



# 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 LA MODIFICATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOTRE COMMUNAUTÉ DE  
COMMUNES.

MONT DE BERRU le,

***Document A***

***Rapport  
de Présentation***



# Rapport de présentation

---

<b>Présentation du Plan Local d'Urbanisme .....</b>	<b>p. 1</b>
<b>Partie 1. : Diagnostic territorial .....</b>	<b>p. 5</b>
<b>Partie 2. : Analyse de l'état initial de l'environnement.....</b>	<b>p. 29</b>
<b>Les Servitudes d'Utilité Publique.....</b>	<b>p. 48</b>
<b>Partie 3. : Justifications des orientations du PLU.....</b>	<b>p.51</b>
<b>Partie 4. : Incidences environnementales.....</b>	<b>p.73</b>
<b>des orientations du PLU</b>	
<b>Partie 5. : Les adaptations sur le P.L.U. arrêté .....</b>	<b>p. 79</b>
<b>(suite à Consultation et Enquête Publique)</b>	
<b>Partie 6. : Les adaptations suite au Contrôle de Légalité....</b>	<b>p. 81</b>
<b>Partie 7. : La 1<sup>ère</sup> Modification Simplifiée.....</b>	<b>p. 83</b>
<b>Partie 8. : La 1<sup>ère</sup> Révision Simplifiée.....</b>	<b>p. 85</b>
<b>(sur la commune de BEINE-NAUROY)</b>	
<b>Partie 9. : La 2<sup>ème</sup> Révision Simplifiée .....</b>	<b>p. 89</b>
<b>(sur la commune de BERRU)</b>	
<b>Partie 10. : La 1<sup>ère</sup> Modification .....</b>	<b>p. 93</b>
<b>(sur les 4 communes)</b>	
<b>Partie 11. : La 3<sup>ème</sup> Révision Simplifiée .....</b>	<b>p. 99</b>
<b>(sur la commune de NOGENT-L'ABBESSE)</b>	
<b>Partie 12. : La 2<sup>ème</sup> Modification .....</b>	<b>p. 105</b>
<b>(sur les 4 communes)</b>	



# **PRÉSENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **Le contexte juridique des P.L.U.**

La loi relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 modifiée par la Loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 (L.U.H.) a profondément réformé les documents de planification urbains. Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, le législateur organise le passage du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) au profit du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Ce nouveau document d'urbanisme permet de fonder une politique locale d'aménagement, tout en conservant sa vocation de gestionnaire de l'espace en régissant les possibilités de construction et d'usages des sols.

Plus ambitieux que le P.O.S., ce nouveau document est l'expression du projet urbain de la commune et l'occasion de coordonner dans une même vision : l'habitat, l'économie, les transports, l'environnement, l'urbanisme... mais également la préservation des paysages et milieux naturels.

## **L'évolution des P.L.U.**

Quatre types de procédures administratives permettent l'adaptation du P.L.U. aux nouveaux enjeux du territoire :

- **la modification** permet d'intégrer des évolutions qui respectent l'économie générale du P.A.D.D., ne réduisant pas les protections environnementales, les zones agricoles ou forestières et ne comportent pas de graves risques de nuisances,
- **la révision simplifiée** fait évoluer le P.L.U. en autorisant la réalisation d'un projet à caractère public ou privé présentant un intérêt général pour la commune ou toute autre collectivité,
- **la révision** s'impose lors d'évolutions d'une ampleur telle que les autres procédures ne peuvent être utilisées,
- **la mise à jour** a pour objet la constatation et l'intégration de toute information ou modification apportées aux annexes.

## **L'architecture des documents d'urbanisme**

Inscrit dans le cadre d'une planification œuvrant à différentes échelles de territoire, le P.L.U. est encadré par des textes législatifs et des documents supérieurs dans un rapport de compatibilité en particulier avec le Schéma Directeur de la Région Rémoise approuvé le 7 avril 1992 modifié en 2005, puis mis en révision dont cette dernière est approuvée le 3 décembre 2007, ce document devenant S.Co.T.

## **La composition du dossier de P.L.U.**

L'article R. 123-1 du Code d'Urbanisme issu du décret du 9 juin 2004 précise que le "P.L.U. comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs (...). Il est accompagné d'annexes".

### ***Le Rapport de Présentation (document A)***

---

Il se compose :

- d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports d'équipements et de services.
- analyse l'état initial du site de l'environnement,

- explique les choix retenus pour établir le P.A.D.D. et la délimitation des zones, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportée par le règlement,
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

### ***Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (document B)***

---

Document récemment créé par la loi S.R.U. et dont le contenu fut refondu par la L.U.H., il présente et fixe la politique locale d'aménagement de la commune pour les années à venir. Ce document est la traduction du projet urbain de la commune. Son caractère d'opposabilité fut supprimé par la L.U.H. ainsi que les tiers ne peuvent se prévaloir des dispositions du P.A.D.D. pour intenter des recours.

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise que le "P.A.D.D. définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune".

### ***Les Orientations d'aménagement (document C)***

---

Ces orientations relatives à des quartiers ou à des secteurs (article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme) sont devenues avec le décret du 9 juin 2004, un document à part entière du P.L.U. distinct du P.A.D.D.

Bien que facultatives, ces orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement des quartiers ou des secteurs, à mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Au plan juridique :

- ces orientations d'aménagement doivent être en cohérence avec le P.A.D.D.,
- l'exécution de tous travaux, constructions, création de lotissement et d'ouverture d'installations classées doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

**Le Règlement graphique** (document D : plan au 1/10 000, documents D1a (Beine-Nauroy), D1b (Berru), D1c1 (Cernay-les-Reims village), D1c2 (Cernay-les-Reims "Didris") et D1d (Nogent-L'Abbesse) : plans au 1/2 000<sup>e</sup>).

---

Selon les articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques indiquent le champ d'application du règlement par la localisation des zones (U, AU, A et N) et des différentes prescriptions s'il y a lieu (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme) avec un tramage spécifique tels :

- les espaces boisés classés,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires,
- etc.

**Le Règlement littéral** (document D2a, D2b, D2c et D2d, respectivement de Beine-Nauroy, Berru, Cernay-les-Reims et Nogent-L'Abbesse).

---

Composé dorénavant de 14 articles, le règlement :

- fixe les règles d'affectation des sols en délimitant 4 types de zones à savoir les zones urbaines (dites zones U), les zones à urbaniser (dites zones AU), les zones agricoles (dites zones A) et les zones naturelles et forestières (dites zones N),
- précise les règles d'utilisation des sols à l'intérieur de chacune des zones (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme).

Au plan juridique, le règlement est opposable à tous travaux ou opération d'une personne publique ou privée.

### Les Annexes (documents E)

Composées de documents graphiques et écrits, elles comprennent à titre informatif divers documents (les articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme). La liste des Emplacements Réservés est supprimée dans les Annexes mais reportée sur le document graphique du règlement.

## **L'historique de la planification locale de la Communauté de Communes du Mont de Berru**

### **1) L'élaboration du P.O.S.**

Les P.O.S. de Berru, Cernay-lès-Reims et Nogent l'Abbesse ont été approuvés le 16 décembre 1974. Celui de Beine-Nauroy ne l'a été que le 23 octobre 1979.

### **2) La révision**

Une révision concernant la commune de Nogent l'Abbesse a été approuvée le 8 janvier 1997.

### **3) Les modifications**

Des modifications concernant les différents P.O.S. ont été approuvées en 1979, 1983, 1986, 1989, 1990, 1991, 1999 et 2002.

### **4) La mise à jour**

Une mise à jour des P.O.S. a été effectuée le 25 septembre 1987.

### **5) La révision**

Une révision concernant la Communauté de Communes (Beine-Nauroy, Berru, Cernay-les-Reims et Nogent l'Abbesse) a été approuvée le 15 avril 2009.

### **5) La modification simplifiée**

Une modification simplifiée concernant un décalage de boisement aux lieux dits "Le Mont Creux" et "Les Mauzelles" sur la commune de Beine-Nauroy, a été approuvée le 8 octobre 2010.

### **5) La 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> révisions simplifiées et la 1<sup>ère</sup> modification**

Une 1<sup>ère</sup> et une 2<sup>ème</sup> révisions simplifiées sur les communes, respectivement de Beine-Nauroy et Berru, ainsi qu'une 1<sup>ère</sup> modification sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes ont, toutes les trois, été approuvées le 15 décembre 2010.

### **6) La 3<sup>ème</sup> révision simplifiée**

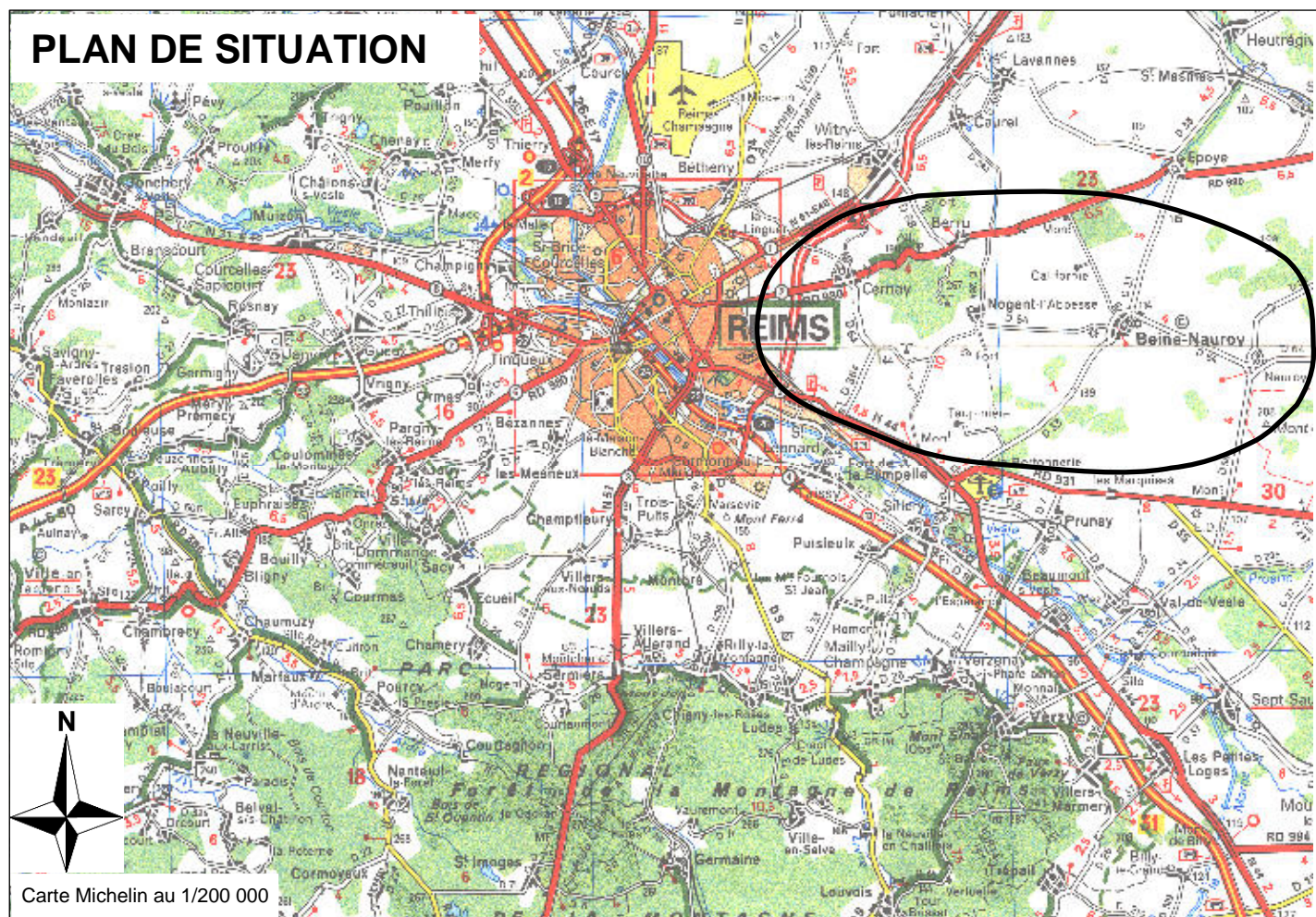
Dans le cadre de la reconversion du site du fort de Nogent-l'Abbesse, la zone UM qui était à vocation militaire devient une zone AUX principalement à vocation d'activités viti-vinicole et d'accueil d'équipements publics. Cette nouvelle zone est scindée en quatre secteurs, dédié à la collectivité, à la coopérative viti-vinicole, à la sauvegarde du fort Kellerman en l'attente d'un développement lié au tourisme, et à un secteur de protection prenant en compte son passé militaire dont un ancien lieu où furent détruites les munitions de l'époque.

### **6) La 2<sup>ème</sup> modification**

Cette procédure de modification permet d'entériner l'inscription de la zone AUX en lieu et place de la zone UM, suite à la reconversion du site du fort de Nogent-l'Abbesse dans le cadre de la 3<sup>ème</sup> révision simplifiée. Il est pratiquée une prise en compte de l'évolution législative (la surface de plancher remplaçant la SHON, ou encore la prise en compte des toits végétalisés), et d'autres points sont également abordés comme la suppression de certains emplacements réservés à Berru, le dispositif d'aménagement du secteur AUC à Nogent-l'Abbesse, ou encore la largeur des accès en zone AU à Berru pour freiner le développement en drapeau.

Un plan dédié à la servitude PM2, liée à l'ex-société Laroye sur la commune de Beine-Nauroy, vient compléter le document. Le document E2 est également adapté.







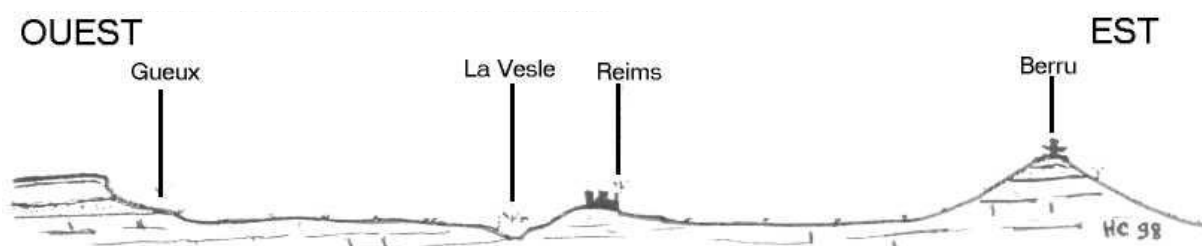
## ***PARTIE 1. : DIAGNOSTIC TERRITORIAL***

### ***Le positionnement intercommunal***

La Communauté de Communes du Mont de Berru (C.C.M.B.) couvre 4 communes : Beine-Nauroy, Berru, Cernay-lès-Reims et Nogent-l'Abbesse. Sur une superficie de 8298 hectares, dont la moitié pour la seule commune de Beine-Nauroy qui résulte de la fusion des deux communes de Beine et de Nauroy (village non reconstruit après la première guerre mondiale).

Située à la périphérie du Mont de Berru, butte témoin au milieu de la plaine crayeuse de Champagne, la Communauté de Communes du Mont de Berru est contiguë de l'agglomération rémoise, à l'Est de cette dernière.

Le site est donc caractérisé par le Mont de Berru qui culmine à 265 m et la plaine crayeuse dont l'altitude moyenne varie aux alentours de 120m. La partie Est de la commune de Beine-Nauroy remonte pour atteindre le sommet du Mont Cornillet à 206m.



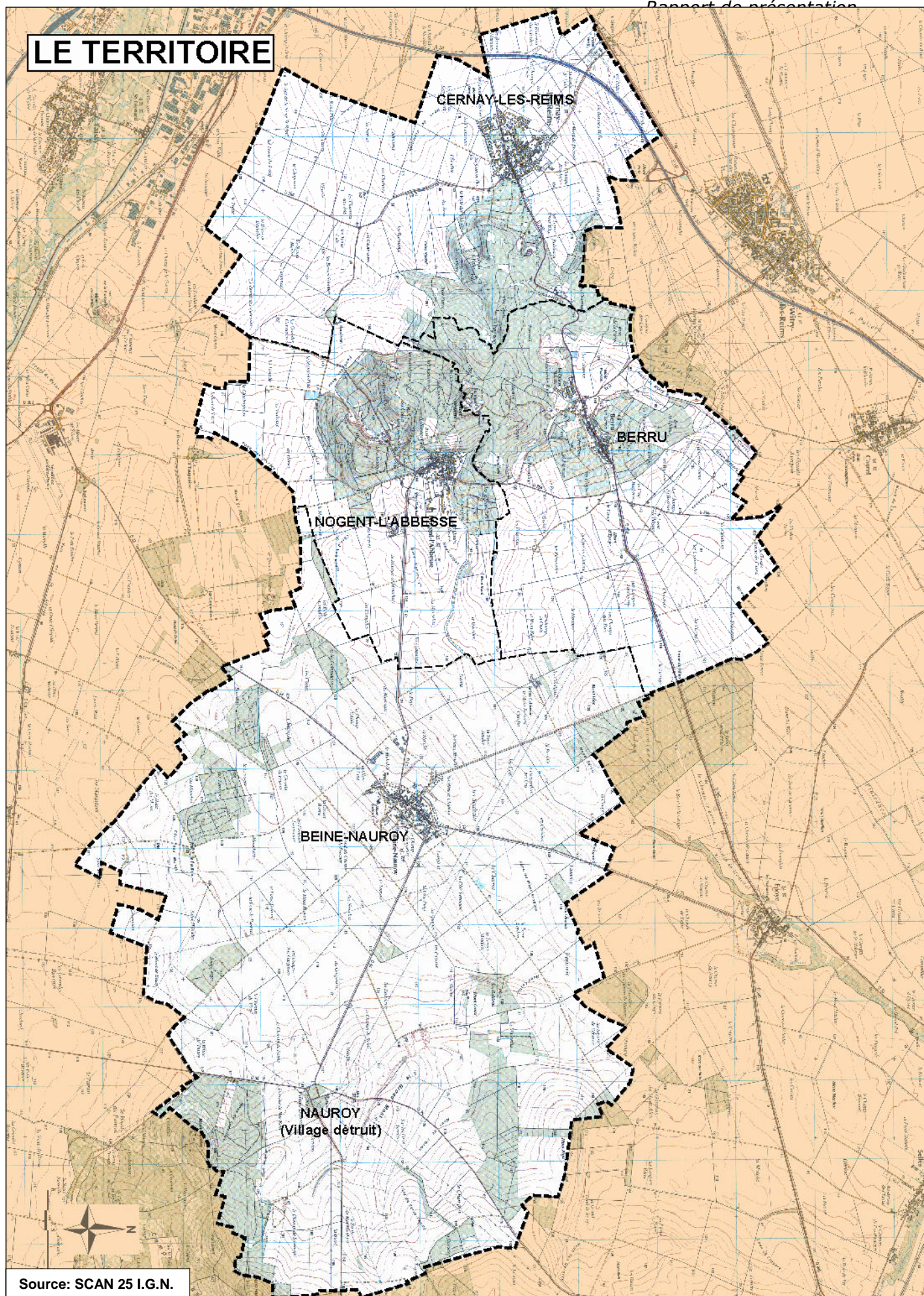
### **La Communauté de Communes du Mont de Berru dans le bassin de vie du Pays Rémois**

Communauté à proximité Est de l'Agglomération Rémoise, le Mont de Berru compte 4 communes pour 2 936 habitants.

Parmi les principales compétences exercées par la Communauté figurent l'aménagement de l'espace communautaire, l'action de développement économique, la protection et mise en valeur de l'environnement, l'assainissement des eaux usées et pluviales, les ordures ménagères, les équipements sportifs et d'enseignement, le secours incendie, et en outre par l'intermédiaire du S.I.E.P.R.U.R. l'élaboration du S.Co.T.



# LE TERRITOIRE



Source: SCAN 25 I.G.N.



## **La situation du territoire intercommunal**

---

Bien qu'en majorité composé par la plaine crayeuse champenoise au relief ondulatoire, le territoire comprend dans sa partie Ouest la butte du Mont de Berru culminant à 265m N.G.F<sup>1</sup>, et supportant diverses antennes de radio et télécommunication, et dans sa partie Sud-Est, une faible part du camp militaire de Moronvilliers. De nombreux massifs boisés parsèment la plaine à l'Est du Mont de Berru.

L'ensemble du territoire est sillonné par un réseau dense de routes départementales permettant la liaison entre les différents villages et l'agglomération rémoise. Ce réseau se greffe au Sud de la RN 44 et à l'Ouest et au Nord, à la RD.151 ainsi qu'à la A34, permettant les liaisons rapides avec les Ardennes et le Nord, l'Est de la France et Paris via les A4 – A26.

Les villages se sont installés sur la périphérie du Mont de Berru, sauf Beine-Nauroy qui s'est installé au cœur de la plaine. C'est le seul village de la Communauté sans vigne sur son territoire.

Ces villages situés sur la ligne de front hors du premier conflit mondial, ont beaucoup souffert de destructions. Le tissu urbain est donc constitué de maisons de type "Champenois" construites dans les années 1920, le plus souvent à l'alignement, ce qui confère une forte minéralité au noyau central.

Les lotissements, plus récents et de facture plus moderne, se sont développés à la périphérie, et sont souvent plus aérés et végétalisés.

Les villages les plus proches sont :

au Nord : Witry-lès-Reims, Caurel, Époye;

au Sud : Taissy, Sillery, Prunay, Val-de-Vesle.

---

<sup>1</sup> Nivellement Général de la France



## Les dynamiques socio-économiques

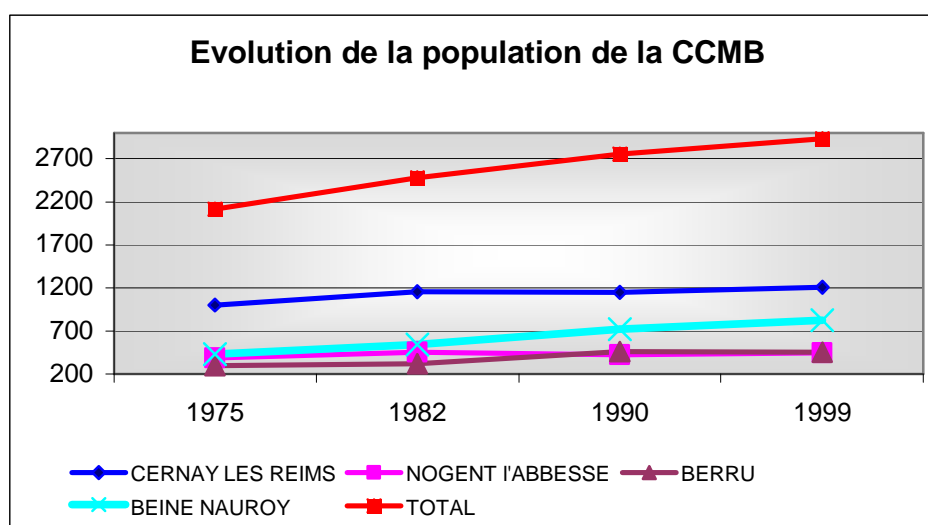
### Les dynamiques démographiques

#### Une croissance constante de population

Depuis 1975, la population de la Communauté de Communes du Mont de Berru connaît une croissance quasi continue mais avec un rythme moins soutenu depuis le recensement de 1990.

Années	1975	1982	1990	1999
CERNAY-LES-REIMS	1002	1160	1152	1210
NOGENT- l'ABBESSE	386	452	424	445
BERRU	296	320	459	454
BEINE-NAUROY	433	545	718	827
<b>TOTAL</b>	<b>2 117</b>	<b>2 477</b>	<b>2 753</b>	<b>2 936</b>

Source INSEE

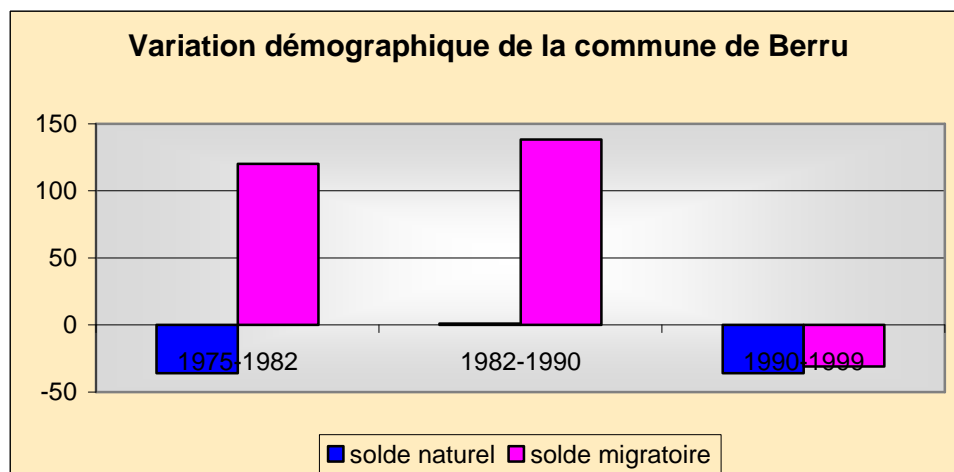
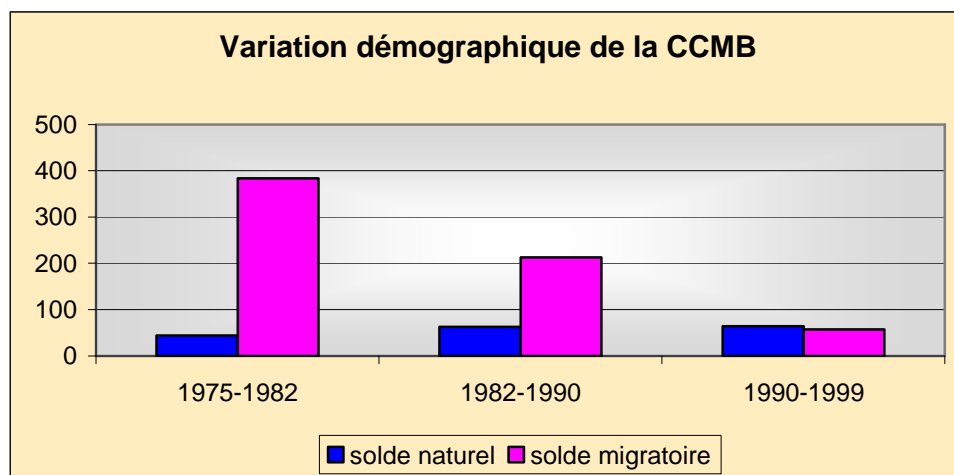


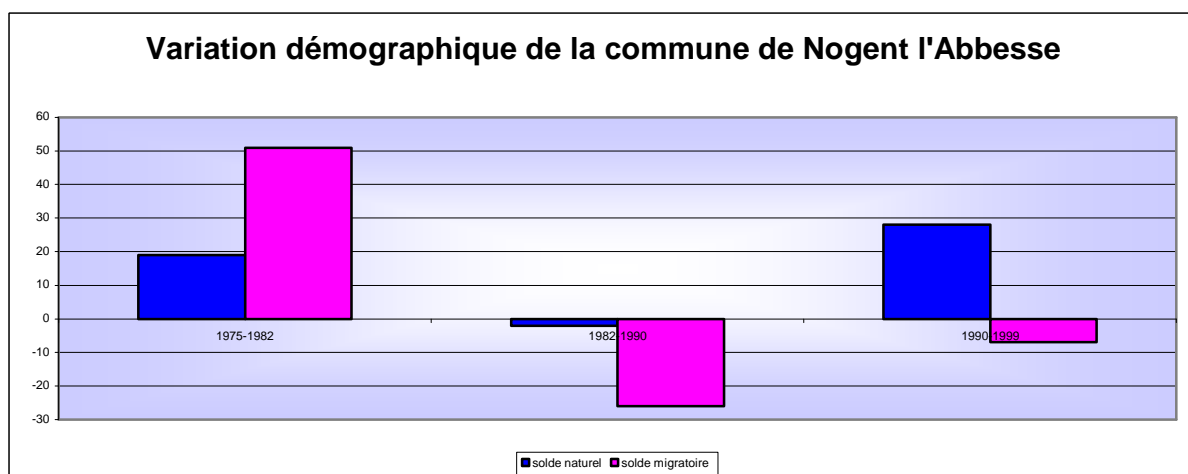
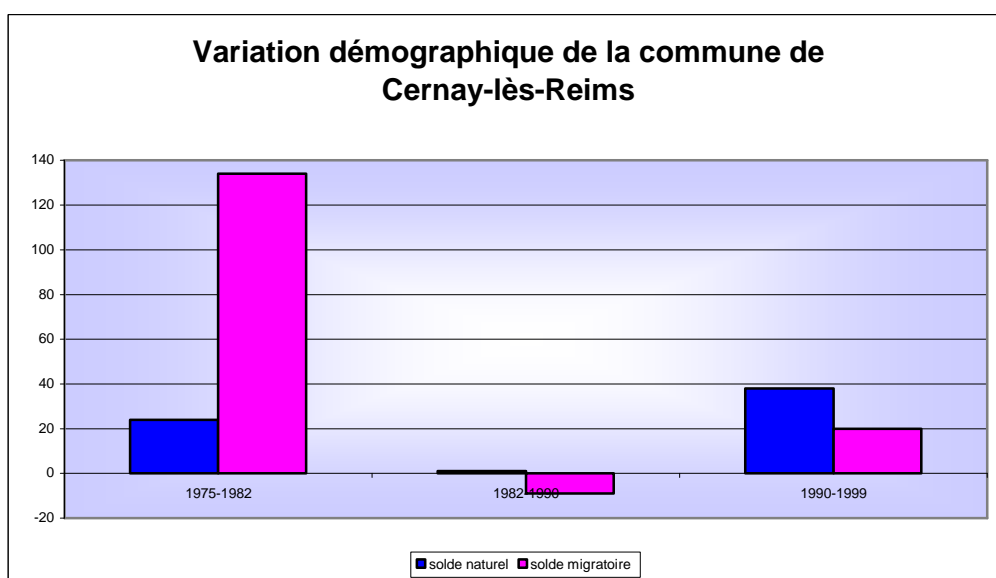
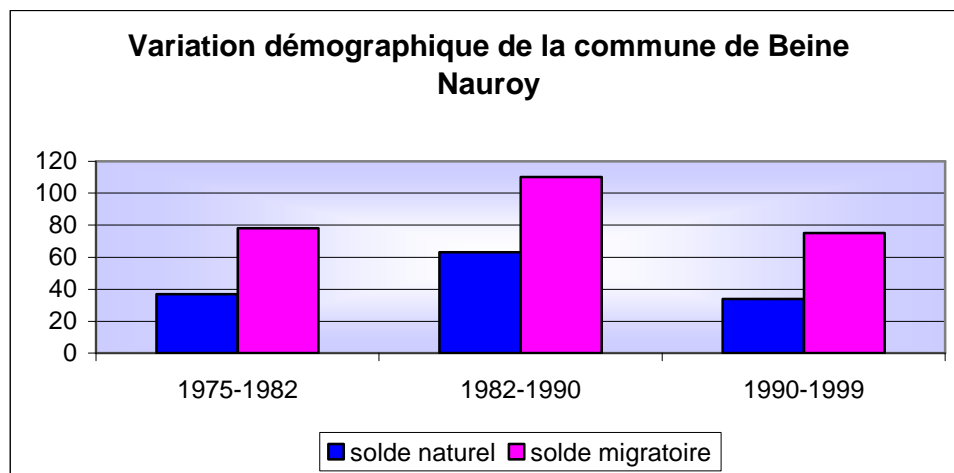
Cette croissance de 38,5% entre 1975 et 1999 est due en alternance à un excédent naturel ou à un solde migratoire fortement positif certaines années.

Les communes connaissent une croissance différenciée. En effet, les communes de Berru et Nogent connaissent un solde migratoire négatif en 1999 avec respectivement - 31 et - 7

<b>C.C. du Mont de Berru</b>	<b>1975-1982</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1990-1999</b>
solde naturel	44	63	64
solde migratoire	383	213	57
<b>Berru</b>	<b>1975-1982</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1990-1999</b>
solde naturel	-36	1	-36
solde migratoire	120	138	-31
<b>Beine-Nauroy</b>	<b>1975-1982</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1990-1999</b>
solde naturel	37	63	34
solde migratoire	78	110	75
<b>Cernay-lès-Reims</b>	<b>1975-1982</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1990-1999</b>
solde naturel	24	1	38
solde migratoire	134	-9	20
<b>Nogent l'Abbesse</b>	<b>1975-1982</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1990-1999</b>
solde naturel	19	-2	28
solde migratoire	51	-26	-7

Source INSEE







## Une forte natalité

Globalement, le nombre de naissances au travers des différentes périodes intercensitaires reste élevé, relativement stable sur la commune de Cernay et en forte progression à Nogent l'Abbesse et Berru mais en déclin à Beine-Nauroy.

Ces naissances témoignent de la jeunesse des ménages de la Communauté de Communes du Mont de Berru pour une part de la décohabitation, et d'autre du solde migratoire.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
<b>C.C. du Mont de Berru</b>			
Naissances domiciliées	196	211	257
Décès domiciliés	162	158	131
<b>Beine Nauroy</b>			
Naissances domiciliées	55	91	62
Décès domiciliés	28	28	28
<b>Berru</b>			
Naissances domiciliées	21	29	52
Décès domiciliés	57	28	26
<b>Cernay –lès- Reims</b>			
Naissances domiciliées	81	62	90
Décès domiciliés	57	71	52
<b>Nogent l'Abbesse</b>			
Naissances domiciliées	39	29	53
Décès domiciliés	20	31	25
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>	<b>- 11</b>	<b>17</b>

Source : INSEE

## La structure d'âge de la population

L'évolution générale au travers des différents recensements tend à démontrer que la population de la Communauté de Communes du Mont de Berru reste jeune. Ceci se vérifie par la structure d'âge de la population au recensement de 1999, où les moins de 39 ans représentent 51%, et les plus de 60 ans ne font que 18,5%.

<b>C.C. du Mont de Berru</b>	<b>1975-1982</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1990-1999</b>
0-19 ans	819	797	747
20-39 ans	688	813	746
40-59 ans	633	744	892
60-74 ans	215	269	391
75 ans et +	122	129	150
<b>TOTAL</b>	<b>2477</b>	<b>2752</b>	<b>2926</b>

Source : INSEE

Une étude plus approfondie de la pyramide des âges montre tout de même une tendance au vieillissement de la population. Les plus de 60 ans représentent 13,6% de la population entre 1975-1982 et 18,5% entre 1990-1999.

<b>C.C. du Mont de Berru</b>	<b>1990-1999</b>	<b>%</b>
0-39 ans	1493	51,03
40-59 ans	892	30,49
60 et +	541	18,49
<b>TOTAL</b>	<b>2926</b>	
<b>Berru</b>	<b>1990-1999</b>	<b>%</b>
0-39 ans	234	51,54
40-59 ans	152	33,48
60 et +	68	14,98
<b>TOTAL</b>	<b>454</b>	
<b>Beine-Nauroy</b>	<b>1990-1999</b>	<b>%</b>
0-39 ans	495	60,51
40-59 ans	236	28,85
60 et +	87	10,64
<b>TOTAL</b>	<b>818</b>	
<b>Cernay-lès-Reims</b>	<b>1990-1999</b>	<b>%</b>
0-39 ans	525	43,46
40-59 ans	389	32,2
60 et +	294	24,34
<b>TOTAL</b>	<b>1208</b>	
<b>Nogent -l'Abbesse</b>	<b>1990-1999</b>	<b>%</b>
0-39 ans	239	53,59
40-59 ans	115	25,78
60 et +	92	20,63
<b>TOTAL</b>	<b>446</b>	

Source : INSEE

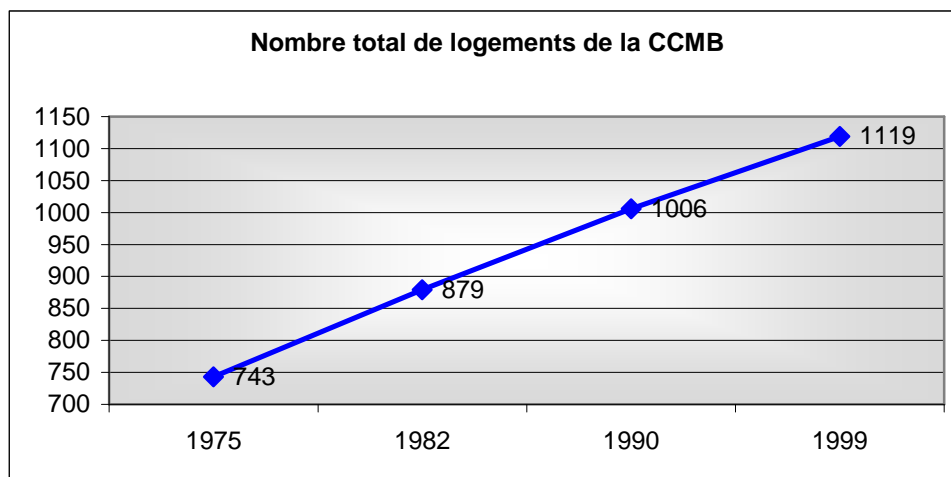
La part de la population de 60 ans et plus est plus marquée dans les communes de Nogent-l'Abbesse et de Cernay-lès-Reims, ceci s'explique par l'évolution dans le temps de l'urbanisation.

La création de nouveaux lotissements attire une majorité de couples avec enfant(s) vers la propriété. Cela semble se vérifier dans les 4 communes.

