

Commune de Bussy-le-Château

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

"Vu pour être annexé à la délibération du 19/12/2007 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision."

Fait à Bussy-le-Château,
Le Maire,



Etude réalisée par

ACTE RECU LE

17 AVR. 2008

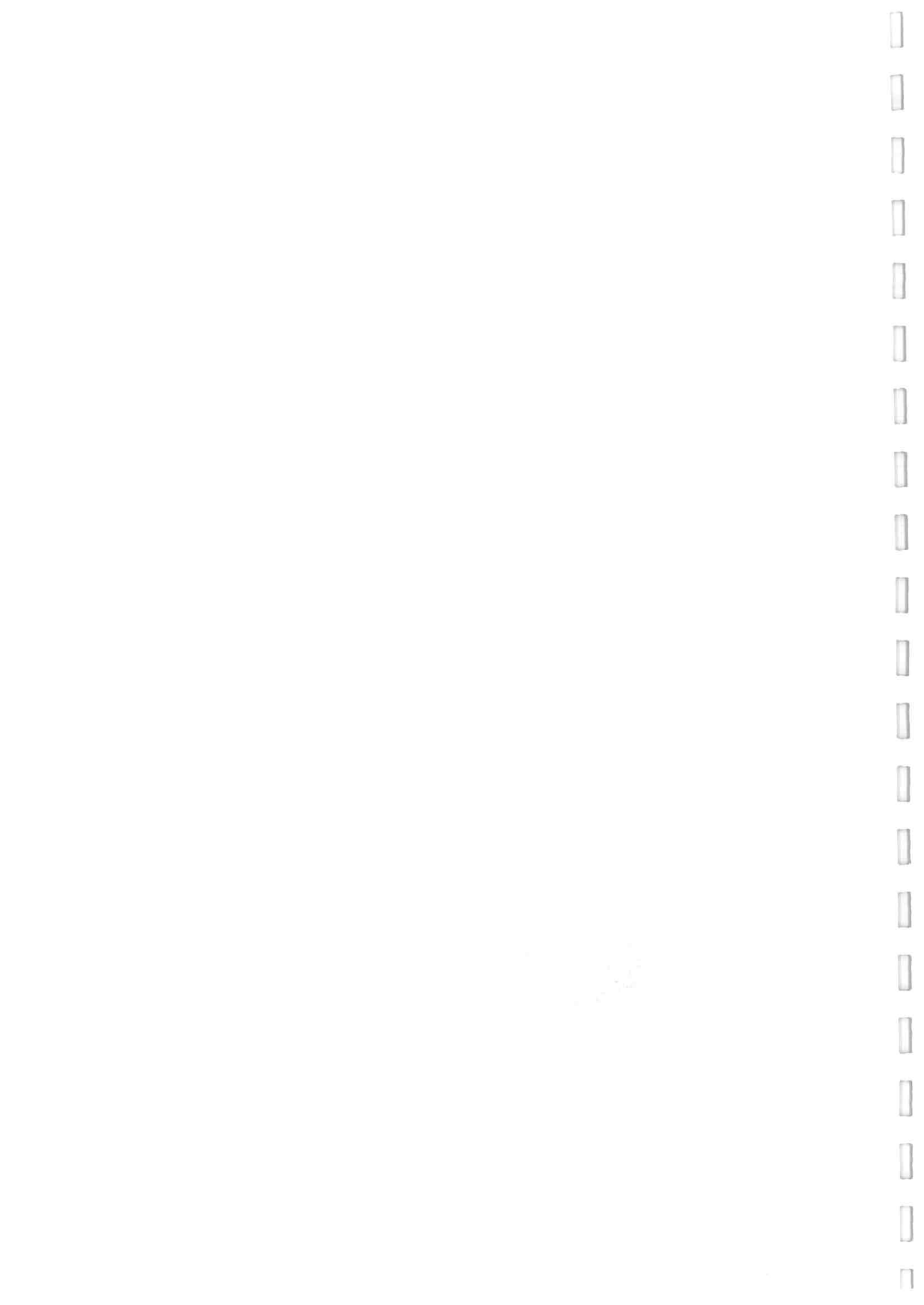
PREFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

ARRETE LE : 09/01/2007
APPROUVE LE : 19/12/2007



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
environnement.conseil@wanadoo.fr



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	5
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE.....	7
1.1. Situation géographique et administrative.....	7
2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	10
2.1. La population de la commune.....	10
2.2. Les facteurs de l'évolution démographique.....	10
2.3. La structure par âge	11
3. LE PARC DE LOGEMENTS.....	12
3.1. Le type de logements.....	12
3.2. L'âge des logements	12
3.3. Le statut d'occupation des résidences principales.....	13
4. ACTIVITES ECONOMIQUES	14
4.1. L'activité agricole.....	14
4.2. L'activité commerciale et les services	14
4.3. Les activités artisanales et industrielles	15
4.4. L'activité touristique	15
5. L'EMPLOI.....	15
5.1. La population active	15
5.2. Les migrations alternantes	15
6. LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LA VIE LOCALE	16
6.1. Les équipements scolaires.....	16
6.2. Les équipements et services communaux	16
6.3. Le milieu associatif	16
7. LES VOIES DE COMMUNICATION	16
8. LES RESEAUX.....	18
8.1. L'alimentation en eau potable	18
8.2. L'assainissement.....	18
8.3. La gestion des déchets.....	18
9. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	18
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	19
1. LE MILIEU PHYSIQUE	21
1.1. La topographie.....	21
1.2. La géologie et l'hydrogéologie.....	21
1.3. L'hydrologie	21
1.4. Les risques naturels	22
2. LE PATRIMOINE NATUREL.....	23
2.1. Les inventaires scientifiques régionaux	23
2.2. Les milieux naturels	24
3. LE PAYSAGE.....	28

3.1. Les zones bâties	28
3.2. La plaine agricole de Champagne Crayeuse.....	29
3.3. La vallée humide et inondable.....	29
4. L'URBANISME ET L'ARCHITECTURE	30
4.1. La forme urbaine	30
4.2. Les caractéristiques architecturales	31
4.3. Les contraintes au développement.	31
5. LE PATRIMOINE HISTORIQUE.....	31
5.1. Le patrimoine architectural	31
5.2. Le patrimoine archéologique	32

TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT 35

1. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD	37
1.1. Les objectifs du PADD	37
1.2. Les orientations du PADD	37
2. PRESENTATION DES ZONES ET MODIFICATIONS DES LIMITES APORTEES PAR LE PLU	41
2.1. La surface des zones.....	41
2.2. Présentation et modification des zones urbaines	41
2.3. Présentation et modification des zones à urbaniser.....	42
2.4. Présentation et modification des zones agricoles	43
2.5. Présentation et modification des zones naturelles et forestières.....	43
3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	45
3.1. Les zones 1 AU rue des Crayères et chemin de l'Hôpital	45
3.2. La zone 1 AU le long de la RD 66	45
3.3. La zone 1 AU rue de Bourléans.....	45
4. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT.	46
4.1. Justification du règlement des zones urbaines.....	46
4.2. Justification du règlement des zones à urbaniser	51
4.3. Justification du règlement des zones agricoles.....	57
4.4. Justification du règlement des zones naturelles.....	61
4.5. Les dispositions diverses.....	64

QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR 67

1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	69
1.1. Les zones urbaines.....	69
1.2. Les zones agricoles et naturelles	69
1.3. La synthèse de l'impact environnemental du PLU révisé	70
2. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	70
2.1. Les zonages de protection	70
2.2. Le règlement	70

AVANT-PROPOS

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

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

Le PLU doit (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) :

- Délimiter les zones urbaines en tenant compte des zones rurales agricoles,
- Définir le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature.

Il peut en outre :

- Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords,
- Fixer un ou plusieurs Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S. : pourcentage de la surface bâtie par rapport à la surface totale de la propriété),
- Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier, ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables,
- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêts généraux ainsi qu'aux espaces verts,
- Localiser les terrains cultivés inconstructibles en zone urbaine,
- Délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique,
- Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de bâtiments existants,
- Délimiter les zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité égale à celle du bâti initial.

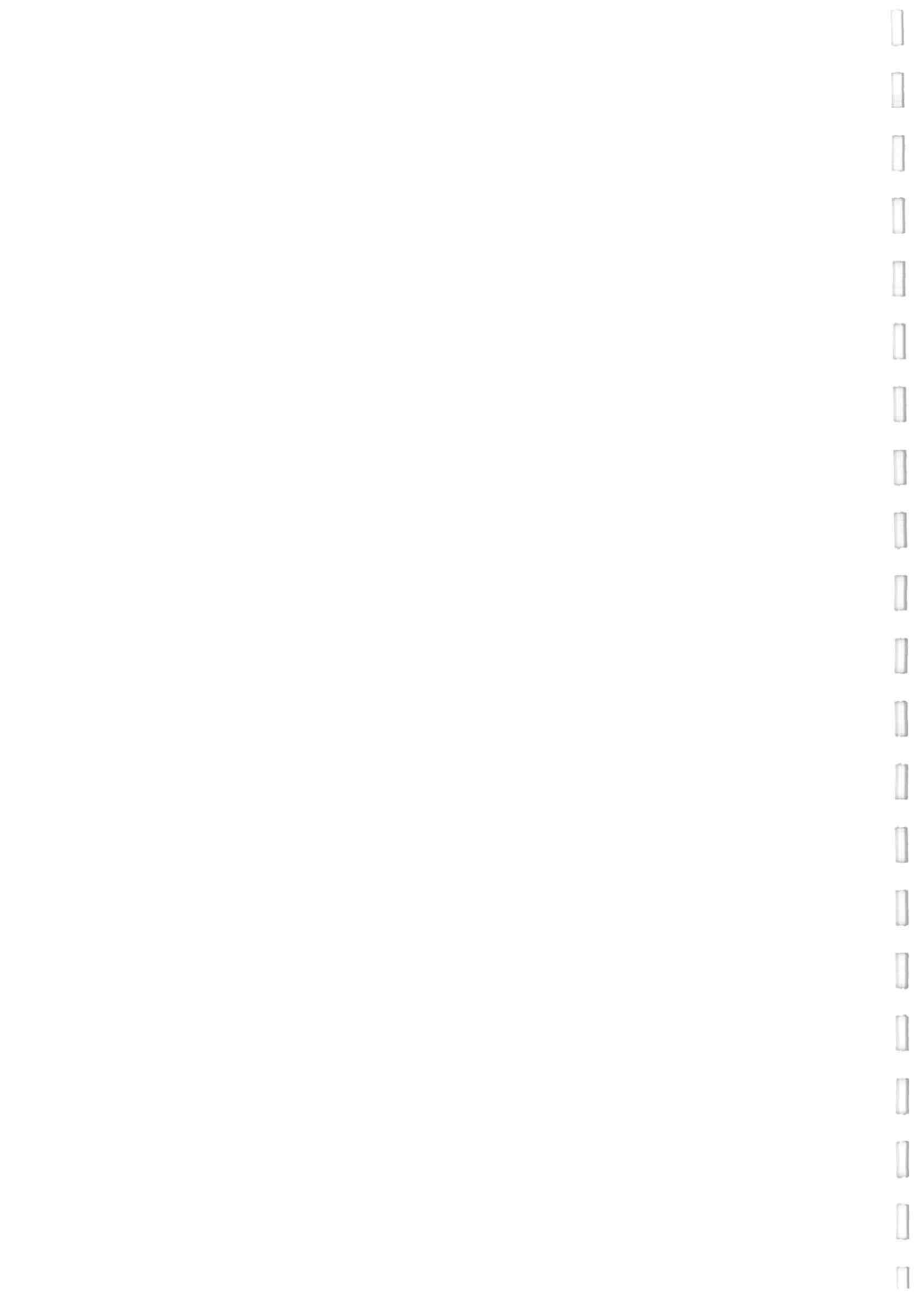
Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- Le rapport de présentation,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Les Orientations d'Aménagement,
- Le règlement,
- Les plans de zonage,
- Les annexes sanitaires (plans et notice),

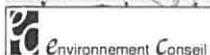
- Les servitudes d'utilité publique (plans, liste et recueil).

