d'éviter toute voirie sous-dimensionnée pouvant entraîner des difficultés de desserte par les usagers et par les services de secours et d'incendie.

De ce fait, pour les zones où aucune rue n'existe, les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 5 mètres pour les voies à sens unique et de 9 mètres pour les voies à double sens pour satisfaire aisément le passage des véhicules et des piétons.

Les élus interdisent les voiries en impasse de plus de 50 mètres afin de rester en cohérence avec le type de dessertes existant dans la commune et pour limiter ce type de voirie qui n'est pas connecté avec le reste du réseau viaire. Par ailleurs, pour les voiries en impasse de plus de 30 mètres, les élus demandent qu'un aménagement permettant de faire demi-tour soit créé dans le but de faciliter notamment l'accès des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les élus étant favorable aux circulations douces, ils demandent que le cheminement piéton soit toujours assuré afin que l'ensemble du village soit praticable à pied.

Article U 4 : Desserte par les réseaux

En ce qui concerne **l'alimentation en eau**, en accord avec les normes actuelles, toutes les constructions qui le demandent doivent être raccordées au réseau d'eau potable. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire.

Pour les mêmes raisons, les prises d'**eau à usage non domestique** sont soumises à autorisation des autorités compétentes. Dans le cas particulier d'activités grandes consommatrices d'eau (blanchisserie, élevage par exemple), ces dernières devront, pour être admises, prévoir un dispositif technique d'alimentation afin de ne pas perturber la distribution du réseau public.

En matière d'**assainissement**, les nouvelles constructions doivent être obligatoirement raccordées au réseau s'il existe. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire.

Les eaux non domestiques (restauration, commerces de bouches...) devront subir un pré-traitement conformément aux normes en vigueur pour éviter tout risques de pollution.

Et pour **l'assainissement des eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe étant donné qu'il existe à cet effet.

En l'absence de réseau collecteur ou cas d'impossibilité de s'y raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle et non rejetées à la rue au risque d'inonder la voie.

Enfin, les élus demandent que **les réseaux électriques et de téléphone** soient enfouis pour des raisons esthétiques.

Article U 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé car le village présente un bâti et un parcellaire très hétérogènes qui concourent à son identité et qui doivent être préservés en tant que tels.

Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone U, les constructions principales à usage d'habitation se localisent de manière générale dans les trente premiers mètres de la parcelle par rapport à la voirie, soit à l'alignement, soit en recul par rapport à la voirie.

Ainsi, afin de maintenir une cohérence urbaine avec l'existant et de préserver cette caractéristique locale, il est fixé une marge allant de 0 à 30 mètres par rapport à la voirie dans laquelle doivent être implantées les constructions à usage d'habitation.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) la reconstruction après sinistre ou l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux.

Il est également précisé que l'article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Etant donné la grande diversité d'implantation des constructions principales existant actuellement dans le village, cet article permet tous les types d'implantation.

Toutefois, en cas d'implantation en retrait, il est imposé un recul obligatoire de trois mètres afin d'une part de faciliter l'accès à l'arrière de la parcelle, et de limiter les ombres portées sur la ou les parcelles voisines.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) la reconstruction après sinistre ou l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations répondent souvent à des programmes et des règles de construction complexes et doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin de conserver l'aspect aéré du village et pour éviter les constructions en « double rideau » sur une même propriété, les élus imposent un éloignement de 15 mètres au minimum entre deux habitations.

Article U 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée car cette disposition pouvant être contraignante est jugée inutile en particulier pour de l'habitat individuel dans une commune où il n'y a pas d'enjeux fonciers particuliers.

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au faîtage, ce qui sert de référence facile d'application.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage, ce qui correspond aux hauteurs maximales recensées actuellement dans le village. Etant donné que le village se situe en fond d'une vallée, des constructions individuelles qui dépasseraient cette hauteur auraient un impact paysager très important.

En ce qui concerne la hauteur des abris de jardin, des annexes et dépendances, elle est fixée à 2,5 mètres à l'égout de toit. Il s'agit ainsi d'éviter des constructions surdimensionnées et d'éviter des ombres portées trop importantes sur les parcelles voisines.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux.