## Les caractéristiques du parc de logements

### Une croissance continue du parc de logement

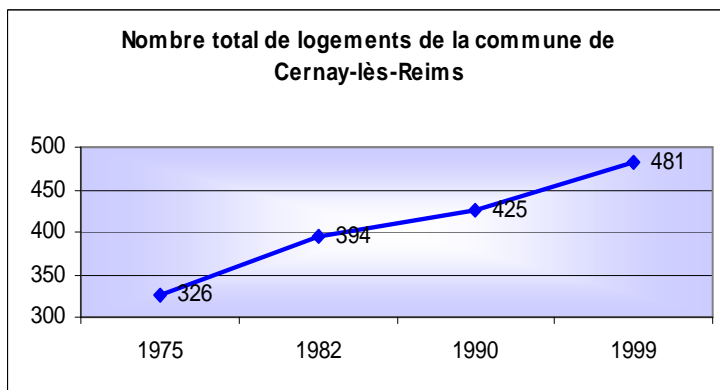
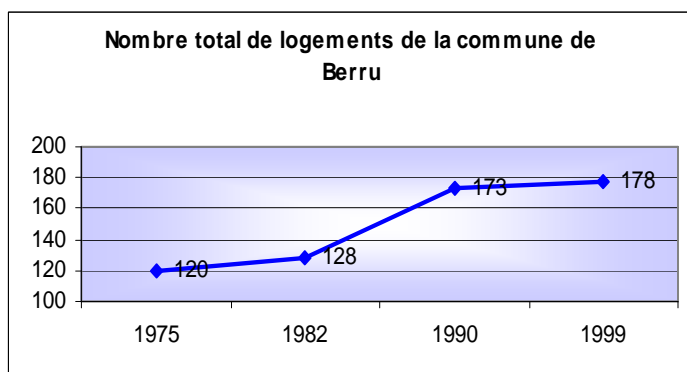
C.C. du Mont de Berru	1975	1982	1990	1999
Nombre total de logements	743	879	1006	1119
résidences principales	656	801	930	1055
résidences secondaires	19	10	13	10
logements vacants	68	68	63	52



Sur la Communauté de Communes du Mont de Berru, la progression du parc de logements a été continue et relativement stable dans la mesure où la période de 1975-1982 a comptabilisé + 136 logements, celle de 1982-1990, + 127 logements et enfin + 113 logements pour la dernière période de 1990-1999.

Le mouvement de croissance du parc de logements affecte principalement :

- Beine-Nauroy (+ 124 logements en 24 ans soit une progression de + 82%)
- Les communes de Cernay et de Berru ont un taux de progression similaire (+ 50%) mais inégalement réparti dans le temps, puisque la commune de Berru connaît une production de logements plus importants entre 1982-1990 (+ 45 logements) qui se stabilise ensuite (+ 8 logements seulement) alors que sur Cernay, la production de logements est plus diluée dans le temps.



## Un parc de logements au niveau de confort élevé

Confort	Beine	Berru	Cernay	Nogent	Total
W.C à l'intérieur	257	164	438	164	1023
Ni baignoire	1	2	6	3	12
Ni douche					0
Baignoire ou douche	262	166	448	166	1042
Chauffage central collectif	1	1	4	1	7
Chauffage central individuel	190	142	388	145	865
Sans chauffage central	72	25	62	23	182

Source : INSEE

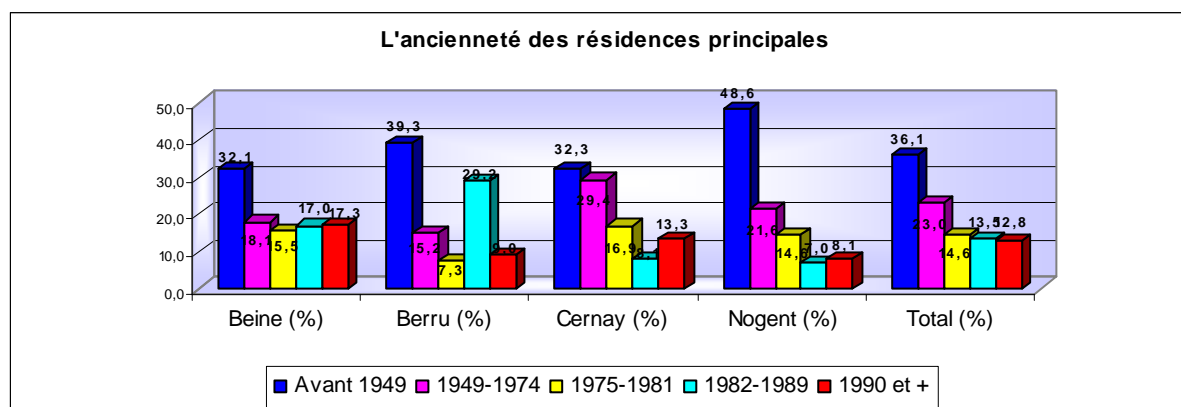
On considère qu'un logement confortable est un logement qui comprend un bain ou une douche, des sanitaires internes et un chauffage central.

Ces critères sont remplis par une majorité des logements de la Communauté de Communes du Mont de Berru, puisque dans un parc dont 36,1% datent d'avant 1948, seulement 12 logements sont encore dépourvus d'installations sanitaires. Mais si l'on ajoute l'absence de chauffage central, ce sont 183 logements (soit 16,25% du parc) qui mériteraient un effort de modernisation. Les logements, tout confort, représentent 84% du parc.

## Un parc de logements assez ancien

Années	Beine (%)	Berru (%)	Cernay (%)	Nogent (%)	Total (%)
Avant 1949	32,1	39,3	32,3	48,6	36,1
1949-1974	18,1	15,2	29,4	21,6	23,0
1975-1981	15,5	7,3	16,9	14,6	14,6
1982-1989	17,0	29,2	8,1	7,0	13,5
1990 et +	17,3	9,0	13,3	8,1	12,8

Source : INSEE



Une part importante du parc de logements est constituée d'habitations anciennes (36,1% de constructions d'avant 1949). Après 1949, la construction s'est ralentie pour ne plus représenter que 12,8% du parc pour les logements construits après 1990.

L'effort de construction s'est récemment localisé sur les communes de Beine-Nauroy, Cernay et Nogent-l'Abbesse.

## Des logements de grande taille

Nbre de pièces	Beine	Berru	Cernay	Nogent
1	2	0	2	0
2	5	1	7	1
3	24	8	31	20
4	54	42	93	48
5 et plus	178	117	321	100
<b>TOTAL</b>	<b>263</b>	<b>168</b>	<b>454</b>	<b>169</b>

Le logement de 5 pièces et plus est largement majoritaire dans la Communauté de Communes du Mont de Berru atteignant 70,7% du parc de la commune de Cernay, 69,6% pour Berru, 67,68% pour Beine et 59,17% pour Nogent l'Abbesse. Ceci tient au fait que le type de logement majoritaire sur la commune est la maison individuelle, et que celles-ci sont occupées par leur propriétaire.

## Un parc majoritairement occupé par des propriétaires

Statuts	Beine	Berru	Cernay	Nogent
Propriétaire	207	123	371	113
Locataire ou Sous locataire	47	26	57	40
Logé gratuitement	9	19	26	16

Type R.P	Beine	Berru	Cernay	Nogent
Maison individuelle Ferme	256	160	445	163
Immeuble collectif	3	6	2	2
Autre	4	2	7	4

Le logement locatif est tout de même présent dans la Communauté de Communes du Mont de Berru avec 16,13% de locatif contre 77,23% de propriétaires occupants. L'effort en matière de logements locatifs est plus soutenu dans la commune de Nogent-l'Abbesse (23,6% en parc locatif), puis avec 17,9% la commune de Beine-Nauroy et 15,5% de Berru tandis que la commune de Cernay-lès-Reims compte 12,6% de logements locatifs.

Plus de 97% des logements sont des maisons individuelles, les établissements collectifs sont quasi inexistantes principalement sur Beine et Cernay.

## Les activités économiques

### L'économie de la Communauté

La Communauté de Communes du Mont de Berru, 2936 habitants au recensement de 1999, bien que restant composée de communes à forte vocation agricole et viticole, a su parallèlement à l'augmentation de sa population, conserver ou installer de nouvelles activités, ou de nouveaux commerces et services nécessaires à la bonne qualité de vie des villages.

### Une population active où les employés dominent

Bien que restant une Communauté de Communes agricole, ce sont les employés que forment la majorité des actifs avec 10,9% de la population active. Ceci se confirme principalement à Beine-Nauroy et à Berru, où ils représentent respectivement 13,7% et 13,8% des actifs.

Les agriculteurs et viticulteurs n'arrivent qu'en 5<sup>ème</sup> position avec 5,7% des actifs. Nogent-l'Abbesse fait figure d'exception, car avec 13,5% des actifs, ils représentent l'activité principale de la commune.

	Beine		Berru		Cernay		Nogent		C.C. Mont de Berru	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Agriculteurs	36	4,4	28	6,0	44	3,7	60	13,5	168	5,7
Artisans - commerçants	32	3,9	8	1,7	60	5,0	12	2,7	112	3,8
Cadres -Professions intellectuelles	36	4,4	36	7,8	112	9,4	12	2,7	196	6,7
Professions intermédiaires	96	11,7	52	11,2	128	10,6	36	8,1	312	10,7
Employés	112	13,7	64	13,8	100	8,4	44	9,9	320	10,9
Ouvriers	104	12,7	48	10,3	64	5,4	40	9,1	256	8,8
Retraités	60	7,3	64	13,8	256	21,4	76	17,1	456	15,6
Autres inactifs	344	41,9	164	35,4	432	36,1	164	36,9	1104	37,8
<b>TOTAL</b>	<b>820</b>	<b>100</b>	<b>464</b>	<b>100</b>	<b>1196</b>	<b>100</b>	<b>444</b>	<b>100</b>	<b>2924</b>	<b>100</b>

Source : INSEE Recensement 1999

## Une population active vieillissante

La population active la plus nombreuse de la Communauté de Communes se situe dans la tranche des 40 à 59 ans au recensement de 1999. Ceci se vérifie dans chaque commune, sauf pour Nogent-l'Abbesse où la tranche des 20 à 39 ans domine. Ceci s'explique pour une part par le plus faible développement du village entre 1975 et 1999. Nogent-l'Abbesse a connu la plus faible augmentation de population, + 15,3%, comparativement à la plus importante, 91% à Beine-Nauroy.

	Beine-Nauroy				Berru				Cernay-lès-Reims			
	1990		1999		1990		1999		1990		1999	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Actifs de – de 20 ans	4	1,2	2	0,5	5	2,2	2	0,8	4	0,8	5	0,9
Actifs de 20 à 39 ans	186	57,2	193	46,6	126	55,3	99	40,1	196	38,5	198	37,4
Actifs de 40 à 59 ans	131	40,3	213	51,5	89	39	139	56,3	289	56,8	313	59,2
Actifs de 60 ans et +	4	1,2	6	1,4	8	3,5	7	2,8	20	3,9	13	2,5
Total des actifs	325	45,3	414	50,1	228	49,7	247	54,4	509	44,2	529	43,7
Dont chômeurs	12	3,7	21	5,1	11	4,8	17	6,9	29	5,7	27	5,1
Total des actifs ayant un emploi	313	96,3	393	94,9	217	95,2	230	93,1	480	94,3	502	94,9
Non actifs	393	54,7	413	49,9	231	50,3	207	45,6	643	55,8	681	56,3

Source : INSEE Recensement 1999

	Nogent l'Abbesse				C.C. du Mont de Berru			
	1990		1999		1990		1999	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Actifs de – de 20 ans	1	0,5	3	1,4	14	1,1	12	0,8
Actifs de 20 à 39 ans	102	47,4	103	47	610	47,8	593	42,1
Actifs de 40 à 59 ans	101	47	101	46,1	610	47,8	766	54,4
Actifs de 60 ans et +	11	5,1	12	5,5	43	3,3	38	2,7
Total des actifs	215	50,7	219	49,2	1277	46,4	1409	48
Dont chômeurs	7	3,3	11	5	59	4,6	76	5,4
Total des actifs ayant un emploi	208	96,7	208	95	1218	95,4	1333	94,6
Non actifs	209	49,3	226	50,8	1476	53,6	1527	52

Source : INSEE Recensement 1999



## Une raréfaction de l'emploi dans les communes de résidence

La forte mécanisation du travail dans le monde agricole et viticole alliée à un taux important de chômage ces dernières années, a conduit à une régression de l'emploi dans les communes de résidence. Ainsi le taux d'actifs exerçants dans la commune de résidence a chuté de 34,8% à 21,4% en moyenne dans la Communauté, la commune ayant subi le plus de perte d'emploi (- 14,5%) est Beine-Nauroy.

	Beine-Nauroy				Berru				Cernay-lès-Reims			
	1990		1999		1990		1999		1990		1999	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Actifs exerçant dans la commune de résidence	112	34,5	83	20	89	39	67	27,1	133	26,1	116	21,9

Source : INSEE Recensement 1999

	Nogent l'Abbesse				C.C. du Mont de Berru			
	1990		1999		1990		1999	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Actifs exerçant dans la commune de résidence	110	51,2	99	45,2	444	34,8	302	21,4

Source : INSEE Recensement 1999

## Un taux de chômage en hausse

Le chômage est en hausse moyenne de 0,8% entre 1990 et 1999 sur la Communauté. La commune de BERRU subit la plus forte hausse (+ 2,1%) alors que celle de Cernay-lès-Reims connaît une baisse de 0,6%.

## Des équipements artisanaux générateurs de peu d'emplois

Beine-Nauroy	Berru	Nogent l'Abbesse	Cernay-lès-Reims
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 transporteurs</li> <li>- 4 groupements en agriculture et d'élevage</li> <li>- 2 coiffeurs</li> <li>- 1 entreprise de peinture</li> <li>- 1 plombier chauffagiste</li> <li>- 1 discothèque ambulante</li> <li>- 12 agriculteurs</li> <li>- 1 coopérative agricole</li> <li>- 9 viticulteurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 serrurier réparateur de matériel agricole</li> <li>- 1 entreprise de maçonnerie</li> <li>- 1 ébéniste</li> <li>- 1 entreprise de T.P.</li> <li>- 1 garagiste</li> <li>- 1 plombier chauffagiste</li> <li>- 1 peintre</li> <li>- 74 agriculteurs viticulteurs (*)</li> <li>- 1 coopérative viticole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 agriculteurs</li> <li>- 29 viticulteurs</li> <li>- 1 entreprise de maçonnerie</li> <li>- 1 coopérative viticole (Nogent-Cernay)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 peintres</li> <li>- 1 réparateur TV</li> <li>- 2 casses autos</li> <li>- 1 garage</li> <li>- 18 agriculteurs</li> <li>- 28 viticulteurs</li> <li>- 2 coiffeurs</li> <li>- 1 discothèque</li> <li>- 2 transporteurs</li> </ul>

(\*) Parmi ces 74 exploitants, un certain nombre n'habite pas la commune, d'autres sont constitués de personnes possédant une très petite surface en vignes, mais ayant une autre activité principale.

Les différentes communes de la Communauté de Communes du Mont de Berru possèdent encore un certain nombre de petits artisans, mais qui n'offrent que peu d'emplois locaux. L'agriculture et la viticulture sont deux activités qui restent prédominantes, leur nombre est cependant à modérer, surtout en viticulture où l'on trouve de très petits propriétaires viticoles dont la vigne est un apport supplémentaire, mais qui vivent d'une profession principale diverse.

## Une activité industrielle peu développée

Beine-Nauroy	Berru	Nogent l'Abbesse	Cernay-lès-Reims
Bosal Le Rapide : équipementier automobile (attelages-galeries) (214 salariés, 45 intérimaires) M 2 L (atelier mécanique de Bosal Le Rapide (21 salariés, 1 intérimaire)	-	-	- 1 imprimerie : (1 cinquantaine de salariés)

Sur l'ensemble du territoire intercommunal, seule la commune de Beine-Nauroy a développé une activité industrielle avec Bosal Le Rapide (fabrication d'attelages), et M 2 L (atelier de mécanique sous traitant de Bosal Le Rapide). Ces deux activités emploient 235 salariés et 46 intérimaires, ce qui n'est pas négligeable par rapport aux 1 409 actifs de la Communauté de Communes.

À un degré moindre, la commune de Cernay-les-Reims a accueilli une imprimerie dans son tissu urbain, ce qui ne représente que peu d'emplois pour les actifs locaux.

## Des services adaptés aux communes

Beine-Nauroy	Berru	Nogent l'Abbesse	Cernay-lès-Reims
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 boulangerie</li> <li>- 1 point presse, tabac, loto, point banque</li> <li>- 1 marché le samedi matin sur la place</li> <li>- 1 boucher ambulant</li> <li>- la Poste (bureau mobile tous les 2 jours)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 boulanger pâtissier</li> <li>- 1 bureau de poste</li> </ul> <p><u>Commerces itinérants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 boucher</li> <li>- 1 épicier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 café bar</li> </ul> <p><u>Commerces itinérants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 marchand de fruits et légumes (sur marché)</li> <li>- 1 charcutier</li> <li>- 1 boulanger</li> <li>- 1 boucher</li> <li>- 1 épicier</li> <li>- 1 poste mobile</li> <li>- un marché avec divers commerçants à la disposition des habitants tous les mardis matin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 boulangerie</li> <li>- 1 café, tabac, presse</li> <li>- 1 restaurant</li> <li>- Marché le mercredi matin</li> <li>- 1 infirmière</li> <li>- 1 pharmacie</li> <li>- 1 ostéopathe</li> <li>- 1 maison d'accueil spécialisée</li> <li>- 1 crèche intercommunale</li> <li>- 1 point banque</li> </ul> <p><u>Commerce itinérant :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 boucher</li> <li>- La Poste (bureau mobile 3 fois par semaine)</li> <li>- 1 épicier</li> </ul>

À l'exception des boulangeries, les autres commerces ont pratiquement disparu.

Cependant, pour répondre aux besoins de la population, un service de commerces itinérants s'est mis en place, ainsi qu'un marché public certains jours de la semaine.

Pour les achats de plus grande importance, la Communauté reste dans la zone d'influence proche de l'agglomération rémoise avec ses nombreux magasins et hypermarchés.

## Des équipements socio-culturels sportifs et de loisirs de qualité

Beine-Nauroy	Berru	Nogent l'Abbesse	Cernay-lès-Reims
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 salle polyvalente comprenant une grande salle de sport (*) et deux salles de réunion</li> <li>- 1 salle de réunion dans les locaux de la Mairie</li> <li>- 1 salle de réunion dans l'ancienne école</li> <li>- 1 terrain de football</li> <li>- 1 observatoire astronomique</li> <li>- 1 jardin public avec espace de jeux pour les petits et un boulodrome</li> </ul> <p>(*) La salle de sport permet la pratique du tennis, handball, volley-ball, basket et badminton.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 foyer rural</li> <li>- 1 terrain de football</li> <li>- 1 terrain de football à 7</li> <li>- 1 terrain de tennis</li> <li>- 1 terrain de boules</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 terrain de football</li> <li>- 1 terrain de motocross</li> <li>- 1 terrain de boules</li> <li>- 1 foyer rural regroupant les activités associatives (voir tableau ci-dessous)</li> <li>- 1 centre équestre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 centres équestres</li> <li>- 1 stade</li> <li>- 1 salle de sport (*)</li> <li>- 1 salle des fêtes</li> <li>- 1 salle d'activités socio-éducative</li> <li>- 1 boulodrome (4 terrains)</li> </ul> <p>(*) Tennis, volley, badminton, basket.</p>

L'ensemble des communes de la Communauté est bien doté en équipements sportifs et socioculturels, les activités se sont diversifiées entre les différents villages et offrent une large gamme de sports et de loisirs allant du Moto Cross à Nogent l'Abbesse à l'observatoire astronomique de Beine-Nauroy en passant par le centre équestre de Cernay-lès-Reims.

L'ensemble de ces activités ne sont pas réservées essentiellement à une population locale, mais attire aussi des adhérents de l'agglomération rémoise ou de villages extérieurs à la Communauté.

## Un service associatif développé

Beine-Nauroy	Berru	Nogent l'Abbesse	Cernay-lès-Reims
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centre animation de Beine-Nauroy (sport et culture)</li> <li>- Les Hamsters (gestion de la cantine)</li> <li>- Vigilance environnement</li> <li>- Chorale mosaïque</li> <li>- Le p'tit Beinais</li> <li>- Vertige (art du cirque)</li> <li>- L'entente sportive de Beine-Nauroy (football)</li> <li>- Club de scrabble</li> <li>- Club de l'amitié (3<sup>e</sup> âge)</li> <li>- Fanfare "La Champenoise"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berru sport loisirs</li> <li>- Berru-Lavannes (sport)</li> <li>- Association Berru Animation</li> <li>- Faucheurs de marguerites (aéromodélisme)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Club du 3<sup>ème</sup> âge</li> <li>- Club Moto Cross</li> <li>- Club de Tir à l'Arc</li> <li>- Club de Tir (carabine et pistolet)</li> <li>- Ball Trapp Foyer rural</li> <li>- Association de parents d'élèves</li> <li>- Paintball</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centre d'animation de Cernay regroupant différentes activités sociales et sportives des 4 villages</li> <li>- Jumelage avec Gauangelloch (Allemagne)</li> </ul>
- L'A.D.M.R. et l'Amicale des pompiers pour les 4 communes			

Le service associatif est très complet et offre une gamme d'activités très diverses, intéressant toutes les strates de population, c'est ainsi que nous trouvons un panel d'associations allant de l'association sportive au Club du 3<sup>ème</sup> âge ou de l'association de parents d'élèves à la chorale ou à la fanfare. Ces services sont répartis entre les différents villages et assurent une bonne animation de la Communauté.

## **Des équipements scolaires fonctionnels**

### **Beine-Nauroy**

La commune est dotée d'un groupe scolaire assez récent comprenant un complexe pré élémentaire et élémentaire de 9 niveaux répartis sur 3 classes et 4 classes.

Le groupe scolaire comprend également un restaurant scolaire et un service de garde périscolaire matin, midi et soir

### **Berru**

La commune est en regroupement pédagogique avec la commune de Nogent-l'Abbesse et accueille pour sa part 4 niveaux répartis sur 2 classes dans une école primaire.

Les enfants de maternelle sont inscrits à l'école de Nogent l'Abbesse.

### **Cernay-lès-Reims**

La commune est dotée d'une école maternelle et d'une école primaire. Neuf niveaux sont répartis sur 5 classes, 2 pré élémentaires et 3 élémentaires.

Le groupe assure la restauration scolaire, ainsi qu'un service de garde péri scolaire matin, midi et soir.

### **Nogent- l'Abbesse**

La commune est en regroupement pédagogique avec Berru. La commune est dotée d'une classe primaire (C.P.) et d'une classe maternelle. Afin de faciliter l'accueil des enfants, les parents disposent du service d'une garderie et d'une cantine

## **Les enjeux**

### **Beine-Nauroy**

- *Inscrire des potentialités à vocation d'habitat en recentrant les masses bâties,*
- *Favoriser les activités pour la pratique des loisirs et de la culture sur place.*
- *Ouvrir l'espace culturel à travers l'observatoire aux populations voisines.*
- *Éviter les proximités entre village et activités au regard des possibles nuisances.*
- *Améliorer les liens entre groupe scolaire et salle polyvalente.*
- *Développer les potentialités d'activités artisanales.*

### **Berru**

- *Éviter un développement du village trop important.*
- *Favoriser un regroupement des équipements.*

### **Cernay-lès-Reims**

- *Etablir un phasage du développement pour l'accueil de nouveaux habitants.*
- *Développer les activités.*

### **Nogent l'Abbesse**

- *Développement maîtrisé du village.*

## **Les dynamiques urbaines**

### **Les déplacements**

#### **Les infrastructures routières**

Le territoire de la Communauté est situé autour du Massif du Mont de Berru, en limite et à l'Est de l'agglomération rémoise. Il est traversé à l'Ouest par la A34, issue de l'autoroute A4 au Sud, et reliant les Ardennes au Nord-Est. Cet axe écoule un trafic de 14 500 véhicules/jour, dont 8,6% de Poids Lourds. Les accès à la A 34 se font par des échangeurs, avec la RN.44 à l'entrée Sud de Reims ou avec la RD.151 au niveau de Witry-lès-Reims.

Le principal axe drainant de la Communauté est sans contexte la RD.980 qui supporte un trafic moyen de 3 500 véhicules/jour. Cet axe relie Reims aux Ardennes. Le reste du territoire est sillonné par des routes secondaires assurant principalement la desserte entre villages, ce sont :

- la RD.64 assurant la liaison Cernay-lès-Reims / Nogent-l'Abbesse et qui supporte un trafic de 2000 véhicules/jour entre Cernay-lès-Reims et Saint Léonard, et 1 000 véhicules/jour entre Nogent-l'Abbesse et Saint Léonard. La liaison avec St Léonard (RN.44) est possible grâce à la RD.364;
- la RD.264 reliant Nogent-l'Abbesse à Caurel supporte moins de 350 véhicules/jour entre Nogent-l'Abbesse et Berru (RD.980);
- la RD.33, axe important puisque desservant les activités de Beine-Nauroy, émet un trafic de 3500 véhicules/jour entre Beine-Nauroy et le carrefour avec la RN.44 au niveau de l'aéroport de Prunay;
- la RD.88 joignant Berru à Witry-lès-Reims.

#### **La desserte par transport collectif**

La Communauté de Communes est desservie par la ligne d'autocars Aubérive-Reims le mercredi. Les horaires pratiqués sont les suivants :

- départ de Aubérive à 13h 25, arrivée à Reims Saint-Symphorien à 14h 30 après avoir desservi Epoye, Berru et Cernay-lès-Reims,
- retour le soir à 18 h 35 de Reims pour revenir à Aubérive à 19h 00.

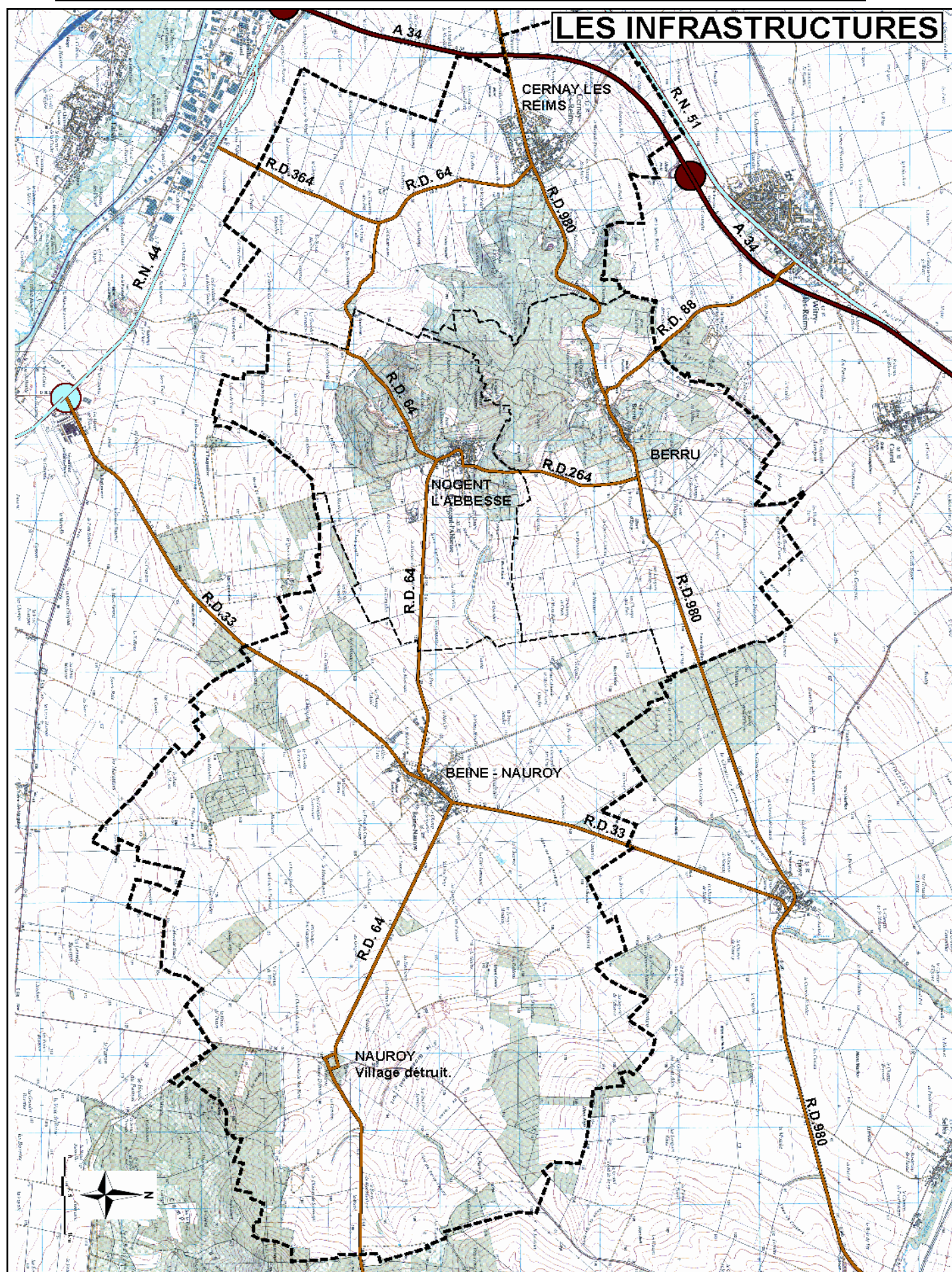
#### **Les transports scolaires**

La compétence des transports scolaires est assurée par la Communauté de Communes du Mont de Berru.

Les transports scolaires sont organisés par le Conseil Général pour l'ensemble de la Communauté, pour la desserte des collèges de Witry-lès-Reims et Pontfaverger, ainsi que pour les lycées rémois.

Les collégiens de Berru, Cernay-lès-Reims et Nogent-l'Abbesse fréquentent le collège Léonard de Vinci à Witry-lès-Reims. Les élèves de la commune de Beine-Nauroy fréquentent le collège Pierre Souverville de Pontfaverger.





### **Le collège de Witry-lès-Reims**

Le transport est assuré par deux sociétés.

Le départ s'effectue au départ de Nogent-l'Abbesse pour aller à Witry-lès-Reims en passant par Berru.

Un second ramassage à partir de Cernay-lès-Reims amène les collégiens à Witry-lès-Reims.

Le retour s'effectue après les cours et dessert toutes les communes pour se terminer à Nogent-l'Abbesse.

### **Collège de Pontfaverger**

Le transport est assuré au départ de Beine-Nauroy pour amener directement les élèves au collège de Pontfaverger. Retour après les cours.

### **Lycées rémois**

Deux sociétés assurent le transport des élèves vers les lycées rémois.

Le départ s'effectue depuis Beine-Nauroy et dessert la cité rémoise avec 3 arrêts à Delattre (quartier de l'Europe), place du 30 août et Reims Cathédrale.

Retour le soir de Reims vers les villages de la Communauté de Communes du Mont de Berru, avec fin de parcours à Beine-Nauroy.

## **Les enjeux**

### **Beine-Nauroy**

- *Améliorer la sécurité entre groupe scolaire et salle polyvalente.*

### **Berru**

- *Tendre vers une meilleure sécurité liée aux équipements en centre village.*

### **Beine-Nauroy, Berru, Cernay-lès-Reims, Nogent-l'Abbesse**

- *De façon générale, prendre en compte le stationnement dans les futures zones de développement. et dans le tissu urbain existant.*



---

## La morphologie urbaine

---

### **Beine-Nauroy**

Le centre du village est constitué d'habitations datant de la reconstruction d'après la première guerre mondiale (dans les années 1920). L'habitat se caractérise par des constructions en continuité, souvent à l'alignement du domaine public ou quand celles-ci sont en retrait, présence d'un mur de clôture de forte hauteur.

C'est donc un habitat dense, fortement minéral, avec peu d'espace public. Les exceptions sont constituées de jardins autour de l'église et des anciennes écoles.

Ce tissu est parcouru par un réseau de rues étroites, laissant peu de places aux piétons, et générant une circulation difficile pour les véhicules particuliers, mais encore plus pénibles pour les camions et les engins agricoles. Cette situation est particulièrement critique aux heures d'entrée ou de sortie des écoles.

Les constructions récentes, souvent de petits lotissements se sont développés en périphérie. Ils offrent un tissu plus aéré, largement végétalisé, et une voirie plus large et plus fluide.

Le style de construction, plus moderne, tranche avec le village centre de par l'emploi de matériaux récents.

### **Berru**

Situé dans une zone de combat intense, le village de Berru a été fortement détruit lors de la première guerre mondiale. Sa reconstruction, comme beaucoup de village de ce secteur, date des années 1920.

Cette reconstruction s'est effectuée de part et d'autre de la RD.980, et de ce fait on ne retrouve pas à Berru les centres villages regroupés autour de l'église ou de la Mairie, mais un village plus linéaire.

Le tissu est cependant dense et fortement minéral de par ses constructions en limite du domaine public et la présence de hauts murs de clôture. La vocation agricole est marquée par la présence de chartils.

Les constructions sont généralement effectuées en pierres, mais on en trouve encore en carreaux de craie ou de terre. Les couvertures sont le plus souvent en tuiles mécaniques, mais quelques bâtiments telles la Mairie, l'église, la poste sont recouverts en ardoises.

Le réseau viaire est d'une bonne largeur permettant une circulation fluide. Les nouvelles constructions se sont développées en périphérie, parfois sous forme de lotissements. Elles diffèrent de par leur implantation, le plus souvent en retrait sur la parcelle par rapport au domaine public. Les clôtures sont assurées par des murets, des haies et la présence d'un parcellaire plus vaste confère une forte végétalisation au tissu urbain.

### **Cernay-lès-Reims**

Situé sur le flanc Ouest du Mont de Berru, le village de Cernay-lès-Reims s'est développé le long d'une ligne de crête issue du Mont et descendant vers l'agglomération rémoise, matérialisée par la RD.380. Bien que bâti de part et d'autre de cet axe, le cœur du village est décalé au Nord de celui-ci. C'est un bâti dense, fortement minéral construit à l'alignement public et en mitoyenneté. La présence de chartils et grandes portes cochères, atteste à son origine la forte vocation agro viticole du village.

Le village centre regroupe l'essentiel du commerce ainsi que l'église et la Mairie.

La construction, en pierres ou en briques et aux toits en tuiles mécaniques en majorité, date de la reconstruction d'après la première guerre mondiale pour le centre bourg. Le développement de la commune, de style pavillonnaire, s'est effectué vers la fin des années 1970 et est construit sur un parcellaire plus important, apportant ainsi une végétalisation quasi inexistante au village centre.

Le réseau viaire du village est correct et assure un bon drainage du village tout en permettant, par la présence de trottoirs adaptés, des déplacements sécurisés aux piétons.

### **Nogent-l'Abbesse**

Le village de Nogent-l'Abbesse s'est développé sur le flanc Est du Mont de Berru, entre bois, vignes et plaine agricole, protégé des vues lointaines par les buttes du Mont Mainfroid et du Mont Plein.

Comme de nombreux villages du secteur, Nogent-l'Abbesse subit d'importantes destructions lors du premier conflit mondial, c'est pourquoi il ne reste que peu de constructions en carreaux de terre ou de craie. La reconstruction de 1926 fit apparaître des habitations construites en pierres de Courville, pierres meulière ou briques de Berru, que l'on retrouve souvent en parement, linteaux cintrés ou différentes formes décoratives sur les façades. La construction en pierres ne concerne souvent que la façade sur rue, les autres murs étant construits en matériaux moins noble.

La reconstruction permit, tout en gardant un tissu dense et fort minéral du fait de la construction à l'alignement et en mitoyenneté, d'élargir la voirie et de créer des trottoirs suffisamment spacieux pour la circulation des piétons en toute sécurité.

Les lotissements, plus végétalisés, se développent en périphérie, principalement vers l'Est et les terres agricoles, les autres secteurs étant le domaine des massifs boisés et du vignoble.

Les constructions d'aspect plus moderne (murs enduits, couvertures en tuiles mécaniques, menuiseries modernes etc...) sont implantées en retrait du domaine public et des limites mitoyennes permettant ainsi une plus forte végétalisation des parcelles de taille plus importante que dans le village centre, et par conséquent, de l'ensemble du lotissement.

### **Les enjeux**

#### **Beine-Nauroy**

- Maintenir le caractère de l'hyper centre.
- Créer des espaces verts publics.
- Garder une harmonie du tissu urbain pour pérenniser les aspects identitaires du village (remparts).

#### **Berru, Cernay-lès-Reims, Nogent-l'Abbesse**

- Maintenir un développement en contiguïté des villages.
- Éviter le mitage.



## **PARTIE 2. : ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

### **Les caractéristiques géophysiques**

#### **Le site naturel**

---

Les villages de la Communauté de Communes sont situés sur le pourtour du Mont de Berru, butte témoin du plateau de l'Ile-de-France isolée de la Montagne de Reims par la Vallée de la Vesle. Seul le village de Beine-Nauroy est situé dans la plaine, plus à l'Est.