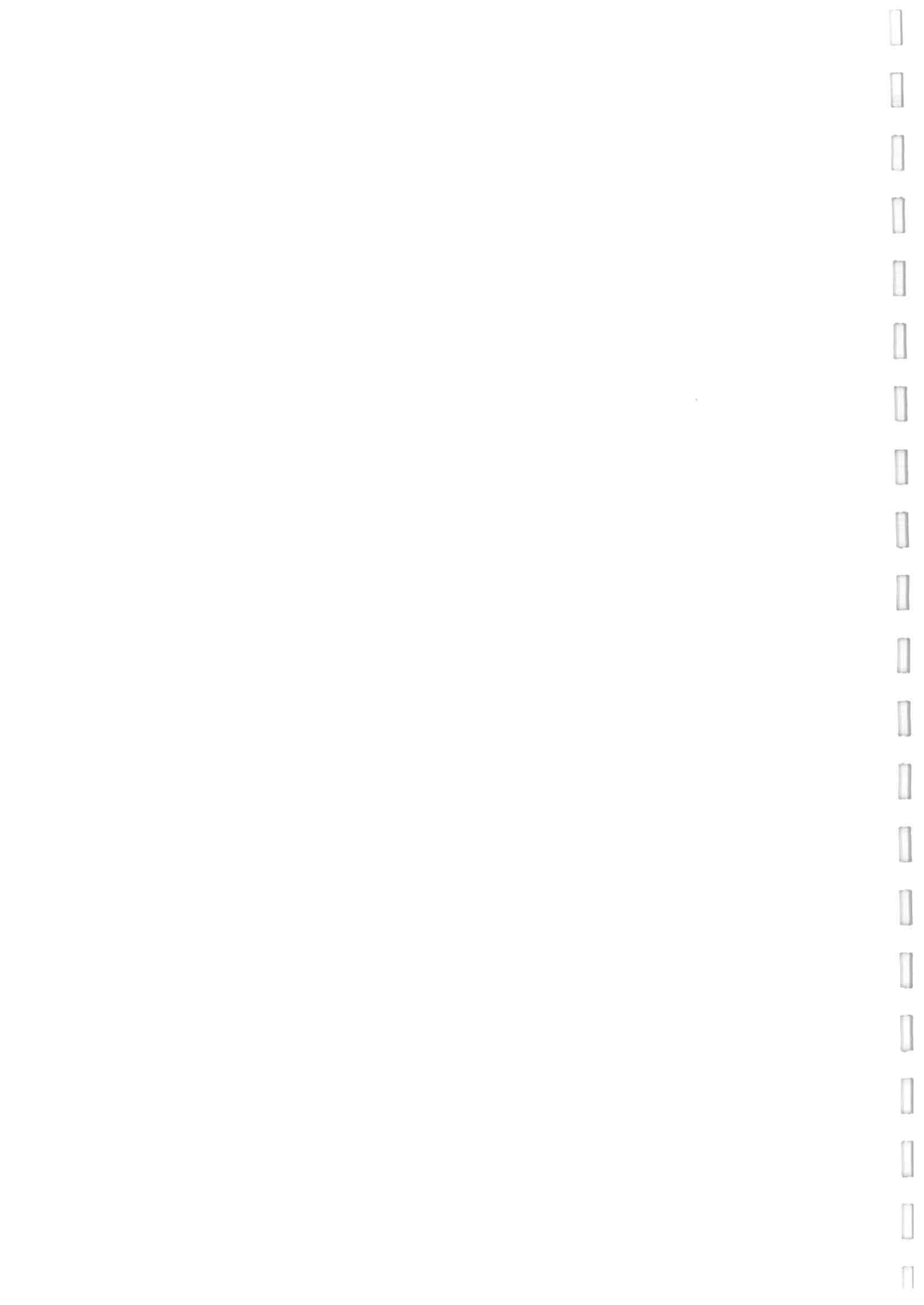
Bussy-le-Château disposait d'un Plan d'Occupation des Sols prescrit et approuvé par arrêté préfectoral le 21 janvier 1982. Elle a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal du **17 septembre 2002**.

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE



Localisation





1. Situation géographique et administrative

1.1. Situation géographique et administrative

1.1.1. Localisation

Bussy-le-Château est localisé à l'Est du Bassin Parisien, au sein de la région Champagne-Ardenne, dans le département de la Marne.

Couvrant 2393 hectares, la commune appartient à la région naturelle de la Champagne crayeuse.

La commune appartient à l'arrondissement de Châlons-en-Champagne (situé à 20 kilomètres) et au canton de Suippes (8 kilomètres).

La commune est desservie par la RD79 reliant Suippes à Coutisols, la RD66 menant d'une part à La Chappe à l'Ouest et Saint-Rémy-sur-Bussy à l'Est.

La bretelle autoroutière la plus proche est située à environ 12 kilomètres (Saint-Etienne-au-Temple).

1.1.2. Intercommunalité

La commune fait partie de la Communauté de Communes de la Région de Suippes qui rassemble 16 Communes sur deux arrondissements et 4 cantons, pour une population totale de 7969 habitants.

COMPETENCES OBLIGATOIRES :

1 - Aménagement de l'espace

- Participation à la mise en place et à la gestion d'un pays,
- Elaboration et gestion de l'évolution du SCOT,
- Etudes relatives à l'aménagement et au développement des territoires.
- Elaboration d'un document communautaire faisant la synthèse des POS, PLU, et cartes communales des communes membres, dans le but d'harmoniser progressivement les règles d'urbanisme sur le territoire de la communauté de communes. Il serait consulté pour avis.

2 - Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté

Création, extension, aménagement, entretien, gestion et promotion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales ou touristiques intégrant la maîtrise des sols et leur viabilité.

Sont d'intérêts communautaires :

Les 4 zones actuelles existantes à savoir : ZI la Cressonnière à Somme Suippe ; ZI à Sommepy Tahure ; ZI La Louvière à Suippes ; ZI voie de Châlons à Suippes.

Toutes nouvelles zones contribuant au développement économique de l'espace communautaire réalisées après le 1er septembre 2006.

Toutes les actions à venir favorisant le maintien, le développement et l'accueil des activités économiques, de loisirs et de tourisme, la mise en place d'un office intercommunal de tourisme, le développement des capacités d'hébergement touristique et leur mise en réseau.

COMPETENCE OPTIONNELLE :

- Protection et mise en valeur de l'environnement.

- Gestion de l'eau :

Eaux pluviales (à l'exclusion des opérations de nettoyage courant)

Eau potable, distribution et travaux.,
Eaux usées en conformité avec la loi sur l'eau.

- Collecte, traitement et élimination des déchets ménagers, non ménagers et assimilés.

COMPETENCES FACULTATIVES :

1 - Gestion des centres de secours contre l'incendie (art L1424-1 à 50 CGCT).

2 - Transports scolaires et périscolaires : fonctionnement et investissement.

3 - Bâtiments communaux :

- Le centre d'interprétation situé à la maison des associations à Suippes,
- Les églises,
- La piscine située route de Sainte-Ménéhould à Suippes,
- La médiathèque située à la MDA, rue de St Cloud à Suippes,
- La salle des fêtes de Saint Rémy sur Bussy et la salle périscolaire de Sommepey-Tahure jusqu'en août 2007.

**4 - Construction, entretien et fonctionnement d'équipements de l'enseignement
préélémentaire et élémentaire.**

Les bâtiments scolaires (*fonctionnement et investissement*), à l'exception des locaux abritant les restaurations scolaires.

5 - Création, aménagement, entretien de la voirie.

Voies inscrites au tableau vert des communes (*investissement et fonctionnement*) à l'exception de quelques chemins.