L'article ne s'applique pas non plus aux bâtiments publics, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article U 11 : Aspect extérieur

Il est rappelé l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sur l'aspect des constructions. Ainsi, le projet peut être refusé s'il ne s'intègre pas dans le cadre paysager et architectural environnant.

D'une manière générale, l'interdiction de toute architecture étrangère à la région doit permettre une bonne intégration du bâti dans le paysage existant. Les élus attirent l'attention sur le fait que l'intégration des constructions nouvelles passe par une prise en compte des volumes, des percements et de l'aspect des matériaux utilisés.

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu pour des raisons techniques (protection des murs) et esthétiques (difficile intégration des matériaux bruts dans le paysage). Pour une bonne insertion du bâti dans le « paysage » existant, les couleurs discordantes et vives sont proscrites. Ainsi, par référence au bâti ancien du village, les enduits devront reprendre des couleurs naturelles et neutres.

Afin de ne pas aller à l'encontre des nouvelles techniques de constructions souvent innovantes, les élus n'interdisent pas les constructions en bois, toutefois, n'étant pas favorables aux architectures d'autres régions, ils interdisent toute construction de type chalet.

La brique étant un élément très présent dans l'architecture typique, les élus souhaitent préserver cette caractéristique en interdisant de recouvrir et de retirer les encadrements en brique existants.

Par référence au bâti traditionnel, les toits (à l'exception des bâtiments accolés à une autre construction) auront au minimum deux pans dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.

En cohérence avec les matériaux traditionnels les plus répandus dans le village, les couvertures devront présenter l'aspect de la tuile de terre cuite allant du rouge au brun, ou bien de l'ardoise.

Néanmoins, les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture tel le polycarbonate qui reste un des matériaux le plus fréquemment employé pour ce type de couverture.

Les toits terrasses, les chiens-assis et les lucarnes triangulaires sont interdits car non traditionnels.

Par ailleurs, les élus sont favorables à l'installation de panneaux solaires à condition qu'ils soient parfaitement bien intégrés à la toiture afin de limiter leur impact visuel.

Par référence aux clôtures existantes dans le village, la hauteur maximale des clôtures a été fixée à 2m. Les trois types de clôture autorisés reprennent ceux que l'on retrouve dans le village. Afin d'éviter les effets de masse, les élus demandent que les murs pleins présentent une animation ou des ruptures de teinte.

En tant qu'éléments participant à l'identité architecturale du village, les murs anciens quels qu'ils soient, seront conservés, restaurés voire reconstruits à l'identique si leur état de conservation le permet.

Il est précisé que l'article ne s'applique pas à aux reconstructions à l'identique après sinistre afin de ne pas pénaliser l'existant.

Elle ne s'applique pas non plus aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des habitations (volume, enseignes...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article U 12 : Stationnement

Le stationnement doit correspondre et s'adapter aux besoins des constructions et être assuré en dehors du domaine public pour ne pas gêner les autres usagers.

Il est prévu 2 places par logement en dehors de l'espace public pour répondre aux besoins des ménages qui possèdent un nombre croissant de véhicules.

Article U 13 : Espaces libres et plantations

Actuellement, le végétal a une place très importante au niveau des emprises privées. Afin de faire perdurer cet aspect, il est demandé d'intégrer les constructions neuves dans un projet paysager.

Par ailleurs, les boisements de rives qualifiant fortement le paysage urbanisé, les élus ont établi une protection des boisements à travers l'article L. 123-1,7° afin d'éviter les déboisements de la ripisylve.

Article U 14 : COS

Cet article n'est pas réglementé car le centre ancien présente un bâti et un parcellaire très hétérogènes qui concourent à son identité et qui doivent être préservés en tant que tels.

3.1.2. La zone UX

Les zones UX sont des zones urbaines équipées correspondant à des secteurs susceptibles de recevoir des activités de type industriel, commercial, artisanal ou encore de service.