La Communauté s'inscrit dans deux grandes entités :

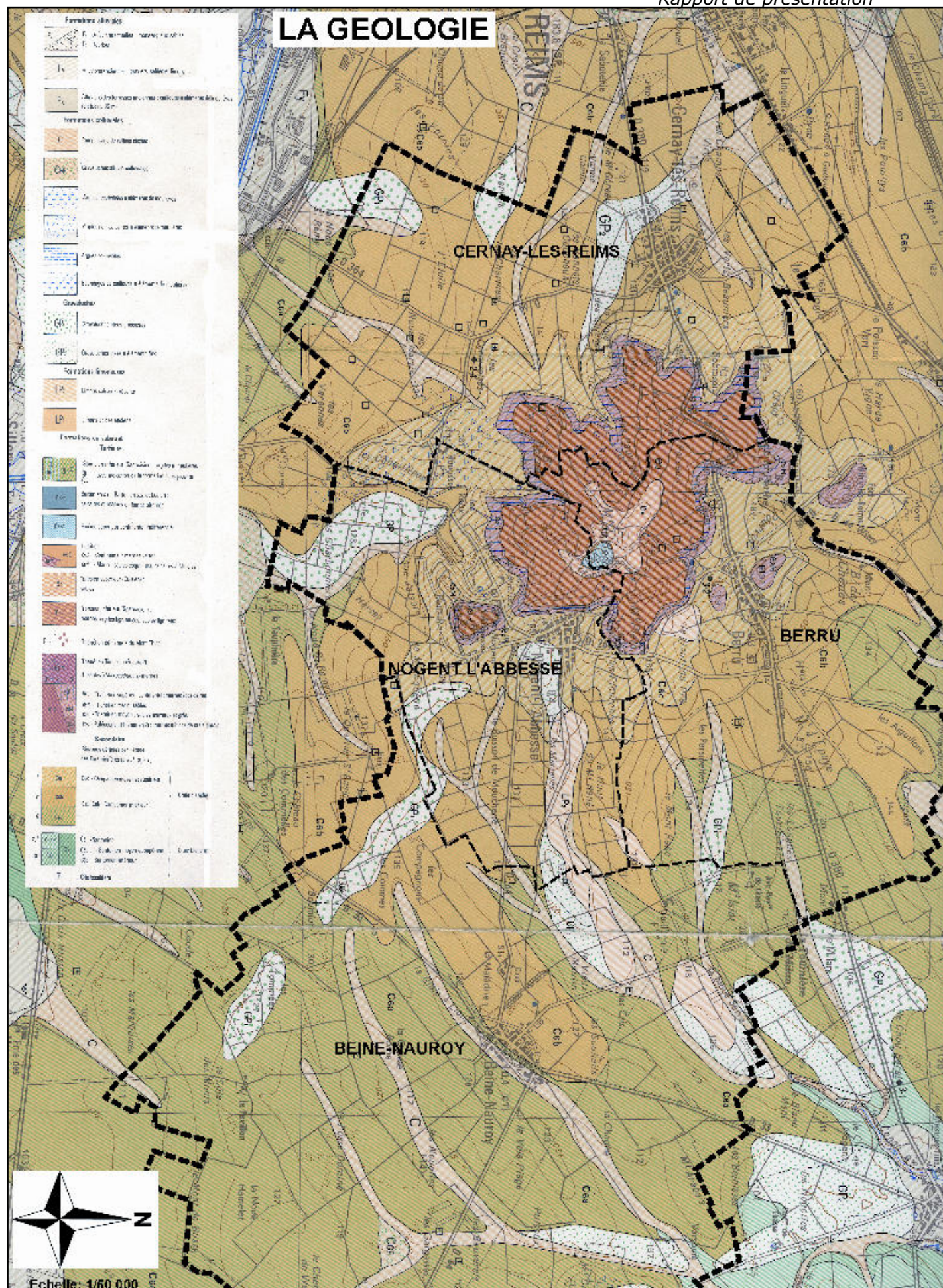
- le Schéma directeur (S.Co.T.) approuvé le 7 avril 1993, modifié le 10 septembre 2005, mis en révision à cette même date et approuvé le 3 décembre 2007.
- le Pays rémois approuvé le 4 avril 2005.

Situé à l'Est de l'agglomération rémoise, le territoire de la Communauté de Communes se divise en trois secteurs à vocations très distinctes :

1. le Mont de Berru, butte du tertiaire, recouverte d'une forêt protégée et qui fut le siège de carrières aujourd'hui inexploitées;
2. les coteaux du Mont de Berru, domaine privilégié du vignoble pour les communes de Cernay-lès-Reims, Berru et Nogent-l'Abbesse. Les communes sont incluses dans la Champagne viticole (loi du 22 juillet 1927) elles sont donc en zone A.O.C.
3. la plaine, domaine des grandes cultures, s'étend à la périphérie du Mont. Dans sa partie Est, elle est parsemée de massifs boisés dont l'importance s'accroît en se rapprochant du camp militaire de Moronvilliers.

La liaison avec les autres villages s'effectue au travers un maillage important de routes départementales qui rejoignent au Nord la RD.151 et la A34 et au Sud la RN.44.







## La géologie

### Histoire géologique

Les terrains les plus anciens affleurant sur les terrains de la Communauté de Communes du Mont de Berru, datent du Crétacé supérieur (Campanien). Ces terrains ont été recouverts par une mer calme, peu profonde, donnant lieu à une sédimentation exclusivement biodétritique.

Une longue période d'émersion fait suite au Crétacé supérieur. Une érosion importante s'est développée, accompagnée de phénomènes paléopédologiques.

La longue période finitassienne voit se constituer des dépôts fluviaux et dulçaquicoles comblant des chenaux de divagations estuariens. Ce milieu continental, installé progressivement, se prolonge durant le Sparnacien.

Au Bartonien, le dépôt de ces faciès marno calcaires dulçaquicoles s'est poursuivi.

Une brutale incursion marine marque le début de l'étage Ludien.

Dans certaines dépressions de la surface sannoisienne, se sont accumulés des sables stampiens. Avec ses sables se termine l'histoire sédimentaire de la région. Depuis cette période stampienne, le paysage est façonné en milieu continental aérien.

### Description des terrains

Les différentes strates géologiques constituant le territoire de la Communauté en partant du sommet du Mont de Berru et en descendant vers la plaine, sont les suivantes :

- ***L'Eocène supérieur continental indifférencié.*** Il couronne le Mont de Berru,
- ***L'Yprésien supérieur*** (Cuisien). Ce sont des sables blancs verdâtres, roux par altération, micacés, fins à très fins,
- ***L'Yprésien inférieur*** (Sparnacien), marnes, argiles et sables ligniteux,
- ***le Thanétien supérieur continental*** représenté par des marnes et calcaires,
- ***le Thanétien marin*** composé de sables,

Ces différentes strates composent le Mont de Berru. Commence ensuite la plaine de champagne.

- ***le Campanien moyen et supérieur,***
- ***le Campanien inférieur.***

Tous deux sont composés de craie blanche.

Sillonnant la plaine, des fonds de vallées se sont remplis de :

- ***Graveluches***
  - Graveluches litées grossières,
  - Graveluches litées à éléments fins.
- ***Formation limoneuse***
  - Limons calcaires récents
- ***Formations colluviales***
  - Remplissage de vallées sèches,
  - Graveluches alluvio-colluviales.

## **Les sols et culture**

---

Les sols sur craie sont généralement développés sur un paléosol cryoturbé qui s'est formé en même temps que la graveluche, au cours des dernières périodes froids du Quaternaire. Ce paléosol cryoturbé qui constitue la roche mère des sols actuels porte des rendzines brunes, parfois rouges.

Tous ces sols crayeux ont une texture fine, ils sont bien pourvus en matière organique sous culture ; ils sont meubles, pourvus d'une bonne structure, très perméables, et ont un excellent ressuyage. Les propriétés hydriques des sols sont favorables au développement des cultures.

La végétation naturelle était le Savart, c'est une steppe de graminées qui comprenait des légumineuses, des labiées. Quelques arbustes parsemaient ces espaces.

Actuellement, les principales cultures sont : le blé, l'escourgeon, la betterave sucrière et la luzerne, ainsi que la vigne sur les coteaux du Mont de Berru.

## **La climatologie**

---

Le contexte climatique de la Communauté de Communes du Mont de Berru est de type océanique dégradé. Ce climat se traduit par des écarts annuels de température dus à l'influence des flux de secteur Sud et Sud-Ouest.

### **Les précipitations**

Avec une moyenne de 592 mm dans la région rémoise, les précipitations restent relativement faibles mais bien réparties sur 160 jours dans l'année avec un minimum au début du printemps, et un maximum peu marqué en automne.

La moyenne d'enneigement est de 10 à 20 jours.

### **Les températures**

La moyenne annuelle des températures est de 10,1°C avec des écarts toutefois assez marqués entre l'hiver et l'été : 2,4°C pour le mois le plus froid en moyenne, et 18°C pour la température moyenne du mois le plus chaud.

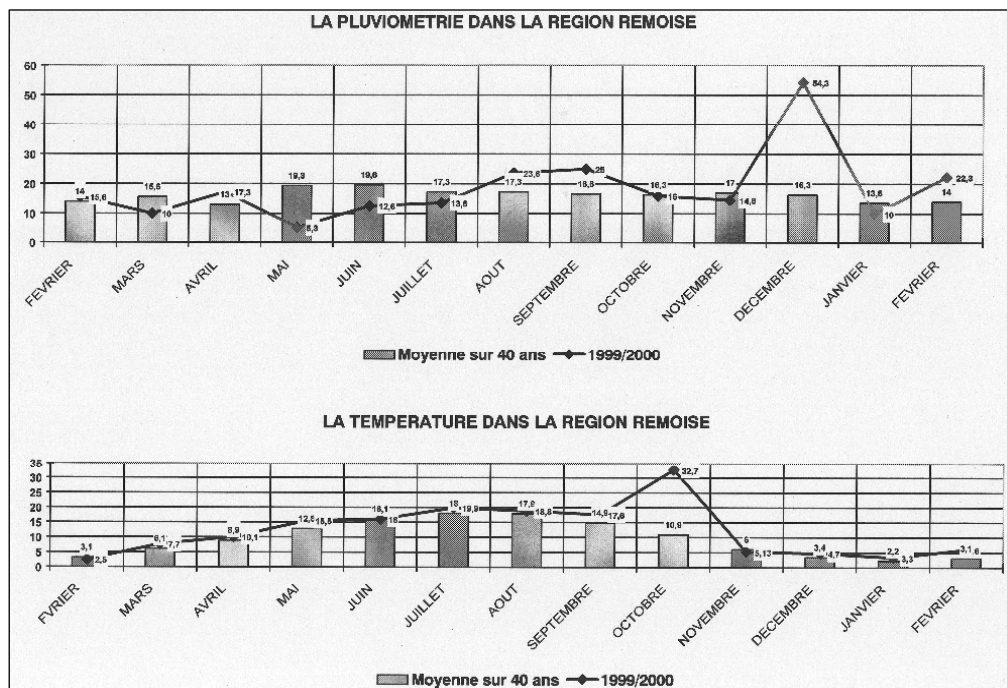
Entre ces deux extrêmes, le réchauffement est très progressif. Il faut attendre le mois de mai pour franchir les 15°. Cette tiédeur tardive du printemps amène parfois des gelées tardives, préjudiciables pour les arbres fruitiers et la vigne parfois.

Les moyennes mensuelles des températures minimales présentent une amplitude réduite. Le minimum est à peine au-dessous de 0° avec 0,7°C en janvier, et le maximum à 11,9°C en juillet. On note cependant des chutes importantes de température pouvant atteindre - 20°C, mais sur de très courtes périodes.

Le nombre moyen mensuel de jours avec gelées montre que quatre mois par an seulement sont quasiment exempts de gelées. Celles-ci sont tardives jusqu'au mois de mai, et précoces depuis octobre.

La moyenne des jours de gelées est d'environ 70 par an, et l'insolation est proche de 1 700 heures.



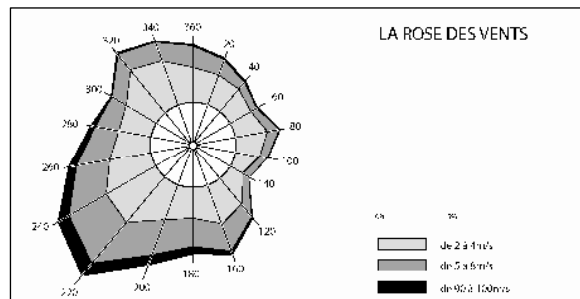


### Les vents

La région est caractérisée par des vents relativement faibles.

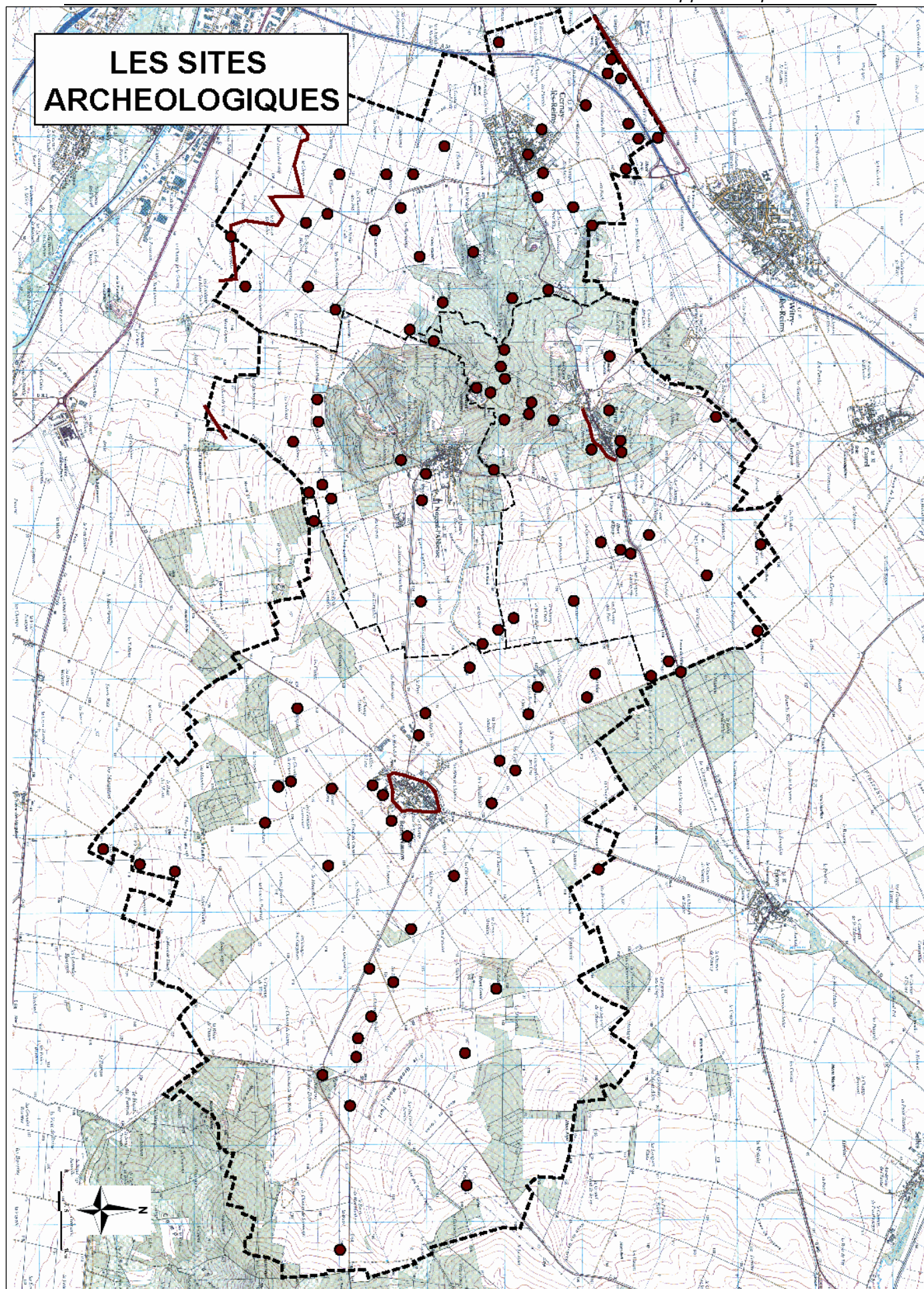
Les vents dominants sont de secteur Sud-Ouest et en général générateur de pluies. Les autres vents sont par ordre de fréquences décroissantes, de secteur Ouest et Nord-Ouest.

Les vents froids et secs de secteur Nord et Nord-Est, ainsi que les vents chauds et secs de secteur Sud et Sud-Est, soufflent avec une fréquence moindre.



### Influences micro climatiques

Elles sont peu sensibles dans la région de la Communauté de Communes du Mont de Berru, si ce n'est en hiver ou parfois des basses pressions complétées par des anticyclones polaires maritimes, peuvent installer des brumes tenaces. Ceci est encore plus sensible au niveau des massifs forestiers ou aux abords des cours d'eau, zones privilégiées pour l'apparition du brouillard, et/ou les écarts thermiques journaliers et saisonniers enregistrés, sont plus ténus.





## L'environnement urbain

### Le patrimoine archéologique

Le territoire de la Communauté de Communes du Mont de Berru est riche en vestiges archéologiques de toutes époques puisque 121 sites ont été recensés et localisés. Ceux-ci ne représentent que l'état actuel, et ne sauraient en rien présager de découvertes futures sur d'autres secteurs de la Communauté de Communes.

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002, modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003.

Cette loi introduit notamment :

- la possibilité de recourir à des opérations de fouilles d'archéologie préventive (article 2),
- la possibilité, pour réaliser des opérations de fouilles archéologiques de faire appel à un organisme autre que l'INRAP (Institut National de Recherches Archéologiques et du Patrimoine) (article 5),
- l'instauration d'une redevance archéologique préventive due par les personnes publiques ou privées (article 9),

En outre, s'appliquent également :

- loi du 27 septembre 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 322-1 et 322-2 du nouveau Code Pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont distribution, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques);
- loi 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;
- l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme stipule que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En conséquence, conformément au décret n°86-192 du 05 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine dans certaines procédures d'urbanisme, la D.R.A.C. Service Régional de l'Archéologie, 4 faubourg Saint-Antoine 51037 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE Cédex, demande que lui soit communiqué pour avis, au titre du décret R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme.

- 1) Pour les zones particulièrement sensibles définies sur le plan de zonage, tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et les installations et travaux divers affectant le sous sol de la commune,
- 2) Pour les autres secteurs, les dossiers de demande de travaux affectant le sous-sol sur une surface de 2 000 m<sup>2</sup> et plus.

Par ailleurs, la D.R.A.C. souhaite être saisie pour instruction préalable des dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrement, routes, installations classées etc...), afin que les interventions nécessaires puissent être effectuées en amont de ces travaux.



Mobilier funéraire trouvé dans les tombes  
Visible au Musée Saint Rémi de Reims

## Le patrimoine historique

### Les églises

Dans la région rémoise, la religion chrétienne a été prêchée aux environs du 11<sup>e</sup> siècle, c'est pourquoi beaucoup d'églises ont été construites dès le 11<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> siècle.

L'église de **Beine-Nauroy**, placée sous le vocable de St Laurent, date des 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> siècles. Elle a été classée monument historique par arrêté du 15 mars 1921.



L'église de **Berru**, placée sous le vocable de St Martin, date de la même époque. Elle a été classée monument historique par arrêté en date du 5 août 1920.



L'église de **Cernay-les-Reims**, placée sous le vocable de St Martin également, a connu une période de construction plus étendue entre le 12<sup>e</sup> et le 15<sup>e</sup> siècle. Un arrêté du 25 octobre 1911 l'a classé monument historique.



L'église de **Nogent-l'Abbesse**, placée sous le vocable de St Pierre, n'est pas classée.



### **La ceinture de forts**

Après la guerre de 1870, Reims avait été choisie pour constituer la seconde ligne de fortification chargée de défendre la nouvelle frontière du Nord-Est.

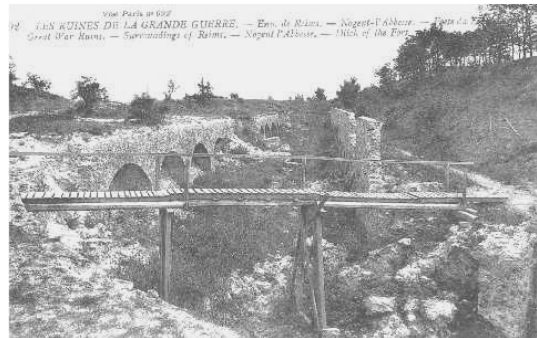
On construisit entre 1875 et 1885 un dernier cercle de forts protégeant la ville vers l'Est. C'était le système de défense "Séré de Rivières".

Le territoire de la Communauté supporte deux de ces constructions :

- La batterie et la vigie de Berru, édifiée entre 1876 et 1879 pour la batterie, la vigie entre 1880 et 1881.

L'ensemble en bon état est encore propriété de l'armée qui y a installé un centre de transmission dont les imposantes antennes dominent le massif.

- Le fort de Nogent-l'Abbesse, construit entre 1875 et 1881, a été très atteint par des destructions volontaires des Allemands en 1918 et des Français en 1940. Il est toujours gardé par l'armée de l'air qui l'a utilisé pendant un temps comme entrepôt d'armement.



### **Village détruit**

Dans la partie Est du territoire de Beine-Nauroy s'inscrivait avant la première guerre mondiale, le territoire de la commune de Nauroy.

Nauroy avait pour origine de son nom "Nucridum", du latin "Mécarium" (Noyer et collectif "étum"). Ce petit village comptait 120 habitants en 1911.

La paroisse avait pour vocable Saint-Jean-Baptiste, et elle était succursale de Beine.

La guerre de 1914-1918 oblige la population à finir définitivement leurs maisons le 2 septembre 1914. De ce village, il ne reste que quelques pierres de l'église. Une chapelle y a été reconstruite et elle sert de monument aux morts.

La loi du 29 juin 1942 supprime cette commune en créant une "zone rouge".

Le 14 juin 1950, après que le village de Nauroy soit officiellement disparu pour former le camp militaire, son nom et son territoire sont rattachés au village de Beine qui prendra le nom de Beine-Nauroy.

## **Le patrimoine bâti**

### **Beine-Nauroy**

La partie ancienne du village s'inscrit dans un losange marqué par des rues, et rappelant les anciens remparts. L'hyper centre ancien est d'aspect typique de par ses constructions avec chartil et son jardin sur l'arrière de la parcelle. Les murs souvent en moellons et les toits en tuiles mécaniques rouges sont la caractéristique des villages reconstruits après la première guerre.

Les lotissements, plus récents, sont construits dans des matériaux nouveaux, adaptés aux règles d'isolation et de confort actuelles.

## Le cimetière allemand

Le territoire de la commune de Berru abrite une nécropole allemande située sur la gauche et en bordure de la RD.980, en sortant du massif boisé du Mont de Berru. Ce cimetière contient les tombes de 17 559 soldats allemands. Créé en 1923 par les autorités françaises, il a été aménagé en 1970 par l'Association pour l'entretien des cimetières allemands.

Il conviendra de classer ce site, pour des raisons historiques et culturelles en zone naturelle.

Un rayon de protection assure la pérennité du site, même si des constructions ou aménagements y sont déjà implantés.



## Les espaces publics

### Beine-Nauroy

Deux sites d'emprise réduite et à vocation d'activités sont situés à l'écart du village :

- une déchetterie et un point d'eau agricole,
- le site "Bosal".

Le silo destiné à la destruction sera reconstruit sur un autre site.

La présence d'une église classée impose des règles particulières dans son périmètre de protection.

### **Les enjeux**

#### **Beine-Nauroy**

- *Pérenniser le sens identitaire de la morphologie au travers la structure des zones de développement,*

#### **Berru, Cernay-lès-Reims, Nogent-l'Abbesse**

- *Pérenniser les aspects cultural et culturel par le maintien de l'aire d'appellation Champagne,*

#### **Beine-Nauroy, Berru, Cernay-lès-Reims, Nogent-l'Abbesse**

- *Conserver un développement contigu aux villages.*

## **L'environnement naturel**

### **Le paysage**

Le territoire de la Communauté de Communes du Mont de Berru couvre quatre communes, dont trois regroupées sur le pourtour du massif boisé du Mont de Berru. Trois types de paysage le composent ce sont :

#### **Les massifs boisés**

Le territoire de la Communauté est parsemé de nombreux espaces boisés de plus ou moins grande importance; plus marquants, ce sont à l'Ouest le massif du Mont de Berru, et à l'Est, les espaces boisés du camp militaire de Moronvilliers.

Le Mont de Berru, dont le point culminant se situe à 265m N.G.F. est principalement couvert de feuillus et de quelques résineux. Il a été le siège d'extraction de matériaux aujourd'hui interrompue. La forêt est protégée d'une part de par l'importance de sa superficie, d'autre part par la présence de Z.N.I.E.F.F. et de zone Natura 2000.

Le massif boisé de la zone militaire est classé depuis la fin de la guerre en zone rouge, non accessible. Composé de feuillus et de résineux, on y retrouve également le "savart", végétation typique de la Champagne Crayeuse. Le sommet le plus proche est le Mont Cornillet, lieu historique de la 1<sup>ère</sup> guerre mondiale, qui culmine à 206m N.G.F.

L'ensemble des massifs forestiers des quatre communes est soumis à l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juin 2004 qui porte réglementation du seuil de surface à partir duquel tout défrichement nécessite une autorisation. Pour ces quatre communes, le seuil est abaissé à 0,5 ha.

#### **Les coteaux et la zone A.O.C**

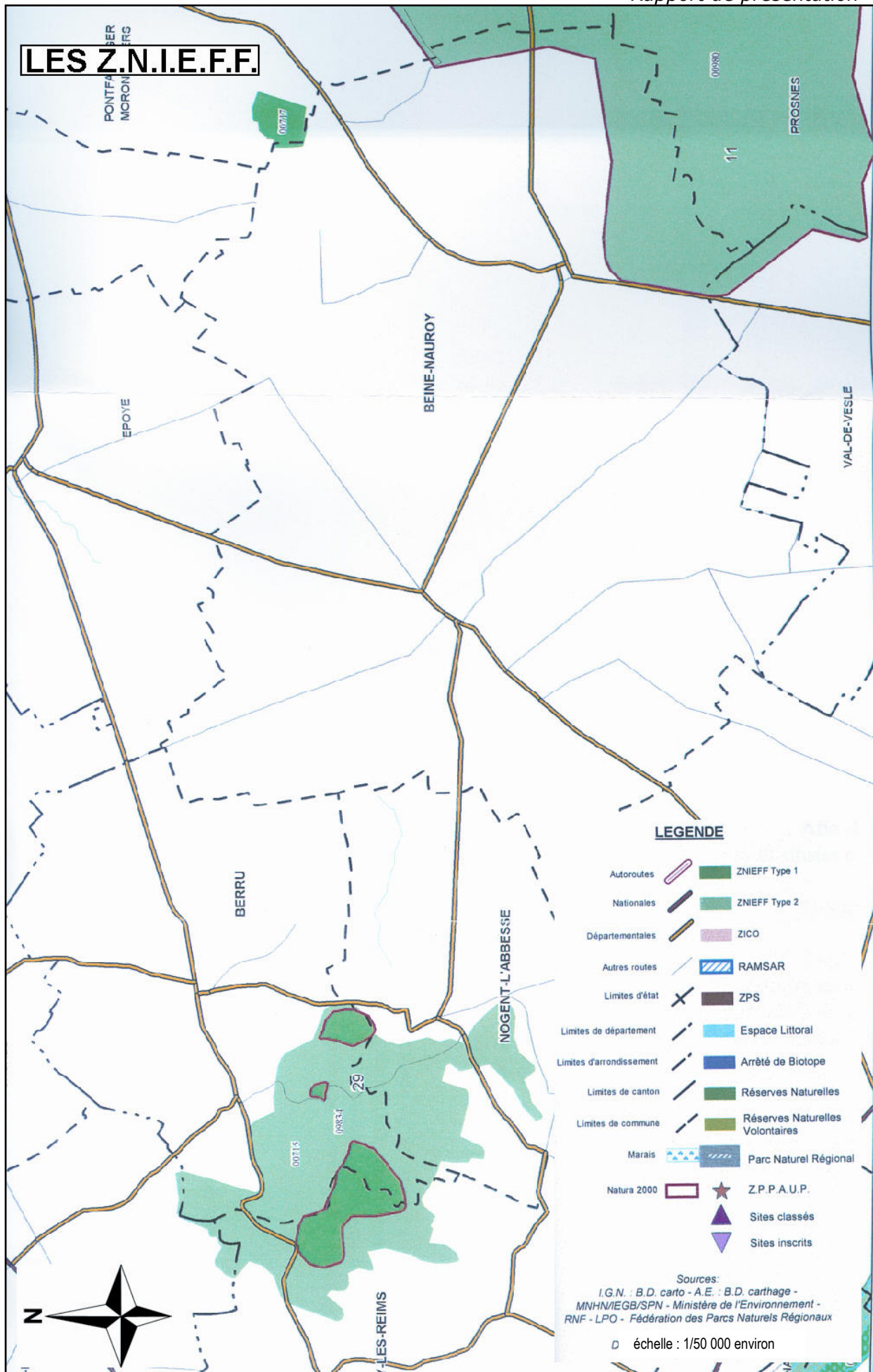
Situés sur le pourtour du Mont de Berru, ils supportent en grande partie les vignobles des communes de Cernay-lès-Reims, Nogent-l'Abbesse et Berru. L'ensemble du vignoble est classé en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée (A.O.C.).

Les secteurs non plantés en vignes sont mis en culture, céréalière le plus souvent.

#### **La plaine**

Autrefois domaine du "savart", la plaine crayeuse supporte aujourd'hui les cultures céréalières ou betteravières sur des reliefs ondulants en grandes amplitudes. Ces cultures se font sur de grandes parcelles le plus souvent. Des nombreux petits massifs boisés viennent agrémenter le paysage principalement dans la partie Est de la Communauté ainsi que quelques monts de faible hauteur disséminés sur le territoire (Mont Creux : 145m ; Mont Isiot : 137m ; Mont Aigu : 168m etc...). L'extrémité Ouest du territoire est traversée du Sud au Nord par la A34, reliant l'agglomération Rémoise aux Ardennes.







## **Les espaces classés**

---

### **Les Z.N.I.E.F.F.**

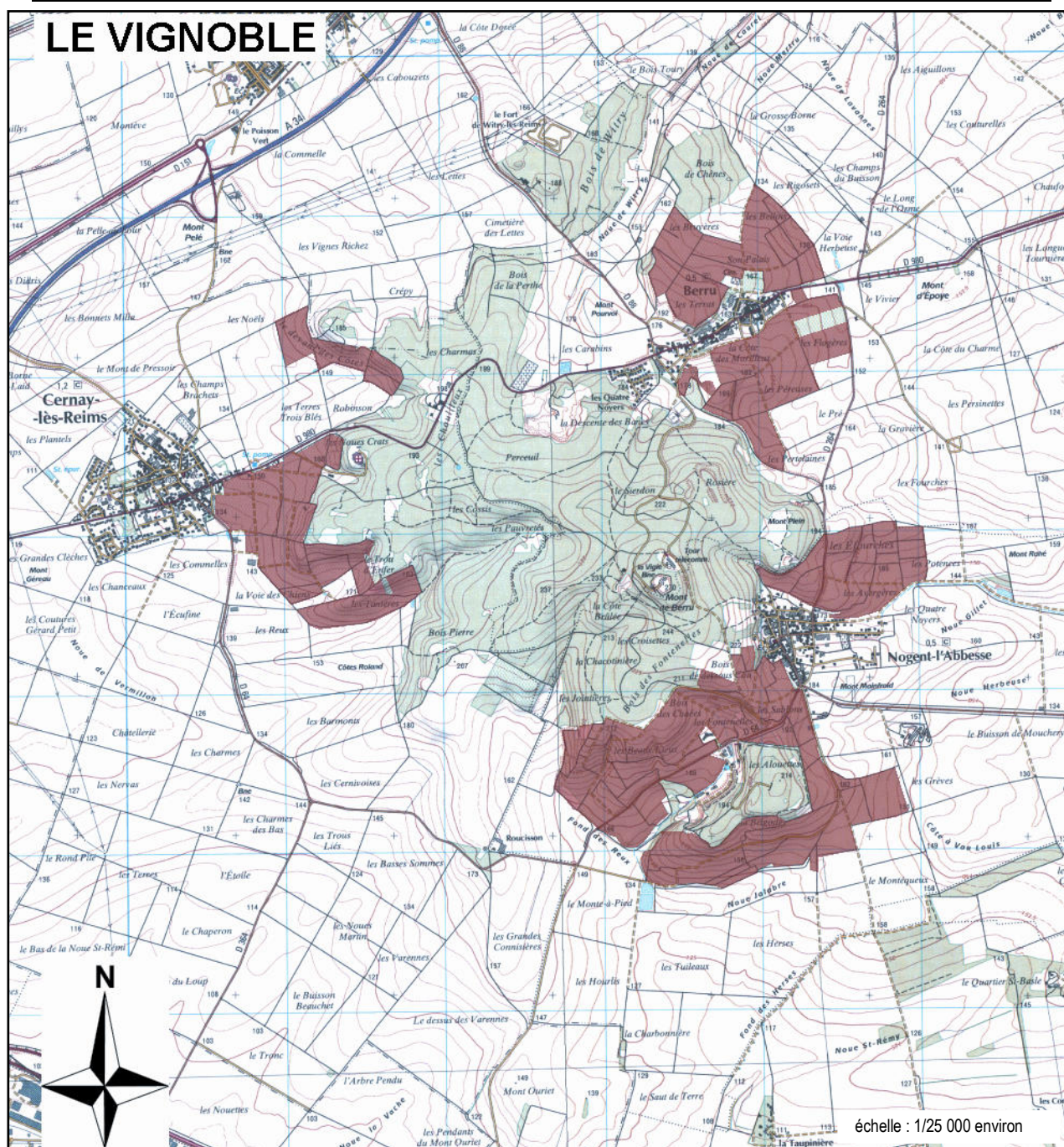
Une partie du Mont de Berru et du camp militaire de Pontfaverger-Moronvilliers sont couvertes par une Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique).

Les Z.N.I.E.F.F. ont été révélées par l'inventaire du patrimoine naturel de 1982. Bien qu'elles ne soient pas légalement opposables aux tiers, il faut malgré tout en tenir compte lors du projet de planification.

La Communauté de Communes du Mont de Berru est concernée par 4 sites :

- Z.N.I.E.F.F. de type II n°715 "Le Mont de Berru",
- Z.N.I.E.F.F. de type II n°980 "Pelouses et bois du camp militaire de Moronvilliers",
- Z.N.I.E.F.F. de type I n°9834 "Les marais du Mont de Berru (Palette, Mont Plein et Rosière) à Berru et Cernay lès Reims,
- Zone Natura 2000 n°67 "Marais et pelouses du tertiaire au Nord de Reims.

Afin d'assurer leur protection, il serait souhaitable que ces Z.N.I.E.F.F. soient situées en zone naturelle à protéger.



### La zone A.O.C.

Le vignoble s'inscrit sur le pourtour du Mont de Berru en limite des zones boisées.

L'ensemble du vignoble est classé en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée (A.O.C.). Elle est donc concernée par l'Appellation d'Origine Contrôlée "Champagne" elle-même déclarée d'intérêt public par arrêté ministériel en date du 11 avril 1980.

## Les risques et nuisances

### Les nuisances sonores

#### Les voies routières et autoroutières bruyantes

L'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, stipule dans son article 6 que "le P.L.U. délimite les zones ou secteurs à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation sont soumis aux conditions d'isolation " définis par le même arrêté.

L'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 a classé comme voies bruyantes de catégorie 2 la A34, et de catégorie 3 la RD. 151, entre l'échangeur de Witry-lès-Reims et l'entrée de Reims.

L'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 quant à lui, a classé comme voie bruyante de type 4 la RD.980 entre la sortie de Reims et la sortie de Cernay-lès-Reims.

En conséquence, le P.L.U. délimite de part et d'autre de la A34 une bande de 250m de large, de la RD. 151 une bande de 100m de large, et de la RD.980 une bande de 30m de large, dans lesquelles les habitations nouvelles sont soumises à des normes d'isolation acoustique. Ces normes seront déterminées au cas par cas pour l'application de l'arrêté du 6 octobre 1978 au moment de la délivrance de chaque permis de construire.

#### Le Plan d'Exposition aux Bruits

Le territoire de la Communauté de Communes du Mont de Berru n'est pas soumis au P.E.B.

#### Le site de tout terrain

Un terrain de cross est aménagé sur le territoire de NOGENT-L'ABBESSE au lieu dit "Les Grèves" au Sud Est du village. Il s'étend sur 3,5Ha environ et en est actuellement distant de plus de 500m. Edifié de longue date, il permet aux pratiquants d'exercer leur loisir sportif sur un terrain adapté à ces activités.

### Les risques technologiques

Un certain nombre d'établissements industriels existants peuvent présenter en cas d'accidents ou de mauvais fonctionnement des risques graves pour la sécurité des riverains de ces habitations.

La Communauté de Communes du Mont de Berru est concernée par 5 de ces installations. Il s'agit :

- Silo exploité par **Champagne Céréales** et la **C.A.A.R** à Beine-Nauroy. Ce dernier présentait un risque d'explosion engendrant un périmètre de protection de 57m autour des silos, et de 40m autour du stockage de produits phytosanitaires. Dorénavant démoli, ce site ne comprend plus de périmètre de protection et est donc en voie de mutation puisqu'il est déjà inscrit en zone urbaine au P.O.S. approuvé.
- Silo exploité par **Champagne Céréales Cohésis** à Beine-Nauroy, présentant des risques de pollution de l'air et des eaux, ainsi que d'incendie et d'explosion. Un arrêté préfectoral n°90 A 30 du 27 avril 1990 établit un périmètre de protection de 50m.
- Décharge exploitée par la société **Onyx** sur la commune de Beine-Nauroy, qui par un arrêté préfectoral du 30 juin 1988 est isolée par un périmètre de protection de 200m. Ce site fait l'objet d'une étude pour sa restructuration et son extension.
- Le site de destruction de munitions exploité sur la commune de Beine-Nauroy, présentant des risques d'explosion (suspension d'activité) et qui engendre, par arrêté préfectoral en date du 8 août 1991, des périmètres de protection de 150m, 300m, 400m et 800m.

