

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



**Projet d'Aménagement et de
Développement Durable**

«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

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
LES ORIENTATIONS DU PADD	5
1. PRESERVER LE PATRIMOINE URBAIN EXISTANT ET ASSURER UN RYTHME D'URBANISATION ET DE DEVELOPPEMENT SPATIAL COHERENT.....	5
1.1. Conserver la qualité architecturale du village	5
1.2. Combler les dents creuses et prévoir des réserves foncières	5
1.3. Prendre en compte les réseaux et les équipements collectifs	5
2. PRESERVER LES ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS DU TERRITOIRE ET PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES	6
2.1. Protéger la vallée de l'Ancre et les boisements de rive	6
2.2. Préserver les massifs boisés.....	6
2.3. Prendre en compte la ZNIEFF.....	6
2.4. Prendre en considération les risques	6
3. CONFORTER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	7
3.1. Pérenniser l'activité agricole	7
3.2. Perpétuer et développer les activités économiques	7

PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une nouvelle pièce du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

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.

Chacun de ces grands thèmes comporte des composantes qui sont ensuite matérialisées à travers le règlement et ses documents graphiques.

LES ORIENTATIONS DU PADD

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

1.1. Conserver la qualité architecturale du village

Le vieux village de Bercenay-en-Othe possède une architecture et une organisation typique du pays d'Othe auxquelles les élus portent une attention particulière.

Dans le centre ancien, des vieilles fermes sont notamment présentes. Elles ont une implantation (perpendiculaire aux voies de circulation ou en retrait avec une cour intérieure) et un aspect extérieur (volume important, motifs en brique, mur en carreau de craie) particulier.

Souhaitant éviter tout projet architectural inadapté, ces constructions existantes sont prises en considération dans le règlement de la zone urbaine (U).

Les élus veulent préserver les caractéristiques générales du village et du bâti en réglementant le type de clôture, de toitures, les gammes de teintes applicables aux nouvelles constructions en zone U.

1.2. Comblar les dents creuses et prévoir des réserves foncières

Le village de Bercenay-en-Othe s'étend le long de la vallée de l'Ancre. Le bâti, peu dense, s'égraine au fil de la rivière. L'ensemble offre une urbanisation très aérée.

Les élus désirent, dans un premier temps, densifier le bâti existant en comblant les nombreuses « dents creuses » présentes au sein des parties actuellement urbanisées.

Vu le potentiel urbanisable à l'intérieur du village (environ 80 terrains à bâtir), la commune envisage des extensions modérées en majorité dans une vision à long terme. Les élus constituent donc principalement des réserves foncières (zone 2AU).

L'objectif est d'obtenir un rythme de construction permettant de maintenir le seuil de la population et de répondre à la demande en logement.

1.3. Prendre en compte les réseaux et les équipements collectifs

Dans le cadre d'une urbanisation cohérente et raisonnée, les élus prennent en compte la présence et la capacité des réseaux.

Les réserves foncières (zone 2AU) sont localisées à proximité de voirie et de réseaux (assainissement, eau potable, électricité) existants.

Par ailleurs, les élus souhaitent tenir compte des capacités actuelles de la station d'épuration pour rythmer l'implantation de nouvelles constructions.

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

Établie au creux de la vallée de l'Ancre, la commune souhaite préserver l'authenticité des différentes unités paysagères qui composent le territoire.

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

La commune désire protéger les coteaux et la vallée de l'Ancre, qui constituent un paysage de grande qualité. Afin qu'ils conservent leurs caractéristiques naturelles, une zone naturelle (N), où les constructions sont très limitées, est créée.

Pour préserver l'écrin naturel de cette vallée, elle veut limiter l'urbanisation et notamment interdire l'implantation des constructions le long de la rue du Prieuré, en rive gauche du cours d'eau, en créant une zone naturelle (N).