Articles UX 1 et 2 : Occupation des sols

Sont interdits les activités liées au camping/caravaning, les terrains d'accueil des habitations légères de loisir, les caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos car cela ne correspond pas à la vocation première de la zone et que celle-ci est susceptible de recevoir des activités nuisantes incompatibles avec des activités de tourisme.

La zone étant destinée à recevoir des entreprises, les étangs, les carrières et les affouillements et exhaussements de sol sont interdits.

Pour de raisons esthétiques, il en est de même pour les dépôts de véhicules, de déchets et de ferrailles.

Les élus n'acceptent les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances qu'à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.

De par sa vocation, la zone n'est pas destinée à recevoir de l'habitat autre que du logement de gardiennage. Par ailleurs, cette règle facilite la gestion de la zone car en cas de vente de l'entreprise, une habitation séparée peut être vendue individuellement. Une personne extérieure serait alors installée au cœur d'une zone d'activités et constituerait alors un "tiers" pour ces entreprises, interdisant tout développement.

Afin d'éviter tout risque de pollution importante et pour des raisons de sécurité, seuls sont autorisés les dépôts d'hydrocarbures et de matières dangereuses indispensable au fonctionnement d'une activité implantée dans la zone.

Article UX 3 : Accès et voirie

La réglementation des accès et des voiries reprend les mêmes prescriptions que pour la zone U, les mêmes raisons étant évoquées.

Toutefois, les voiries en impasse ne sont pas réglementées au vu de la configuration des zones et par le fait où cela pourrait bloquer des projets.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux

Les prescriptions concernant la desserte par les réseaux sont les mêmes que dans l'article U 4 étant donné que les équipements et les objectifs sont les mêmes.

Il est cependant précisé que toute consommation industrielle trop importante relèvera au préalable d'un accord des services compétents en la matière afin d'éviter des surconsommations pouvant perturber le bon fonctionnement de l'ensemble du réseau d'eau.

En ce qui concerne l'assainissement, il est également précisé qu'un système d'assainissement individuel pourra être imposé dans le cas où les rejets d'eau d'une industrie seraient excessifs par rapport aux capacités de la station d'épuration.

Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Le PLU ne fixe pas de caractéristiques particulières afin de ne pas bloquer des projets.

Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les élus imposent un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de la voie. Le but est de notamment de permettre le stationnement des véhicules sur l'emprise privée.

Il est précisé que l'article ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre et aux extensions dans le prolongement de la façade afin de ne pas pénaliser l'existant.

Il est également indiqué que l'article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou

concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au vu de la configuration des zones UX, l'implantation des constructions peut se faire soit en recul par rapport aux limites séparatives soit directement sur une ou plusieurs limites séparatives. En effet, la zone UX étant isolée de la zone U, le fait de construire des bâtiments d'activité en limite séparative n'engendrera pas de nuisances particulières. Toutefois, dans ce cas, des mesures devront être prises pour éviter la propagation des incendies.

En cas d'implantation en retrait, il est imposé un recul minimum de 5 mètres afin de pouvoir accéder à l'arrière des constructions.

Il est précisé que l'article ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre et aux extensions dans le prolongement de la façade afin de ne pas pénaliser l'existant.

Il ne s'applique pas non plus aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Etant donné que les zones UX ne concernent pas de vastes parcelles, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée pour ne pas limiter les projets de développement.

Article UX 9 : Emprise au sol

Pour les mêmes raisons que l'article 8, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions

Etant donné la destination de la zone, la hauteur maximale des constructions est fixée 12 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel afin de permettre la construction de bâtiments de taille importante. Cette hauteur pourra être dépassée pour des impératifs techniques sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Il est précisé que l'article ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre, et aux extensions dans le prolongement de la façade afin de ne pas pénaliser l'existant. Toutefois, il est précisé que la hauteur maximale de toute extension ne peut excéder la construction existante afin d'éviter toute construction disproportionnée par rapport aux prescriptions des élus.