- Le dépôt de gaz combustible exploité par la société **Bosal Le Rapide** sur la commune de Beine-Nauroy, qui engendre des risques d'explosion, et qui par arrêté préfectoral en date du 6 octobre 2000, est isolé par un périmètre de protection de 75m.
- Le C.E.A.

Par ailleurs, le territoire de la Communauté de Communes du Mont de Berru, est traversé par un oléoduc de l'État exploité par Trapil. Cet ouvrage bénéficie de la servitude d'utilité publique I1bis et dont le tracé est reporté sur le plan des servitudes.

Cette infrastructure pétrolière doit faire l'objet de l'application des articles L.123-1 et R.123-18 du Code de l'Urbanisme, et de ce fait, que les règles d'urbanisme prennent en compte le risque technologique que constitue la présence de cette conduite d'hydrocarbures liquides.

Le territoire communautaire, en l'occurrence la commune de Cernay-les-Reims, est traversée par le gazoduc Bergère-les-Vertus – Cernay-les-Reims – Aubenton. Une servitude non aedificandi est à respecter de part et d'autre de la canalisation.

## **Les risques naturels**

---

Le Mont de Berru, d'après la carte géologique, est un endroit qui peut être sujet aux glissements de terrains du fait de la nature du sous sol et de la présence d'argile. La localisation de futures zones constructibles devra en tenir compte, et des études complémentaires sur la nature du sol devront être effectuées.

À noter également les années de forte pluviométrie, des remontées d'eau de la nappe phréatique, entre Beine et Nauroy, au lieu dit "Les eaux bâtardes".

## **La qualité de l'air**

---

La Communauté de Communes du Mont de Berru ne dispose pas de station de mesure.

Toutefois, la proximité de Communauté d'Agglomération Reims Métropole, qui dispose de sept stations de mesure des polluants sur son territoire, laisse supposer qu'au regard de la situation géographique de la Communauté de Communes du Mont de Berru d'une part, et l'absence sur le terroir d'éléments produisant de forte pollution d'autre part, la qualité de l'air ne peut y être que meilleure.

Pour mémoire, la qualité de l'air en 2006 dans l'agglomération rémoise a été bonne 307 jours environ (84% de l'année), moyenne 44 jours environ (12% de l'année) et médiocre 14 jours environ (4% de l'année). (*source : ARSQA*).



## Les ressources

### Les ressources en eau

#### L'hydrogéologie

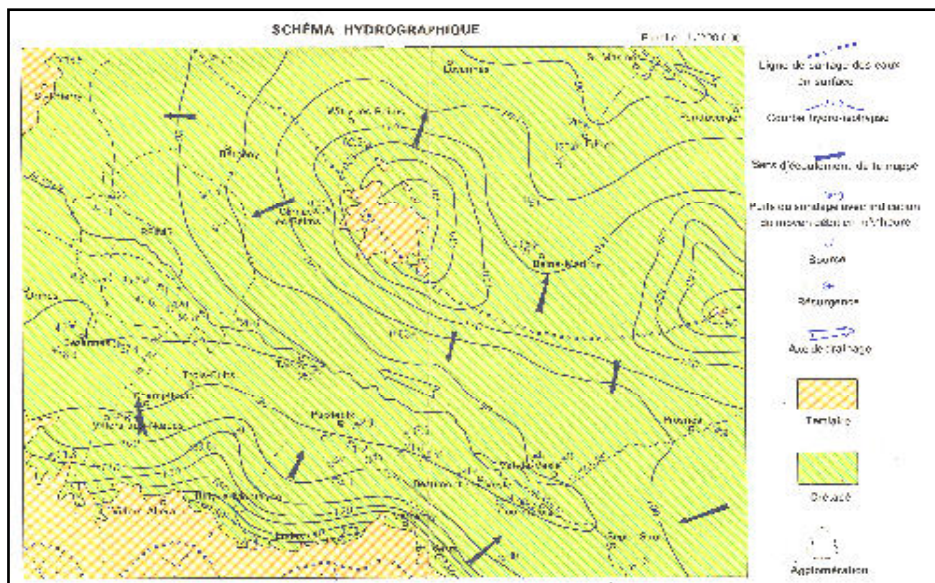
Les terrains contenant de la craie sont nombreux sur le territoire de la Communauté, et ils constituent un aquifère intéressant.

Cet aquifère est constitué par la craie du Campanien. Le substratum serait représenté par la craie marneuse du Turonien moyen ; toutefois, la perméabilité de la craie décroissant rapidement avec la profondeur, le mur de l'aquifère est généralement situé entre 30 et 40 m sous la surface du sol. La perméabilité de la craie varie considérablement entre les plateaux et les vallées. Cette perméabilité a été acquise par altération et par dissolution de la craie par l'eau des précipitations. On observera donc des valeurs très élevées dans les vallées et les vallons secs, et des valeurs très faibles sur les buttes, les crêtes topographiques et la craie protégée de l'altération par une couverture tertiaire.

Le débit des ouvrages de captage est lié à deux facteurs principaux :

- La position du forage par rapport à l'axe de drainage principal de la nappe,
- La profondeur de l'eau par rapport au sol puisque la perméabilité de la craie diminue rapidement avec son enfouissement.

Du point de vue hydrochimique, les eaux de la craie ont des minéralisations inférieures aux normes de potabilité française : la dureté varie de 15 à 30° ; ces eaux essentiellement bicarbonatées calciques ont des teneurs en magnésium très faibles. Dans l'ensemble, la minéralisation s'accroît des plateaux vers les vallées et d'amont en aval des bassins.



#### L'eau potable

La compétence eau potable est assurée par la Communauté de Communes du Mont de Berru.

L'alimentation est assurée par une prolongation du réseau de Reims Métropole, ceci en vertu d'un contrat d'achat en gros passé entre les deux Communautés.

Les eaux en provenance des captages de Reims Métropole (Couraux – Fléchambault et Auménancourt), sont acheminées vers des réservoirs : station de reprise de la Saboterie sur la commune de Cernay pour l'alimentation de ce village, et le réservoir du Mont de Berru, d'une capacité de 800 m<sup>3</sup>, sur la commune de Berru, pour l'alimentation des villages de Berru, Nogent-l'Abbesse et Beine-Nauroy. Chaque ouvrage a été sécurisé par un système anti-intrusion.

### **Les eaux usées**

La compétence assainissement est assurée par la Communauté de Communes du Mont de Berru.

Les eaux usées sont traitées sur deux sites :

- Les eaux usées de Cernay-lès-Reims sont depuis le début de l'année 2005 rejetées sur le réseau d'assainissement de l'agglomération et traitées à la station d'épuration de Reims Métropole.
- Les eaux de Beine-Nauroy, Nogent-l'Abbesse et Berru sont dirigées vers la station d'épuration de Beine-Nauroy prévue pour 2 200 équivalent/habitants. Les boues sont traitées par épaissement et déshydratation mobile. Elles sont ensuite évacuées vers une usine de compost.

### **Les eaux pluviales**

Le traitement des eaux pluviales n'est pas identique dans chaque commune.

- Beine-Nauroy ne dispose d'aucun réseau public. Les eaux pluviales sont évacuées vers le milieu naturel et diverses mares, par des caniveaux.
- Berru. Les eaux pluviales recueillies sont dirigées gravitairement, via les caniveaux, vers une mare située en aval du village.
- Cernay-lès-Reims. La commune dispose d'un réseau "eaux pluviales". Les eaux collectées sont acheminées gravitairement vers un bassin d'absorption situé à l'Ouest de l'agglomération, lequel reçoit en outre les eaux usées totalement épurées de la station d'épuration.
- Nogent-l'Abbesse ne dispose pas de réseau "eaux pluviales" complet. Une partie des eaux collectées est dirigée vers un bassin d'absorption situé à l'Est du village, le reste s'infiltrant dans le milieu naturel. Le bassin reçoit également les eaux épurées de la station d'épuration.

## **La collecte et le traitement des déchets**

---

La compétence de la collecte des déchets ménagers est assurée par la Communauté de Communes du Mont de Berru.

Le ramassage est effectué en collecte sélective, une fois par semaine, pour toutes les communes de la Communauté.

La collecte est assurée par le Syndicat Mixte de la Région de Verzy :

- poubelle "tout venant",
- poubelle "corps creux" et "journaux".

Les déchets collectés sont dirigés vers la décharge de Beine-Nauroy pour le "tout venant" en centre d'enfouissement, et pour les "corps creux et journaux" vers des filières de recyclage.

Le ramassage du verre est également assuré par le Syndicat de Verzy via des containers répartis dans les villages.

Les habitants des différentes communes ont accès indifféremment aux déchetteries de Beine-Nauroy ou Witry-lès-Reims.

## Les prescriptions nationales et particulières

L'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme indique notamment que les règles générales applicables en matière de construction sont déterminées par des règlements d'administration publique. Certaines de ces règles ne sont pas applicables sur le territoire des communes dotées d'un P.O.S., désormais d'un P.L.U. publié ou approuvé.

Les règles applicables aux communes de la Communauté de Communes du Mont de Berru dotées d'un P.O.S. valant P.L.U. sont celles qui figurent aux articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme dispose que les règles générales s'appliquent à toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un P.O.S. rendu public ou d'un P.L.U. approuvé ou du document en tenant lieu.

L'article L.121-1 modifié par loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- 2) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- 3) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions de 1) à 3) sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1.

Ces principes figuraient déjà à l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme maintenant abrogé. Il en résulte pour les communes de la Communauté de Communes du Mont de Berru la nécessité de conserver un équilibre harmonieux entre la localisation de terrains à bâtir définie sur une politique de gestion et d'extension des réseaux et la préservation des espaces naturels protégés pour des raisons économiques ou paysagères tout en prenant en considération les risques majeurs. De plus, le P.L.U. doit également prendre et définir une logique :

- de mixité sociale sur l'ensemble du territoire de manière à privilégier une utilisation et une occupation des sols cohérente,
- d'organisation des déplacements au service de développement durable et de la prévention des risques majeurs.



## Les Servitudes d'Utilité Publique

La Communauté de Communes du MONT DE BERRU est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- **A 5** : Servitude pour la pose de canalisations publiques d'eau potable. Servitudes attachées au passage des conduites d'eau potable.
- **AC 1** : Servitudes de protection des monuments historiques, Servitudes de protection de : Église Saint Martin de Cernay-les-Reims. Église Saint Martin de Berru. Église Saint Laurent de Beine-Nauroy.
- **EL 7** : Servitudes attachées à l'alignement des voies.  
Les quatre communes sont concernées par cette servitude EL7. Pour ce faire, voir le document Annexes E2 "Recueil des Servitudes d'Utilité Publiques".
- **I 1bis** : Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines pour la société d'économie mixte des TRANSPORTS Pétroliers par Pipe-Lines (TRAPIL).
- **I 3** : Servitudes relatives à l'établissement de canalisations de distribution et de transport de gaz. Servitudes applicables aux gazoducs Bergère-les-Vertus – Cernay-les-Reims. Diamètre 400mm. Aubenton-Cernay-les-Reims Diamètre 450mm.
- **I 4** : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques. Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage et d'élitage d'arbres relatives aux ouvrages électriques
- **Int 1** : Servitudes relatives aux cimetières (cimetières militaires français). Servitudes attachées à la protection des abords des cimetières et nécropoles (cimetières militaires allemands).
- **PT 1** : Servitudes relatives aux transmissions radio électriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques. Protection contre les perturbations électromagnétiques du centre radio électrique de Centre de Nogent-l'Abbesse - Berru la Vigie de Berru - Station de Berru.
- **PT 2** : Servitudes relatives à la protection contre les obstacles, des centres d'émissions et de réception des transmissions radio. Protection contre les obstacles de la zone spéciale de dégagement des faisceaux hertziens
- **PT 3** : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications. Servitudes relatives aux conduites, câbles et lignes aériennes du réseau local et interurbain régionalisé. Servitudes attachées au réseau urbain des Télécommunications de Cernay-les-Reims/Beine-Nauroy/Berru et Nogent-l'Abbesse - Câbles en pose mécanisée PM 109-110-111-112-27-175-225-258.
- **T 5** : Servitudes aéronautiques instituées par la protection de la circulation aérienne. Servitude de dégagement (aérodromes) civils et militaires de Reims-Champagne – Reims-Prunay.
- **T7** : Circulation aérienne. Servitudes aéronautiques hors des zones de dégagement. Servitude attachée à la protection de l'aérodrome de REIMS-CHAMPAGNE et de la circulation aérienne.

Les textes relatifs à ces servitudes sont consultables dans les Annexes E2 : "Recueil des Servitudes d'Utilité Publique".

## **Les documents supra communaux**

### **Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.)**

Les communes de Beine-Nauroy, Berru, Cernay-lès-Reims et Nogent-l'Abbesse, comprises dans le Schéma Directeur de la Région Rémoise (S.D.) qui a été approuvé par délibération du Comité du Syndicat d'Études et de Programmation de la Région Urbaine de Reims (S.I.E.P.R.U.R.), en date du 7 avril 1992 et modifié le 4 mars 2004 et le 10 septembre 2005, se situe dans la Communauté de Communes du Mont de Berru.

La loi Solidarité et Renouvellements Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000, ainsi que les décrets d'application en date du 27 mars 2001, prévoient le remplacement du Schéma Directeur par le Schéma de Cohérence Territoriale.

**Le S.Co.T., mis en révision en date du 10 septembre, est approuvé par délibération du S.I.E.P.R.U.R. en date du 3 décembre 2007.**

Le S.CoT est le plan d'aménagement qui permettra d'orienter le développement de l'agglomération et du Pays rémois pour les 10 années à venir. Il s'agit d'un document d'urbanisme à valeur juridique qui fixe les vocations générales des espaces et définit leur organisation spatiale.

Le S.CoT. comprend un rapport de présentation, un PADD et un Document d'Orientations Générales (DOG) qui présente les mesures et objectifs à atteindre. Ce document a vocation à traduire concrètement et juridiquement les objectifs du PADD du SCoT et s'impose aux documents d'application locaux, en l'occurrence aux PLU.

Le PADD du SCoT comporte 5 grandes orientations (cf. p157 à 162 du SCoT) :

1. Concrétiser le destin métropolitain pour Reims et sa Région ;
2. Tracer un avenir commun pour des territoires solidaires
3. Organiser le territoire pour faciliter la mobilité
4. Planifier une gestion raisonnée des espaces
5. Créer les conditions d'une mise en œuvre optimale des orientations du SCoT.

Ces orientations sont traduites dans le Document d'Orientations Générales DOG. Il indique les zones d'extension urbaines stratégiques tant pour le logement, les zones d'activités stratégiques et les grands équipements métropolitains en périphérie immédiate de l'agglomération. Il décrit également la manière dont doit se focaliser préférentiellement le processus de périurbanisation. Les bourgs centres majeurs (disposant à la fois de services à la population, d'un habitat diversifié et d'une desserte en transports en commun) sont identifiés ainsi que les bourgs émergents susceptibles de conforter l'armature urbaine de l'espace rural. BEINE-NAUROY a été répertorié comme tel.

En matière d'organisation de l'espace et de structuration des espaces urbanisés, le DOG prévoit notamment de renforcer les secteurs de services et d'emplois au sein des centralités urbaines ; de favoriser le renouvellement urbain par exemple par l'amélioration de l'habitat ancien, la requalification de friches... mais également de promouvoir la qualité des aménagements dans la réalisations de zones d'aménagement nouvelles, les opérations de renouvellement urbain et de favoriser la généralisation de la haute qualité environnementale.

Le DOG prévoit en matière de protection des espaces et sites naturels ou urbains à protéger, la protection des sites écologiques majeurs, la préservation des équilibres écologiques, la pérennisation des espaces agricoles en protégeant notamment le territoire viticole (AOC), mais également la valorisation de la diversité des paysages urbains. Le Document donne des objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville.

Le DOG indique la nécessité d'assurer une gestion économe de l'espace pour la préservation des grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Pour tous les projets de développement, sont mentionnés notamment des objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements locatifs aidés ; des objectifs relatifs à

### Schéma de l'organisation et de la structuration des espaces



Actuellement, le territoire de la Communauté de Communes du Mont de Berru ne fait l'objet d'aucune Déclaration d'Utilité Publique.

## ***PARTIE 3. : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU P.L.U.***

### ***Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D.***

#### **Les atouts du territoire**

- Proximité de l'agglomération rémoise notamment Cernay-lès-Reims
- Caractère viticole des territoires de Berru, Cernay-les-Reims et Nogent-l'Abbesse
- Qualité et diversité des paysages (massifs forestiers, reliefs, vignoble, plaine...), villages bien regroupés, massif forestier préservé, 3 fleurs à Nogent-l'Abbesse et primé à Cernay-lès-Reims et à Beine-Nauroy
- Dessertes globales satisfaisantes
- Chambres d'hôtes (6 couchages depuis 2005) à Nogent l'Abbesse (3 chambres)
- Développement des activités à Cernay-lès-Reims, développement de l'artisanat sur Beine-Nauroy
- Maison de la Petite Enfance à Cernay-lès-Reims

#### **Les faiblesses du territoire**

- Transports en commun, stationnement, déplacements modes doux, sous-équipement en commerces et services, logements locatifs aidés
- Difficulté de dégager du foncier de par la présence de l'A.O.C. pour les villages viticoles

### ***Les enjeux et ambitions***

Le Conseil Communautaire s'est fixé pour les prochaines années les enjeux suivants :

- une démographie positive mais avec des potentialités mesurées pour une meilleure maîtrise du développement,
- amélioration des équipements et meilleure cohérence dans leur fonctionnement,
- développement économique maîtrisé avec prise en compte de la qualité environnementale,
- veille au développement harmonieux des villages pour pérenniser la morphologie actuelle du bâti,
- éviter le mitage en développant les villages dans la contiguïté des tissus urbains actuels,
- maintien de la qualité actuelle des déplacements,
- pérenniser les aspects cultural, culturel, économique et touristique au travers le maintien des grandes entités tels les grands massifs boisés et l'A.O.C.

L'ambition intercommunale est, au travers de la réalisation de ces enjeux, de maîtriser les développements communaux afin de préserver le caractère typique des villages et la qualité des sites, ceci pour conforter leur attrait et la qualité de vie qui en découle pour les habitants.

#### **NOTA :**

**Cernay-lès-Reims** comporte une spécificité forte au sein même de cette intercommunalité dans le sens où elle comprend, dans son document de planification depuis le 16 décembre 1974, 30Ha environ de zone NAc. Aujourd'hui, face à la pression foncière, la commune désire phaser son développement car elle ne pourrait pas subvenir aux besoins immédiats d'un tel afflux de population.

## Les objectifs du P.A.D.D.

La communauté de Communes du MONT DE BERRU, à l'appui de ses atouts, mais aussi pour tenter d'atténuer ses faiblesses, organise son développement de manière cohérente tel qu'il ressort du diagnostic, mais également du P.A.D.D. Les débats qui se sont déroulés au sein des différents Conseils Municipaux et du Conseil Communautaire et au travers d'informations et d'échanges avec la population locale ont mis en évidence les besoins qui y sont rapportés.

### • UNE CROISSANCE MODÉRÉE ET UNE MAÎTRISE DE L'HABITAT :

#### - Beine-Nauroy, Berru, Cernay-les-Reims, Nogent-l'Abbesse

Développement mesuré et maîtrisé des villages. Pour BEINE-NAUROY : recentrer les masses bâties. Pour CERNAY-LES-REIMS : phaser le développement de l'habitat.

#### - La Communauté de Commune du Mont de Berru est prête à réitérer l'exercice quant aux logements locatifs aidés, ce qui va dans le sens d'une certaine diversification de l'accueil de l'habitat.

### • UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE MAÎTRISÉ :

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

- Pérenniser, voire protéger l'activité viticole s'étendant sur les 35 Ha des communes de BERRU, CERNAY-LES-REIMS et NOGENT-L'ABBESSE. Maintenir ces potentialités bien sûr économiques mais aussi culturelles, culturelles et touristiques. 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.
- Maintenir les potentialités industrielles et artisanales. La principale zone d'activités de CERNAY-LES-REIMS, au lieu dit "Les Didris" au Nord-Ouest de la A34 comporte une possibilité d'extension et a fait l'objet d'une étude d'entrée de ville à l'égard de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (proximité de la A34 et de 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.

### • ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE, IMAGE DES TERRITOIRES :

#### - Beine-Nauroy

Éviter les proximités entre village et activités au regard des possibles nuisances.

#### - Beine-Nauroy, Berru, Cernay-lès-Reims, Nogent-l'Abbesse

Garder une harmonie du tissu urbain pour pérenniser les aspects identitaires du village (remparts).

Pérenniser le sens identitaire de la morphologie au travers la structure des zones de développement.

Éviter le mitage. Conserver un développement contigu aux villages. Maintenir le caractère de l'hyper centre.

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

Cette Communauté de Communes se compose de paysages très variés générant des perceptions urbaines et naturelles d'un certain intérêt. 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.

• **MAINTENIR LA QUALITÉ DES DYNAMIQUES URBAINES :**

De façon générale, prendre en compte le stationnement dans les futures zones de développement et dans le tissu urbain existant, 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 :**

- Améliorer les liens et favoriser un regroupement des équipements sur un même territoire. Tendre vers une meilleure sécurité liée aux équipements. Pour BEINE-NAUROY : créer de l'espace vert public.
- 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.
- 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.

• **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.
- Favoriser les activités pour la pratique des loisirs et de la culture sur place.
- Ouvrir l'espace culturel à travers l'observatoire aux populations voisines.





## **Les limitations administratives à l'utilisation du sol**

### **Le territoire, sa planification et son évolution**

La Communauté de Communes du Mont de Berru constitue, en quelque sorte, l'interface entre le milieu urbain dense qu'est l'agglomération rémoise et les vastes plaines agricoles de l'Est du S.Co.T.

De plus, elle comprend un repère géographique fort représenté par le mont de Berru.

Le P.L.U. permet de prendre en compte l'évolution certes législative, mais aussi celles liées à l'économie, les modes de vie etc... tout en conservant, dans les grandes lignes, les dispositifs mis en place lors des procédures précédentes, en l'occurrence l'élaboration de 1974, la révision de 1997 et les diverses modifications jusqu'à la dernière de 2002.

### **L'impact sur le règlement graphique**

*La Communauté de Communes se compose de quatre villages aux caractéristiques propres :*

#### **BEINE-NAUROY**

- **La zone UC** s'appuie majoritairement sur l'emprise de la zone UC du P.O.S. précédent, mais est réduite dans sa périphérie au droit des fonciers faiblement occupés. Cette zone correspond ainsi au mieux au tissu urbain provenant de la partie la plus ancienne du village.
- **La zone UD**, dans cette logique d'adaptation à la morphologie du village, s'inscrit en lieu et place de la zone UD du P.O.S. précédent, ajoutée des parties mutées de la zone UC contiguë, comme vu précédemment. Cette zone UD suit l'évolution du foncier et des V.R.D. Ainsi, la partie de secteur NAa entre la RD. 33 et la rue de Pontfaverger est à présent dans cette zone UD, de même que les terrains situés à l'extrême Ouest du village près du lieu dit "La Maladrie", de par la configuration du foncier.
- **La zone UM**, inscrite sur le foncier militaire, elle reprend le même périmètre qu'au P.O.S. précédent.
- **La zone UX** reprend le périmètre de la zone UX du P.O.S. précédent, site localisé au Nord-Est du village, en bordure de la RD. 64, et de la majorité de la zone NAX du P.O.S. précédent, partie desservie par les équipements de desserte, en l'occurrence le foncier situé entre les RD. 33 et 64.
- **La zone AU**
  - le secteur AUa** est issu des reliquats de secteurs NAa du P.O.S. précédent, en l'occurrence au Sud-Est du village près du lieu dit "La Noue Cochard", un peu plus au Nord de part et d'autre du chemin dit des Remparts, et en extrémité Nord près du lieu dit "Longival" le long de la rue de Pontfaverger.
  - le secteur AUb :**
    - inscrit au droit de l'ancien secteur NAc du P.O.S. précédent, et bordé par la voie communale n°13 dit de Milan, en extrémité Nord-Ouest du village.
    - nouvellement inscrit au Sud-Est du village aux lieux dits "La Noue Cochard" et "Les Seigneurs".
- **La zone AUX**
  - le secteur AUXa** est le reliquat de la zone NAX du P.O.S. précédent inscrite au lieu dit "Chatrenne", diminuée du foncier de compétence intercommunale.
  - le secteur AUXb** reprend l'emprise du secteur NCd du P.O.S. précédent. Spécifique aux installations pyrotechniques de déminage, des périmètres d'isolement de 150 à 800 mètres y sont instaurés.
  - le secteur AUXc** lié au Centre de Stockage et de Valorisation des Déchets (C.S.V.D.), inscrit au lieu dit "Le Grand Montfort", il comprend le site actuel, déjà reporté en secteur NCc au P.O.S. précédent, ajouté de son projet d'extension en contiguïté Sud-Est.

- **La zone A** reprend l'emprise du secteur NCb du P.O.S. précédent réduite des nouvelles inscriptions (extension du village, emprise et extension du C.S.V.D., du secteur de déminage et de la zone nouvelle N ci-dessous).
- **La zone N** nouvellement inscrite au document se situe entre la zone d'activités à l'Ouest du village et le village lui-même.

Le document prend en compte les périmètres de protection de 50m liés au silo de stockage granulats et déshydratation de DESIVAL en zone UX et A, de 200m émanant du C.S.V.D. au lieu dit "Le Grand Montfort" en secteur AUXc et en zone A, du périmètre de 75m du stockage gaz BOSAL en zone UX et A, et des périmètres de 150, 300, 400 et 800m des établissements Laroye en secteur AUXb. Quant au périmètre de 57m autour du silo Champagne Céréales en zone UD, il n'est pas reconduit car ce site de stockage est démoli.

- **Les mesures d'accompagnement, les emplacements réservés :**

- Le n°1 est inscrit au lieu dit "La Noue Cochard", au Sud du village, entre la salle polyvalente et le groupe scolaire. Il permet de faire le lien entre les deux équipements, ce qui améliore la sécurité. Il est également prévu d'y réaliser des plantations et un espace de jeux et de loisirs. De plus, il est envisagé l'extension de la salle polyvalente et la réalisation de stationnement pour cette dernière. Son emprise d'environ 7 500 m<sup>2</sup> répondra à ce multiple objectif.
- Le n°2 permet de constituer un espace de centralité, dans le cadre du futur aménagement du secteur AUB notamment, ce qui permettrait à terme et lorsque les équipements se mettront en place, de le finaliser en le plantant par exemple pour la création d'une place ou d'un square dont l'emprise est d'un peu plus de 750 m<sup>2</sup>.

## **BERRU**

- **La zone UC** reprend l'emprise de la zone UC du P.O.S. précédent, mais à laquelle est adjoint le foncier situé à l'Ouest du village, entre la rue de la Gare, la rue de Roucisson et la rue des Remparts. Les terrains situés entre la rue de Reims et le chemin rural dit des Remparts jusqu'à l'arrière de la Mairie étant dorénavant desservis viennent également compléter ce périmètre.
- **La zone UD**, reprend, là aussi, le même périmètre que celui du P.O.S. précédent, ajouté du secteur NAb du lieu dit "Les Commes", du foncier situé en front de terrain le long du c.v.o. n°1 entre la rue de Reims et la rue de Witry à l'Ouest du village, et le terrain triangulaire desservi par la rue de Roucisson, le long de l'impasse Chenay. Ces terrains sont à présent desservis par les équipements publics.
- **La zone UM**, tout comme sur Beine-Nauroy, est inscrite sur le foncier militaire et elle reprend le même périmètre qu'au P.O.S. précédent.
- **La zone AU**  
**le secteur AUa** est issu des reliquats de secteurs NAb du P.O.S. précédent, en l'occurrence à l'Ouest du village au lieu dit "Les Quatre Noyers", et au Nord-Ouest du village au lieu dit "Les Terras".  
**le secteur AUB** un 1<sup>er</sup> est inscrit sur le reliquat de secteur NAc du P.O.S. précédent, réduit à l'Ouest comme vu précédemment par l'extension de la zone UC, et à l'extrême Est au droit de l'ancien emplacement réservé dédié à un élargissement de voie. Le 2<sup>ème</sup> est inscrit en entrée Ouest du village et en flanc Nord de la RD. 980.
- **La zone AUX**  
Reprend le périmètre du secteur NAd du P.O.S. précédent, au Nord-Ouest du village, au lieu dit "Les Terras", une activité s'y étant installée et développée.
- **La zone A** reprend les mêmes enveloppes, hormis le terrain situé dans la pointe formée par la rue de Roucisson et l'impasse Chenay.
- **La zone N** reprend, elle aussi, les périmètres de zone ND du P.O.S. précédent.

- **Les mesures d'accompagnement, les emplacements réservés :**

- Le n°1 (ancien n°18) est inscrit afin de réaliser un carrefour entre la rue de Witry et la rue des Chabouzets.
- Le n°2 (ancien n°17) permet l'élargissement de la rue des Chabouzets pour la porter à 10 mètres de large.
- Le n°3 (ancien n°26) dans le projet d'extension du foyer rural.
- Le n°4 (reliquat de l'ancien n°15) pour élargissement de voie.
- Le n°5 (ancien n°12) pour réaliser un pan coupé.
- Le n°6 (ancien n°27) pour améliorer le carrefour rue de Reims rue de la Gare.
- Les n°7, 8, 9, 11 et 13 (anciens n°11, 9, 20, 10 et 19) pour élargissements de voies.
- Le n° 10, nouvellement inscrit pour réaliser un bâtiment communal type atelier et remise.
- Le n°12 (ancien n°8) pour créer un pan coupé.

Les emplacements réservés n°6 et 16 ainsi que la partie Sud du n°15 du P.O.S. précédent ne sont pas reconduits, les travaux étant réalisés.

## **CERNAY-LÈS-REIMS**

- **La zone UC** s'appuie majoritairement sur l'emprise de la zone UC du P.O.S. approuvé, mais est légèrement recalibrée dans sa périphérie pour prendre en compte le caractère du foncier. Cette zone correspond ainsi au mieux au tissu urbain provenant de la partie la plus ancienne du village.

- **La zone UD**, dans cette logique d'adaptation à la morphologie du village, et hormis les parties de zone UD dorénavant inscrites en zone UC, s'inscrit en lieu et place de la zone UD du P.O.S. précédent, ajoutée des secteurs NAb contiguës et desservis par les équipements. Pour une meilleure identification morphologique liée au développement phasé, elle comprend deux secteurs :

**le secteur UDa** au Nord, à l'Est et au Sud-Est du village,

**le secteur UDb** sur une large partie Ouest et Sud-Ouest du village.

- **La zone AU** comprend cinq secteurs :

**le secteur AUa** est issu des reliquats de secteurs NAb du P.O.S. précédent, en l'occurrence, au Nord aux lieux dits "La Rue du Four" et "Les Noues Reines", à l'extrême Est aux lieux dits "Les Jardins de la Grande Rue" et "La Grande Rue", et au Sud-Est au lieu dit "Les Petits Loreaux",

**le secteur AUb** reprend le périmètre de la réserve foncière située au Sud du village aux lieux dits "Les Commelles", "L'Ecufine" et "Les Chanceaux".

**le secteur AUc** reprend le périmètre du secteur NAe du P.O.S. précédent, à environ 600m à l'Est du village,

**le secteur AUd** en lieu et place de l'ancien secteur NAg du P.O.S. précédent, toujours à l'Est mais à 1 200m,

**le secteur AUe** situé à l'extrême Ouest du territoire, au-delà de la A 34 et en remplacement du secteur NAc du P.O.S. précédent.

- **La zone AUX** comprend quatre secteurs :

**le secteur AUXa** est inscrit sur l'ancienne zone NAX du P.O.S. précédent, au lieu dit "Les Didris" entre la A 34 et la RD. 151. il est étendu prenant en compte le foncier situé à proximité de l'autoroute.

**le secteur AUXb** reprend l'emprise de l'ancienne zone NAX du P.O.S. précédent, située au Nord-Est du village, au lieu dit "Le Trou Gelin", étendu du terrain en contiguïté Nord pour permettre un développement possible.

**le secteur AUXc** à l'extrême Sud du territoire, au lieu dit "Le Bas de la Noue Saint Rémy".

**Le secteur AUXd** spécifique à l'extension possible du secteur AUXa des "Didris", entre la RD. 151 et la A 34.

- **La zone A** reprend l'emprise du secteur NCb du P.O.S. précédent réduite des nouvelles inscriptions décrites ci-dessus.
- **La zone N** s'inscrit sur le reste du territoire, en reprenant les mêmes enveloppes qu'au P.O.S. précédent.
- **Les mesures d'accompagnement, les emplacements réservés :**
  - Les n°1 et 2 qui étaient inscrits au P.O.S. précédent ne sont pas reconduits, les infrastructures prévues étant réalisées.
  - Le n°3 permettant la réalisation d'équipements publics et place publique n'est pas maintenu au document, ce type de projet sera inscrit dans le cadre de la procédure permettant l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUc. De plus, son emprise et son positionnement y seront alors précisés suite aux réflexions nécessaires.En conséquence, le territoire de CERNAY-LES-REIMS ne comprend plus d'emplacement réservé.

## **NOGENT-L'ABBESSE**

---

- **La zone UC** reprend l'emprise de la zone UC du P.O.S. précédent et comprend les mêmes secteurs UCa et UCb pour les mêmes critères.
- **La zone UD** s'inscrit en lieu et place de la zone UD du P.O.S. précédent, avec quelques extensions suite à l'évolution du foncier, notamment à l'Est du village au lieu dit "Les Etreilles" qui était inscrit en secteur NAb au P.O.S. précédent, ou à l'Ouest, au lieu dit "Derrière Jardin" où un terrain est à présent en zone urbaine en totalité pour des raisons de cohérence foncière.
- **La zone UE**, est nouvellement inscrite au document à des fins de prendre en compte les équipements publics existant, tel le terrain de sport à l'Est du village au lieu dit "Les Broderies", ou prévu comme la salle polyvalente et ses corollaires au Sud au lieu dit "La Pijolle"
- **La zone UM**, inscrite sur le foncier militaire, elle reprend le même périmètre qu'au P.O.S. précédent.
- **La zone AU**
  - le secteur AUa** reprend les périmètres du secteur NAa du P.O.S précédent, l'ensemble n'étant pas équipé en totalité et les V.R.D. non rétrocédés.
  - le secteur Aub** nouvellement inscrit au Sud-Est du village aux lieux dits "Le Mont Mainfroid" et "La Pijolle". Ce secteur est à équiper en totalité.
  - Le secteur AUc** s'inscrit sur le sous-secteur NAa1 du P.O.S. précédent, au lieu dit "Le Rougi". Ce secteur est légèrement étendu en sa partie Nord pour des raisons de cohérence liée aux voies existantes et sa commodité de desserte à terme.
- **La zone A** reprend l'emprise du secteur NCb du P.O.S. précédent réduite des nouvelles inscriptions décrites ci-dessus. Elle comprend deux secteurs :
  - le secteur Aa** couvrant les l'ensemble des terres agricoles comme vu ci-dessus,
  - le secteur Ab** inscrit en lieu et place de l'ancien secteur NCe du P.O.S. précédent, et spécifique au terrain de cross.
- **La zone N** s'inscrit sur le reste du territoire, en reprenant les mêmes enveloppes qu'au P.O.S. précédent.
- **Les mesures d'accompagnement, les emplacements réservés :**

Les 5, 23, 24 et 25 ne sont pas reconduits, les travaux étant réalisés.

