



Plan Local d'Urbanisme du MONT DE BERRU

**BEINE-NAUROY
BERRU
CERNAY LES REIMS
NOGENT-L'ABBESSE**



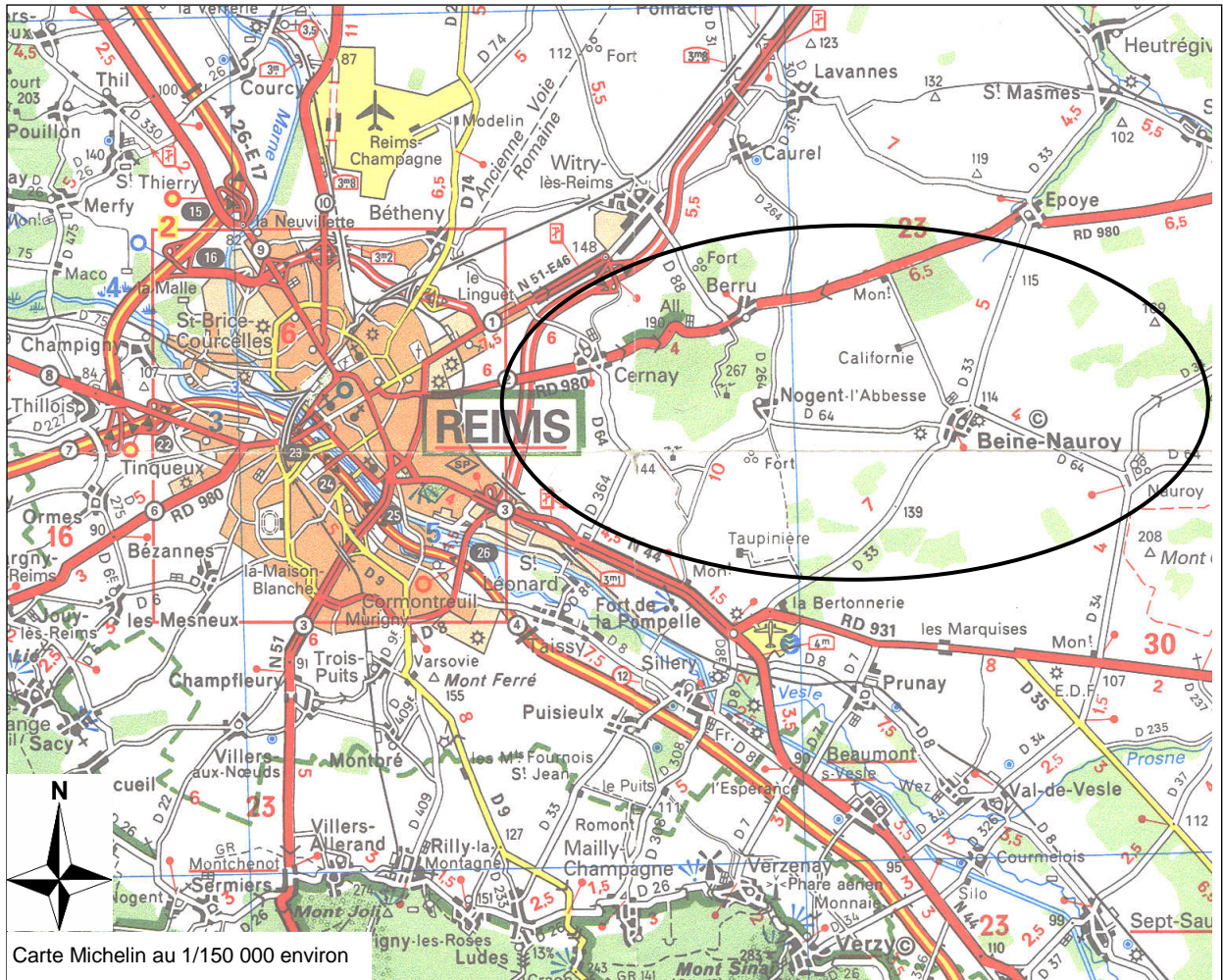
VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À NOTRE DÉLIBÉRATION EN
DATE DE CE JOUR APPROUVANT LE PLAN LOCAL
D'URBANISME DE NOTRE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES.
MONT DE BERRU le,

Document B

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

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Présentation du P.A.D.D	p. 1
Partie 1. Une croissance modérée et une maîtrise de l'habitat	p. 3
Partie 2. Un développement économique maîtrisé	p. 3
Partie 3. Maintenir la qualité des dynamiques urbaines	p. 5
Partie 4. Améliorer les services à la population	p. 5
Partie 5. Valoriser la qualité urbaine des villages	p. 5
Partie 6. Maintenir l'image des territoires	p. 7
Partie 7. Permettre le développement des loisirs liés au sport mécanique	p. 7



La Communauté de Communes du Mont de Berru, qui comprend BEINE-NAUROY, BERRU, CERNAY-LES-REIMS et NOGENT-L'ABBESSE, couvre un vaste territoire, de par le regroupement des 4 communes, à l'Est de l'agglomération rémoise.