L'article ne s'applique pas non plus aux bâtiments publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article UX 11 : Aspect extérieur

Il est rappelé l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sur l'aspect des constructions. Ainsi, le

projet peut être refusé s'il ne s'intègre pas dans le cadre paysager et architectural environnant.

Les élus ont défini quelques prescriptions d'ordre général sur le traitement des façades et se sont surtout penchés sur le traitement des clôtures. En effet, le traitement des clôtures qui est l'élément de transition entre l'espace public et l'espace privé est important à réglementer pour une intégration optimale des futures activités dans le paysage.

En ce qui concerne les prescriptions générales, ils interdisent tous les éléments pouvant être inesthétiques et avoir un impact visuel important sur le paysage (matériaux brillants, couleurs vives...).

En matière de clôtures, afin d'éviter les effets de masse, ils interdisent les murs pleins et n'autorisent que les grillages doublés ou non d'une haie vive. La zone UX étant localisée à l'écart du village, les élus souhaitent que le traitement des clôtures permette au maximum une bonne intégration des futurs bâtiments dans la zone.

Il est précisé que l'article ne s'applique pas à aux reconstructions à l'identique après sinistre ainsi qu'à l'extension de bâtiments existants afin de ne pas pénaliser l'existant.

Article UX 12 : Stationnement

Pour ne pas que le stationnement anarchique des véhicules n'entrave la circulation sur le domaine public, les élus demandent que le stationnement des véhicules soit prévu dans l'emprise des entreprises et qu'il soit adapté aux besoins en stationnement de l'entreprise.

Article UX 13 : Espaces libres et plantations

Il est demandé que tout projet de construction comporte un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité, dans le but d'intégrer au mieux les nouveaux bâtiments à leur environnement immédiat étant donné que la zone UX se trouve à l'écart du village.

De plus, les aires de stockage et de dépôts sont interdites entre la voie publique et les bâtiments afin de limiter leur impact visuel depuis les axes de passage. Il doivent donc être localisés dans une partie peu visible et être masqués par une clôture ou une haie le cas échéant.

Article UX 14 : COS

Les élus ne souhaitent pas réglementer le COS afin de ne pas limiter les projets étant donné que les surfaces concernées sont peu importantes.

3.2. Les zones à urbaniser

3.2.1. La zone 2 AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipée destinée à l'extension, à long terme, sous forme organisée des espaces urbanisés de Bercenay-en-Othe. Ces terrains, à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière.

Seuls les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés dans la zone 2 AU.

Réglementairement, en absence de toute construction existante et étant donné qu'il est interdit de construire, les articles ne sont pas réglementés sauf articles 6 et 7 permettant la libre implantation des installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics.

En effet, ils répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à

chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

3.3. La zone agricole

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Articles A 1 et 2 : Occupation des sols :

Les élus interdisent toutes les constructions hormis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles autorisées dans l'article A 2, à savoir :

- toutes les constructions et installations liées à l'activité agricole de la zone étant donné qu'il s'agit de la destination première de la zone,
- les ICPE sans toutefois que leur périmètre d'isolement ne déborde dans une zone U ou AU ce qui pourrait bloquer la construction dans ces zones,
- les activités piscicoles et aquacoles et les affouillements des sols liés mais les élus souhaitent qu'un effort d'intégration dans le paysage soit fait pour ce type d'activité,
- les dépôts d'hydrocarbure à condition d'être lié à l'activité agricole car la zone A n'est pas destinée à recevoir des dépôts d'hydrocarbure destinés à d'autres fins,
- toutes les diversifications possibles de l'activité agricole vers de l'agrotourisme à condition que les deux activités restent intimement liées, il ne s'agit donc pas de créer des activités touristiques indépendantes, mais bien de permettre aux agriculteurs de diversifier leurs activités,
- les constructions à usage de commerces et de bureau encore une fois liées à l'activité agricole, toujours dans le but de permettre aux agriculteurs de diversifier leurs activités,
- toutes les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques afin de permettre notamment aux agriculteurs de produire leur propre énergie.