## L'impact sur le règlement littéral

*Le règlement littéral des quatre communes est adapté afin de tenir compte de l'évolution législative et réglementaire, et notamment celle applicable au 1<sup>er</sup> octobre 2007 comme par exemple l'article R.421-12.*

### BEINE-NAUROY

- **La zone UC** reprend les grandes lignes du règlement de la zone UC du P.O.S. approuvé, mais avec l'expérience et l'évolution, notamment des modes de vie, quelques adaptations sont pratiquées :
  - Les articles 1 et 2 s'avèrent inchangés hormis l'interdiction des installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques ainsi que les aérogénérateurs, principes prenant en compte les risques de nuisances mais aussi leur aspect, ce dernier émanant de technologie et architecture utilisées pour la réalisation de ces installations. De plus, l'article 2 apporte une précision à l'égard bien sûr des clôtures mais aussi des lotissements (application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme).
  - L'article 3 est inchangé afin de prendre en compte un foncier largement bâti.
  - L'article 4 ne comprend plus la rédaction à l'égard d'activité grosse consommatrice d'eau, cette zone étant une zone urbaine, qui de plus, n'a pas vocation à accueillir des activités dites lourdes. De plus, elle oblige à présent, au raccordement au réseau d'eaux usées, même s'il y a un problème technique.
  - L'article 5 n'est plus réglementé pour être au plus près de l'esprit de la loi S.R.U., d'autant que la commune est équipée d'un système collectif d'assainissement des eaux usées. Toutefois, afin de répondre au phénomène d'identification au tissu urbain existant, mais aussi pour éviter notamment l'altération des dynamiques urbaines ainsi que certains conflits de voisinage, d'autres règles sont mises en place telles celles liées aux implantations, emprises etc... développées ci-dessous.
  - L'article 6 fixe à 5m minimum la distance par rapport au domaine public, ce qui permet notamment la création de stationnement en front de terrain. De plus, le terme de voie pouvant générer un niveau d'interprétation, le terme d'alignement n'engendrant pas d'ambiguïté.
  - L'article 7 donne des alternatives plus développées et plus claires et lève de la sorte certaines ambiguïtés rédactionnelles.
  - L'article 8 précise une distance minimale de 6m entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce, ce qui permet d'éviter tout conflit à terme, notamment suite à une division par exemple. Plus de souplesse est accordée aux autres constructions type annexes ou dépendances en ramenant cette distance à 3m.
  - L'article 9 est "refondu" afin de garder l'emprise au sol maximale de 70%, mais en apportant une précision, 50% maximum étant prévu pour les nouvelles habitations notamment.
  - L'article 10, tout comme dans le P.O.S., reprend cette hauteur de 10m au faîtage, mais la notion de longueur de façade n'est pas reconduite pour éviter tout risque d'interprétation et/ou de blocage.
  - L'article 11 est dorénavant plus développé afin d'éviter les "grosses dérives". Pour ce faire, la réglementation est affinée quant à la finition des matériaux. Elle reprend dans les grandes lignes, celle déjà applicable, mais porte à 2m la hauteur générale des clôtures pour une meilleure harmonisation. Pour les murs pleins, une hauteur maximale est à présent prévue à 3,50m pour mieux s'identifier à l'existant et pour éviter le phénomène de surdimensionnement.
  - Les articles 6 à 11 pérennisent le bâti existant.
  - L'article 12 est également plus développé et prévoit dorénavant 2 places minimum par logement, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination. Ces mesures ne pénalisent toutefois pas les logements locatifs aidés pour qui une seule place minimum est requise. De plus, une place minimum ouverte au public par logement doit être prévue dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, ces mesures étant mises en place dans le but d'éviter d'altérer les dynamiques urbaines.
  - L'article 13 reste assez souple et généraliste, la zone UC étant majoritairement minérale.
  - L'article 14 ne fixe toujours pas de C.O.S., les règles précédentes, de la 6 à la 12 étant suffisantes en offrant déjà un cadre relativement clair et précis.
- **La zone UD** suit la même logique de reprise des grandes lignes réglementaires existantes en zone UD du P.O.S. précédent, avec le même esprit d'adaptation. Le silo qui existait dans cette zone ayant été démoli, les directives liées aux périmètres d'isolement ne sont pas reconduites.

- Les articles 1 et 2 suivent les mêmes principes d'adaptation qu'en zone UC.
  - L'article 3 reprend la même rédaction qu'au P.O.S., mais une largeur minimum de 8m pour les voies nouvelles est à présent prévue, toujours dans le même but de maintien des dynamiques urbaines.
  - Les articles 4 à 8 s'identifient à ceux de la zone UC, obtenant de la sorte une certaine harmonie.
  - Tout comme en zone UC, les articles 6 à 11 pérennisent le bâti existant.
  - L'article 9 est cette fois réglementé à 50% pour respecter la morphologie existante de cette zone (densité, tissu plus diffus etc...).
  - L'article 10 reprend la même rédaction que celle existante au P.O.S., ajoutée d'un complément concernant les terrains en pente et la mitoyenneté, principes offrant plus de clarté et de souplesse.
  - L'article 11, tout comme en zone UC, est plus développé, avec les mêmes critères, mais sans le mur plein, cette zone étant moins minérale et moins dense.
  - L'article 12 reprend les mêmes règles que celles de la zone UC, pour les mêmes critères.
  - L'article 13 s'appuie sur celui du P.O.S. Il prévoit des plantations dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la zone UD comprenant encore des espaces les permettant. De plus, les 10% de plantations doivent être en espaces communs, ce qui générera des espaces verts publics.
  - L'article 14 fixe dorénavant un C.O.S. de 0,50 pour tendre vers le maintien de la morphologie actuelle et pour éviter certaines dérives telle la surdensité.
- **La zone UM**, compte tenu de son caractère, de son occupation du sol et des obligations qui y sont liées, comprend une réglementation simple et d'une grande souplesse pour éviter tout blocage, et en cohérence avec les autres communes de la Communauté de Communes du Mont de Berru.
  - **La zone UX** comprend, au regard des articles 1 et 2, un règlement plus fin et notamment des directives à l'égard des périmètres de protection, des habitations, des mâts d'opérateurs et des aérogénérateurs.
    - L'article 3 précise dorénavant une largeur minimale de 6m afin d'éviter d'altérer les conditions de circulation.
    - L'article 4 oblige aux raccordements aux réseaux, hormis les eaux pluviales où l'alternative est possible.
    - L'article 5 est inchangé, afin de respecter l'esprit de la S.R.U. et pour ne pas bloquer le développement économique.
    - Les articles 6 à 8 sont reconduits car relativement souples pour éviter, là aussi, tout blocage.
    - L'article 10 fixe à 20m la hauteur maximale, cette dernière s'avérant suffisante, mais aussi pour éviter certaines dérives altimétriques.
    - L'article 11 est dorénavant réglementé pour tendre vers un minimum de qualité (aspect des matériaux, clôtures).
    - L'article 12 est reconduit sans préciser le nombre de places nécessaires, ceci afin d'éviter quelques ambiguïtés d'application à terme, compte tenu des inconnus relatifs aux types d'activités futures (stockage, bureaux, façonnage etc.).
    - L'article 13 est plus développé pour faciliter l'insertion paysagère et permettre un minimum de verdissement dans cette zone, tout en prenant en compte les espaces nécessaires à l'activité envisagée.
    - L'article 14 ne fixe toujours pas de C.O.S. compte tenu des autres règles, elles mêmes suffisamment restrictives.
  - **La zone AU** se décline en deux secteurs particuliers.
    - la zone AU, le secteur AUa**, pour lequel une rédaction plus claire est mise en place à l'égard des types d'aménagement, une précision étant apportée quant aux modes opératoires nécessaires à l'urbanisation.
    - Les articles 1 et 2 reprennent l'esprit du règlement des zones urbaines, notamment pour les installations radio et les aérogénérateurs, ces zones n'ayant pas vocation à accueillir ce type d'installations.
    - L'article 3 reprend la même rédaction qu'au P.O.S., mais une largeur minimum de 6m pour les voies nouvelles est à présent prévue. Elle tient de certaines voies déjà réalisées et a pour but le maintien des dynamiques urbaines.
    - L'article 4 oblige aux raccordements des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, mais les eaux pluviales issues des lots à bâtir doivent faire l'objet d'un traitement in situ pour éviter la surcharge du réseau public actuel.



- Tout comme en zones urbaines, l'article 5 reprend les mêmes principes. La surface minimale de 800m<sup>2</sup> prévue au P.O.S. précédent n'est donc pas reconduite.
- L'article 6 reprend le même principe que celui de la zone UD pour mieux s'identifier morphologiquement.
- L'article 7 est remodelé pour être plus claire.
- L'article 8 reprend la rédaction générale de celui mis en place au P.O.S. précédent, mais devient plus claire à l'égard des constructions annexes et/ou dépendances en précisant une distance de 3m minimum.
- Compte tenu de l'évolution de la AU par rapport à la zone NA du P.O.S. précédent, l'emprise au sol est ramenée à 30% pour une bonne identification à la densité qui s'est établie en zone UD.
- L'article 10 reprend le même esprit identitaire en ramenant la hauteur à 10m au faitage.
- L'article 11 est plus développé et comprend les mêmes principes qu'en zone UD permettant de la sorte une bonne identification.
- Les articles 6 à 11 pérennisent le bâti existant, l'article 7 s'appuyant sur l'existant car les actuelles constructions respectent déjà le minimum de 3m.
- L'article 12 reprend les mêmes directives qu'en zones urbaines pour les mêmes arguments.
- L'article 13 suit la même logique que l'article 11.
- L'article 14 de 0,40 est reconduit. C'est un C.O.S. couramment rencontré et il permet une certaine souplesse tout en évitant les dérives.

**la zone AU, le secteur AUB**, pour lequel les changements d'affectation et/ou d'utilisation du sol sont interdits, ce secteur étant figé dans le document actuel, constituant ainsi une possibilité de phasage du développement communal, ce qui permet de surcroît, de prolonger les réflexions nécessaires à une bonne cohérence d'aménagement de l'ensemble compte tenu de la localisation et de l'emprise de ces secteurs, notamment celui situé au Sud-Est du village aux lieux dits "La Noue Cochard" et "Les Seigneurs".

- **La zone AUX** se décline en trois secteurs spécifiques. Le secteur **AUXa** comprend une rédaction courante d'une zone d'activités. Le secteur **AUXb** est propre aux activités de déminage. Le secteur **AUXc** est lié au Centre de Stockage et de Valorisation de Déchets (C.S.V.D.). Le règlement de chacun est donc très ciblé.
  - Les articles 1 et 2 ciblent les interdictions et conditions plus en adéquation avec chacun des trois secteurs. Dorénavant, une emprise est indiquée pour les logements de gardiennage, qui de surcroît doivent être intégrés au bâtiment d'activités, ceci afin d'éviter les dérives.
  - L'article 3 reste généraliste compte tenu de la spécificité de chacun des secteurs.
  - L'article 4 oblige, en secteur AUXa, au raccordement au réseau d'eau potable compte tenu de ses possibilités d'accueil et de la proximité du réseau. Quant aux secteurs AUXb et AUXc, l'alternative est possible (branchement ou forage) compte tenu de leur éloignement par rapport au réseau public.
  - L'article 5 est reconduit et ne fixe pas de taille minimale pour éviter de freiner le développement économique.
  - L'article 6 reprend, en secteur AUXa, la même rédaction que celle du P.O.S. précédent, celle-ci étant satisfaisante. Pour les secteurs AUXb et AUXc, il est appliqué le Code de l'Urbanisme.
  - Les articles 7 et 8 suivent une démarche identique à celle de l'article 6.
  - L'article 9 ne fixe aucune règle, comme au P.O.S. précédent.
  - L'article 10 fixe à 20m la hauteur maximale, cette dernière s'avérant suffisante, mais permet d'éviter certaines dérives altimétriques, ce qui génère, notamment à l'égard du secteur AUXa, une certaine cohérence.
  - L'article 11 est à présent plus développé pour tendre vers une qualité accrue tant pour l'aspect des matériaux que ceux liés à l'aménagement des espaces extérieurs.
  - L'article 12 reste souple compte tenu, comme en zone UX, des inconnus relatifs aux types d'activités futures (stockage, bureaux, façonnage etc.).
  - L'article 13, comme en zone UX et pour être cohérent, est plus développé pour faciliter l'insertion paysagère et permettre un minimum de verdissement dans cette zone, tout en prenant en compte les espaces nécessaires à l'activité envisagée.
  - L'article 14 ne fixe pas de C.O.S. pour éviter de possibles blocages.

- **La zone A** n'est dorénavant attribuée qu'à la zone agricole et ses potentialités, ce qui répond bien à l'esprit de la S.R.U. Comme vu plus haut, les secteurs spécifiques à la décharge contrôlée et au déminage (respectivement NCc et NCd du P.O.S. précédent) ne sont plus inscrits en zone agricole mais en zone d'activités (AUXc et AUXb).
  - Cette zone A n'acceptant que les constructions et installations indispensables aux activités agricoles, ainsi que les équipements publics, son règlement s'avère relativement souple afin de ne pas bloquer le développement indispensable aux activités autorisées dans cette zone. En effet, le caractère même du village étant issu de ces origines. Toutefois, certaines directives sont prévues à l'égard d'habitation qui ne sont pas liées aux activités agricoles, et pour qui les extensions sont limitées à 50 m<sup>2</sup> et une seule fois après approbation du P.L.U., mesures évitant de la sorte les dérives, notamment spéculatives. De plus, il est dorénavant prévu une distance minimum de 500m entre les zones d'habitat et une nouvelle installation classée d'élevage, ce qui permet de prendre en compte les risques de nuisances liées à ces installations. De même, sont interdits les dépôts de matériaux autres qu'agricole et/ou viticole pour éviter certains abus et maintenir une qualité paysagère liée à ce milieu, ainsi que les changements d'affectation et/ou de destination autres que ceux répondant à la vocation de la zone pour éviter les dérives.
  - Les articles 6 et 7 sont adaptés, notamment la distance par rapport aux chemins d'Association Foncière qui passe à 5m pour plus de facilités de circulation dans les manœuvres.
  - Les articles 8 et 9 sont reconduits car peu contraignant eu égard à l'utilisation du sol.
  - L'article 10 précise la hauteur à 12m pour les habitations. Celle des autres de constructions passe à 15m pour suivre l'évolution liée aux technologies, notamment celle se rapportant au débardage.
  - L'article 11 est plus développé pour tendre vers une insertion paysagère satisfaisante.
  - L'article 12 reste simple mais donne déjà un cadre général.
  - L'article 13 apporte un complément permettant une amélioration quant à l'intégration paysagère générée par des essences variées et locales, et plus en harmonie avec le milieu naturel.
  - À l'article 14, le C.O.S. reste fixé à 0,05, suffisamment souple pour ne pas bloquer une activité voulant se développer ou encore se relocaliser en milieu naturel, mais suffisamment restrictif pour éviter les dérives.
- **La zone N** nouvellement inscrite au document, elle permet la création d'un "tampon" entre la zone d'activités à l'Ouest du village et ce dernier. Les équipements publics et leurs corollaires y sont admis, ainsi que les travaux liés à l'écoulement et le traitement des eaux.

Compte tenu de ces directives, les règles mises en place sont simples et souples à la fois.

L'ensemble du document prend en compte, dans chacune des zones concernées à des fins sécuritaires, les différents périmètres de protection ainsi que l'oléoduc "TRAPIL", en y interdisant, notamment, les nouvelles habitations et/ou constructions appelées à recevoir du public.

## **BERRU**

- **La zone UC** reprend les grandes lignes du règlement de la zone UC du P.O.S. approuvé, mais avec l'expérience et l'évolution, notamment des modes de vie, quelques adaptations sont pratiquées :
  - Les articles de 1 à 5 suivent la même démarche que ceux mis en place à Beine-Nauroy.
  - Les articles 6 à 11 et 14, dans cette même logique, pérennisent le bâti existant.
  - L'article 6 reprend les dispositions du P.O.S. précédent pour tenir compte de la densité du bâti existant.
  - Les articles 7 et 8 suivent également la même démarche que ceux mis en place à Beine-Nauroy.
  - L'article 9 est reconduit dans sa rédaction par rapport au P.O.S. précédent, toujours pour tenir compte de la densité de cette zone.
  - L'article 10, tout comme dans le P.O.S. précédent, reprend les hauteurs de 7m à l'égout et 10m au faîtage, mais la notion de longueur de façade n'est pas reconduite pour éviter tout risque d'interprétation et/ou de blocage.

- L'article 11 est dorénavant plus développé afin d'éviter les "grosses dérives". Pour ce faire, la réglementation est affinée quant à la finition des matériaux, mais aussi des toitures. Elle reprend dans les grandes lignes, celle déjà applicable, mais porte à 2m la hauteur générale des clôtures pour une meilleure harmonisation. Pour les murs pleins, une hauteur maximale est à présent prévue à 3,50m pour mieux s'identifier à l'existant et pour éviter le phénomène de surdimensionnement.
  - Les articles 12 et 13 s'identifient à ceux mis en place à Beine-Nauroy sur les mêmes critères.
  - L'article 14 reconduit celui déjà inscrit au P.O.S. précédent, ce dernier correspondant déjà aux objectifs.
- **La zone UD** suit la même logique de reprise des grandes lignes réglementaires existantes en zone UD du P.O.S. précédent, avec le même esprit d'adaptation.
    - Les articles 1 et 2 suivent les mêmes principes d'adaptation qu'en zone UC.
    - L'article 3 reprend la même rédaction qu'au P.O.S. précédent, le foncier étant déjà majoritairement bâti.
    - Les articles 4 à 8 s'identifient à ceux de la zone UC, obtenant de la sorte une certaine harmonie. Par contre, la distance entre deux constructions sur un même terrain (article 8) passe à 8m pour, notamment, l'habitat, le tissu urbain étant moins dense qu'en zone UC, et pour une meilleure identification à l'existant.
    - Tout comme en zone UC, les articles 6 à 11 et 14 pérennisent le bâti existant.
    - L'article 9 est cette fois réglementé à 50% pour respecter la morphologie existante de cette zone (densité, tissu plus diffus etc...).
    - L'article 10 reprend la même rédaction que celle existante au P.O.S., ajoutée d'un complément concernant les terrains en pente et la mitoyenneté, principes offrant plus de clarté et de souplesse.
    - L'article 11, tout comme en zone UC, est plus développé, avec les mêmes critères, mais sans le mur plein, cette zone étant moins minérale et moins dense.
    - L'article 12 reprend les mêmes règles que celles de la zone UC, pour les mêmes critères.
    - L'article 13 s'appuie sur celui du P.O.S. précédent. Il prévoit des plantations dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la zone UD comprenant encore des espaces les permettant. De plus, les 10% de plantations doivent être en espaces communs, ce qui générera des espaces verts publics.
    - L'article 14 fixe dorénavant un C.O.S. de 0,60 pour tendre vers le maintien de la morphologie actuelle et pour éviter certaines dérives telle la surdensité. Le C.O.S. différencié en fonction de la taille du terrain n'est pas reconduit, cette nuance ayant généré des interrogations, notamment à l'égard de terrains qui se situaient à la limite ou proche d'elle.
  - **La zone UM**, compte tenu de son caractère, de son occupation du sol et des obligations qui y sont liées, comprend une réglementation simple et d'une grande souplesse pour éviter tout blocage, et en cohérence avec les autres communes de la Communauté de Communes du Mont de Berru.
  - **La zone AU** se décline en deux secteurs particuliers.
    - la zone AU, le secteur AUa**, pour lequel une rédaction plus claire est mise en place à l'égard des types d'aménagement, une précision étant apportée quant aux modes opératoires nécessaires à l'urbanisation.
    - Les articles 1 et 2 reprennent l'esprit du règlement des zones urbaines, notamment pour les installations radio et les aérogénérateurs, ces zones n'ayant pas vocation à accueillir ce type d'installations.
    - L'article 3 reprend la même rédaction qu'au P.O.S. précédent, mais une largeur minimum de 8m pour les voies nouvelles est à présent prévue. Elle a pour objectif de ne pas altérer les dynamiques urbaines.
    - L'article 4 oblige aux raccordements des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, mais les eaux pluviales issues des lots à bâtir doivent faire l'objet d'un traitement in situ pour éviter la surcharge du réseau public actuel.
    - Tout comme en zones urbaines, l'article 5 reprend les mêmes principes. La surface minimale de 1 000m<sup>2</sup> prévue au P.O.S. précédent n'est donc pas reconduite.
    - L'article 6 reprend le même principe que celui de la zone UD pour mieux s'identifier morphologiquement, et la distance passe à 5m pour permettre du stationnement en front de terrain et ne pas altérer les dynamiques urbaines.

- L'article 7 est remodelé pour être plus claire, tout en permettant l'édification des garages en limites séparatives par souci d'économie de l'espace.
- L'article 8 reprend la rédaction générale de celui mis en place au P.O.S. précédent, mais devient plus claire à l'égard des constructions annexes et/ou dépendances en précisant une distance de 3m minimum.
- L'article 9 est également clarifié, et l'emprise reste à 40% pour garder une cohérence à l'existant et de rester proche de la densité de la zone UD.
- L'article 10 reprend le même esprit identitaire en ramenant la hauteur à 10m au faitage.
- L'article 11 est plus développé et comprend les mêmes principes qu'en zone UD permettant de la sorte ce rapprochement identitaire recherché. Quant à la directive sur les paraboles, elle correspond plus à un principe de recommandation, les paraboles n'étant soumises, en fonction de leur diamètre, à aucun système déclaratif.
- Les articles 6 à 11 pérennisent le bâti existant, l'article 7 s'appuyant sur l'existant car les actuelles constructions respectent déjà le minimum de 3m.
- L'article 12 reprend les mêmes directives qu'en zones urbaines, et il est prévu du stationnement complémentaire dans le cas de services et/ou de bâtiments professionnels pour prendre en compte le stationnement de la clientèle et là aussi, ne pas altérer les dynamiques urbaines.
- L'article 13 suit la même logique que celui de la zone UD afin de tendre vers les mêmes objectifs.
- L'article 14 de 0,40 est reconduit. C'est un C.O.S. couramment rencontré et il permet une certaine souplesse tout en évitant les dérives.

**la zone AU, le secteur AUb**, pour lequel les changements d'affectation et/ou d'utilisation du sol sont interdits, ce secteur étant figé dans le document actuel, constituant ainsi une possibilité de phasage du développement communal, ce qui permet de surcroît, de prolonger les réflexions nécessaires à une bonne cohérence d'aménagement de l'ensemble compte tenu des localisations et des emprises de ce secteur. Localisé sur deux sites, la partie située à l'extrême Est du village ainsi que le site en entrée Ouest devront faire l'objet d'une étude d'entrée de ville avant ouverture à l'urbanisation, ces sites étant concernés par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, généré par la proximité de la RD. 980.

- **La zone AUX** est nouvellement inscrite sur le territoire de BERRU. C'est une zone en lieu et place du secteur spécifique NAd. Sa nouvelle appellation est plus en adéquation avec celle d'un P.L.U.
  - Les articles 1 et 2 ciblent les interdictions et conditions plus en adéquation avec ce type de zone. Une emprise est indiquée pour le logement de gardiennage, qui de surcroît doit être intégré au bâtiment d'activités, ceci afin d'éviter les dérives.
  - L'article 3 reste généraliste compte tenu de la spécificité de cette zone, mais fixe un seul accès sur un point précis pour éviter les multiples raccordements et pour prendre en compte les aspects sécuritaires.
  - L'article 4 reprend les mêmes principes qu'en zones d'habitat pour les mêmes critères.
  - L'article 5 ne fixe pas de taille minimale pour éviter de freiner un possible développement économique et pour être au plus près des textes de la loi S.R.U.
  - L'article 6 prévoit 5m de distance pour donner la possibilité de stationnement.
  - L'article 7 fixe la distance à 3m minimum pour éviter l'effet de "masque" à l'égard du voisinage. Une souplesse est toutefois accordée pour les petites constructions.
  - L'article 8 reste souple en s'appuyant sur le Code de l'Urbanisme.
  - L'article 9 prévoit une emprise maximale de 40% pour éviter l'effet de surdensification et pour laisser de l'espace au stationnement et aux plantations.
  - L'article 10 fixe à 10m la hauteur maximale, cette dernière s'avérant suffisante compte tenu de la situation dominante du terrain et de son impact sur le paysage. L'habitation autorisée est, elle aussi, limitée en nombre de niveaux habitable pour rester dans le domaine du raisonnable et éviter les surdimensionnement.
  - L'article 11 est développé pour tendre vers une qualité accrue tant pour l'aspect des matériaux que ceux liés aux clôtures. Le principe lié aux paraboles est également applicable dans cette zone.
  - L'article 12 reste souple compte tenu des inconnus relatifs aux types d'activités futures (stockage, bureaux, façonnage etc.).

- L'article 13, comprend des principes d'intégration paysagère pour prendre en compte la situation dominante de cette zone, notamment à l'égard de l'impact visuel depuis la RD. 980.
  - L'article 14 ne fixe pas de C.O.S. pour éviter de possibles blocages, d'autres règles telles les emprises, implantations et hauteurs étant suffisantes.
- **La zone A** n'acceptant que les constructions et installations indispensables aux activités agricoles, ainsi que les équipements publics, son règlement s'avère relativement souple afin de ne pas bloquer le développement indispensable aux activités autorisées dans cette zone, le caractère même du village étant issu de ces origines. Y sont interdits les dépôts de matériaux autres qu'agricole et/ou viticole pour éviter certains abus et maintenir une qualité paysagère liée à ce milieu, ainsi que les changements d'affectation et/ou de destination autres que ceux répondant à la vocation de la zone pour éviter les dérives. La présence du cimetière militaire allemand génère un périmètre d'isolement de 100m dans lequel les nouvelles constructions sont interdites afin de garder un espace de sérénité. Par contre, la reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée pour ne pas pénaliser l'existant. Cette zone prend en compte, à des fins sécuritaires, l'oléoduc "TRAPIL", en interdisant les nouvelles habitations et/ou constructions appelées à recevoir du public dans une bande de 5m de part et d'autre de la canalisation.
  - L'article 3 est reconduit et reste généraliste tout en prenant en compte les aspects sécuritaires liés au raccordement aux voies.
  - L'article 4 suit la même logique, mais cette fois les eaux pluviales doivent être traitées in situ pour éviter une surcharge du réseau.
  - L'article 5 reprend le même processus pour éviter tout blocage ultérieur lié au développement de l'économie locale.
  - L'article 6 reprend les mêmes règles d'implantation avec le rappel au L.111-1-4 par rapport à la RD. 980. Toutefois, la distance par rapport aux chemins d'Association Foncière passe à 5m pour plus de facilités de circulation dans les manœuvres.
  - L'article 7 est reconduit mais est adapté, notamment la distance par rapport aux chemins d'Association Foncière qui passe à 5m pour plus de facilités de circulation dans les manœuvres.
  - Les articles 8 et 9 sont reconduits car peu contraignant eu égard à l'utilisation du sol.
  - L'article 10 précise la hauteur à 12m pour les habitations. Celle des autres constructions passe à 15m pour suivre l'évolution liée aux technologies, notamment celles se rapportant au débardage.
  - L'article 11 est un peu plus précis à l'égard des matériaux et des clôtures pour une meilleure insertion dans le site.
  - L'article 12 reste simple mais donne déjà un cadre général.
  - L'article 13 apporte un complément permettant une amélioration quant à l'intégration paysagère générée par des plantations mieux ciblées et plus en harmonie avec le milieu naturel.
  - À l'article 14, le C.O.S. passe à 0,1, prenant en compte un parcellaire qui s'est morcelé au fil du temps, mais, suffisamment souple pour ne pas bloquer une activité voulant se développer ou encore se relocaliser en milieu naturel et suffisamment restrictif pour éviter les dérives.

- **La zone N** est la reprise de la zone ND du P.O.S. précédent, et reprend, dans les grandes lignes, les mêmes principes. Toutefois, elle peut à présent accueillir les équipements publics pour plus de souplesse, et, tout comme en zone A, y sont interdits les dépôts de matériaux autres qu'agricole et/ou viticole pour les mêmes arguments. Tout comme en zone A, le cimetière militaire allemand génère les mêmes principes pour respecter ce lieu de sérénité.

Compte tenu de ces directives, les règles mises en place sont simples et souples à la fois. Par contre, il est demandé un minimum d'aspect quant aux matériaux, et des plantations favorisant l'intégration paysagère lors de réalisation de constructions.

## CERNAY-LÈS-REIMS

- **La zone UC** comme pour les autres territoires, quelques adaptations sont pratiquées :
  - Les articles de 1 à 5 suivent la même démarche que ceux mis en place à Beine-Nauroy.



- Les articles 6 à 11 et 14, dans cette même logique, pérennisent le bâti existant.
  - L'article 6 reprend les dispositions du P.O.S. précédent pour tenir compte de la densité du bâti existant.
  - Les articles 7 et 8 suivent également la même démarche que ceux mis en place à Beine-Nauroy.
  - L'article 9 est reconduit dans sa rédaction par rapport au P.O.S. précédent, toujours pour tenir compte de la densité de cette zone.
  - L'article 10, tout comme dans le P.O.S. précédent, reprend les hauteurs de 7m à l'égout et 10m au faîtage, et la notion de longueur de façade pour éviter certains risques de surdimensionnement altimétrique.
  - L'article 11 est dorénavant plus développé afin d'éviter les "grosses dérives". Pour ce faire, la réglementation est affinée quant à la finition des matériaux. Elle reprend dans les grandes lignes, celle déjà applicable, mais porte à 2m la hauteur générale des clôtures pour une meilleure harmonisation. Pour les murs pleins, une hauteur maximale est à présent prévue à 3,50m pour mieux s'identifier à l'existant et pour éviter le phénomène de surdimensionnement.
  - Les articles 12 et 13 s'identifient à ceux mis en place à Beine-Nauroy sur les mêmes critères.
  - L'article 14 reconduit celui déjà inscrit au P.O.S. précédent, ce dernier correspondant déjà aux objectifs.
- **La zone UD** suit la même logique de reprise des grandes lignes réglementaires existantes en zone UD du P.O.S. précédent, avec le même esprit d'adaptation.
    - Les articles 1 et 2 suivent les mêmes principes qu'en zone UC. L'alinéa sur les défrichements en espaces boisés classés n'est pas reconduit, les plantations étant réalisées, en fond de terrain de surcroît.
    - L'article 3 reprend la même rédaction qu'au P.O.S. précédent, le foncier étant déjà majoritairement bâti.
    - Les articles 4 et 5 s'identifient à ceux de la zone UC, obtenant de la sorte une certaine harmonie.
    - L'article 6 comprend une nuance entre les deux secteurs UDa et UDb, le second étant issu d'un développement plus récent et dont une grande partie provient de l'ancien secteur NAB du P.O.S. précédent.
    - L'article 7 suit la même logique en tenant compte de la faible densité du secteur UDb.
    - L'article 8 reconduit les 8 mètres entre deux constructions sur un même terrain, notamment pour l'habitat, le tissu étant moins dense qu'en zone UC, et pour une meilleure identification à l'existant. Plus de souplesse est accordée aux autres constructions type annexes ou dépendances en ramenant cette distance à 3m.
    - L'article 9 est cette fois réglementé à 40% pour le secteur UDa et 30% pour le secteur UDb, pour respecter la densité existante dans ces deux secteurs.
    - L'article 10 reprend la même rédaction que celle existante au P.O.S., ajoutée d'un complément concernant les terrains en pente et la mitoyenneté, principes offrant plus de clarté et de souplesse. Est également adjointe une hauteur de 7 mètres à l'égout du toit pour tendre vers une meilleure identification à l'existant.
    - L'article 11, tout comme en zone UC, est plus développé, avec les mêmes critères, mais sans le mur plein, cette zone étant moins minérale et moins dense.
    - Tout comme en zone UC, les articles 6 à 11 et 14 pérennisent le bâti existant.
    - L'article 12 reprend les mêmes règles que celles de la zone UC, pour les mêmes critères.
    - L'article 13 s'appuie sur celui du P.O.S. précédent. Il prévoit des plantations dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la zone UD comprenant encore des espaces les permettant.
    - L'article 14 fixe dorénavant un C.O.S. de 0,80 pour le secteur UDa et de 0,55 pour le secteur UDb, toujours pour tendre vers le maintien de la morphologie actuelle et pour éviter certaines dérives telle la surdensité. Le C.O.S. différencié en fonction de la taille du terrain n'est pas reconduit, cette nuance pouvant générer des interrogations, notamment à l'égard de terrains qui se situeraient à la limite ou proche d'elle.
  - **La zone AU** se décline en cinq secteurs, chacun d'eux comprenant une réglementation ciblée en fonction de leur vocation :
    - le secteurs AUa**, à vocation d'habitat, pour lequel une rédaction plus claire est mise en place à l'égard des types d'aménagement, une précision étant apportée quant aux modes opératoires nécessaires à l'urbanisation.
    - Les articles 1 et 2 reprennent l'esprit du règlement des zones urbaines, notamment pour les installations radio et les aérogénérateurs, ces zones n'ayant pas vocation à accueillir ce type d'installations.
    - L'article 3 reprend la même rédaction qu'au P.O.S. précédent.

**les secteurs AUc et AUd**, quant à eux, s'appuient sur la rédaction rencontrée en milieu ouvert pour tenir compte de l'éloignement des sites et leur localisation.

- L'article 4 oblige aux raccordements des réseaux d'eau potable pour l'ensemble des secteurs. Quant aux eaux usées et eaux pluviales, distinction est faite en fonction de la localisation de chaque secteur.
- Tout comme en zones urbaines, l'article 5 reprend les mêmes principes. La surface minimale de 800m<sup>2</sup> prévue au P.O.S. précédent n'est donc pas reconduite.
- L'article 6 est fonction, là aussi, de la localisation et vocation de chacun des secteurs.
- L'article 7 est remodelé pour être plus claire, et la distance est différenciée par rapport à la vocation des secteurs. Il est prévu un minimum de 3m en secteurs d'habitat afin d'obtenir des espaces interstitiels et pour reconduire une densité plus faible.
- L'article 8 reprend, pour les secteurs à vocation d'habitat, la rédaction générale de celui mis en place en zone UD, mais devient plus claire à l'égard des constructions annexes et/ou dépendances en précisant une distance de 3m minimum. Il reconduit l'existant pour tenir compte de possibles réalisations vu que cet article a évolué. Les autres secteurs comprennent une rédaction plus souple pour tenir compte de leur vocation respective.
- L'article 9 reprend les rédactions déjà applicables dans les différents secteurs. Par contre, le pourcentage en secteurs d'habitat passe de 40 à 30% qui est un taux déjà observable sur l'ensemble des opérations déjà réalisées, tout en laissant des possibilités d'extension. Quant aux autres secteurs, les rédactions sont reconduites.
- L'article 10 reprend les mêmes rédactions, et le même esprit identitaire, notamment pour le milieu urbain.
- L'article 11 est plus développé et comprend les mêmes principes qu'en zone UD permettant de la sorte ce rapprochement identitaire recherché.
- L'article 12 reprend les mêmes directives qu'en zones urbaines pour les mêmes arguments.
- L'article 13 suit la même logique que celui de la zone UD afin de tendre vers les mêmes objectifs.
- L'article 14 reconduit les différents C.O.S. pour rester cohérent avec les dernières réalisations, notamment en milieu urbain.

**les secteurs AUb et AUe**, pour lesquels les changements d'affectation et/ou d'utilisation du sol sont interdits, ces secteurs étant figés dans le document actuel, constituant ainsi une possibilité de phasage du développement communal, ce qui permet de surcroît, de prolonger les réflexions nécessaires à une bonne cohérence d'aménagement de l'ensemble compte tenu de la localisation et de l'emprise de chacun d'eux. De plus, le secteur AUf devra faire l'objet d'une étude d'entrée de ville avant ouverture à l'urbanisation, ce site étant concerné par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme puisqu'il longe la A 34.

**La zone AUX** étant concernée par le gazoduc, des mesures sécuritaires sont mises en place telle l'interdiction de nouvelle construction dans une bande de 5m de part et d'autre de la canalisation, ou toute nouvelle construction pouvant accueillir plus de 100 personnes dans une bande de 120m de part et d'autre.

Elle comprend dorénavant quatre secteurs :

**le secteur AUXa** reprend globalement les principes mis en place dans l'ancienne zone NAX "Les Didris", avec les adaptations faisant suite à l'étude d'entrée de ville pour y être compatible. A cette fin, les différents articles prennent en compte cette étude d'entrée de ville, notamment les articles 6, 7, 10, 11 et 13, donc les restrictions liées à l'article L.111-1-4 sont, de fait, levées.

**le secteur AUXb**, reprend également, dans les généralités, les principes déjà mis en place.

**les secteurs AUXc et AUXd** étant des "réserves foncières", comprennent un règlement adapté dans lesquels, seuls les travaux liés aux infrastructures et les O.T.N.F.S.P. sont autorisés pour éviter un risque de blocage.

- L'article 3 est inchangé par rapport au P.O.S. précédent, car correspondant à la vocation des différents secteurs. Toutefois, les débouchés, à terme, doivent être prévus pour éviter les voies en impasse.
- L'article 4 prend dorénavant en compte le traitement des eaux pluviales des aires de circulation et de stationnement pour une meilleure qualité environnementale.
- Les articles 5 à 10 sont reconduits car correspondant à la vocation de la zone et pour éviter de générer un frein au développement économique.
- L'article 11 est un peu plus précis à l'égard des matériaux pour une meilleure insertion dans le site.

- L'article 12 devient plus souple, les entreprises attendues n'étant pas encore identifiées, donc leurs besoins en fonction de leurs spécificités.
  - L'article 13 est également reconduit pour tenir compte, là aussi du manque d'information sur les futures entreprises.
  - L'article 14 n'est pas fixé en **AUXa** après viabilisation, pour ne pas bloquer un possible projet; il n'est pas fixé en **AUXb** compte tenu de l'existant et des mesures déjà mises en place; et est fixé à zéro en **AUXc** et **AUXd** de réserves foncières, ce qui permet de mener les réflexions nécessaires à un développement cohérent compte tenu de leur localisation et leur emprise.
- **La zone A** n'acceptant que les constructions et installations indispensables aux activités agricoles, ainsi que les équipements publics, son règlement s'avère relativement souple afin de ne pas bloquer le développement indispensable aux activités autorisées dans cette zone, le caractère même du village étant issu de ces origines. Y sont interdits les dépôts de matériaux autres qu'agricole et/ou viticole pour éviter certains abus et maintenir une qualité paysagère liée à ce milieu, ainsi que les changements d'affectation et/ou de destination autres que ceux répondant à la vocation de la zone pour éviter les dérives. Tout comme la zone AUX, étant également concernée par le gazoduc, des mêmes mesures sécuritaires y sont mises en place.
- L'article 3 est reconduit et reste généraliste tout en prenant en compte les aspects sécuritaires liés au raccordement aux voies.
  - L'article 4 suit la même logique, mais cette fois les eaux pluviales doivent être traitées in situ pour éviter une surcharge du réseau ainsi que de possibles rejets polluants.
  - L'article 5 est reconduit et reprend le même processus pour éviter tout blocage ultérieur lié au développement de l'économie locale.
  - Les articles 6 et 7 sont reconduits mais sont adaptés, notamment la distance par rapport aux chemins d'Association Foncière qui passe à 5m pour plus de facilités de circulation dans les manœuvres. Le rappel au L.111-1-4 par rapport à la RD. 980 est reconduit.
  - Les articles 8 et 9 sont reconduits car peu contraignant eu égard à l'utilisation du sol. Toutefois, les constructions qui ne répondent pas au caractère de la zone sont mieux cadrées dans leur possibilité d'extension pour éviter certaines dérives.
  - L'article 10 précise la hauteur à 12m pour les habitations. Celle des autres constructions passe à 15m pour suivre l'évolution liée aux technologies, notamment celles se rapportant au débardage. Ces hauteurs s'avèrent plus claires et plus aisément applicables.
  - L'article 11 est un peu plus précis à l'égard des matériaux et des clôtures pour une meilleure insertion dans le site.
  - L'article 12 reste simple mais donne déjà un cadre général.
  - L'article 13 apporte un complément permettant une amélioration quant à l'intégration paysagère générée par des plantations mieux ciblées et plus en harmonie avec le milieu naturel.
  - À l'article 14, le C.O.S. reste fixé à 0,05, qui, au regard du foncier, s'avère suffisamment souple pour ne pas bloquer une activité voulant se développer ou encore se relocaliser en milieu naturel et suffisamment restrictif pour éviter les dérives.