A l'exception :

- des installations implantées dans l'emprise des voies publiques : bornes, panneaux et appareils de signalisation, pylônes, candélabres (réseau éclairage public), terre plein central de la chaussée formant un îlot directionnel, bacs à fleurs,

1.1.3. Documents réglementaires

a) Document d'urbanisme

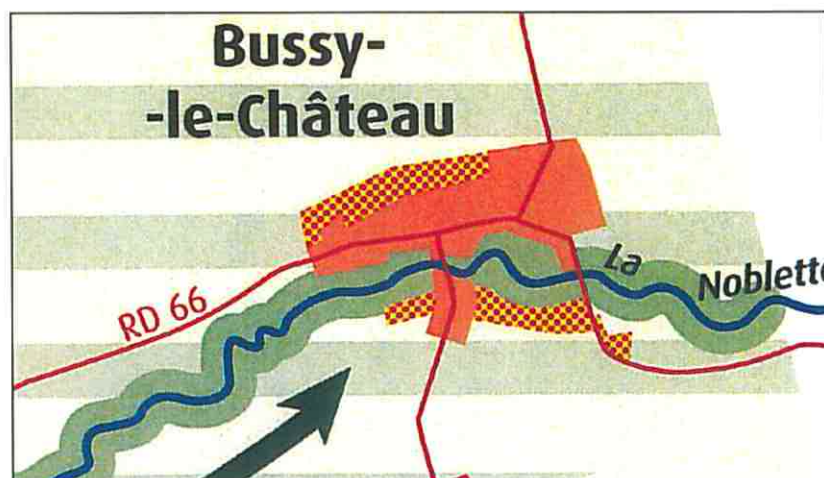
La commune de Bussy-le-Château fut couverte par un projet de reconstruction et d'aménagement, approuvé par arrêté ministériel du 17 mai 1945. Afin d'organiser et de régulariser le développement de la commune, un Plan d'Occupation des Sols fut prescrit et approuvé par arrêté préfectoral le 21 janvier 1982, mais ce document ne se limitait pas à l'échelle communale. Il fut, en effet, pensé et réalisé à l'échelle du groupement d'urbanisme de la Noblette, regroupant dix communes rurales, dont Bussy-le-Château.

Afin d'adapter son document d'urbanisme aux projets communaux dans le cadre légal et de formaliser les projets à 10 ans dans les domaines de l'environnement, de l'urbanisme et du développement économique, la commune de Bussy-le-Château a donc prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal du 17 septembre 2002.

b) Le Schéma Directeur de Châlons-en-Champagne








La commune fait partie du **Schéma Directeur de la Région de Châlons-en-Champagne** arrêté le 23 octobre 1998 par le Syndicat mixte du schéma directeur de la région de Châlons-en-Champagne. Une modification a été réalisée et approuvée en 2006.

Enfin, le PLU devra être compatible avec les orientations de ce schéma directeur.














LEGENDE








ESPACE NATUREL PROTEGE

-  Espace agricole
-  Espace à forte contrainte environnementale
-  Espace d'intérêt environnemental et paysager
-  Espace d'intérêt paysager et coupure de l'urbanisation
-  Traitement paysager le long des voies
-  Liaison loisirs / écologie / patrimoine
-  Espace boisé à maintenir ou à créer












ESPACE URBAIN

-  Espace urbanisé habitat dominant
-  Espace urbanisé économique dominant
-  Espace d'extension habitat
-  Espace d'extension économique
-  Site économique potentiel
-  Espace d'extension mixte
-  Espace de loisirs
-  Pôle touristique potentiel
-  Domaine militaire
-  Domaine aéronautique
-  Projet d'intérêt Général de l'Europort-Vatry

RISQUE ET CONTRAINTES D'URBANISATION

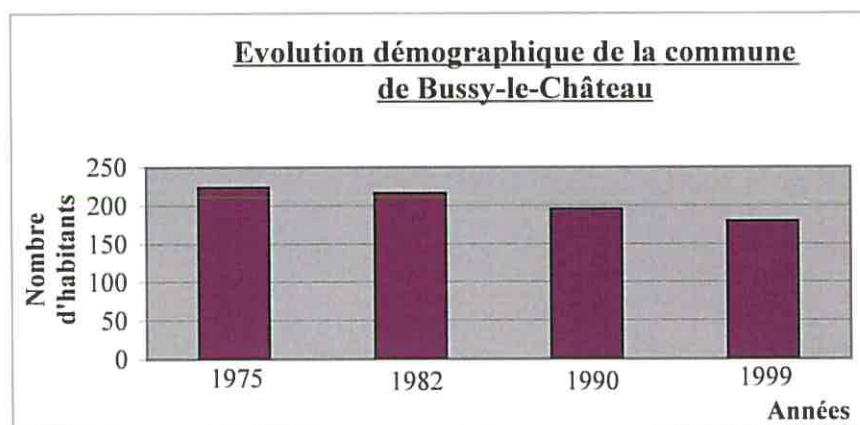
-  Zone inondable à grand débit
-  Zone inondable complémentaire
-  Risque important de cavités souterraines
-  Risque moyen de cavités souterraines
-  Zone de bruit A
-  Zone de bruit B
-  Zone de bruit C

EQUIPEMENT ET INFRASTRUCTURE

-  Grande voie de communication
-  Voie structurante
-  Autre voie de communication
-  Point d'échange complet ou partiel existant ou en cours de réalisation
-  Point d'échange complet ou partiel en projet
-  Contournement d'agglomération et autre voirie projetée
-  Autre liaison projetée à long terme
-  Voie ferrée
-  Tracé LGV-Est
-  Desserte TGV-Est
-  Cours d'eau

2. Evolution démographique

2.1. La population de la commune

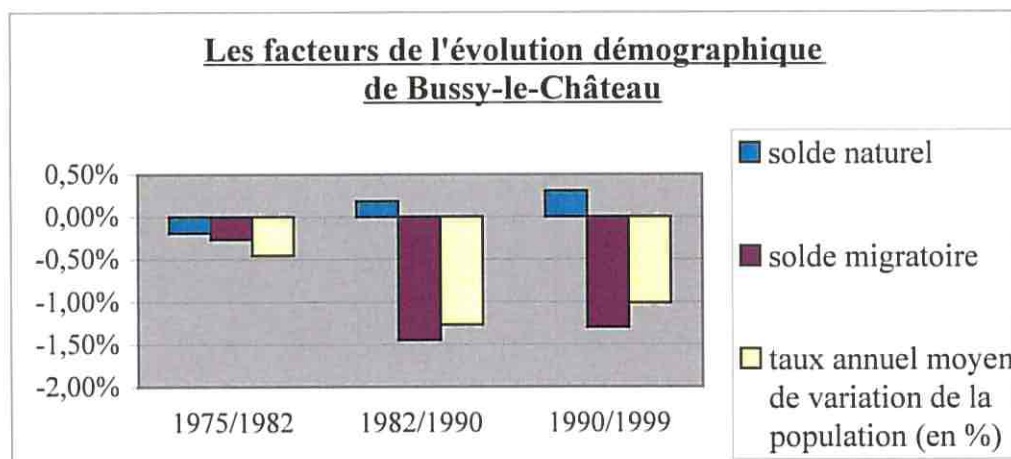


Source : INSEE 1999

D'après les données du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999, la commune de Bussy-le-Château compte 179 habitants, dont 93 hommes et 86 femmes.