De même, elle désire également préserver les boisements de rives qui sont un élément remarquable du paysage. Ainsi, les boisements rivulaires localisés au niveau du village sont identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme. Par le fait, toute action sur ces boisements devra faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

2.2. Préserver les massifs boisés

Certains boisements, localisés à proximité du village, sur les versants et les crêtes, sont des éléments incontournables du paysage qui participent à la diversité du territoire. Pour garantir leur préservation, ils sont protégés par un classement en Espaces Boisés Classés (EBC) ce qui rend notamment, toute demande défrichement irrecevable.

2.3. Prendre en compte la ZNIEFF

Par ailleurs, sur la façade Est du territoire, le massif forestier qui surplombe la vallée de l'Ancre fait partie intégrante d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF). Le souhait des élus est de protéger ce secteur qui présente une grande richesse en l'incluant dans une zone naturelle (N).

2.4. Prendre en considération les risques

Le territoire communal est soumis à des risques naturels, d'ampleur plus ou moins importante : les inondations, les glissements de terrains et les coulées de boue.

Afin de minimiser au maximum les risques encourus, la commune interdit ou limite la construction dans les secteurs potentiellement couverts par ces aléas.

Les secteurs les plus sensibles sont donc classés en zone naturelle (N) afin de ne pas accroître les zones de vulnérabilité sur le territoire.

3. Conforter et développer les activités économiques

3.1. Pérenniser l'activité agricole

L'agriculture tient une place importante dans la commune. Visible dans l'organisation du village, l'architecture et le paysage, elle participe également au dynamisme économique de Bercenay-en-Othe.

Les exploitations agricoles sont, pour la plupart, intégrées au tissu urbain. L'objectif des élus est de les conserver et de permettre leur développement éventuel.

Le zonage de la commune intègre donc une zone agricole (A) permettant l'installation et le développement des exploitations agricoles. Cette zone est créée aux abords du village, à proximité des exploitations, afin d'éviter le morcellement des installations.

Afin de limiter les nuisances auprès des habitations, la zone A est délimitée sur une profondeur de 150 mètres à l'arrière de la zone U permettant ainsi le recul des installations engendrant des nuisances.

Parallèlement, la volonté des élus est d'éviter le mitage des espaces agraires par l'urbanisation pour ne pas empêcher le développement des exploitations qui en auraient besoin.

3.2. Perpétuer et développer les activités économiques

La commune de Bercenay-en-Othe est proche de l'agglomération troyenne. Pour autant, ne voulant pas d'une commune « dortoir », les élus souhaitent favoriser l'implantation d'activités (entreprises, commerces...) susceptibles d'améliorer la qualité de vie des habitants.

Lieu d'accueil d'un site de pointe de France-Télécom, la Commune ne souhaite pas entraver son fonctionnement ainsi que le devenir à long terme de cette zone. Les élus délimitent donc sur son emprise une zone U spécifique où est autorisée la construction de bâtiments d'activité, notamment ceux pouvant créer des nuisances dans le voisinage des zones habitées.

En face du site d'activité existant, une même zone U destinée à recevoir de l'activité est délimitée sur des parcelles actuellement non bâties. Le but est donc de permettre l'accueil de nouvelles activités sur le court terme étant donné que tous les réseaux desservent la zone.

Par ailleurs, dans l'objectif de conserver le caractère résidentiel du village, le souhait de la Commune est de préserver le centre ville des activités pouvant générer des nuisances en les interdisant au sein de la zone U.

Cependant, l'implantation des petits commerces et artisans qui sont nécessaires à la vitalité du village, est autorisée en zone U.

Commune de Bercenay-en-Othe

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement
et de Développement Durable

Perpétuer et développer
les activités économiques

Prendre en compte
le risque de glissement de terrain

Comblér
les dents creuses

Péréniser
l'agriculture

Préserver
les massifs boisés

Conserver
la qualité architecturale

Prendre en compte
le risque d'inondation

Péréniser
l'agriculture

Protéger
la vallée de l'Ancre

Prendre
en compte la ZNIEFF

0 250 500 750 m



© IGN 1997



Environnement Conseil