Article A 3 : Accès et voirie

En ce qui concerne les accès et la voirie, il est précisé que tout terrain enclavé est inconstructible et que les voiries et accès doivent satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile. Les élus rappellent donc simplement les grands aspects réglementaires qui s'appliquent dans tous les cas.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Par respect des normes actuelles, toutes les constructions qui le demandent doivent être raccordées au réseau d'eau potable. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire.

Pour la même raison, les prises d'eau à usage non domestique et les forages sont soumis à autorisation des autorités compétentes. Dans le cas particulier d'activités grandes consommatrices d'eau qui dépasseraient les normes habituelles, ces dernières devront avoir l'accord des autorités afin de ne pas perturber la distribution du réseau public.

En matière d'assainissement, les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau quand il existe afin que les eaux usées soient traitées par la station d'épuration prévue à cet effet. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de se raccorder (notamment en l'absence de réseau) où dans le cas où les quantités d'eau rejetées

dépassent la capacité du réseau d'évacuation et de la station d'épuration, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire.

Enfin, les eaux pluviales doivent être traitées à part du réseau d'assainissement comme le stipule la réglementation (sauf réseau unitaire). S'il n'existe pas de réseau, c'est au propriétaire de faire les aménagements sur son terrain (puisard par exemple) car il ne peut rejeter ses eaux sur la route au risque de noyer la voie et les parcelles voisines.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Le PLU ne fixe pas de surfaces minimales de terrains afin de ne pas contraindre l'implantation de nouvelles exploitations.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu de la surface des parcelles en zone A et pour des besoins de visibilité et de manœuvre, l'implantation des constructions se fait avec un recul d'au moins 10 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Il est précisé que l'article ne s'applique pas aux extensions dans le prolongement de la façade afin de ne pas pénaliser l'existant lors d'éventuels travaux.

Il ne s'applique pas également aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit se faire en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives. Le but étant de dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et le cas échéant, de les éloigner un minimum de la zone U étant donné que plusieurs zones A se localisent le long de la zone U.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux

Il ne s'applique pas également aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée afin de ne pas bloquer certains projets et de ne pas limiter le développement potentiel d'exploitations existantes.

Article A 9 : Emprise au sol

Pour les mêmes raisons que l'article A 8, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Par référence à la norme fixée aux constructions à usage d'habitat dans la zone U, la hauteur des habitations en zone agricole est également fixée à 9m au faîtage.

Les autres constructions sont limitées à 12m au faîtage ce qui leur laisse une marge supplémentaire pour les bâtiments agricoles tout en minimisant leur impact dans le paysage.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) la reconstruction après sinistre ou l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux.

Il est précisé que l'article ne s'applique pas également aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergiques, notamment les aérogénérateurs étant donné que leur hauteur est susceptible de dépasser 12 mètres.

Il ne s'applique pas non plus aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article A 11 : Aspect extérieur

Il est rappelé l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sur l'aspect des constructions. Ainsi, le projet peut être refusé s'il ne s'intègre pas dans le cadre paysager et architectural environnant.

Pour des raisons esthétiques et d'intégration dans le paysage, un cadre minimal est fixé en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions agricoles :

- les effets de rayure et de fort contraste, les couleurs vives ou discordantes, les matériaux de type brillant et le blanc pur sont interdits car tous ces éléments vont à l'encontre d'une bonne intégration paysagère des bâtiments,
- le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une harmonie afin que les corps de ferme présentent une certaine unité d'ensemble contribuant à l'insertion du bâti dans son environnement,
- en outre, il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) car cela est le plus souvent inesthétique.

Dans un souci d'harmonisation avec les prescriptions définies pour les habitations en zone U, les habitations de la zone A doivent suivre les mêmes prescriptions de l'article 11 de la zone U.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article A 12 : Stationnement

Le stationnement doit correspondre et s'adapter aux besoins des constructions et être assuré en dehors du domaine public pour ne pas gêner les autres usagers et notamment le passage des engins agricoles.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Il est demandé qu'un aménagement végétal accompagne les constructions agricoles dans le but d'intégrer au mieux les nouveaux bâtiments à leur environnement immédiat.