- **La zone N** est, dans les grandes lignes, la reprise de la zone ND du P.O.S. précédent, avec les mêmes principes. Toutefois, elle peut à présent accueillir les équipements publics pour plus de souplesse, et, tout comme en zone A, y sont interdits les dépôts de matériaux autres qu'agricole et/ou viticole pour les mêmes arguments. Elle ne comprend plus de secteur particulier lié à l'accueil de constructions à vocation agricole, ce qui est plus en adéquation avec l'esprit de la S.R.U.

Compte tenu de ces directives, les règles mises en place sont simples et souples à la fois. Par contre, l'article 4 évolue pour une meilleure qualité environnementale. L'article 6 prend en compte les distances requises par le Conseil Général à l'égard de la départementale 980, avec un rappel de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Il est demandé un minimum d'aspect quant aux matériaux, et des plantations favorisant l'intégration paysagère lors de réalisation de constructions. La règle sur le stationnement apporte des précisions tout en restant généraliste, cette zone n'ayant pas vocation au développement.

**NOGENT-L'ABBESSE**

- **La zone UC** suit la même démarche que les autres communes, avec des adaptations similaires.
  - Les articles 1 et 2 suivent la même logique avec le même esprit, notamment par rapport à l'évolution législative.
  - L'article 3 est inchangé afin de prendre en compte un foncier largement bâti.
  - L'article 4 oblige, à présent, au raccordement au réseau d'eaux usées, même s'il y a un problème technique.
  - L'article 5, comme pour les autres communes, n'est plus réglementé pour les mêmes critères.
  - L'article 6 reprend les mêmes principes déjà mis en place dans le P.O.S. précédent.
  - L'article 7 donne des alternatives plus développées et plus claires et lève de la sorte certaines ambiguïtés rédactionnelles.
  - L'article 8 précise une distance minimale de 6m entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce, ce qui permet d'éviter tout conflit à terme, notamment suite à une division par exemple. Plus de souplesse est accordée aux autres constructions type annexes ou dépendances en ramenant cette distance à 3m.
  - L'article 9 reprend les mêmes principes déjà mis en place dans le P.O.S. précédent. Toutefois, il précise une emprise totale sans distinction de bâtiments pour éviter la sur densification.
  - L'article 10, tout comme dans le P.O.S. précédent, reprend les hauteurs de 7m à l'égout et 10m au faîtage, mais la notion de longueur de façade n'est pas reconduite pour éviter tout risque d'interprétation et/ou de blocage. Y est adjoint un complément concernant les terrains en pente et la mitoyenneté, principes offrant plus de clarté et de souplesse.
  - L'article 11 est dorénavant plus développé afin d'éviter les "grosses dérive". Pour ce faire, la réglementation est affinée quant à la finition des matériaux. Elle reprend dans les grandes lignes, celle déjà applicable. Pour les murs pleins, une hauteur maximale est à présent prévue à 3,50m pour mieux s'identifier à l'existant et pour éviter le phénomène de surdimensionnement.
  - L'article 12 est également plus développé et prévoit dorénavant 2 places minimum par logement, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination. Ces mesures ne pénalisent toutefois pas les logements locatifs aidés pour qui une seule place minimum est requise. De plus, une place minimum ouverte au public par logement doit être prévue dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, ces mesures étant mises en place dans le but d'éviter d'altérer les dynamiques urbaines.
  - L'article 13 reste assez souple et généraliste, la zone UC étant majoritairement minérale.
  - L'article 14 reprend les C.O.S. existants, ces derniers n'ayant pas généré de blocage.
  - Les articles 6 à 11 et 14 pérennisent le bâti existant.
- **La zone UD** suit la même logique de reprise des grandes lignes réglementaires existantes en zone UD du P.O.S. précédent.
  - Les articles 1 et 2 suivent les mêmes principes d'adaptation qu'en zone UC.
  - L'article 3 reprend la même rédaction qu'au P.O.S. précédent, le foncier étant, là aussi, majoritairement bâti.
  - Les articles 4 à 7 s'identifient à ceux de la zone UC, obtenant de la sorte une certaine harmonie.
  - Tout comme en zone UC, les articles 6 à 11 et 14 pérennisent le bâti existant.
  - L'article 8 reprend les principes mis en place en zone UC mais, pour plus de souplesse, est accordée une distance de 3m aux autres constructions type annexes ou dépendances.
  - L'article 9 reprend les mêmes principes déjà mis en place dans le P.O.S. précédent. Toutefois, l'emprise totale passe à 70% mais sans distinction de bâtiments pour éviter la sur densification.
  - L'article 10 reprend la même rédaction que celle existante au P.O.S. précédent, ajoutée d'un complément concernant les terrains en pente et la mitoyenneté, principes offrant plus de clarté et de souplesse.
  - L'article 11, tout comme en zone UC, est plus développé, avec les mêmes critères, mais sans le mur plein, cette zone étant moins minérale et moins dense. La hauteur générale des clôtures est portée à 2m pour une meilleure harmonisation.
  - L'article 12 reprend les mêmes règles que celles de la zone UC, pour les mêmes critères.

- L'article 13 s'appuie sur celui du P.O.S. précédent Il prévoit des plantations dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la zone UD comprenant encore des espaces les permettant.
- L'article 14 fixe dorénavant un C.O.S. de 0,60 pour tendre vers le maintien de la morphologie actuelle et pour éviter certaines dérives telle la surdensité. Le C.O.S. différencié en fonction de la taille du terrain n'est pas reconduit, cette nuance pouvant générer des interrogations, notamment à l'égard de terrains qui se situeraient à la limite ou proche d'elle.
- **La zone UE**, nouvellement inscrite, est mise en place pour permettre la prise en compte et/ou la réalisation d'équipements publics. La réalisation des équipements nécessaires étant de compétence de la collectivité, elle est donc inscrite en zone urbaine. En conséquence, elle comprend un règlement ciblé et spécifique aux équipements publics. Il reste simple et souple pour éviter tout risque de blocage ultérieur et pour tenir compte des particularités, notamment architecturale liée aux constructions de ce type. Par contre, les articles 11 et 13 comportent des alinéas à l'égard de l'aspect des matériaux et des plantations afin de tendre vers un minimum de qualité.
- **La zone UM**, compte tenu de son caractère, de son occupation du sol et des obligations qui y sont liées, cette zone comprend une réglementation simple et d'une grande souplesse pour éviter tout blocage, et en cohérence avec les autres communes de la Communauté de Communes du Mont de Berru.
- **La zone AU** pour laquelle, en général, une rédaction plus claire est mise en place à l'égard des types d'aménagement, une précision étant apportée quant aux modes opératoires nécessaires à l'urbanisation. Cette zone se décline en trois secteurs :
  - le secteur AUa** inscrit sur des sites dont les V.R.D. ont été réalisés dans le cadre de secteur de participation ou de Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.),
  - le secteur AUb** où les aménagements sont à réaliser,
  - les secteur AUc** tout comme le secteur AUb, les aménagements sont à réaliser, mais pour lequel un rappel est formulé à l'égard de possibles risques de glissement de terrain.
- Les articles 1 et 2 reprennent l'esprit du règlement des zones urbaines, notamment pour les installations radio et les aérogénérateurs, ces zones n'ayant pas vocation à accueillir ce type d'installations.
- L'article 3 reprend la même rédaction qu'au P.O.S. précédent, mais une largeur minimum de 8m pour les voies nouvelles est à présent prévue dans les secteurs AUb et AUc, mesure ayant pour but le maintien des dynamiques urbaines. Le secteur AUa ayant déjà les V.R.D. de réalisés, la largeur des voies nouvelles n'est pas précisée.
- L'article 4 oblige aux raccordements des réseaux d'eau potable et d'eaux usées. Dans le secteur AUa, l'alternative est donnée à l'égard des eaux pluviales. Dans le secteur AUb, les eaux pluviales issues des lots à bâtir doivent faire l'objet d'un traitement in situ pour éviter la surcharge du réseau public actuel. Quant au secteur AUc, elles doivent être raccordées au réseau public pour tenir compte des possibles risques de glissement de terrain.
- Tout comme en zones urbaines, l'article 5 reprend les mêmes principes. La surface minimale de 800m<sup>2</sup> prévue au P.O.S. précédent n'est donc pas reconduite.
- L'article 6 reprend le même principe que celui du P.O.S. précédent, les constructions édifiées répondant déjà à ce principe.
- L'article 7 est remodelé pour être plus claire, pour éviter les constructions trop "imposantes" en limite séparative et les risques de conflits.
- L'article 8 reprend la rédaction générale de celui mis en place au P.O.S. précédent, mais devient plus claire à l'égard des constructions annexes et/ou dépendances en précisant une distance de 3m minimum.
- L'article 9 reprend les mêmes principes déjà mis en place dans le P.O.S. précédent. Toutefois, en secteurs AUa et AUb, il est précisé une emprise totale de 70% sans distinction de bâtiments pour éviter la surdensification. Pour le secteur AUc, 40% s'avère le maximum pour tenir de sa situation dominante et limiter l'imperméabilisation du sol.
- L'article 10 reprend les mêmes règles mises en place au P.O.S. précédent, ce qui permet une meilleure identification à l'existant.

- L'article 11 est plus développé et comprend les mêmes principes qu'en zone UD permettant de la sorte une bonne identification. Les secteurs AUb et AUc, n'ayant encore fait l'objet d'aucune réalisation et pour une bonne identification à l'existant, ils comprennent une règle de pente de toiture, sans pour autant générer un risque de blocage à l'égard des technologies liées à la qualité environnementale.
  - Les articles 6 à 11 pérennisent le bâti existant.
  - L'article 12 reprend les mêmes directives qu'en zones urbaines, et il est prévu du stationnement complémentaire dans le cas de services et/ou de bâtiments professionnels pour prendre en compte le stationnement de la clientèle et là aussi, ne pas altérer les dynamiques urbaines.
  - L'article 13 s'appuie sur celui du P.O.S. précédent. Il prévoit des plantations dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, à présent les 5% de plantations doivent être en espaces communs, ce qui générera des espaces verts publics.
  - L'article 14 est reconduit, celui-ci étant couramment rencontré et permettant une certaine souplesse tout en évitant les dérives.
- **La zone A** comprend deux secteurs :
- le secteur Aa** couvrant une large majorité des terres agricoles et n'acceptant que les constructions et installations indispensables aux activités agricoles, ainsi que les équipements publics, son règlement s'avère relativement souple afin de ne pas bloquer le développement indispensable aux activités autorisées dans cette zone. En effet, le caractère même du village étant issu de ces origines. Toutefois, certaines directives sont prévues à l'égard d'habitations qui ne sont pas liées aux activités agricoles, et pour qui les extensions sont limitées à 50 m<sup>2</sup> et une seule fois après approbation du P.L.U., mesures évitant de la sorte les dérives, notamment spéculatives. De même, sont interdits les dépôts de matériaux autres qu'agricole et/ou viticole pour éviter certains abus et maintenir une qualité paysagère liée à ce milieu.
- le secteur Ab** inscrit en lieu et place de l'ancien secteur NCe du P.O.S. précédent, et spécifique au terrain de sports mécaniques, notamment de cross.
- L'article 3 est reconduit et reste généraliste tout en prenant en compte les aspects sécuritaires liés au raccordement aux voies.
  - L'article 4 suit la même logique, mais cette fois les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain compte tenu de l'éloignement des réseaux et de la spécificité de la zone elle-même.
  - L'article 5 est reconduit et reprend le même processus pour éviter tout blocage ultérieur lié au développement de l'économie locale.
  - Les articles 6 et 7 sont reconduits mais sont adaptés, notamment la distance par rapport aux chemins d'Association Foncière qui passe à 5m pour plus de facilités de circulation dans les manœuvres.
  - Les articles 8 et 9 sont reconduits car peu contraignant eu égard à l'utilisation du sol. Toutefois, les constructions qui ne répondent pas au caractère de la zone sont mieux cadrées dans leur possibilité d'extension pour éviter certaines dérives.
  - L'article 10 précise la hauteur à 12m pour les habitations. Celle des autres constructions passe à 15m pour suivre l'évolution liée aux technologies, notamment celles se rapportant au débardage.
  - L'article 11 est un peu plus précis à l'égard des matériaux et des clôtures pour une meilleure insertion dans le site.
  - L'article 12 reste simple mais donne déjà un cadre général.
  - L'article 13 apporte un complément permettant une amélioration quant à l'intégration paysagère générée par des plantations mieux ciblées et plus en harmonie avec le milieu naturel.
  - À l'article 14 pérennise le C.O.S. à 0,05 pour le secteur Aa, suffisamment souple pour ne pas bloquer une activité voulant se développer ou encore se relocaliser en milieu naturel, mais suffisamment restrictif pour éviter les dérives. Pour le secteur Ab, le C.O.S. n'est pas fixé compte tenu de la spécificité de ce secteur.



- **La zone N** est, dans les grandes lignes, la reprise de la zone ND du P.O.S. précédent, avec les mêmes principes. Toutefois, elle peut à présent accueillir les équipements publics pour plus de souplesse, et, tout comme en zone A, y sont interdits les dépôts de matériaux autres qu'agricole et/ou viticole pour les mêmes arguments.

Compte tenu de ces directives, les règles mises en place sont simples et souples à la fois. Par contre, il est demandé un minimum d'aspect quant aux matériaux, et des plantations favorisant l'intégration paysagère lors de réalisation de constructions.

### **Les mesures complémentaires sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Mont de Berru**

- **Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques, les aérogénérateurs :**

- Hormis les antennes radio amateurs sur CERNAY-LÈS-REIMS et NOGENT-L'ABBESSE, les zones urbaines et zones AU à vocation d'habitat ne peuvent accueillir ni installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques, ni aérogénérateurs, prenant ainsi en compte les risques de nuisances pouvant se rattacher à ces types d'ouvrages, mais aussi leur aspect lié à la technologie et l'architecture pouvant être incompatible avec l'environnement urbain. Par contre, la zone AUX de CERNAY-LÈS-REIMS permet ce type d'installations si cette dernière est indispensable à l'activité et si elle n'excède pas 12m de haut, prenant ainsi en compte l'étude d'entrée de ville. Le même principe est mis en place dans les zones UX et AUX de BEINE-NAUROY ainsi que dans la zone UE de NOGENT-L'ABBESSE, mais ne sont pas limitées en hauteur, ce qui permet de prendre en compte l'évolution des moyens de communication, notamment ceux liés aux milieux professionnels et aux équipements publics.

- **Les voies bruyantes :**

Seule la commune de CERNAY-LES-REIMS est concernée par les voies bruyantes :

- Les zones UC, UD et AU à l'égard de la RD. 980 qui génère une bande de 30m de part et d'autre de son emprise, à l'appui de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004.
- La zone AUX et notamment le secteur AUXa du lieu dit "Les Didris" où toute la zone doit répondre au principe d'isolation acoustique suite à l'étude d'entrée de ville. En effet, la RD. 151 et la A 34 génèrent respectivement une bande de 100m et de 250m de part et d'autre de leurs emprises, à l'appui de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- La zone A est concernée par les trois infrastructures, donc y sont appliquées les bandes de 30m (RD. 980), 100m (RD. 151) et 250m (A 34), au regard des mêmes arrêtés préfectoraux des 24 juillet 2001 et 16 juillet 2004.

En conséquence, les constructions à usage d'habitation et/ou appelées à recevoir du public devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par les arrêtés préfectoraux ci-dessus.

- **Les principes sécuritaires liés aux départementales :**

Les distances requises par le Conseil Général à l'égard des départementales 33, 64, 88, 151, 264, 364 et 980 sont mises en application hors agglomération sur les 4 communes au travers leur règlement littéral respectif.

- **Les O.T.N.F.S.P. (Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public) :**

L'ensemble du document prend en compte les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.). En effet, leur faible emprise, leur conception, leurs impératifs techniques rendent nécessaires des règles spécifiques pour l'implantation de ces ouvrages qui se distinguent des règles générales appliquées aux autres constructions.

## ***PARTIE 4. : INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DES ORIENTATIONS DU P.L.U.***

### ***Évaluation environnementale***

#### **Les ressources**

##### ***L'eau***

- Compte tenu de la population actuelle et des potentialités d'accueil et en tenant compte des différents phasages mis en place au travers l'obligation de futures procédures, la distribution en eau potable sera satisfaisante. De plus, le réseau de la Communauté de Communes étant raccordé à celui de la Communauté d'Agglomération Rémoise, la desserte des usagers, tant en débit qu'en pression, sera satisfaisante.

##### ***Les déchets***

- Le plan départemental des déchets et assimilés de la Marne a été approuvé le 18 Décembre 2003 par arrêté préfectoral. La collecte des déchets est de la compétence de la Communauté de Communes du Mont de Berru. Le ramassage est effectué par le SYCODEC.
- Le ramassage en collecte sélective est effectué une fois par semaine, pour les quatre communes (poubelle "tout venant" et poubelle "corps creux" et "journaux"). Les déchets ainsi collectés sont dirigés vers le C.S.V.D. de Beine-Nauroy pour le "tout venant" et vers des filières de recyclage pour "les corps creux et journaux".
- Le ramassage du verre est assuré par des bennes réparties dans les quatre villages.
- Les habitants des quatre communes ont également accès à deux déchetteries situées sur les communes de Beine-Nauroy et Witry-les-Reims.

Compte tenu de la population actuelle et de son évolution démographique, ainsi que du phasage prévu, les dispositifs en place s'avèrent satisfaisants.

#### **Les risques et nuisances**

##### ***Les risques technologiques***

- Actuellement, la Communauté de Communes est concernée par les risques technologiques suivants :
- Silo exploité par **Champagne Céréales** et **la C.A.A.R** à Beine-Nauroy. Ce dernier présentait un risque d'explosion engendrant un périmètre de protection de 57m autour des silos, et de 40m autour du stockage de produits phytosanitaires. Dorénavant démoli, ce site ne comprend plus de périmètre de protection et est donc en voie de mutation puisqu'il est déjà inscrit en zone urbaine au P.O.S. approuvé.
- Le silo exploité par Champagne Céréales Cohésis à Beine-Nauroy, présentant des risques de pollution de l'air et des eaux, ainsi que d'incendie et d'explosion. Un arrêté préfectoral n°90 A 30 du 27 avril 1990 établit un périmètre de protection de 50m.
- La décharge exploitée par la société Onyx sur la commune de Beine-Nauroy, qui par un arrêté préfectoral du 30 juin 1988 est isolée par un périmètre de protection de 200m. Ce site fait l'objet d'une étude pour sa restructuration et son extension.
- Le site de destruction de munitions exploité sur la commune de Beine-Nauroy, présentant des risques d'explosion (suspension d'activité) et qui engendre, par arrêté préfectoral en date du 8 août 1991, des périmètres de protection de 150m, 300m, 400m et 800m.

- Le dépôt de gaz combustible exploité par la société Bosal Le Rapide sur la commune de Beine-Nauroy, qui engendre des risques d'explosion, et qui par arrêté préfectoral en date du 6 octobre 2000, est isolé par un périmètre de protection 75m.
- Le C.E.A.
- Par ailleurs, le territoire de la Communauté de Communes du Mont de Berru, est traversé par un oléoduc de l'État exploité par Trapil. Cet ouvrage bénéficie de la servitude d'utilité publique l1bis et dont le tracé est reporté sur le plan des servitudes. Cette infrastructure pétrolière doit faire l'objet de l'application des articles L.123-1 et R.123-18 du Code de l'Urbanisme, et de ce fait, les règles d'urbanisme prennent en compte le risque technologique que constitue la présence de cette conduite d'hydrocarbures liquides.
- Le P.L.U. prend en compte les risques possibles liés au développement économique et prévoit dans son règlement littéral, que toute construction ou installation future ne doit pas générer de périmètre d'isolement venant toucher les zones d'habitat actuel et à venir, donc, les zones U et AU.
- La commune de BEINE-NAUROY prévoit une distance minimale de 500m entre les zones habitées ou habitables et une future installation classée d'élevage, ce qui donne un minimum de garantie, par anticipation, à l'égard de la population.

Ces dispositions donnent des garanties sécuritaires à l'égard de la population actuelle et future.

### **Les risques naturels**

---

La Communauté de Communes n'est que très peu concernée par des risques de glissement de terrain. Seule la commune de NOGENT-L'ABBESE, sur le flanc Ouest du village, comprend un site, le secteur AUc, pouvant être touché. Pour y répondre, le règlement littéral précise en rappel une recommandation à cet égard. En effet, en l'absence de Plan d'Exposition aux Risques (P.E.R.), la zone de risques de glissements prévisibles est une indication qui doit susciter une attention particulière aux nouvelles constructions qui seront envisagées dans ce secteur. En conséquence, il faudra veiller à toute demande de défrichement et/ou de construction qui seront envisagées. Afin de rester cohérent au regard de ce possible risque, les réseaux d'eaux usées mais aussi d'eaux pluviales doivent être raccordés au réseau public pour éviter de charger le sol et le sous sol pouvant augmenter les effets de loupe de glissement.

### **L'air**

---

- Actuellement, la Communauté de Communes du Mont de Berru n'est pas concernée par des risques de pollution de l'air compte tenu de la localisation et de l'éloignement des sites supposés à risques. Elle ne dispose d'ailleurs pas de station de mesure sur son territoire, mais on peut supposer qu'au regard de sa situation de commune rurale, et en l'absence dans le village d'éléments fortement polluants, la qualité de l'air pour cette commune ne peut être que bonne.
- Afin de pérenniser cette qualité, l'éloignement des activités est tel que la qualité à l'égard des zones d'habitat sera maintenue.
- La A 34 constitue une infrastructure qui, par certains côtés, participe à un affaiblissement des nuisances car elle contribue pour une partie au délestage des flux intramuros, notamment à CERNAY-LES-REIMS.

### **Le bruit**

---

- Comme vu ci-dessus les mesures mises en place vont permettre de maintenir cette qualité, notamment à l'égard des possibles bruits. L'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 est applicable pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou appelées à recevoir du public dans cette bande de 250 m à compter de l'emprise de la A 34, et 100m à compter de l'emprise de la RD. 151. Des dispositions similaires sont applicables de part et d'autre de la RD.980 au regard de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 qui fixe à 30m cette distance de prise en compte. Les règlements, graphique et littéral, les mettent en évidence afin de générer une bonne mise en application.
- La Communauté de Communes n'est pas concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits (P.E.B.) de l'aérodrome Reims/Champagne, le document ne comporte donc pas de mesures à ce sujet.
- Les zones d'activités, et notamment celle "Des Didris" prévoient des mesures prenant en compte les bruits générés par les A 34 et RD. 151, sur l'ensemble de la zone, ce qui va dans le sens d'une bonne qualité environnementale.

## Les paysages

### ***Le paysage urbain actuel et futur***

- Les masses actuellement bâties et les zones futures restent groupées, ce qui évite la dispersion urbaine néfaste au paysage.
- Le paysage urbain est pérennisé, et, au travers les nouvelles règles mises en place, pourrait même être amélioré par certains côtés, notamment morphologiques. En effet, les différents articles du règlement littéral et notamment les articles 11 sur les aspects extérieurs des constructions, mais aussi des clôtures, permettront d'éviter certaines dérives liées aux matériaux ou encore au volume même des constructions.
- La sectorisation permet des nuances spatiales et réglementaires plus fines.
- L'article 13 des différentes zones va générer une mixité entre le minéral et le végétal qui contribuera également à une insertion paysagère satisfaisante. De plus, les communes qui ont fait le choix d'espaces communs plantés auront de la sorte des espaces verts publics générant des lieux de "respiration" constituant également des points de repères.

### ***Le paysage naturel***

- En zone agricole, hormis les équipements publics, seules les constructions liées aux activités de la zone y sont autorisées. Elles sont limitées en hauteur et un C.O.S. adapté permet d'éviter les dérives liées à l'habitat. De plus, elles doivent être accompagnées de plantations favorisant l'insertion paysagère. Ces principes contribuent à la qualité recherchée. Quant aux habitations existantes qui ne sont pas liées au milieu agricole, les dérives sont nettement limitées, ces constructions ne pouvant s'étendre que de façon limitée en surface et une seule fois.
- En zone naturelle N, les principes sont encore plus restrictifs puisque seuls les équipements publics y sont autorisés. On peut donc imaginer que pour ces deux zones, agricole et naturelle, si la collectivité réalise un équipement, les mesures mises en place seront telles que la qualité des paysages ne sera pas altérée. De plus, le stockage de matériaux autres qu'agri viticoles est interdit ce qui évite les abus et contribue au maintien de la qualité paysagère typique du milieu naturel.
- La zone N de BEINE-NAUROY est un peu particulière en ce sens qu'elle est inscrite dans un but de création de "tampon" entre le village et la zone d'activités. Ce principe permet le maintien d'un paysage naturel entre les deux entités, ce qui contribue à une distinction des deux fonctions.

### ***Les espaces boisés classés***

- Les espaces boisés classés inscrits au document permettent le maintien et le renforcement des mesures de protection au travers l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ces massifs inscrits en protection sont issus d'une mise à jour au regard de l'existant, mais également, ce qui est le cas sur le territoire de BEINE-NAUROY, d'une anticipation sur un travail à très court terme, en coordination avec la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt. En effet, des massifs vont être défrichés mais replantés sur des terres contiguës afin de réduire les contraintes du travail des terres, mais aussi de donner plus de corps à des massifs actuellement irréguliers.
- BEINE-NAUROY étant traversé par des lignes haute tension, ces dernières génèrent des contraintes sur certains massifs, ces derniers les prenant en compte en pratiquant des couloirs non inscrits en E.B.C. à l'aplomb de ces lignes.
- Quant aux plantations à réaliser qui étaient prévues en bordure Ouest du village de CERNAY-LES-REIMS, elles ont été réalisées et ne sont donc plus imposées sur le document.

## **Le patrimoine**

### ***Le patrimoine bâti***

- Le patrimoine bâti est maintenu, et même renforcé dans sa morphologie, mais aussi dans ses aspects au travers les nouvelles règles mises en place. Les bâtiments remarquables sont, bien sûr, pérennisés car pouvant être reconstruits tel qu'ils existent aujourd'hui.
- Les autres constructions caractéristiques de la Communauté de Communes, comme les églises, ou encore les Mairies constituent des "incontournables" mais aussi des repères tels que la collectivité qui en est compétente les maintient bien sûr sur les territoires.

### ***Le patrimoine naturel***

- Comme vu ci-dessus, le patrimoine naturel est maintenu, voire renforcé, au travers les différentes mesures de protection telle l'inscription en zones agricoles des vastes terres cultivées et des zones naturelles et forestières. De plus, l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme est également un verrou à l'égard du défrichement, donc du changement d'affectation du sol "forestier".
- Les nouvelles règles, comme celles liées aux stockages qualifiés de sauvage, ou encore, les moyens mis en place pour éviter "l'éclatement urbain" (mitage) constituent également des éléments qualitatifs forts.
- Sur la commune de BEINE-NAUROY, l'inscription du "tampon naturel" entre le village et la zone d'activités a également un rôle dans ce sens. Le Centre de Stockage et de Valorisation des Déchets édifié au lieu dit " Le Grand Montfort" participe également, de par sa fonction, au maintien de ce paysage naturel, au travers le recyclage de nombre de matériaux, impact dépassant largement les limites de la Communauté de Communes du Mont de Berru.

## ***La préservation et valorisation environnementale***

### **La gestion durable des ressources**

#### ***Les ressources en eau***

- Le document, dans ses aspects réglementaires, tant graphique que littéral, prend en compte les potentialités actuelles et futures, notamment au travers des mesures mises en place permettant le phasage du développement.
- Hormis quelques cas particuliers, l'ensemble des constructions le nécessitant doit être de surcroît raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées. Ces mesures répondent aux principes de protection indispensable à la qualité de la nappe aquifère.

#### ***Le traitement des déchets***

- Les collectes sélectives, effectuées une fois par semaine pour les " tout venant " et les "recyclables", s'avèrent satisfaisantes, y compris le ramassage du verre. Les habitants des communes ont également accès aux déchetteries situées à proximité sur les communes de Beine-Nauroy et Witry-les-Reims.
- Les dépôts sauvages de matériaux autres qu'agri viticoles ne sont plus autorisés en milieu agricole, ce qui contribue à une amélioration à l'égard de ce type de déchets.

Compte tenu de ces dispositifs, de la population actuelle et de son évolution démographique, il n'est pas envisagé actuellement de modifier ces principes de traitement de déchets.

Toutefois, on peut estimer que, compte tenu de l'évolution de la législation, ces principes de collectes et autres ramassages sont appelés à suivre les objectifs qui y sont liés.

La Communauté de Communes et le Syndicat verront à mettre en place les réflexions et projets dès que nécessaire.

## **La réduction des risques de nuisances**

- De par les mesures inscrites au P.L.U. concernant les possibles nuisances générées par les activités, les zones d'habitat actuelles et futures sont mieux prises en compte.
- Les zones d'habitat de Beine-Nauroy sont mieux protégées à l'égard de la zone d'activités localisée à l'Ouest du village, mais aussi par rapport aux possibles installations d'élevage en milieu agricole grâce à la distance minimale imposée.
- Dans le même registre, les risques liés aux possibles risque de glissement de terrain sur la commune de Nogent-L'Abbesse sont mis en évidence grâce à un texte "d'alerte" concernant le secteur AUc.
- Les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et 16 juillet 2004 s'appliquant respectivement à l'égard de la A 34, de la RD. 151 et la RD. 980 sont portés aux règlements graphique et littéral, prenant ainsi en compte les nuisances sonores liées à ces infrastructures.
- Les nuisances liées au développement économique sont prises en compte au travers la disposition des zones sectorisées de développement. De plus, la zone d'activités "Des Didris" ayant fait l'objet d'une étude d'entrée de ville, les risques de nuisances sont mieux pris en compte sur ce site.

## **La mise en valeur du patrimoine**

- L'ensemble des mesures prises, tant spatialement que littéralement, contribue au maintien, et même au renforcement des éléments qualitatifs existants ou à venir sur les quatre communes. De même, les efforts développés par la commune de Nogent-L'Abbesse pour s'embellir au travers le label "village fleuri" obtenu (troisième fleur).
- Toutes les mesures prises à l'égard de la compacité du village, du maintien des terres agricoles et viticoles et des massifs boisés sont autant de principes majeurs qui participent à l'image et à la typicité de la Communauté de Communes du Mont de Berru.

## **L'intégration paysagère des infrastructures de communication**

- Les infrastructures prévues se localisent en milieu urbain, tant d'habitat que d'activités, et elles sont, grâce à cette localisation mais aussi aux profils proposés, parfaitement intégrées dans leur contexte.
- Hormis les emplacements réservés inscrits au document afin d'améliorer la circulation et ses aspects sécuritaires, les actuelles infrastructures, en large majorité se situent au sein même du tissu urbain, et leur configuration n'évoluera pas, ou très peu.
- La voie de desserte du C.S.V.D. de Beine-Nauroy est existante et de qualité, et ne comporte aucune modification, ni de tracé ni de profil, ce qui constitue un gage de qualité quant à cette insertion paysagère recherchée, d'autant que cette infrastructure se situe en milieu ouvert.





## **PARTIE 5. : LES ADAPTATIONS SUR LE P.L.U. ARRÊTÉ**

### **Les adaptations suite à la Consultation des Personnes Publiques Associées**

#### **Le Rapport de Présentation (document A)**

- Au chapitre "Analyse de l'état initial de l'environnement", le paragraphe concernant les documents supra-communaux est mis à jour au regard du S.Co.T. approuvé le 3 décembre 2007.
- Les différents points relevés lors de la Consultation des Personnes Publiques Associées font l'objet d'adaptations aux chapitres et paragraphes correspondants.

#### **Les Orientations d'Aménagement (document C)**

Sur la commune de Nogent-L'Abbesse, au lieu dit "Le Mont Mainfroid", l'accès principal du site n°4 ne se réalise plus depuis le carrefour de la RD. 64 et RD. 264 mais plus en amont sur la rue des Ételles pour des raisons sécuritaires.

#### **Les Annexes E1 et E2 (Plan des servitudes au 1/10 000 et Recueil des servitudes d'utilité publique)**

Les servitudes A 1, PT 2, PT 3 et T 7 sont mises à jour, certaines étant abrogées (A 1, et certains faisceaux PT 2), d'autres étant nouvellement inscrites au document (d'autres faisceaux PT 2). Les services responsables font également l'objet de mises à jour.

#### **Les documents D2a, D2b, D2c et D2d (règlements littéraux de Beine-Nauroy, Berru, Cernay-les-Reims et Nogent- L'Abbesse)**

- Les communes de Beine-Nauroy et Berru étant traversées par l'oléoduc "TRAPIL", leur règlement littéral le prend en compte dans chacune des zones concernées en interdisant toute nouvelle construction et plantation dans une bande de 5m de part et d'autre de la canalisation. De plus, les installations liées à cette canalisation sont autorisées.
- La commune de Cernay-les-Reims étant, quant à elle, traversée par le gazoduc, une adaptation similaire est réalisée en son règlement littéral en précisant une inconstructibilité de 5m de part et d'autre de la canalisation, ainsi qu'une interdiction d'édifier toute construction pouvant accueillir plus de 100 personnes dans une bande de 120m de part et d'autre.
- Les périmètres de protection générés par les différents risques technologiques (stockage gaz Bosal Le Rapide et déshydratation de luzerne et stockage de granulats) sont pris en compte sur la commune de Beine-Nauroy en y interdisant toute nouvelle construction à usage d'habitation ou appelée à recevoir du public.
- La commune de Berru, concerné par le cimetière allemand, le prend en compte en interdisant toute nouvelle construction dans un rayon de 100m. Toutefois, les constructions existantes peuvent être reconstruites à l'identique après sinistre.
- Les distances requises par le Conseil Général à l'égard des départementales 33, 64, 88, 151, 264, 364 et 980 sont mises en application hors agglomération sur les 4 communes au travers leur règlement littéral respectif.

## **Les documents D (règlement graphique au 1/10 000), D1a, D1b, D1c, D1d et D1e [règlements graphiques au 1/2 000 de Beine-Nauroy, Berru, Cernay-les-Reims(village), Cernay-les-Reims ("Didris") et Nogent-L'Abbesse]**

- La commune de Beine-Nauroy est traversée par des lignes Haute Tension qui génèrent une contrainte à l'égard des espaces boisés classés. Cette inscription en E.B.C. est ôtée à l'aplomb de ces lignes H.T.
- Également sur Beine-Nauroy, les périmètres de protection (stockage gaz Bosal Le Rapide et déshydratation de luzerne et stockage de granulats) sont reportés sur le règlement graphique au 1/2 000.
- Les communes de Berru, Cernay-les-Reims et Nogent-L'Abbesse étant concernées par l'aire d'Appellation Champagne (aire A.O.C.), le périmètre de cette zone est mis à jour au regard de l'état existant.

## ***Les adaptations suite à l'enquête publique***

### **Le Rapport de Présentation (document A)**

Les différents points analysés et retenus lors de l'enquête publique font l'objet d'adaptations aux chapitres et paragraphes correspondants.

### **Les Orientations d'Aménagement (document C)**

- Sur la commune de Beine-Nauroy, suite à une erreur de report due à l'évolution du foncier, le site AUXa devant être inscrit au droit du terrain privé, la limite Ouest du secteur s'y appuyant, ce dernier est réduit d'autant afin d'éviter toute superposition des fonctions entre ce terrain et le terrain contigu qui lui est de propriété communale. Ce qui permet de plus d'éviter un possible risque de conflit, notamment d'usage.
- Sur la commune de Berru, un site d'accueil d'habitat vient compléter le document, et est inscrit en entrée Ouest du village sur le versant Nord de la RD. 980. D'une emprise d'environ 12 hectares, il est prévu de l'ouvrir à l'urbanisation par tranches successives dans le cadre de procédures ultérieures. Ce phasage permet donc un développement progressif en respect des capacités d'accueil (voir texte ci-dessous).
- Sur la commune de Cernay-les-Reims, le site n°1 n'est pas reconduit les V.R.D. étant réalisés. Il est intégré à la zone urbaine qui s'étend d'autant. Les sites de cette commune sont donc nouvellement référencés afin de prendre en compte cette recomposition. En conséquence, le territoire de Cernay-les-Reims ne comprend plus que 10 sites.