Depuis 1975, la commune subit une dynamique démographique négative. En effet, entre 1975 et 1999, elle a perdu 44 habitants, soit près de 20% de sa population.

2.2. Les facteurs de l'évolution démographique

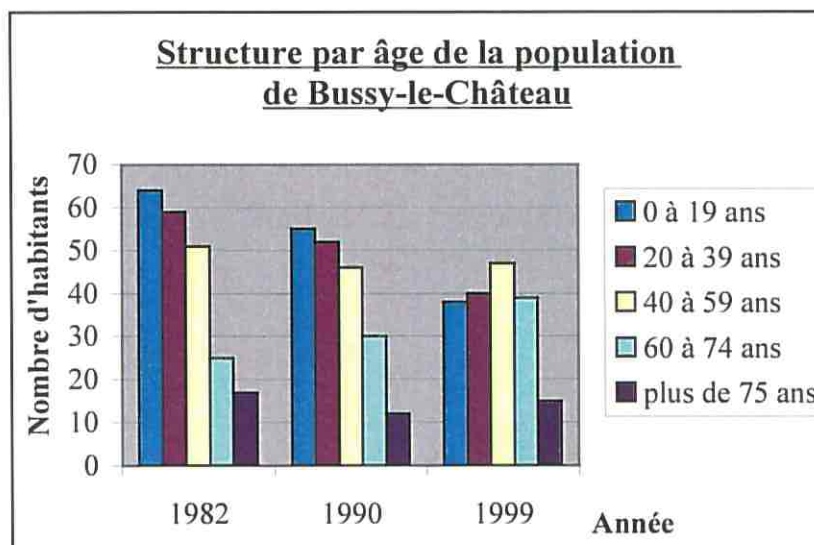


Source : INSEE, RGP, 1999

L'évolution démographique négative de la commune de Bussy-le-Château s'explique par un seul facteur : le solde migratoire. En effet, depuis 1975, ce dernier est négatif, ce qui traduit la faible attractivité du territoire. Cette évolution s'inscrit dans la tendance départementale, en la surpassant cependant puisque le taux annuel départemental moyen de variation de population dû au solde migratoire équivaut à -0,31%, entre 1990 et 1999, et à -1,30% pour Bussy-le-Château.

La valeur du solde naturel ne suffit pas à compenser cette tendance, malgré sa constante augmentation depuis 1975. Elle reste, en effet, très faible (0,30% entre 1990 et 1999) et inférieure à la moyenne départementale (0,45% pour la même période).

2.3. La structure par âge



Source : INSEE 1999

Le graphique ci-dessus met en évidence les caractéristiques communales :

- La classe d'âge des moins de 20 ans connaît beaucoup de variations ; en effet, leur proportion chute de manière importante depuis 1982 : alors qu'ils représentaient près de 30% de la population en 1982, ils n'en constituent plus que 21% en 1999,
- La classe d'âge 20-39 ans ne cesse également de chuter depuis 1982, mais dans des proportions moindres que la classe d'âge précédente : elle équivaut à 22% de la population en 1999, alors qu'elle en représentait 27% en 1982,
- La classe d'âge 40-59 ans est la plus représentée lors du dernier recensement, augmentant constamment mais faiblement depuis 1982 ; en effet, alors qu'elle représentait 23% de la population totale en 1982, elle équivaut à 26% en 1999,
- La part de la population âgée de plus de 60 ans ne cesse d'augmenter depuis 1982 ; la classe d'âge 60-74 ans est celle qui connaît le plus de variations, représentant près de 22% de la population totale en 1999, alors qu'elle n'équivalait qu'à environ 12% en 1982.

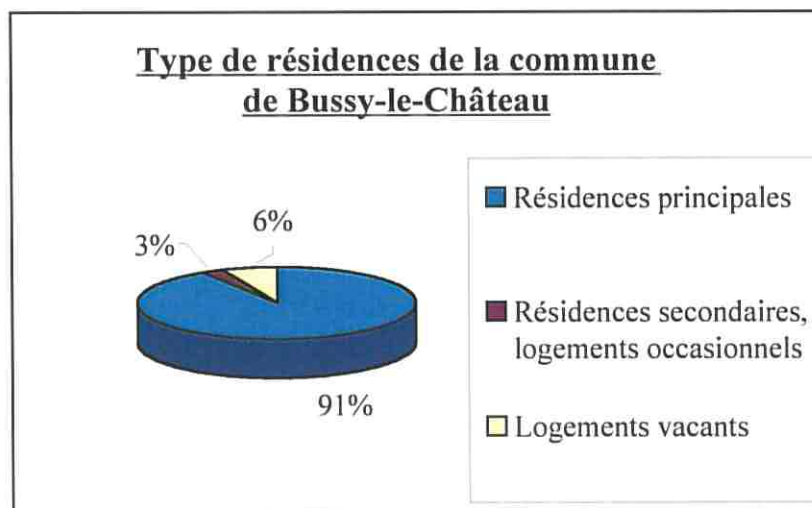
La population de Bussy-le-Château est donc caractérisée par son vieillissement, phénomène s'inscrivant dans une tendance départementale globale, mais d'autant accentué dans cette commune. La part des 0-39 ans, soit 43% pour Bussy-le-Château, est inférieure à la moyenne départementale (55% environ) et à celle de la France métropolitaine en général (52,5%), tandis que celle des plus de 60 ans, soit 30% pour Bussy-le-Château, est plus élevée que la moyenne départementale (19% environ) et nationale (21%).