Article A 14 : COS

Le COS n'est pas réglementé car il n'est pas nécessaire d'appliquer une telle contrainte qui ne se justifie pas en zone agricole et rurale.

3.4. La zone naturelle

Les zones naturelles sont dites zones "N". Sont classés en zone N les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière.

Articles N 1 et 2 : Occupation des sols

Dans la seule zone N, aucune construction n'est autorisée hormis :

- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions déjà existantes afin de ne pas pénaliser l'existant,
- le changement de destination pour devenir habitation des constructions existantes avant l'approbation du PLU à condition qu'elles soient directement branchées sur le réseau d'assainissement existant et qu'aucune extension ne soit réalisée. L'objectif est de ne pas pénaliser l'existant mais de ne tolérer que des constructions qui pourront être connectées au réseau d'assainissement.
- Les cabanes et observatoires de chasse à conditions d'une bonne intégration dans l'environnement afin de ne pas dénaturer les espaces naturels,
- les équipements publics et ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le seul secteur Nj, sont également autorisés les abris de jardin à condition d'une bonne insertion paysagère afin qu'ils se fondent le mieux possible dans le paysage et qu'il n'y en ait pas plus d'un par unité foncière. En limitant le nombre de constructions par unité foncière, l'intention est notamment d'éviter que ces abris ne changent de destination.

Article N 3 : Accès et voirie

Cet article n'est pas réglementé au vu des rares constructions autorisées en zone N et de leur destination.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Pour les mêmes raisons que l'article 3, l'article 4 n'est pas réglementé.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Pour les mêmes raisons que les articles 3 et 4, l'article 5 n'est pas réglementé.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu des espaces concernés et des constructions autorisées, il est imposé un recul d'au moins 5 mètres des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ainsi, il existe une marge de recul dans le cas où il y aurait un besoin d'élargir des voiries.

L'article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Vu la taille et la configuration des parcelles concernées par la zone N, il est imposé un recul minimum de 3 mètres afin de maintenir un aspect aéré et d'éviter que les futures constructions se localisent trop à proximité l'une de l'autre.

L'article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé étant donné la quasi inconstructibilité de la zone et qu'en secteur Nj, qu'une seule construction n'est autorisée par unité foncière.

Article N 9 : Emprise au sol

Les constructions étant fortement limitées en zone N, une emprise au sol maximale a été définie pour les constructions autorisées. Ainsi, les abris de jardin ne peuvent excéder 15 m² et les cabanes de chasse 20 m² ce qui limite fortement la construction.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour une bonne intégration dans l'environnement, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

L'article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article N 11 : Aspect extérieur

Il est rappelé l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sur l'aspect des constructions. Ainsi, le projet peut être refusé s'il ne s'intègre pas dans le cadre paysager et architectural environnant.

Afin d'insérer les constructions dans le cadre environnant, les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu pour des raisons techniques (protection des murs) et esthétiques (difficile intégration des matériaux bruts dans le paysage). De plus, pour des raisons d'esthétique et d'impact dans le paysage, les bardages brillants et les effets de rayure et de fort contraste, les couvertures en tôle non-teintes, les couleurs vives ou discordantes et le blanc pur sont interdits.

Par mesure d'équité, les constructions à usage d'habitation (tolérées dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante avant l'approbation du PLU) devront observer les mêmes prescriptions que celles détaillées dans l'article U11.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article N 12 : Stationnement

Cet article n'est pas réglementé étant donné la quasi inconstructibilité de la zone.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Il est précisé que tout défrichement des éléments boisés identifiés au titre de l'article L. 123-1,7° du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan de zonage est soumis à autorisation préalable du Maire. A travers cette prescription, les élus souhaitent conserver les boisements de rive localisés le long de la rivière de l'Ancre.

Enfin, sont rappelées les prescriptions ayant trait au classement des boisements en EBC étant donné que tous les EBC se localisent dans la zone N.

Article N 14 : COS

Les élus ne souhaitent pas réglementer le COS étant donné que les constructions sont très limitées et que des emprises au sol et les hauteurs maximales ont été fixées.