### **Les documents D1b et D1c (règlements graphiques de Berru et Cernay-les-Reims(village))**

- La commune de Berru prévoit un site d'accueil d'habitat en entrée Ouest du village, sur le flanc Nord de la RD. 980. Ce secteur d'une emprise d'environ 12Ha est inscrit en AUb. De même type que le premier déjà inscrit, il est soumis, lui aussi, à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, et de surcroît, devra faire l'objet de procédures ultérieures avant urbanisation, ce secteur ne comprenant pas d'orientation d'aménagement. De par son emprise relativement conséquente, la commune procédera à un développement phasé en accueillant "par tranches successives", en concordance avec les capacités d'accueil et l'évolution des équipements. Ce principe sera mis en place au travers des procédures ultérieures, ce qui permet de prolonger les réflexions nécessaires à un développement cohérent.
- La commune de Cernay-les-Reims ne maintient pas le secteur AUb au document, les V.R.D. étant réalisés et rétrocedés. Le secteur UDb est donc étendu en lieu et place. En conséquence, le secteur AUc devient AUb, le secteur AUd devient AUc, le secteur AUe devient AUd et le secteur AUf devient AUe.

- Sur cette même commune de Cernay-les-Reims, le périmètre du secteur UDb est réduit au Sud du village, au lieu dit "Les Loreaux", au droit des terrains 577 et 578; le secteur AUb (ancien secteur AUc) est étendu d'autant.
- Autre adaptation sur Cernay-les-Reims, le secteur d'activités situé au Sud du territoire aux lieux dits "Le Bas de la Noue Saint Rémi" et "Les Trous du Loup" est étendu vers le Nord afin d'obtenir une emprise d'environ 86Ha.

### **Le document D2c (règlement littéral de Cernay-les-Reims)**

Pour tenir compte du retrait du secteur AUb, ce dernier comportant un règlement spécifique notamment à l'égard de possible voie en impasse, la déclinaison réglementaire est adaptée pour la logique de lecture nécessaire.

### **Les Annexes E3 (Annexes Sanitaires)**

Les Annexes Sanitaires sont mises à jour, notamment suite à l'évolution de la cartographie sur les communes de Beine-Nauroy, Berru et Cernay-les-Reims.

## ***PARTIE 6. : LES ADAPTATIONS SUITE AU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ***

### **Le Rapport de Présentation (document A)**

- Au chapitre "Analyse de l'état initial de l'environnement", au paragraphe "les risques et nuisances", l'alinéa concernant les nuisances sonores est adapté, la largeur du secteur affecté par le bruit étant de 250m, et non de 300m.
  - S'agissant des emplacements réservés, le texte s'y référant au chapitre "impact sur le règlement graphique" est complété pour prendre en compte le retrait des emplacements réservés n°13 et 21 du P.O.S. précédent.
  - Au chapitre "impact sur le règlement graphique", un complément rédactionnel est effectué quant au secteur AUc du lieu dit "Le Rougi" sur le territoire de Nogent-L'Abbesse.
- Également, le plan de zones de cette même commune est mis à jour afin de clarifier l'inscription du secteur UCb.

### **Le document D2a (règlement littéral de Beine-Nauroy)**

Des justificatifs aux adaptations réglementaires viennent compléter les chapitres correspondants au regard des articles :

- UC 4 à propos des activités grosses consommatrices d'eau,
- UC 6 qui comprend un argumentaire plus détaillé, et l'article UD 6, qui s'appuie sur la même logique, son argumentaire est donc identique, il n'est donc pas rappelé.
- De l'alinéa sur les articles 6 à 11 pérennisant le bâti existant qui est repositionné pour plus de cohérence lors de la lecture des différents articles.
- De l'alinéa 2 de l'article UX 6 devait se référer à la limite de la voie et non à la limite séparative, il était donc erroné. En conséquence, la règle du P.L.U. ne la reprend pas comme telle.
- UX 12 est explicité de façon plus développée pour être plus clair.
- A 11 est plus développé pour obtenir une insertion paysagère satisfaisante.

## **Le document D2b (règlement littéral de Berru)**

Un principe identique est mis en place concernant l'article A 6 à propos des distances en bordure des voies d'Association Foncière.

## **Le document D2c (règlement littéral de Cernay-les-Reims)**

Dans le même esprit, des justificatifs complètent les articles :

- UD 8 à propos des alternatives possibles à l'égard des différentes constructions.
- AUX 6, 7, 10, 11 et 13 dans la prise en compte de l'étude d'entrée de ville mise en application pour le secteur AUXa.
- A 10 généré par les évolutions techniques et pour éviter quelque ambiguïté lors de la mise en application.
- N 4, N 6 et N 12 sont plus développés pour offrir un cadre général, sans pour autant être trop précis au risque de générer un blocage, cette zone n'ayant pas une vocation de développement.

## **Le document D1b (règlement graphique de Berru)**

Le secteur UCb s'inscrivant en cœur de village et à proximité Ouest du cimetière retrouve sa place et couvre le foncier concerné par la coopérative.

## **Les Annexes E1 (Plan des servitudes au 1/10 000) et E2 (Recueil des servitudes d'utilité publique)**

À l'issue de la Consultation, la Communauté de Communes a été destinataire d'un courrier daté du 23 décembre 2008 relatif à la synthèse des avis des services de l'État et services associés à l'élaboration du P.L.U. Il est précisé, via l'Office National des Forêts qu'aucune forêt soumise au régime forestier n'est concernée par la révision du Plan Local d'Urbanisme des communes membres de la Communauté de Communes. À ce titre, la servitude A 1 inscrite au P.O.S. précédent, au lieu dit "La Colisière" à l'extrême Est du territoire de Beine-Nauroy n'est pas reconduite au document.

## **PARTIE 7. : La MODIFICATION SIMPLIFIEE**

### **NOTICE EXPLICATIVE**

Dans le cadre de la révision du P.L.U. de la Communauté de Communes du MONT DE BERRU, les espaces boisés classés inscrits ont été étudiés.

Sur le territoire de BEINE-NAUROY, plusieurs adaptations ont été envisagées tenant compte notamment du projet de M. GRETHEN propriétaire exploitant agricole.

M. GRETHEN a sollicité M. le Maire pour que soient modifiés les espaces boisés classés concernant les terrains situés aux lieux dits "Le Mont Creux" et "Les Mauzelles". S'appuyant sur une étude technique prévoyant des déboisements et des reboisements, cette demande examinée et validée par un technicien de la D.D.A.F, a été acceptée par la municipalité.

Au cours de l'élaboration du document, et en raison d'un désagrément informatique, cette adaptation au plan graphique n'est pas apparue.

Dans le cadre de l'arrêt de projet en date du 17 septembre 2008, et lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, aucune remarque n'a été formulée à cet égard.

De plus, aucune intervention n'a été effectuée à l'enquête publique qui s'est déroulée du 12 janvier au 12 février 2009. Ce n'est qu'après approbation en date du 15 avril 2009 et lorsque que M. GRETHEN a entamé les démarches de transfert de terres cultivables que le décalage a été constaté.

Or, ce constat entraîne la perte de près de 4 hectares de terres cultivables pour l'exploitant agricole.

Ce constat peut être considéré comme une erreur matérielle, et cette rectification entre dans le champ des articles R.123-20-1 et R.123-20-2 du Code de l'Urbanisme au regard du décret n°2009-722 du 18 juin 2009 pris pour l'application des articles 1<sup>er</sup> et 2 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés.

La Commune de BEINE-NAUROY peut engager une procédure de modification simplifiée afin de corriger cette erreur matérielle.

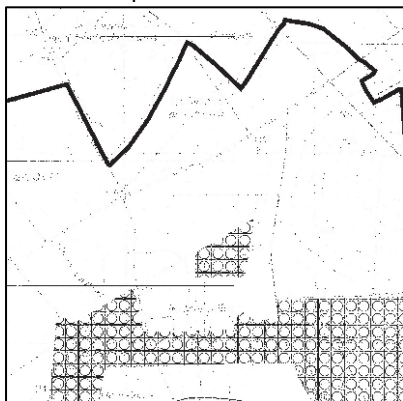
### **L'IMPACT SUR LE P.L.U.**

#### **Le Rapport de Présentation (document A)**

Le document est complété par le volet de la Modification simplifiée.

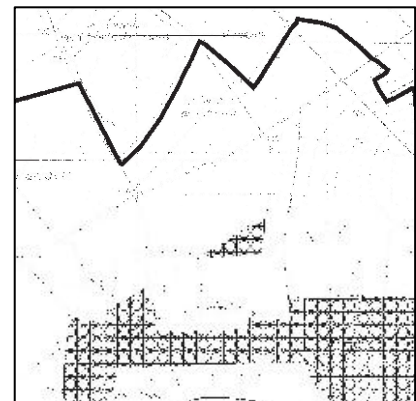
#### **Le document D (règlement graphique au 1/10 000)**

Les massifs boisés concernés aux lieux dits "Le Mont Creux" et "Les Mauzelles" sont adaptés comme décrit dans la Notice Explicative.



extrait du Plan 1/10 000<sup>ème</sup>  
du P.L.U approuvé

Commune de Beine\_Nauroy  
échelle : 1/20 000 environ



extrait du Plan 1/10 000<sup>ème</sup> du  
P.L.U suite à Modification  
Simplifiée

Commune de Beine\_Nauroy  
échelle : 1/20 000ème environ





## PARTIE 8. : La 1<sup>ère</sup> Révision Simplifiée

### I Localisation et objectifs du projet

Le projet consiste en la réalisation d'un établissement d'accueil de personnes âgées pouvant être médicalisées, avec une possible spécialisation notamment dans la maladie d'Alzheimer.

Ce centre comprendrait des unités de vie, cuisine et salle de restauration, salle multi activités, salle de soins, bureaux d'accueil d'administration et de médecine. Il serait également accompagné de locaux permettant l'hébergement des visiteurs ainsi que de logements du personnel.



Le projet envisagé comprend un programme de plus de 50 chambres et d'une capacité d'accueil de près de 70 places.

Afin de permettre sa réalisation, la collectivité prévoit la création d'un site d'environ 7Ha au Sud Est et en contiguïté du village de Beine-Nauroy, au lieu dit "La Noue Cochard".

Le foncier concerné couvre une superficie supérieure à celle inscrite en zone AU au P.L.U. approuvé.

Il est nécessaire d'étendre cette zone qui vient donc réduire d'autant (environ 3Ha) les terres agricoles voisines.

Cet objectif nécessite au regard du P.L.U. une révision simplifiée afin de prendre en compte le projet d'extension de la zone AU. Cette procédure est en adéquation avec l'article L.123-19 du Code de l'Urbanisme.

## II. L'historique du site

Dans le 1<sup>er</sup> Plan d'Occupation des Sols du Mont de Berru, dont Beine-Nauroy est membre, et qui a été approuvé le 23 octobre 1979, le site concerné est inscrit en secteur NCb, à vocation agricole.

Lors des procédures successives, jusqu'à la modification qui a abouti le 18 décembre 2002, ce site reste inscrit dans cette même zone NC.

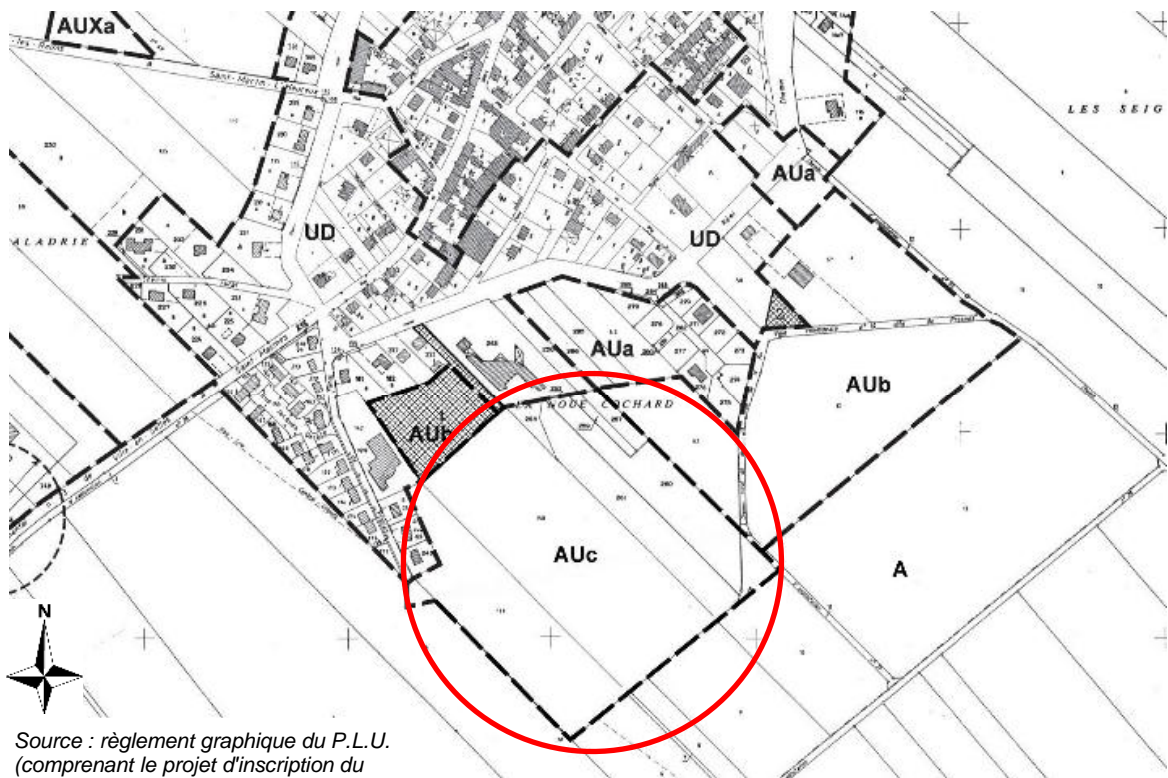
C'est dans le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Mont de Berru, qui a été approuvé

le 15 avril 2009, qu'un secteur AUb est inscrit, celui-ci étant destiné à s'urbaniser lors d'une procédure ultérieure, le C.O.S. étant fixé actuellement à zéro.

Ce projet couvre une partie du secteur AUb, et de plus, comprend des terrains allant au-delà dudit secteur.

Il y a donc nécessité, tout d'abord de prévoir une extension de l'urbanisation, et de plus, de prévoir un secteur spécifique au projet pour éviter tout détournement.

### Le projet d'inscription du secteur AUc



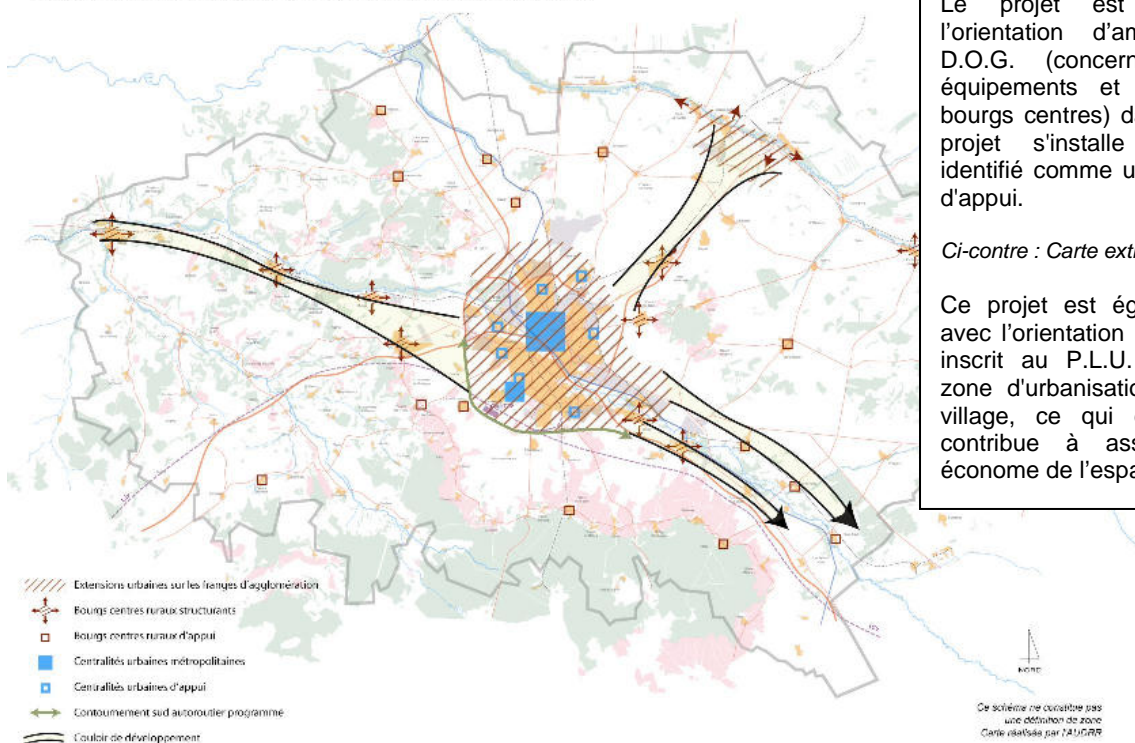
Source : règlement graphique du P.L.U.  
(comprenant le projet d'inscription du  
secteur AUc)

## III. La justification du projet

L'aménagement de l'extension de cette zone AU permet l'accueil d'un complexe indispensable à la santé publique.

Le positionnement privilégié en contiguïté du village de Beine-Nauroy, aisément desservi par des infrastructures telle la RD. 944, et à proximité immédiate de l'agglomération rémoise, offre une très bonne accessibilité.

## Schéma de l'organisation et de la structuration des espaces



Le projet est compatible avec l'orientation d'aménagement 1.<sup>1</sup> du D.O.G. (concernant l'accueil des équipements et services dans les bourgs centres) dans la mesure où le projet s'installe à Beine-Nauroy, identifié comme un bourg centre rural d'appui.

*Ci-contre : Carte extraite du S.Co.T. p. 173*

Ce projet est également compatible avec l'orientation 3.<sup>1</sup> du D.O.G. car il inscrit au P.L.U. une extension de zone d'urbanisation en contiguïté du village, ce qui évite le mitage et contribue à assurer une gestion économe de l'espace.

Les objectifs poursuivis par la réalisation de ce projet s'avèrent être d'intérêt général compte tenu de la nécessité de développer les établissements d'accueil de seniors, mais aussi de réaliser des centres de santé publique, et notamment ceux destinés aux personnes âgées dépendantes, et de surcroît concernées par la maladie d'Alzheimer.

De plus, la création de structures de ce type répond à l'une des priorités édictées au sein du programme gouvernemental.

Ce projet :

- favorise le développement de l'emploi. En effet, ce projet génère des emplois estimés à environ 33 permanents et à ces derniers viennent s'ajouter une nécessaire maintenance.
- améliore les ressources locales : La venue de cet établissement induit des ressources qui bénéficient à l'ensemble de la collectivité.
- participe à la dynamique urbaine par le possible accueil d'une population nouvelle, la création de nouveaux logements...
- procure à la collectivité de nouvelles ressources fiscales et budgétaires;
- se réalise en contiguïté du tissu urbain existant, donc à assurer une gestion économe de l'espace et à éviter le mitage;
- se raccorde aisément aux équipements existants;
- est localisé en un site calme, correspondant donc aux besoins des futurs occupants;
- se situe à proximité de l'agglomération rémoise, distante de seulement 15mn;
- est desservi par des infrastructures de qualité telle la RD 944;
- peut venir en complément des structures hospitalières proches;
- est situé en un lieu géographiquement le plus approprié par rapport à l'ensemble du territoire intercommunal au regard, notamment, d'autres structures et des dessertes décrites ci-dessus;
- s'avère être d'intérêt général.

#### **IV. L'incidence du projet sur le P.L.U.**

##### **Le règlement graphique (document D1a) :**

- L'impact du projet, spécifique en tant que tel, génère la création d'un secteur AUc sur la partie Ouest du secteur AUb, ajouté d'une extension en sa partie Sud, l'ensemble se situant au lieu dit "La Noue Cochard". Ce nouveau secteur AUc couvre une emprise d'environ 7Ha, l'extension quant à elle représente une superficie d'un peu plus de 3Ha.

##### **Le règlement littéral (document D2a) :**

- Le projet très ciblé génère, au caractère de la zone AU, l'adjonction du secteur AUc.
- Les articles AU 1 et AU 2 sont complétés pour prendre en compte le projet. L'article 2 prévoit dorénavant la réalisation de travaux d'infrastructure ce qui permet la desserte du secteur AUc via le secteur AUb.
- L'article 3 est complété afin de permettre la réalisation de l'accès avec une largeur minimale de 6,50m pour répondre aux nécessités générées par les services de santé et de sécurité. De plus, la voie principale de desserte traversant le secteur AUb, ce dernier est également concerné par cette mesure.
- Les articles 6 à 10 et 14 sont adaptés et/ou complétés pour répondre aux objectifs, et ainsi éviter un risque de blocage, tout en évitant les possibles dérives.

##### **Les Orientations d'Aménagement (document C) :**

- Le projet d'accueil d'établissements de santé publique et/ou de services génère l'inscription du site n°8 pour prendre en compte le secteur spécifique au lieu dit "La Noue Cochard". Sa desserte s'effectue par un débouché sur la rue de Saint Remy et la rue de la Mouchery via le chemin rural dit de la Noue de la Fin.
- Un profil de voie avec l'emprise du domaine public porté à 6,50m est esquissé.

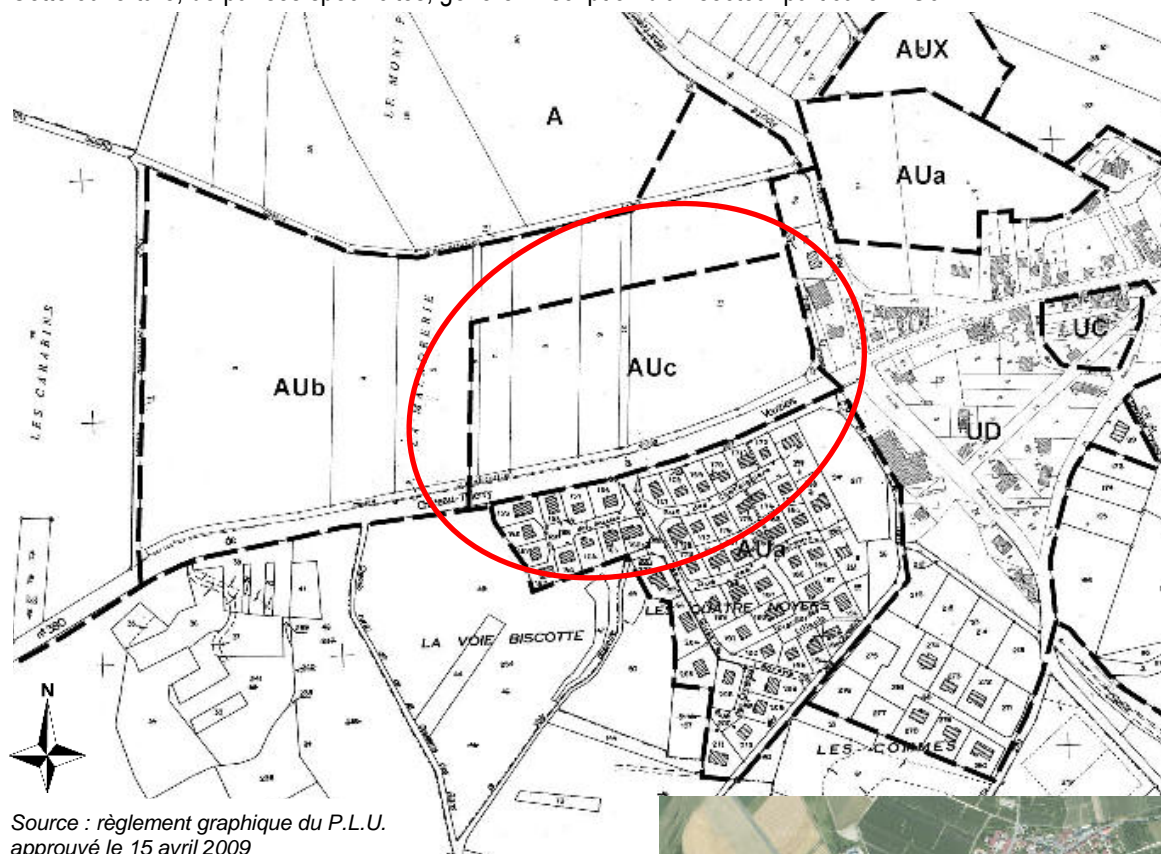


## PARTIE 9. : La 2<sup>ème</sup> Révision Simplifiée


### I Localisation et objectifs du projet

Le projet est localisé au sein du secteur AUb du lieu dit "La Maladrerie" s'étendant à l'Ouest du village, le long de la RD. 980.

Il consiste en l'ouverture à l'urbanisation d'environ un tiers du secteur AUb afin d'accueillir de l'habitat, ce qui correspond aux objectifs originels prévus dans le cadre de la révision du P.L.U. approuvée le 15 avril 2009. Cette ouverture, de par ses spécificités, génère l'inscription d'un secteur particulier AUc.



#### LÉGENDE

 Localisation du projet



Le projet envisagé comprend un programme de 45 à 50 logements répartis sur environ 4Ha.

L'ouverture à l'urbanisation de ces 4Ha permet de phaser de la sorte et comme prévu au P.L.U. approuvé le 15 avril 2009, le développement du village. Ce dernier comprend un secteur AUb dont son emprise est d'une douzaine d'hectares et ne comprend pas d'Orientations d'Aménagement.

Compte tenu de cette localisation, son débouché sur la RD. 980 génère un aménagement spécifique à des fins sécuritaires.

Cet objectif nécessite au regard du P.L.U. une révision simplifiée afin de prendre en compte le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU. Cette procédure est en adéquation avec l'article L.123-19 du Code de l'Urbanisme.



## II. L'historique du site

Dans le 1er Plan d'Occupation des Sols du Groupement d'Urbanisme du Mont de Berru, dont Berru est membre, et qui a été approuvé le 16 décembre 1974, le site concerné est inscrit en zone NC, à vocation agricole.

Lors des procédures successives, jusqu'à la modification qui a abouti le 18 décembre 2002, ce site reste inscrit dans cette même zone NC.

C'est dans le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Mont de Berru, qui a été approuvé le 15 avril 2009, qu'un secteur AUb est inscrit, celui-ci étant destiné à s'urbaniser de façon "progressive" et lors de procédures ultérieures, le C.O.S. étant fixé actuellement à zéro.

Ce projet couvre environ un tiers du secteur AUb, et de plus, comprend une appellation particulière afin d'y inscrire un règlement qui s'y rattache ainsi que des Orientations d'Aménagement.

Ces principes permettent l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.



Projet possible au lieu dit "La Maladrerie" – mouture juillet 2010 – 47 logements.

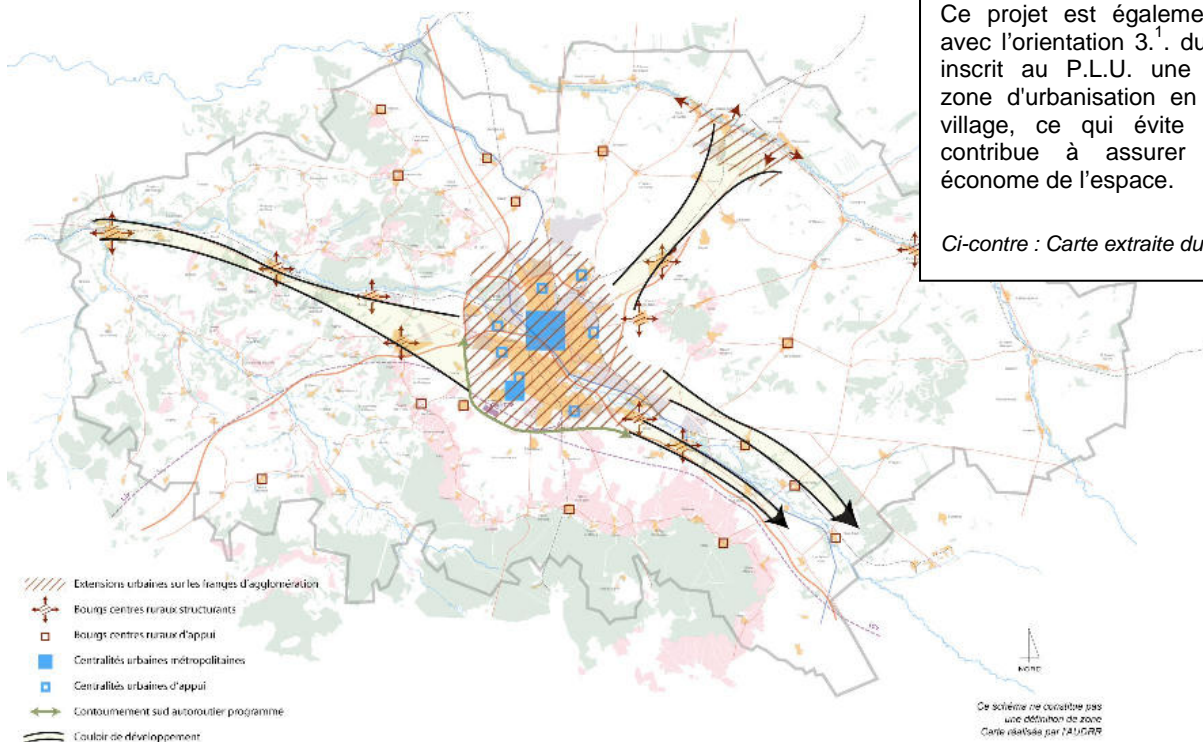


aménagement spécifique au droit de la RD. 980 pour répondre aux aspects sécuritaires.

## III. La justification du projet

- L'ouverture à l'urbanisation sur environ 4Ha, permet de phaser de la sorte et comme prévu au P.L.U. approuvé le 15 avril 2009, le développement du village.
- Le positionnement privilégié en contiguïté du village de Berru, et aisément desservi par des infrastructures de qualité, offre une très bonne accessibilité.

## Schéma de l'organisation et de la structuration des espaces



Ce projet est également compatible avec l'orientation 3.<sup>1</sup> du D.O.G. car il inscrit au P.L.U. une extension de zone d'urbanisation en contiguïté du village, ce qui évite le mitage et contribue à assurer une gestion économe de l'espace.

Ci-contre : Carte extraite du S.Co.T. p. 173

## Ce projet :

- participe à la dynamique urbaine par l'accueil d'une population nouvelle, la création de nouveaux logements. Permet également le maintien d'une partie de la jeune population de Berru sur la commune. L'ensemble génère une démographie positive permettant notamment le maintien des effectifs scolaires;
- procure à la collectivité de nouvelles ressources fiscales et budgétaires au travers, notamment du foncier bâti et par la suite de la Taxe d'Habitation;
- se réalise en contiguïté du tissu urbain existant, donc assure une gestion économe de l'espace et évite le mitage;
- se raccorde aisément aux équipements existants et prend en compte les aspects sécuritaires liés au débouché sur la RD. 980;
- est desservi par des infrastructures de qualité telle la RD 980;
- se situe à proximité de l'agglomération rémoise, distante d'une quinzaine de minutes.

## IV. L'incidence du projet sur le P.L.U.

### Le règlement graphique (document D1b) :

- Un secteur AUc est inscrit sur une partie du secteur AUb, au lieu dit "La Maladrerie" et le long de la RD. 980. D'une emprise d'environ 4Ha, il représente un peu plus d'un tiers de la surface du secteur AUb initial. Le principe originel de phasage, prévu dans le cadre de la révision approuvée le 15 avril 2009, s'avère donc respecté.

### Le règlement littéral (document D2b) :

- La RD. 980 n'étant plus classée voie à grande circulation, l'article L.111-1-4 n'est plus applicable et le territoire n'est donc plus soumis à une étude d'entrée de ville. La zone AU qui était concernée par cet article ne comporte plus de rappel dans ce sens.
- Le projet très ciblé génère, au caractère de la zone AU, l'adjonction du secteur AUc.
- L'article AU 1 est complété pour prendre en compte ce nouveau secteur AUc.
- L'article 3 est complété pour préciser qu'au sein du secteur AUc, il n'y a qu'un seul accès à la RD. 980, et que l'emprise minimale des voies nouvelles sera d'au moins 10m. La première mesure est mise en place pour répondre aux aspects sécuritaires liés au débouché sur la départementale; la seconde, pour permettre la réalisation de stationnements, de végétalisation et plantations afin d'obtenir des espaces de qualité (qualité de vie pour les futurs habitants, confort ...). Ces emprises permettent également de réaliser des systèmes d'infiltration des eaux pluviales, ce qui va dans le sens, là aussi, d'une certaine qualité environnementale. Par contre, les voies affectées aux modes doux ne comportent pas d'emprise minimale pour des raisons évidentes de besoins autres.
- Dans le secteur AUc, l'article 7 comprend une rédaction intégrant les alternatives possibles d'implantation telles que ces mesures se rapprochent de celles mises en place en zone UD, ce qui permet, à terme, une identification au tissu urbain existant proche de l'opération en AUc.
- Toujours dans le secteur AUc, l'article 14 est complété par une possibilité offerte à un foncier qui est appelé à accueillir des constructions de type "opération groupée", donc avec une densité supérieure. Il est donc prévu un C.O.S. de 0,7 qui pourra être appliqué à des constructions qui pourront se réaliser sur deux terrains, au plus, le tout ne devant pas excéder 2 500m<sup>2</sup>. L'idéal est que ce type d'opération se réalise en entrée du secteur AUc et de part et d'autre de l'accès principal, ce qui générerait un effet de "porte", donc de repère visuel.

### Les Orientations d'Aménagement (document C) :

- Un chapitre spécifique au nouveau site n°6 complète le document. Il comprend un schéma d'aménagement et de desserte du secteur AUc, qui ne remet pas en cause l'urbanisation du reste de la zone, en l'occurrence le secteur AUb (site n°4).
- Un texte accompagne ce schéma. Il précise une largeur minimale d'emprise des voies futures à 10m permettant de réaliser, entre autre, du stationnement dit "visiteurs", de la végétalisation et des plantations, ce qui contribuera à la qualité du site et de vie des futurs habitants ainsi qu'à leur confort. Ces emprises permettent également un traitement in situ des eaux pluviales, notamment par infiltration. Par contre, il n'est pas précisé de largeur minimale pour les voies dédiées aux modes doux, les besoins étant très différents.

## **PARTIE 10. : La 1<sup>ère</sup> Modification**

Afin d'être au plus près des projets des différents territoires, les adaptations suivantes sont effectuées :

### **Les différents règlements graphiques :**

#### **Le document D (plan de zones au 1/10 000)**

- Pour être le plus à jour possible, des espaces boisés classés viennent compléter le document graphique :
  - un de 24a 60 à l'Ouest du village au lieu dit "La Putie";
  - un de 55a au Nord du territoire au lieu dit "Les Cerisiers".
- Dans le même but et pour entériner les espaces boisés classés adaptés dans le cadre de la récente modification simplifiée, une mise à jour de boisements est effectuée au droit des lieux dits "Le Mont Creux" et "Les Mauzelles".
- Le périmètre d'isolement de 200m inscrit en périphérie du Centre de Stockage et de Valorisation de Déchets (C.S.V.D.) à l'Est du territoire, au lieu dit "Le Grand Mont Fort" est étendu pour prendre en compte l'arrêté préfectoral en date du 31 août 2009.

*Pour les plans au 1/2 000, ils font l'objet d'une mise à jour type "cadastre actuel" et au plus près des possibilités, ce qui permet notamment de mieux évaluer l'évolution du tissu urbain.*

#### **Le document D1a (Beine-Nauroy)**

- Un espace boisé classé vient compléter le document graphique. Un de 4a 05 est à présent inscrit au Nord Est du village au lieu dit "Longival".
- L'emplacement réservé n°1 localisé au Sud du village au lieu dit "La Noue Cochard" et inscrit pour la réalisation d'un terrain de loisirs et la création d'un lien entre la salle polyvalente et le groupe scolaire est à présent situé en zone UD de par l'extension de cette dernière.

#### **Le document D1b (Berru)**

- Suite à des échanges de terrains, la limite entre le secteur AUb et la zone UC évolue en extrémité de l'impasse du Presbytère donnant sur la Place de l'Église.
- Les projets évoluant, les emplacements réservés n°1, n°2 et n°4 ne sont pas maintenus au document. En conséquence, la liste des emplacements réservés portée sous le cartouche est recomposée.

#### **Le document D1c1 (Cernay-les-Reims)**

- Une prise en compte plus fine de la morphologie urbaine génère l'inscription d'un nouveau secteur UDc qui s'étend globalement de part et d'autre de la rue Charles de Gaulle (RD. 980 intra-muros). Ainsi, le secteur UDb se répartit dorénavant sur trois sites, un au Nord Ouest du village, un au Sud et un plus petit au Sud Est.
- Dans la même logique de prise en compte morphologique, la zone UC est étendue au droit du foncier de part et d'autre de la rue Colbert sur une cinquantaine de mètres.

#### **Le document D1c2 (Cernay-les-Reims)**

- Le secteur AUXd des "Didris" doit s'urbaniser prochainement. L'aménagement prévu doit être cohérent avec celui du secteur AUXa contigu. L'étude d'entrée de ville, déjà réalisée pour ce premier secteur, fait l'objet d'un prolongement dans le cadre de la 2<sup>ème</sup> phase de développement de ce site. En conséquence, le secteur AUXd étant en relation directe avec le secteur AUXa, il y est intégré dans son entier et prend ainsi la même appellation. Donc, le secteur AUXa s'agrandit d'autant en lieu et place du secteur AUXd qui de ce fait disparaît.

### **Le document D1d (Nogent-L'Abbesse)**

- À l'issue de la mise à jour décrite ci-dessus, deux sites inscrits en aire A.O.C. viennent compléter le document. Le premier se situe dans le triangle en bordure Sud du massif boisé, au lieu dit "Bois des Chaées"; le second en proximité Ouest de la zone UM au lieu dit "La Tournelle des Reux". Ce dernier se situe en zone agricole et est ainsi inscrit en secteur Aa qui s'étend donc d'autant.