Enjeu :

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

3. Le parc de logements

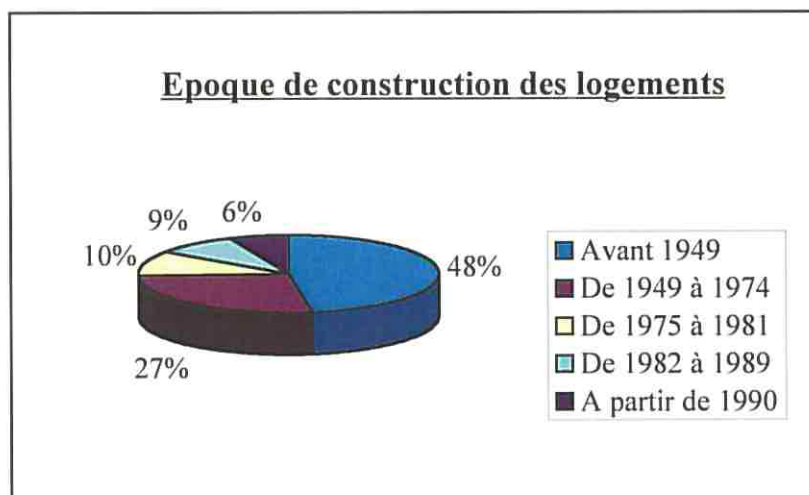
3.1. Le type de logements



Source : INSEE, RGP, 1999

En 1999, la commune comprend 78 logements : 71 résidences principales, 2 résidences secondaires ou logements occasionnels, et 5 logements vacants, soit un taux de vacance de 6,4%, équivalent à la moyenne départementale.

3.2. L'âge des logements

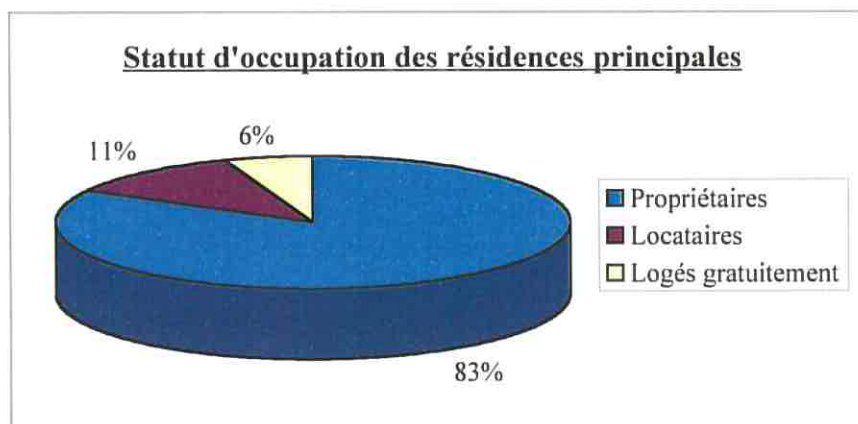


Source : INSEE, RGP, 1999

La quasi-totalité du parc de logements de Bussy-le-Château est ancien, puisque 75% ont été construits avant 1975, dont 53 % avant 1949. Les logements récents, construits depuis 1990, représentent 6% du parc total.

D'après les données fournies par la commune, trois permis de construire ont été accordés en 2001.

3.3. Le statut d'occupation des résidences principales



Source : INSEE, RGP, 1999

La quasi-totalité des résidences principales situées à Bussy-le-Château est constituée de maisons individuelles ou de fermes (97%). La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement, soit 83% des ménages.

On constate également que la commune a un taux de logements locatifs relativement faible, soit 11%, largement inférieur à la moyenne départementale (47%).

Enjeu :

La propriété étant le statut d'occupation majoritaire pour les résidences principales, il est souhaitable d'offrir du logement locatif pour diversifier l'offre et atteindre une plus grande mixité sociale dans la commune.

De plus, face à la demande, il serait nécessaire de dégager de nouveaux terrains constructibles.

4. Activités économiques

4.1. L'activité agricole

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, la Superficie Agricole Utilisée occupe 2512 hectares.

Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elle ne peut donc être comparée à la superficie totale de la commune. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants.

Depuis 1988, la commune connaît une baisse relativement importante du nombre de ses exploitations agricoles. En effet, en 1988, Bussy-le-Château comptait 31 exploitations puis, en 2000, elle n'en dénombrait plus que 24, soit une diminution d'environ 23%.

Dans ce contexte, l'activité agricole doit être préservée et maintenue.

La Direction Départementale des Services Vétérinaires de la Marne a recensé 3 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type agricole :

- L'exploitation du GAEC de la PERRIERE, de Messieurs GODART Patrick et Thierry, comprenant une quarantaine de vaches allaitantes, et soumise à déclaration,
- L'élevage de l'EARL LALOUA, comprenant 80 taurillons environ, et soumis à déclaration,
- L'élevage de taurillons de l'EARL GODART Bruno et GODART Laurent, soumis à déclaration.

Remarques :

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

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

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

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

4.2. L'activité commerciale et les services

Ces activités ne sont pas présentes sur le territoire communal de Bussy-le-Château.

La commune est néanmoins desservie par quelques commerces ambulants (boucher, boulanger, fromager) une à six fois par semaine.

Pour les autres commerces et services, les habitants de Bussy-le-Château fréquentent la commune voisine de Suippes.

4.3. Les activités artisanales et industrielles

Ces activités ne sont pas présentes sur le territoire communal.

4.4. L'activité touristique

En matière de tourisme, Bussy-le-Château ne possède pas un pouvoir d'attraction très important, malgré un patrimoine historique intéressant.

Il est à noter que la vallée de la Noblette et la zone verte localisée au cœur du village représentent un potentiel en matière de cadre de vie.

5. L'emploi

5.1. La population active

	Commune	Département
Population active		
hommes	61,7%	54,9%
femmes	38,2%	45,1%
Population active ayant un emploi		
salariés	43,3%	87,3%
non salariés	56,7%	12,7%
Chômeurs	11,8%	12%

Source : RGP INSEE 1999

Parmi les 179 habitants de la commune de Bussy-le-Château, 68 personnes sont actives : 42 hommes et 26 femmes. 26 de ces actifs sont salariés et 34 non salariés (employeurs, indépendants et aides familiaux).

La population active de la commune ne connaît pas les mêmes caractéristiques que celles du département de la Marne : la part des femmes actives est inférieure à la moyenne départementale, les actifs occupés sont majoritairement non salariés, contrairement à la population active départementale. Cependant, on constate que le taux de chômage communal équivaut au taux départemental.

On remarque une augmentation du nombre de chômeurs à Bussy-le-Château entre 1990 et 1999, la situation s'étant totalement inversée par rapport à la période intercensitaire précédente. La commune est passée en 9 ans de 3 à 8 chômeurs, soit une hausse de 37,5%.

5.2. Les migrations alternantes

Où vont travailler les habitants de la commune en 1999 ?

	dans la commune de résidence	hors de la commune de résidence
Nombre d'actifs travaillant ...	31	37
Pourcentage d'actifs travaillant ...	45,6%	54,4%

Source : RGP INSEE 1999

En majorité, la population active ne travaille pas sur le territoire communal qui n'offre pas d'activités hormis agricole.