PREAMBULE

Le contexte légal du P.A.D.D.

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme dispose que "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 par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement".

Dans ce cadre, il peut préciser :

- les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveau,
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et de restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou immeubles,
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers, pistes cyclables et des espaces ou ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4 du Code l'Urbanisme,
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages et de l'environnement ainsi que les projets d'aménagement prévus au second alinéa de l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme (projet d'aménagement en zone A).

La Communauté de Communes du Mont-de-Berru doit formaliser ses objectifs de développement pour organiser et maîtriser son urbanisation future.

Les enjeux de développement des communes qui la composent sont divers au regard de la configuration et localisation de chacune d'elle. Ils doivent conjuguer avec rigueur les potentialités de développement liées à sa situation de proximité de l'agglomération rémoise, principalement pour ce qui concerne CERNAY-LES-REIMS, et les objectifs de développement inhérents à son équilibre intrinsèque et à leur propre identité, d'autre part. Pour rappel, BEINE-NAUROY est un territoire de plaine et n'abrite pas de vignoble.

Le projet urbain doit traduire ces volontés et déterminer les choix de ce développement en terme de localisation, de programmes et d'actions d'accompagnement. Le projet d'Aménagement et de Développement Durable en est la formalisation.

Il définit les priorités de développement pour le court et moyen terme. Le développement économique doit répondre notamment aux besoins des populations locales. L'habitat, quant à lui, doit s'inscrire dans une perspective maîtrisée de l'extension urbaine en lien avec le maintien de la population, l'accueil de nouveaux habitants, tout en préservant les spécificités des territoires.

La situation de la Communauté de Communes du Mont de Berru

Cernay-lès-Reims, Berru, Nogent-l'Abbesse et Beine-Nauroy sont les communes qui composent la **Communauté de Communes du Mont-de-Berru**, située à l'Est de l'agglomération rémoise et qui en est respectivement éloignées de 3, 7, 10 et 14 km. Ce faible éloignement les rendent très attractives.

Ce critère déplacement, ou plus exactement temps de déplacement, se cumule à une certaine qualité de vie liée à la diversité des paysages qui composent ce vaste territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Préambule

La situation de la Communauté de Communes du Mont de Berru et ses caractéristiques géographiques, tant d'emprise que de reliefs, génèrent au sein des quatre communes qui la composent des impacts nuancés. Toutefois, et le diagnostic le met en exergue, des objectifs s'avèrent communs aux quatre territoires.

Une croissance modérée et une maîtrise de l'habitat

Trois communes sur les quatre ne comportent que peu de potentialités d'accueil dans leur actuel document de planification.

Seul CERNAY-LES-REIMS depuis le premier document approuvé en 1974, comprend environ 30 hectares de réserve foncière à vocation d'habitat. Cette commune désire phaser son développement au travers de mesures qui lui permettront de répondre à cet objectif premier.

En second lieu, la Communauté de Commune est prête à réitérer l'exercice quant aux logements locatifs aidés, ce qui va dans le sens d'une certaine diversification dans l'accueil de l'habitat.

Un développement économique maîtrisé

L'économie sur ce vaste territoire se situe à deux échelles :

- L'activité viticole sur ce territoire de plus de 8 000 hectares est largement implantée sur les communes de BERRU, CERNAY-LES-REIMS et NOGENT-L'ABBESSE.
Cette activité représente à elle seule une emprise de près de 350 hectares. Elle mérite d'être pérennisée voire protégée pour le maintien de ces potentialités bien sûr économique mais aussi cultural, culturel et touristique.

La prise en compte des potentialités agricoles est également intégrée au projet. En effet, éviter le mitage et développer les villages dans leur contiguïté constituent une réponse à ces principes.

- Les activités industrielles et artisanales sont déjà localisées au travers les documents existants, et la zone située sur la commune de CERNAY-LES-REIMS, au Nord-Ouest de la A34 comporte une possibilité d'extension avec, toutefois une attention particulière devant être portée à l'égard de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme de par la proximité des infrastructures telles la A34, comme vu ci-dessus, mais aussi la RD. 151.
La maîtrise de ce développement passe également par des mesures de protection, notamment sur le territoire de BEINE-NAUROY, où une zone tampon serait maintenue entre la zone d'activités du lieu dit "La Maladrerie" et l'agglomération.

Maintenir la qualité des dynamiques urbaines

Ces dynamiques sont constituées de deux axes forts qui sont les déplacements et le stationnement. Les deux sont étroitement liés, le second pouvant interférer sur le premier.