### **Les différents règlements littéraux :**

#### **Le document D2a (Beine-Nauroy)**

- L'article 3 des zones UC, UD et AU est complété par une rédaction précisant une largeur minimale de 4,50m libre de tout passage pour les accès, ce qui permet d'éviter à ces derniers d'être sous dimensionné et de générer ainsi un risque notamment sécuritaire.
- Pour éviter la saturation du réseau d'eaux pluviales, l'article 4 des zones UC et UD est complété pour obliger, en cas de nouvelle construction, à une infiltration sur le terrain.
- En zones UD et AU, zones les plus à même d'accueillir des opérations d'aménagement d'ensemble, pour éviter une réduction des espaces verts prévus lors d'un aménagement en prolongement d'une opération existante, l'occupation temporaire type plantations sur l'emprise de la future voie n'entre pas dans le calcul des 10% prévus à l'article e13. Ce dernier comporte un rappel renvoyant au dispositif décrit.

#### **Le document D2b (Berru)**

- La RD. 980 n'étant plus classée voie à grande circulation, l'article L.111-1-4 n'est plus applicable et le territoire n'est donc plus soumis à une étude d'entrée de ville. Les zones AU, A et N, concernées par cet article ne comportent plus de rappel dans ce sens et l'article 6 évolue également en conséquence.
- L'article AU 3 est complété afin de préciser une largeur minimale des voies nouvelles portée à 10m pour obtenir des aménagements d'une qualité accrue, notamment celui lié au stationnement dit "visiteur" ainsi qu'aux espaces végétalisés. Toutefois, le secteur du lieu dit "Les Quatre Noyers" comportant encore des terrains vierges, les voies restant à réaliser conservent la largeur minimale de 8m précédemment fixée.
- À l'article 7, les implantations par rapport aux limites séparatives sont assouplies notamment pour une identification à la zone UD, à terme.
- Pour éviter le blocage d'un possible projet en zone AUX, notamment à l'égard d'habitation accompagnant une activité, l'article 2 évolue et est assoupli, générant ainsi une amélioration paysagère du site, ce dernier étant visuellement exposé par rapport aux RD. 980 et RD. 88. Pour cette même zone AUX, un seul accès y est requis et doit s'effectuer au droit de la rue des Chabouzets pour répondre à certains aspects sécuritaires.

#### **Le document D2c (Cernay-les-Reims)**

- Pour prendre en compte un projet d'établissement d'intérêt collectif susceptible d'être édifié au sein du tissu urbain, les articles 6 à 9 et 11, 13 et 14 des zones UC, UD et AU sont adaptés afin d'éviter un risque de blocage pouvant être généré par les nécessités sécuritaires et/ou les spécificités architecturales liées à ce type de projet au regard du tissu urbain ou du foncier pouvant l'accueillir.
- L'article UD 7 est adapté pour permettre, en secteur UDc, une certaine souplesse à l'égard des "petites" constructions type garage et répondre à une meilleure identification au tissu existant. En conséquence, l'implantation en limite séparative est autorisée pour celles n'excédant pas 3m de hauteur au faîtage.
- L'article 12 des zones UC et UD est complété afin d'éviter, suite à une mutation d'un bâtiment pour création de logements, qu'un minimum de stationnement reste assuré sur le terrain, notamment suite à une occupation autre que celle prévu au stationnement couvert.
- En zone AU et afin d'éviter une altération des dynamiques urbaines, mais également pour prendre en compte l'évolution des modes de vie, il est demandé deux places de stationnement dites "visiteurs" dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

- La zone AU est concernée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme généré par la route départementale 151 (ancienne RD. 51) et la A 34. Ces précisions sont dorénavant inscrites, la RD. 980 n'étant plus classée voie à grande circulation. De ce fait, seul le secteur AUe est à présent concerné par la loi Barnier, et l'article 6 évolue donc en conséquence.
  - Pour obtenir une qualité optimale tenant compte de la localisation du site (proximité de l'agglomération rémoise, vents dominants par rapport à Cernay-les-Reims mais aussi Witry-les-Reims), le caractère de la zone AU comprend un additif concernant le secteur AUe, ce dernier devant se développer dans le respect des principes de Développement Durable (H.Q.E., écolabel etc...).
- Des alinéas viennent compléter l'article 1 concernant le secteur AUe afin d'y éviter des activités polluantes et/ou à risques (bruits, émanations olfactives, périmètres de protection etc...), même si ce secteur est actuellement fermé à l'urbanisation. Sur le même registre et pour éviter tout risque d'interprétation, les habitations n'y sont pas autorisées également.
- La zone AUX devant être raccordée à un système collectif d'assainissement, notamment le secteur AUXa, l'article AUX 4 prend en compte cette possibilité.
  - La zone A, est, elle aussi concernée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme généré par la route départementale 151 (ancienne RD. 51) et la A 34. Ces précisions sont dorénavant inscrites, la RD. 980 n'étant plus classée voie à grande circulation.
  - La zone N, quant à elle, n'est concernée que par la A 34 à l'égard de l'article L.111-1-4. Une précision vient compléter le rappel en entête de la zone et un correctif est inscrit à son article 6.

### **Le document D2d (Nogent-L'Abbesse)**

La zone AU comprend un secteur AUa qui a fait l'objet de réalisation des équipements dans le cadre de secteur de participation encore en vigueur. Le règlement ne prévoit plus l'obligation d'opération d'aménagement d'ensemble mais, reste en appellation AU, ce qui permet à la Collectivité de continuer à percevoir la taxe liée aux équipements et d'éviter un risque de recours par un tiers de par une appellation en zone urbaine.

Ainsi, le caractère de la zone et l'article 2 sont adaptés pour éviter l'obligation d'être intégré à une opération d'aménagement d'ensemble.

### **Les Orientations d'Aménagement (document C) :**

- Pour prendre en compte l'évolution des projets sur le territoire de BERRU, le site n°1 comprend un aménagement différent et ne comprend plus l'emplacement réservé (n°4 au règlement graphique D1b).
- Sur la commune de BERRU, pour des critères identiques, le site n°2, au Nord Ouest du village ne comprend plus d'emplacement réservé (n°1 et n°2 au document graphique). Une placette en position centrale vient compléter l'aménagement ainsi qu'une sente piétonne.
- La RD. 980 n'étant plus classée voie à grande circulation, elle ne génère plus d'impact au regard de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme; le document ne s'y réfère donc plus. Les rédactions qui accompagnent les sites, tant sur BERRU que sur CERNAY-LES-REIMS, sont adaptées en conséquence.
- Sur CERNAY-LES-REIMS, la zone d'activités des "Didris" se développe et le secteur AUXd adopte les mêmes principes que le secteur AUXa. Celui-ci s'agrandit d'autant et le secteur AUXd disparaît. Le schéma d'aménagement est adapté et le texte épaulant le graphisme suit la même logique.

### **L'étude d'entrée de ville, 2<sup>ème</sup> phase :**

#### **Commune de CERNAY-LES-REIMS – zone d'activités "Les Didris"**

Pour être cohérent avec l'étude d'entrée de ville réalisée lors de la révision du P.L.U. du Mont de Berru approuvée le 15 avril 2009, celle-ci fait l'objet d'un prolongement dans le cadre de la 2<sup>ème</sup> phase de développement économique du site "Les Didris" qui doit s'urbaniser prochainement.

## **Les adaptations suite à l'enquête publique**

### **Le Rapport de Présentation (document A)**

- Les différents points analysés et retenus lors de l'enquête publique font l'objet d'adaptations aux chapitres et paragraphes correspondants.
- Les extraits des règlements graphiques correspondant aux communes de BERRU et CERNAY-LES-REIMS sont adaptés en fonction des différentes interventions prévues.

### **Les Orientations d'Aménagement (document C)**

Concernant le territoire de CERNAY-LES-REIMS, à des fins de cohérence et pour être le plus complet possible, le texte relatif au secteur AUe (site n°9) reprend l'esprit rédactionnel du règlement littéral.

### **Les différents règlements graphiques (documents D1...) :**

#### **Le document D1c1 (Cernay-les-Reims)**

- Entre la rue Charles de Gaulle et la rue du château Mouzin, le terrain cadastré AB n°165 étant occupé par des bâtiments dont la morphologie correspond plus au secteur UDc, ce terrain est inscrit en totalité dans ce secteur.

### **Les différents règlements littéraux (documents D2...) :**

#### **Le document D2b (Berru)**

- Pour le secteur AUa, il semble raisonnable de repasser les voies secondaires à une emprise de 8m. La voie principale quant elle reste comme prévu dans le cadre de cette procédure de modification, à 10m. Cette distinction va dans le sens d'une certaine économie d'espace, et la nuance d'emprise ainsi réalisée permet d'offrir une hiérarchie à la structure viaire.

#### **Le document D2c (Cernay-les-Reims)**

- La zone UC, la plus ancienne du village, étant déjà très dense, et compte tenu des risques pouvant être générés, comme ceux liés aux déplacements et stationnement, les équipements d'intérêt collectif et/ou de services doivent répondre à la règle générale concernant les articles 9, 11, 13 et 14.
- La zone UD, issue de développements plus récents du village, comporte certaines spécificités qui méritent également d'être prises en compte. Donc :
  - Les équipements d'intérêt collectif et/ou de services doivent répondre à la règle générale concernant les articles UD 11 et UD 13.
  - Ces mêmes équipements doivent également répondre à un C.O.S. de 0,8 plus souple que celui prévu en secteurs UDb et UDc mais identique à celui du secteur UDa.
- À des fins de commodité pour les habitants, ces équipements devant être logiquement édifiés en position centrale sur le village, et la zone AU étant, soit très récemment urbanisée, soit en devenir, ces équipements d'intérêt collectif se conformeront aux règles générales de la AU, et de ce fait, ne bénéficieront pas d'alinéas dérogatoires.



- Le village de CERNAY-LES-REIMS étant très attractif vu la proximité de l'agglomération rémoise, le stationnement, tel en zone UC, devient un sujet récurrent. Il est fréquemment constaté une utilisation autre que celle dédiée aux véhicules dans des espaces comme le garage par exemple. Dans le but de freiner ce phénomène, l'article 12 de chacune des zones d'habitat, actuelles ou futures, est modifié pour inciter, voire obliger, à pérenniser cet emplacement attribué à la voiture. Ainsi, les dynamiques urbaines s'en trouveront moins altérées. Pour ce faire, les alinéas concernés comportent la rédaction suivante :

*"Dans le cas de création de nouveaux logements, il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement; y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement et, dans ce cas, au moins une place de stationnement **ne sera pas fermée et aisément accessible depuis le domaine public.**"*

- Dans ces mêmes zones d'habitat et dans un but de clarification de l'article 12, la rédaction relative au stationnement prévu pour les logements locatifs aidés devient la suivante :

*"Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, **il sera prévu au moins une place de stationnement** par logement."*



# PARTIE 11. : La 3<sup>ème</sup> Révision Simplifiée

## I Localisation et objectifs du projet



Source : Carte Michelin n°306 "Local"

Le projet consiste en la reconversion du site du fort de Nogent-l'Abbesse, construction réalisée dans le cadre de la ceinture de fortification de la ville de Reims suite à la guerre de 1870.

Ce fort n'étant plus occupé par les militaires, la collectivité et la coopérative envisagent d'y réaliser des aménagements et notamment le développement de la coopérative de Nogent-Cernay.

Actuellement, le site est inscrit en zone UM à vocation essentiellement militaire.

Pour permettre l'accueil, notamment d'installations et constructions directement liées aux activités viticoles, mais aussi aux possibles équipements publics (réseaux, bassins et constructions...) l'appellation de ce site doit être adaptée en conséquence. Vu les modes d'occupation du sol projetés, il est prévu que ce site porte une appellation de zone AUX, ce qui permet d'éviter les éventuels blocages.

Au sein de ce site, le foncier concerné comportant déjà des utilisations du sol différentes, une sectorisation est envisagée au sein du document d'urbanisme pour s'appuyer sur ces nuances au regard des différents projets pouvant y être accueillis.



Source : Google Map

## II. L'historique du site

Dans le 1<sup>er</sup> Plan d'Occupation des Sols du Mont de Berru, dont Nogent-l'Abbesse est membre, et qui a été approuvé le 23 octobre 1979, le site concerné est inscrit en zone UE, essentiellement à vocation militaire.

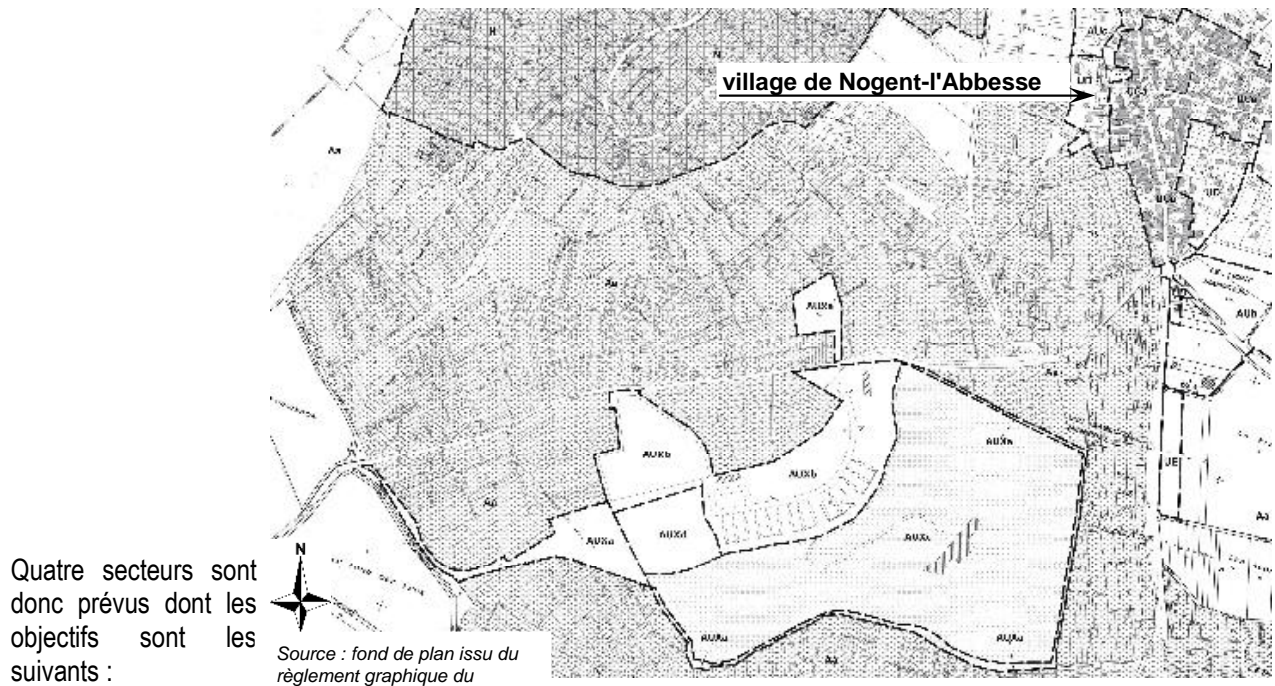
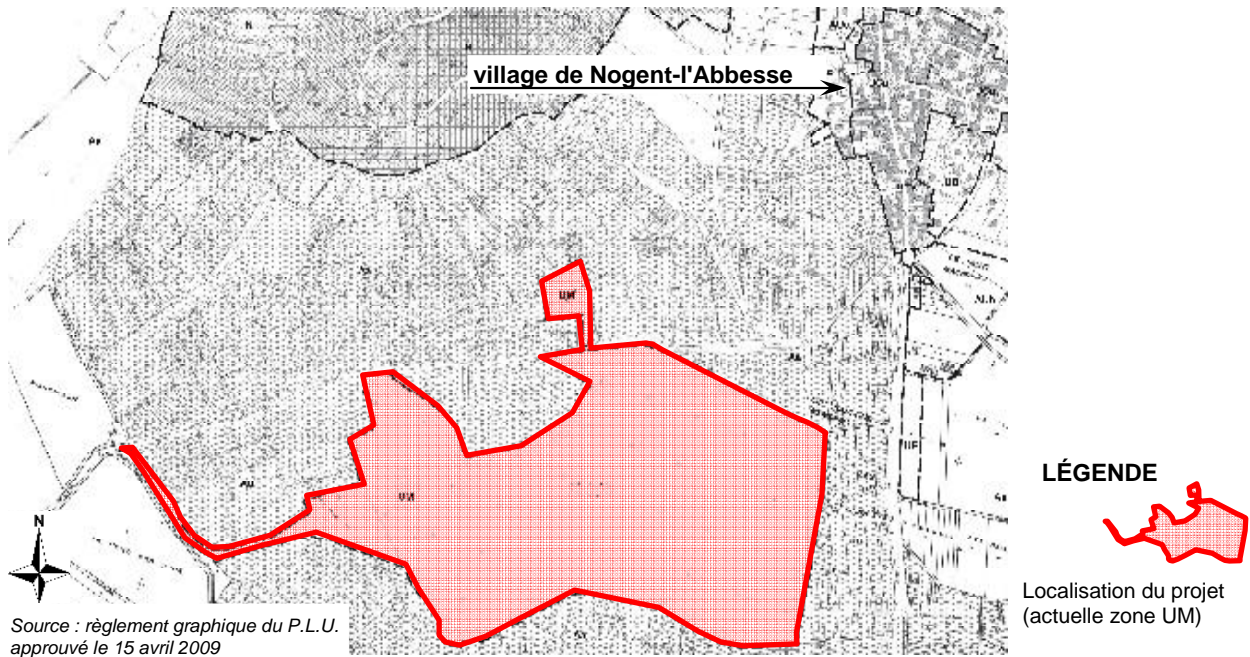
Lors des procédures successives, ce site reste inscrit dans cette même zone UE jusqu'à la modification qui a abouti le 18 décembre 2002, où, pour une plus grande logique de lecture, cette zone prend l'appellation de zone UM (zone militaire). Le règlement, quant à lui, ne change pas pour garder la vocation d'origine.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Mont de Berru, qui a été approuvé le 15 avril 2009, et qui a fait l'objet de deux révisions simplifiées et d'une modification approuvées le 15 décembre 2010 reprend cette même appellation avec les mêmes éléments réglementaires.

Ce projet couvre l'ensemble du foncier de cet actuel site militaire dont l'emprise est d'environ 41 Ha.

Il est prévu d'y inscrire une zone AUX sur l'ensemble afin de prendre en compte les différentes utilisations du sol, mais aussi pour éviter un risque de blocage dans l'avenir.





Quatre secteurs sont donc prévus dont les objectifs sont les suivants :

- Secteur AUXa sur un foncier où des équipements de type réseaux, infrastructures, cheminements, aires de loisirs, bassins etc pourront y être réalisés, avec également la possibilité de constructions liées à la collectivité, mais aussi un possible retour à l'usage agri-viticole;
- Secteur AUXb où la coopérative Nogent-Cernay prévoit la réalisation de travaux, d'installations et de constructions à usage viti vinicoles;
- Secteur AUXc sur le fort Kellerman permettant une certaine sauvegarde de cet édifice sans pour autant y inscrire de contrainte forte afin d'effectuer certains travaux d'aménagement, voire d'amélioration (sécurisation, entretiens etc...). De plus, dans un avenir plus ou moins proche et après travaux, ce fort pourrait être au centre de projets de valorisation et d'aménagement pour visites encadrées, mais, actuellement en gestion active de la sécurité avec interdiction d'accès libre.

*Les deux secteurs ci-dessus (AUXb et AUXc) ne seront aménageables qu'après avoir pris préalablement conseil auprès d'un prestataire spécialisé dans la pollution pyrotechnique. De plus, ils feront l'objet d'une étude de sol afin d'en connaître la stabilité et d'exiger, si nécessaire, des mesures de précaution en terme de modalité de construction.*

- Secteur AUXd, de protection, espace clos et dont la réglementation au sein du P.L.U. sera stricte pour éviter tout risque.

### III. La justification du projet

Ce dispositif va permettre, notamment en ce qui concerne la coopérative, un redéploiement de ses activités et, à terme, une réduction des nuisances qui y sont liées, principalement celles que l'on peut observer dans le village en périodes de vendanges de par la circulation des véhicules professionnels indispensables à cette activité.

Ce projet s'avère être d'intérêt général et compatible avec le S.Co.T. ...

❖ au regard du P.A.D.D. chapitres :

- 1.<sup>2</sup> : *Mettre en valeur le patrimoine*, le fort Kellerman pouvant être au centre, ultérieurement, d'un programme de visites organisées dans le cadre de la ceinture fortifiée de Reims.
- 4.<sup>1</sup> : *Limiter l'extension de l'aire urbaine*, la relocalisation de certains équipements viti vinicoles sur un site en reconversion permet effectivement de ne pas utiliser de terres agricoles.
- 4.<sup>3</sup> : *Tirer profit des espaces délaissés et des friches*, ce projet contribue au recyclage du foncier mutable et permet à l'agglomération de conserver sa compacité et sa cohérence urbaine.

❖ et au regard du D.O.G. chapitres :

- 1.<sup>4</sup> : *Favoriser le renouvellement urbain*, ce projet permettant, à terme de libérer du foncier en intra-muros et donc, de permettre une certaine mutabilité.
- 2.<sup>3</sup> : *Préserver les terres et soutenir leur vocation agricole*, même si ce projet est à forte connotation agri viticole, il ne se situe pas en pleine terre, et encore moins cultivée.
- 3.<sup>1</sup> : *Limiter le mitage des espaces*, en occupant un site qui n'est pas, comme vu ci-dessus, en terres agricoles et donc, d'éviter de la sorte de réduire la richesse économique qui s'y rattache tant agricole que viticole.
- 5.<sup>4</sup> : *Limiter l'usage de la voiture pour les déplacements domicile-travail*, cette relocalisation étant à proximité immédiate du village de Nogent-l'Abbesse, la distance n'est que faiblement supérieure pour certains, réduite pour d'autres. Un équilibre est, de ce fait, obtenu.
- 8.<sup>2</sup> : *Prévenir les risques technologiques*, la relocalisation sur le site de l'ancien fort contribue, dans le cadre d'un développement futur, à l'éloignement d'un possible risque émanant des futures activités sur ce site. Le village se trouvera de ce fait au-delà d'un risque possible périmètre de protection.

Quant au contexte "plus local", ce projet permet :

- la réduction, à terme, des nuisances sonores intramuros...
- ... et son corollaire, la réduction des gênes engendrées par la circulation P.L. surtout en périodes de vendanges;
- la protection du site au travers ses modes d'occupation du sol, sans pour autant bloquer les aménagements nécessaires à son fonctionnement. Pour ce faire, après avoir pris préalablement conseil auprès d'un prestataire spécialisé dans la pollution pyrotechnique la levée de toute contrainte liée à l'histoire de ce site pourra être effectuée, principalement pour les secteurs AUXb et AUXc;
- dans un second temps, de mettre en valeur le potentiel touristique et culturel lié à l'histoire grâce aux mesures inscrites et notamment celle au titre du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme;
- d'éviter l'abandon et les déprédations de tous ordres, d'un site proche du village.

### IV. L'incidence du projet sur le P.L.U.

**Le règlement graphique (document D1d) :**

- L'impact du projet, spécifique en tant que tel, génère la création d'une zone AUX de la zone UM qui était dédiée au site du fort de Nogent l'Abbesse. Ce nouvelle zone AUX couvre une emprise d'environ 41Ha.
- Elle comprend quatre secteurs :

- Le secteur AUXa de part et d'autre de la RD. 64; et sur une emprise globale d'environ 3,5Ha; ce même secteur est inscrit en périphérie du secteur AUXb et permet la réalisation d'un cheminement modes doux, d'aires de loisirs, pique-nique ...
- Le secteur AUXb au Sud de la RD. 64 couvrant près de 10,4Ha;
- Le secteur AUXc sur l'emprise du fort Kellerman et dont la surface représente un peu plus de 25Ha;
- Le secteur AUXd de près de 2,6Ha.

**Le règlement littéral (document D2d) :**

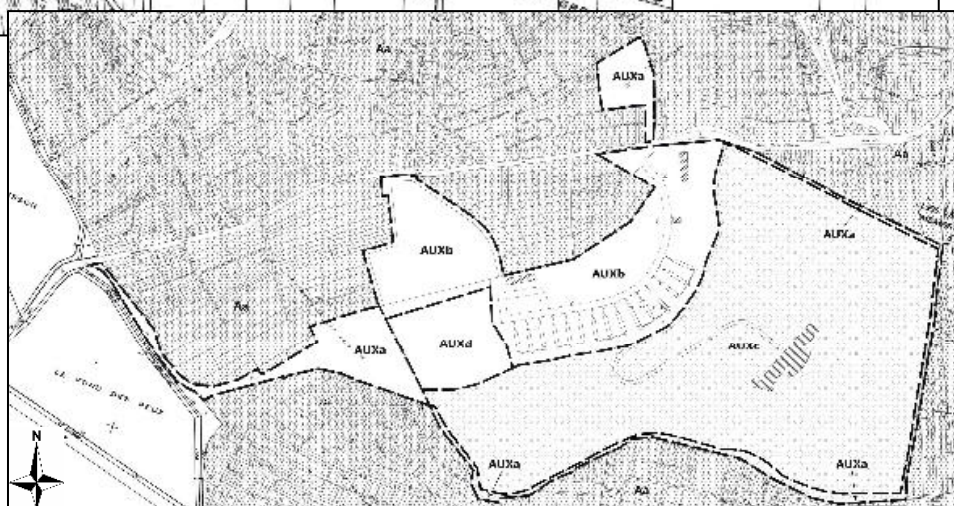
- Le projet très ciblé génère la disparition de la zone UM pour laisser place à une zone AUX, plus appropriée à la destination prévue.
- Les articles AUX 1 et AUX2 sont composés pour prendre en compte l'ensemble du projet et ses spécificités spatiales. L'article 2 cible les diverses possibilités de réalisation et d'accueil au sein de chacun des secteurs.
  - Le secteur AUXa plutôt dédié aux travaux d'infrastructures, de cheminements, aires de loisirs, de bassins et, éventuellement de projets de la collectivité, mais aussi un possible retour à l'usage agricole.
  - Le secteur AUXb où la coopérative envisage de se développer avec les installations qui lui sont liées;
  - Le secteur AUXc, qui couvre le foncier du fort Kellerman et qui comprend une inscription au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme. Ce principe permet un minimum de sauvegarde. Ainsi, la plus grande majorité de la végétation existante sur ce secteur sera maintenue pour garder cet aspect paysager particulier et notamment le maintien du couvert végétal. Par contre, cette inscription ne générera pas de blocage à l'égard, par exemple, d'aménagements de type voirie réseaux divers, cheminements, entretiens et/ou sécurisation etc...
  - Le secteur AUXd étant un site à risque, il n'y est autorisé que le comblement et, à terme, la végétalisation afin de le rendre le plus naturel possible. Ce secteur est entièrement clos pour éviter toute intrusion.
  - Les deux secteurs ci-dessus (AUXb et AUXc) ne seront aménageables qu'après avoir pris préalablement conseil auprès d'un prestataire spécialisé dans la pollution pyrotechnique. De plus, avant tout aménagement, ils feront l'objet d'une étude de sol afin d'en connaître la stabilité et d'exiger, si nécessaire, des mesures de précaution en terme de modalité de construction.  
Cette double précaution est directement liée au passé de ce site car il était utilisé par les militaires pour le stockage de munitions, et il comprend, par endroit, des cavités et ouvrages en sous-sol qui pourraient nuire gravement à la stabilité des installations et constructions envisagées en surface.  
Il convient effectivement de faire preuve de vigilance et de s'assurer que tout projet de construction en surface devra être compatible avec les constructions en sous-sol (soutes et fort) déjà existantes.
- L'article 3 prévoit, pour le secteur AUXb, un seul accès à la RD. 64 pour des raisons sécuritaires.
- L'article 4 oblige à un raccordement au réseau public d'eau potable pour des raisons sanitaires.
- Les articles 5 à 12 sont adaptés pour répondre aux différents objectifs, et ainsi éviter un risque de blocage, tout en évitant les possibles dérives.
- L'article 13 reste relativement souple et expose l'inscription mise en place sur le site du fort Kellerman, en l'occurrence le secteur AUXc au regard de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa qui définit l'esprit de protection du site, sans pour autant bloquer les possibles aménagements de type voirie réseaux divers, entretiens et/ou sécurisation etc...
- L'article 14 ne fixe pas de C.O.S. sur les secteurs AUXa, AUXb et AUXc pour éviter un risque de blocage, mais fixe un C.O.S. de zéro sur le secteur AUXd compte tenu du niveau de protection requis et, donc, de l'interdiction de toute construction.

**Les Orientations d'Aménagement (document C) :**

- L'inscription de la zone AUX génère un volet complémentaire au sein des Orientations d'Aménagement, notamment au regard des accès à la RD. 64.



## ZONAGE DU P.L.U. DE NOGENT-L'ABESSE (extraits)







## **PARTIE 12. : La 2<sup>ème</sup> Modification**

Afin d'être au plus près des projets des différents territoires, les adaptations suivantes sont effectuées :

### **Les différents règlements graphiques :**

#### **Le document D (plan de zones au 1/10 000)**

La sectorisation de la zone N sur le territoire de Cernay-les-Reims génère l'inscription des deux secteurs Na et Nb, ce dernier impactant le règlement graphique au 1/ 10 000 à l'Ouest du village.

#### **Le document D1b (Berru)**

- Suite à l'acquisition par la collectivité du terrain concerné par l'emplacement réservé n°3, ce dernier n'est pas maintenu au document.
- Les projets évoluant, vu que la collectivité n'envisage pas l'élargissement de la rue (seuls certains engins agricoles l'utilisant), l'emplacement réservé n°8 n'est pas reconduit. Par conséquent, la liste des emplacements réservés portée sous le cartouche est adaptée.

#### **Le document D1c1 (Cernay-les-Reims)**

La zone N comprend dorénavant deux secteurs, Na et Nb. Le premier est localisé en bordure Ouest du village et sur une profondeur de 200 à 250m. Le second s'inscrit en lieu et place du reliquat de zone N.

#### **Le document D1d (Nogent-L'Abbesse)**

À l'issue de la révision simplifiée décrite ci-dessus, la zone M sur la commune de Nogent-l'Abbesse étant remplacée par une zone AUX, le document prend en compte ce nouveau dispositif.

### **Les différents règlements littéraux :**

#### **Les 4 règlements littéraux (D2a, D2b, D2c et D2d)**

- Les différents articles 4 concernés prennent en compte l'évolution législative liée à la nouvelle appellation de l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.
- Une pratique identique est effectuée à l'égard des articles se référant aux S.H.O.N. ou aux S.H.O.B. qui, dorénavant se réfèrent à la Surface de Plancher.
- La Taxe Locale d'Équipement ayant, elle aussi évoluée, les caractères des différentes zones à urbaniser ne s'y réfèrent plus.
- Les articles 11 des différentes zones concernées sont adaptés afin de clarifier les aspects extérieurs liés aux constructions avec toiture terrasse.

### **Les spécificités littérales par territoire :**

#### **Le document D2b (Berru)**

- L'alinéa 1 de l'article AU 3 porte une précision supplémentaire à l'égard de la largeur des accès qui est, à présent, prévue à 3,50m minimum afin d'éviter les difficultés d'accès, à terme, mais aussi de freiner le développement en drapeau.
- L'article AU 3 est complété par une rédaction précisant que la distance de 5m n'est pas applicable par rapport aux aires de stationnement perpendiculaires à la voie de desserte et totalement encastrées dans les parcelles, ce qui permet d'éviter des reculs trop conséquents des constructions dans le cas où les aires de stationnement viendraient s'inscrire perpendiculairement à la voie de desserte et dans les terrains à bâtir. Dans ce cas, le recul de la construction par rapport à la voie serait alors d'au moins 10m, ce qui va à l'encontre du Grenelle et notamment de l'économie d'espace.

### **Le document D2c (Cernay-les-Reims)**

- Pour éviter un possible blocage lié à la fonction agricole, qui s'avère être aux origines typologique et morphologique du village de Cernay-les-Reims, et compte tenu de l'esprit de prise en compte du paysage en zone N largement représentée sur le territoire, un secteur Na est inscrit à l'Ouest du village et sur une profondeur d'environ 200 à 250m. Cette profondeur limitée permettra de garder un aspect groupé du tissu bâti de par la proximité des futures constructions par rapport au village.

Ce secteur permet l'accueil de constructions et installations directement liées à l'activité agricole. Toutefois, et dans le respect des principes originels ayant générés cette zone N, des mesures fortes d'insertion paysagères y sont prévues :

- Les possibles installations classées soumises à déclaration et/ou les activités qui y seront accueillies ne devront pas engendrer de risques, gênes et autres inconvénients envers le voisinage;
  - les emprises au sol s'avèrent limitées, en l'occurrence 1 000m<sup>2</sup> pour les bâtiments d'activités et 200m<sup>2</sup> pour les habitations, ces dernières devant être indispensables à l'activité agricole;
  - pour éviter un phénomène de surdimensionnement des constructions et notamment celles à usage d'habitation, les hauteurs sont limitées à 9m au faîtage et/ou 8m à l'acrotère, ce qui permet, de surcroît, de pérenniser les vues éloignées vers le village et notamment celles en provenance de Reims;
  - la rédaction existante déjà à l'article N 13 à propos des plantations choisies étant satisfaisante, elle s'appliquera donc également pour les futures constructions à vocation agricole.
- Le reliquat de zone N devient le secteur Nb, qui lui reprend les aspects réglementaires déjà inscrits en zone N.

### **Le document D2d (Nogent-l'Abbesse)**

- Pour tenir compte des spécificités du secteur AUc et de la qualité et proximité immédiate des équipements nécessaires, le caractère de ce secteur évolue ainsi que l'article AU 1. Le développement ne se réalise, non plus dans cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble mais dans le prolongement des équipements existants.
- L'intégralité du règlement de la UM laisse place à celui de la zone AUX, cette dernière étant issue de la révision simplifiée précédente.

### **Les Annexes E2 (recueil des Servitudes d'Utilité Publique) et son complément (document E5 au 1/20 000)**

- En date du 13 décembre 2011, est mis en application l'Arrêté Préfectoral n°2011-SUP-154-IC instituant des Servitudes d'Utilité Publique dans le cadre de la cessation d'activité de l'ex-société Laroye à l'extrême Sud-Est du territoire de Beine-Nauroy (servitude PM2 relative à la sécurité publique en lien avec une installation classée pour la protection de l'environnement ayant cessé son activité).

Ainsi, le document prend en compte ce nouveau dispositif par l'inscription du périmètre dédié à cet effet, au travers l'adjonction du document E5 au 1/20 000.

- Le document E2, recueil des Servitudes d'Utilité Publique est complété en conséquence.

## **Les adaptations suite à l'enquête publique :**

### **Le document D (plan de zones au 1/10 000)**

Au vu du dossier déposé par la Mairie de CERNAY-LES-REIMS en amont de l'ouverture de l'enquête publique, la sectorisation de la zone N sur le territoire de Cernay-les-Reims n'est pas maintenue, le document retourne donc à la situation précédente et la zone N ne comporte plus les deux secteurs Na et Nb. En effet, la commune de Cernay-les-Reims, à l'issue d'une réflexion approfondie à l'égard du dispositif de sectorisation, a fait le choix, dans l'immédiat, de ne pas maintenir ce principe et de pérenniser une zone N sans secteur.

### **Le document D1c1 (plan de zones au 1/2 000 de Cernay-les-Reims)**

En cohérence avec la description ci-dessus, la zone N redevient pleine et entière puisqu'elle ne comprend plus les deux secteurs Na et Nb.

## **Les différents règlements littéraux :**

- Afin d'éviter tout risque d'interprétation, notamment à l'égard des mesures à prendre quant à l'isolation phonique des constructions à usage d'habitation, mais aussi pour les articles R.421-12 et R.123-10-1 des zones concernées, les rappels figurant à l'article 2 de chacune des zones de chaque règlement sont reportés en "chapeau" de zones précédant les différents articles 1.

### **Le document D2b (Berru)**

- L'alinéa 1 de l'article AU 3 porte une précision supplémentaire à l'égard de la largeur des accès qui est, à présent, prévue à 3,50m minimum afin d'éviter les difficultés d'accès, à terme, mais aussi de freiner le développement en drapeau.

### **Le document D2c (Cernay-les-Reims)**

- Suite à une réflexion approfondie à l'égard du dispositif consistant à l'inscription d'un secteur spécifique Na permettant l'accueil, de façon mesurée, de bâtiments à vocation agricole, la collectivité préfère, dans l'immédiat, ôter ce secteur et revenir, en ce qui concerne cette mesure, à la situation du P.L.U. approuvé le 15 décembre 2010, en l'occurrence la zone N sans sectorisation. Les deux secteurs n'étant pas maintenus au document, le règlement de la zone est adapté en conséquence.

### **Le document D2d (Nogent-l'Abbesse)**

- Pour être au plus près de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme et afin d'ôter toute ambiguïté, le caractère et l'article AU2 au droit du secteur AUc évoluent.

## **Les Orientations d'Aménagement (document C)**

Pour être en cohérence avec le nouveau dispositif inscrit dans le secteur AUc de la commune de NOGENT-L'ABBESSE, le texte lié à ce secteur comprend une rédaction plus adaptée au mode opératoire, en l'occurrence, non plus le développement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble mais urbanisable à condition que l'aménagement se développe au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (en référence à l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme). En effet, les réseaux étant à proximité immédiate des terrains, et compte tenu de la configuration du site, ce type d'urbanisation est plus en adéquation.

## ZONAGE DU P.L.U. DE BEINE-NAUROY (extrait)













## ZONAGE DU P.L.U. DE NOGENT-L'ABESSE (extraits)