Parmi les actifs travaillant hors de la commune de résidence, 78,3% exerce leur profession dans le département de la Marne.

6. Les équipements communaux et la vie locale

6.1. Les équipements scolaires

D'après les données communales, Bussy-le-Château fait partie d'un regroupement pédagogique, concentré sur Saint-Rémy-sur-Bussy. Il est également à noter l'existence d'un service de ramassage scolaire, géré par le département.

De la sixième à la troisième, les enfants de la commune fréquentent le collège Louis Pasteur de Suippes.

De la seconde à la terminale, ils fréquentent les lycées de Châlons-en-Champagne.

6.2. Les équipements et services communaux

Selon les données fournies par la mairie, la commune possède deux salles des fêtes, une de 240 m² et une seconde de 100 m².

Une bibliothèque intercommunale existe à Suippes.

Concernant les équipements sportifs, un boulodrome est aménagé au sein de la commune.

6.3. Le milieu associatif

D'après les données communales, Bussy-le-Château compte plusieurs associations :

- ESTAN, club intercommunal de foot,
- ADMR,
- Familles rurales « La Cheppe-Bussy »,
- des associations de pêcheurs, de chasseurs...

7. Les voies de communication

La commune de Bussy-le-Château est traversée par quatre voies principales de communication :

- La RD 66 constitue l'axe principal de la commune, le village s'étant construit en son long ; elle permet de relier Bussy-le-Château aux communes voisines de La Cheppe et de Saint-Rémy-sur-Bussy,
- La RD 79 traverse la commune selon un axe Nord-Sud, la relie à Suippes au Nord et à la RN 44 au Sud,
- La RD 994 est également présente mais sur une faible portion du territoire communal en sa partie Sud-Est ; elle est orientée selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est et fait la liaison entre Reims et Bar-le-Duc (cette voie est classée à grande circulation),

- La RD 977 traverse le territoire sur quelques centaines de mètres reliant Suippes et Châlons-en-Champagne (cette voie est classée à grande circulation).

Elle est également concernée par la présence actuelle ou future d'infrastructures lourdes :

- L'autoroute A4, reliant Paris et Strasbourg, traverse le territoire communal en sa partie Sud ; l'échangeur le plus proche ne se trouve qu'à une dizaine de kilomètres de Bussy-le-Château (cette voie est classée à grande circulation),
- La ligne LGV-Est Paris-Strasbourg, également en partie Sud.

Contraintes qui s'imposent :

- **Loi bruit du 31 décembre 1992**

La loi bruit du 31 décembre 1992 complétée par un arrêté relatif au bruit des infrastructures routières du 5 mai 1995 pose le principe de la prise en compte des nuisances liées aux infrastructures. Ainsi, le préfet a élaboré un classement sonore des infrastructures (arrêté du 24 juillet 2001) indiquant les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores à prendre en compte et les isollements de façades requis.

La commune de Bussy-le-Château est concernée par :

La ligne TGV Est classée en catégorie 1 correspondant à un niveau sonore diurne de $L > 83$ dB(A) et un niveau sonore nocturne de $L > 78$ dB(A).

Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 300 mètres de part et d'autre de la voie. (Cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001).

L'autoroute de l'Est (A4) classée en catégorie 1 correspondant à un niveau sonore diurne de $L > 83$ dB(A) et un niveau sonore nocturne de $L > 78$ dB(A).

Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 300 mètres de part et d'autre de la voie. (Cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001).

- **Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.**

Cette loi a introduit l'article L. 111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme, visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

Cet article dispose "qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de **100 mètres de part et d'autre des autoroutes**, voies express et des déviations et de **75 mètres de part et d'autre des axes des routes classées à grande circulation**".

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité

architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages = étude dite « entrée de ville ».

La commune qui est traversée par la RD 977, la RD 994 et l'A4, classées à grande circulation, est concernée par cette législation.

La commune n'a pas souhaité opter pour une étude d'entrée de ville et par conséquent, les reculs sont imposés en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme aux abords des voies.

8. Les réseaux

8.1. L'alimentation en eau potable

Cf. Annexes Sanitaires.

8.2. L'assainissement

Cf. Annexes Sanitaires.

8.3. La gestion des déchets

Cf. Annexes Sanitaires.