3.5. Les dispositions diverses

3.5.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés qui sont reportés au Plan Local d'Urbanisme en "Espaces Boisés Classés" à conserver sont soumis aux dispositions suivantes :

- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- les coupes et les abattages sont soumis à l'autorisation du maire,
- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au code de l'urbanisme (articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-14).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les boisements de côte jouent un rôle important dans le paysage et le cadre de vie de la commune. Ils sont à ce titre protégés par le classement en EBC.

	PLU
Surface EBC en hectares	121

Le tracé des EBC prend en compte l'existence des routes et chemins et permet d'envisager leur élargissement.

3.5.2. Les emplacements réservés

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs. Le but est de garantir la disponibilité des terrains concernés. La construction est donc interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé dans un Plan Local d'Urbanisme.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	320 m ²	Elargissement de voirie à 8 m	Commune
ER n°2	180 m ²	Elargissement de voirie à 8 m	Commune
ER n°3	1215 m ²	Aménagement du carrefour	Commune
ER n°4	375 m ²	Création de voirie (8 m)	Commune
ER n°5	275 m ²	Elargissement de voirie à 8 m	Commune
ER n°6	335 m ²	Elargissement de voirie à 8 m	Commune
ER n°7	145 m ²	Création de voirie et busage (3 m)	Commune

Dans le PLU de Bercenay-en-Othe, la totalité des emplacements réservés concernent la sécurité routière. Ils ont pour objet soit l'élargissement des voiries dans le but de faciliter la circulation des véhicules et d'améliorer la visibilité, ou bien d'aménager un carrefour.

Ils permettent également pour deux d'entre eux d'anticiper la future desserte des zones d'extension future (2 AU).

3.5.3. Les plans d'alignement

Les plans d'alignement engendrent une servitude attachée à l'alignement des routes nationales, départementales ou communales. Les effets principaux sont une servitude non confortandi sur les immeubles frappés d'alignement et une servitude non aedificandi sur les immeubles non bâtis.

Comme cela est indiqué dans les servitudes d'utilité publiques fournies par l'Etat, des servitudes d'alignement frappent une partie de la RD 23 et de la RD 53. Elles sont toutes deux maintenues.

**QUATRIEME PARTIE :
LES INCIDENCES DE LA MISE EN
OEUVRE DU PLU SUR
L'ENVIRONNEMENT ET LES
MESURES PRISES POUR LA
PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR**

1. Les incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

1.1. La délimitation des zones bâties

En ce qui concerne les zones constructibles, il n'y a pas d'extension au-delà des Parties Actuellement Urbanisées du village. Ainsi, la zone U composée des parcelles déjà construites et des « dents creuses » desservies par les réseaux couvre environ 60 hectares. Les dents creuses offrent un potentiel d'environ 80 terrains directement constructibles.

En tenant compte de la moyenne de 2005 qui était de 2,5 personnes par ménage, les 80 terrains constructibles pourront potentiellement accueillir 200 individus.

Etant donné cette estimation, aucune zone 1AU urbanisable sur le court à moyen terme n'est définie.

La définition du périmètre de la zone U tient compte la plupart du temps, des limites parcellaires des terrains d'assiette des habitations. Dans les cas où les parcelles sont très profondes, la limite de la zone U se cale à 50 mètres à partir de l'emprise publique.

Les zones d'urbanisation futures (2 AU) s'inscrivent logiquement en limite du tissu urbain et dans la continuité de la zone U et de ses réseaux. Elles sont définies en périphérie du village là où les possibilités de connexion avec le réseau viaire et les autres réseaux seront optimales.

Ainsi, on constate que les zones directement constructibles au niveau du village sont peu consommatrices d'espaces dans le PLU étant données qu'elles ne sortent pas de l'enveloppe urbaine actuelle.

Enfin, en complément de la zone UX déjà construite au niveau du centre de télécommunication qui couvre 22 hectares, le PLU prévoit une zone UX encore vierge de toute construction d'un peu moins de 2 hectares permettant l'implantation de nouvelles activités.