En conséquence, les quatre communes prennent en compte le développement et l'évolution des modes de vie au travers de mesures liées au stationnement.

Afin d'éviter que celui-ci ne devienne un problème récurrent, elles mettent en place des règles tant dans les zones futures d'habitat, que dans le tissu intra muros notamment dans le cadre de nouveaux logements créés à l'issue d'un changement d'affectation par exemple.

En effet, lorsqu'un bâtiment est réhabilité pour accueillir des logements, il est fréquent que le stationnement ainsi nouvellement généré dégrade la qualité des déplacements, et des conflits peuvent naître.

Améliorer les services à la population

- D'actuels équipements, notamment scolaires, peuvent voir leur cohérence de fonctionnement améliorée par des mesures simples leur permettant de surcroît une sécurité accrue. Générer notamment un lien entre ces équipements sur une même commune permet de tendre vers ces améliorations.
- Permettre également le maintien ou encore la création de commerces peut inciter à l'installation et/ou au maintien des habitants dans les différents villages constituant cette intercommunalité.
- Certaines emprises militaires s'étendent sur le territoire de la Communauté de Communes du Mont de Berru. Dans le cas où ce foncier viendrait à se libérer, la ou les communes concernées pourraient mettre en place des équipements telle une maison de retraite par exemple.
De plus, et afin de prendre en compte cette qualité de vie légitimement recherchée, certaines activités viticoles, comme la coopérative de Nogent l'Abbesse, pourraient se relocaliser sur ce foncier ainsi libéré. Ce principe permettrait de libérer du terrain intra muros et ainsi d'éloigner, voire d'éliminer, les nuisances générées par ces activités au travers, notamment du net abaissement du trafic intra muros en périodes de vendanges, ainsi que de la disparition des bruits qui sont le corollaire incontournable de cette même activité.
- Autre équipement, mais d'un rayonnement bien plus large que celui spécifique à la Communauté de Communes : le centre de stockage et de valorisation des déchets situé sur le territoire de BEINE-NAUROY.
Celui-ci étant appelé à évoluer, évolution générée notamment par la législation elle-même; permettre cette évolution constitue également un service à la population.

Valoriser la qualité urbaine des villages

Les zones d'habitat des quatre communes sont circonscrites à des périmètres bien identifiés. Elles sont, de plus contiguës, aux zones agglomérées existantes.

Ces grandes lignes contribuent à garder un aspect groupé aux villages donc d'éviter la dispersion du bâti vers les zones naturelles.

Les limites entre les deux zones, urbaines et naturelles, sont nettes, ce qui permet de pérenniser cette grande caractéristique.

Les villages, à fort caractère agri viticole, comportent un tissu urbain typique qui mérite une attention particulière afin de le pérenniser.

Maintenir l'image des territoires

Quatre communes, quatre territoires. Cette Communauté de Communes certes modeste se compose de paysages très variés générant des perceptions urbaines et naturelles d'un certain intérêt. Ces structures et composantes méritent des mesures les pérennisant.

Comme abordé plus haut, la grande majorité des villages de la région (et au-delà) s'avère groupée, et la diffusion du tissu urbain et son étalement, voire son éclatement, restent très faibles. Le mitage est en quelque sorte inexistant.

Cette caractéristique forte mérite d'être maintenue. De plus, les villages ont cette typicité issue de leurs origines agri viticoles. Ces aspects méritent également une attention particulière.

La diversité des paysages de ce vaste territoire constitue un atout méritant d'être pris en compte.

Les grands massifs boisés, les plaines agricoles, et bien sûr le vignoble participent à cette qualité d'ensemble et ces grandes entités méritent, là aussi une attention particulière.

Permettre le développement des loisirs liés au sport mécanique

L'évolution des modes de vie tend à s'orienter vers un temps accru pouvant être consacré aux loisirs.

Ceux-ci se diversifient de telle sorte qu'une prise en compte semble nécessaire. Toutefois, elle doit être canalisée afin d'éviter leur dispersion pouvant être néfaste. Pour preuve, les derniers textes en projet concernant une réglementation plus sévère à l'égard des véhicules motorisés type tout terrain (4x4, cross, enduro, etc...), son impact et les réactions qu'ils suscitent.

L'existence de ces loisirs étant évidente, ceux-ci étant de plus en plus répandus, leur pratique pourrait être autorisée mais de façon localisée, donc cadrée. Ce principe permettrait d'éviter au mieux, comme vu précédemment, le risque de dispersion mais aussi les possibles nuisances s'y rattachant.

Ce volet ne devant pas être en contradiction avec le précédent (l'image des territoires), la localisation doit être la plus judicieuse possible, tant à l'égard du paysage que de celui des nuisances sonores notamment.