L'élaboration de ce document d'urbanisme permet à la commune d'assurer le développement futur grâce à cette nouvelle lisibilité du contexte foncier. En planifiant sur le à court et long terme la localisation des zones d'habitat, il permet de préserver le cadre de vie car :

- il distingue physiquement les zones résidentielles des zones de risques (terrains inondables ou humides, terrains en pente...) et zones de nuisances potentielles (zone A et UX),
- il propose des zones d'extension réfléchies qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble économe de l'espace, et qui tiennent compte de la trame viaire déjà existante,
- il limite les extensions urbaines et préserve donc les zones naturelles périphériques du mitage progressif.

1.2. La délimitation des zones agricoles et naturelles

Les dispositions du PLU visent à protéger les terres agricoles et les espaces naturels puisque les surfaces allouées aux zones A et N couvrent 1603 hectares soit plus de 94% de la surface totale du territoire.

Le PLU définit environ 2% du territoire en zone A où pourront se concentrer toutes les constructions agricoles, le reste des cultures localisées en zone N garderons leur caractère agricole actuel.

Les zones d'intérêt environnemental et naturel sont intégrées à la zone N où les constructions y sont très fortement limitées et réglementées afin de préserver le caractère originel de ces espaces.

Le secteur Nj offre à certains endroits une transition entre les zones U et A en permettant dans des secteurs naturels exploités en jardins, potagers ou verger d'y construire des cabanes de jardin qui entrent en cohérence avec l'usage actuel de ces espaces.

2. Mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. La préservation du cadre architectural

L'architecture typique du centre ancien est préservée à travers la délimitation de la zone U où le règlement prend en compte un certain nombre d'éléments visant à maintenir les grandes caractéristiques architecturales et urbaines des lieux (aspects extérieurs, implantation, hauteur...).

Le village étant peu dense et comptant de nombreuses « dents creuses », il n'était pas possible de créer un zonage spécifique au centre ancien, ainsi le règlement a tenu compte du fait que bâti ancien et bâti récent sont intimement liés et que les constructions nouvelles doivent s'intégrer au mieux au tissu urbain existant.

2.2. Le respect des paysages bâtis et de paysages non bâtis

La dichotomie entre le paysage bâti et le paysage non bâti se traduit sur le territoire de Bercenay-en-Othe par la présence de l'espace urbanisé du village dans la vallée, et du site du centre de télécommunication spatiale et par le fait que le reste du territoire est vierge de toute construction, il n'existe pas de hameaux ou de fermes isolées.

Pour maintenir cette caractéristique paysagère particulière, il a été choisi de grouper toutes les zones constructibles, c'est-à-dire de définir les zones A et 2AU à proximité directe de la zone U et une zone UX en face du centre de télécommunication.

Ainsi les deux noyaux urbains restent les mêmes, ils seront juste densifiés et légèrement étalés. Le reste du territoire est classé en zone N ce qui limite très fortement la construction (seules les cabanes de chasse sont autorisées). Ainsi, les coteaux visibles du village ne recevront pas de constructions.

2.3. La prise en compte du patrimoine paysager et naturel

Les boisements occupent une place importante sur le territoire de Bercenay-en-Othe que se soit d'un point de vue environnemental (présence d'une ZNIEFF) ou paysager.

Afin de les protéger de toute urbanisation, ils sont classés en zone N ce qui les protège de toute urbanisation massive. Ces boisements sont également des éléments très importants du paysage. Afin d'éviter tout défrichement qui dénaturerait les lieux, les plus visibles du village ont été classés en Espaces Boisés Classés ce qui rend tout défrichement inacceptable.

3. La synthèse de l'impact du PLU

Effets "négatifs" du PLU	Effets "positifs" du PLU
Réduction de l'espace agricole et naturel	Préservation du cadre de vie
Imperméabilisation des sols	Planification du développement résidentiel
	Définition d'une nouvelle zone d'activités
	Intégration des zones constructibles futures dans le paysage
	Prise en compte des paysages et des éléments naturels
	Protection des boisements