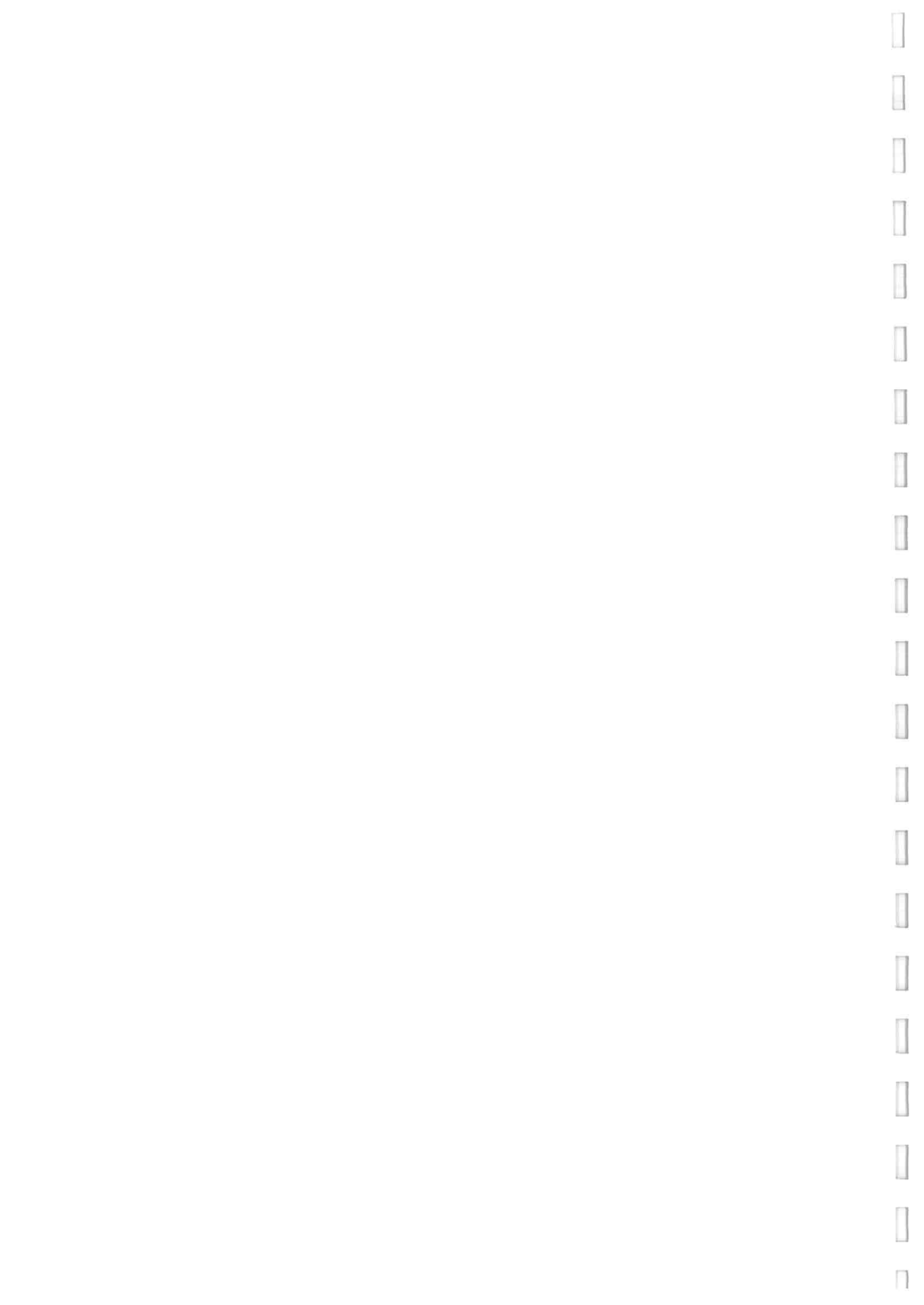
9. Les Servitudes d'Utilité Publique

La commune est soumise aux Servitude d'Utilité Publiques suivantes :

- Monuments Historiques (AC1)
- Conservation des eaux (AS1)
- Canalisations Electriques (I4)
- Télécommunications (PT1, PT2 et PT3)
- Voies ferrées (T1)
- Relations aériennes (T7).

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

DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



1. Le milieu physique

1.1. La topographie

La Champagne crayeuse appartient d'un point de vue géologique à l'arc du Crétacé supérieur du Bassin Parisien. La craie, blanche, poreuse, tendre et friable, est susceptible de retenir une grande quantité d'eau, ce qui, associé au climat local, la soumet à la gélifraction. Cette friabilité de la roche a déterminé une topographie « molle », constituée de collines peu élevées, séparées de vallons occupés par des cours d'eau intermittents, ou par des vallées sèches. L'inclinaison de toute cette surface vers l'Ouest a orienté les cours d'eau et les vallées sèches dans le sens Est/Ouest et Nord-Est/Sud-Ouest.

Ainsi, la topographie du territoire communal de Bussy-le-Château est peu accentuée, les altitudes variant de 130 mètres environ en fond de vallée à 179 mètres au Mont Piémont, soit une amplitude de 49 mètres.

L'aspect général du territoire est celui d'une vaste plaine, traversée d'Est en Ouest par la vallée de la Noblette, affluent de la Marne. Quelques collines, comme le Mont Piémont et le Mont de Cuillère, marquent un paysage orienté Sud-Ouest/Nord-Est.

1.2. La géologie et l'hydrogéologie

Les sols champenois appartiennent au groupe des rendzines, c'est-à-dire des sols relativement pauvres, peu profonds (0,30 à 1 mètre) à l'horizon superficiel reposant directement sur la roche-mère. La teinte de ces sols, allant du beige au brun foncé et brun rouge, varie selon le relief. Les sols les plus clairs et les plus caillouteux se rencontrent sur les fortes pentes ou les lignes de crête, alors que les sols plus foncés, contenant une plus grande proportion d'argile, se trouvent à mi-pente, en dessous des rendzines blanches. Dans les fonds de vallées sèches, les sols brun rouge sont plus profonds et non graveleux.

Le territoire de Bussy-le-Château se trouve au cœur de la région naturelle de la Champagne crayeuse. L'ensemble du soubassement géologique est représenté par la craie, mais les recouvrements, issus de l'altération de la roche mère et de la sédimentation fluviale, apportent une grande variété de sols.

La couche affleurante la plus ancienne est la craie à Micraster du Sénonien. La craie sénonienne est un calcaire blanc, très pur, à grain très fin, dont la friabilité caractéristique l'oppose aux calcaires durs. Elle est issue de l'accumulation des restes calcaires de micro-organismes marins planctoniques, et est composée essentiellement de carbonate de calcium. L'absence de ciment entre les cristaux conditionne une porosité élevée, favorisant l'accumulation d'eau.

En fond de vallée, la rivière la Noblette repose sur une bande d'alluvions modernes. Ces dernières sont constituées de limons calcaires à forte hydromorphie reposant sur un horizon argileux, un sol organique enterré ou sur de la grève.

1.3. L'hydrologie

Le réseau hydrographique communal de surface est composé principalement par la rivière la Noblette, prenant sa source à Saint-Rémy-sur-Bussy, à l'Est de Bussy-le-Château. Ce cours d'eau parcourt 22,6 kilomètres avant de se jeter dans la rivière la Vesle, sur la commune de Vadenay. Il appartient au bassin de la Vesle, d'une superficie de 135 km², s'étendant essentiellement en Champagne crayeuse.

La Noblette est un cours d'eau non domanial, la DDAF de la Marne y ayant la charge de la Police de l'eau et de la pêche. Les acteurs et les gestionnaires sont les sociétés de pêche privées de Bussy-le-Château, La Cheppe, Cuperly et Vadenay. C'est un cours d'eau de première catégorie au peuplement piscicole dominé par les salmonidés.

Le régime hydrologique de la Noblette est caractéristique des cours d'eau de Champagne crayeuse. Le débit est régulier avec des crues à évolution lente, la période des plus hautes eaux se situant en mars-avril ; l'étiage est peu marqué avec les plus basses eaux en septembre-octobre.

La Noblette connaît des assecs tous les deux ou trois ans, qui concernent la section comprise entre les sources et Bussy-le-Château.

Concernant la qualité de l'eau, la Noblette est classée en objectif 1B. La notion d'objectif de qualité des cours d'eau a été introduite par l'article 3 de la loi sur l'eau de 1964. Ces objectifs traduisent l'ambition des élus, des usagers, de l'Etat de satisfaire prioritairement certains usages et fonctions des cours d'eau. Ainsi, la classe de qualité 1B correspond à une bonne qualité, permettant la baignade, les loisirs, l'abreuvement des animaux, l'alimentation en eau potable (traitement simple ou normal), et où le poisson se reproduit normalement.

La Noblette est cependant classée en zone sensible et vulnérable.

Ainsi, en octobre 1991, elle connut une importante dégradation de la qualité physique-chimique de l'eau à Bussy-le-Château, conséquence des apports importants en matière organique issus des rejets domestiques. Ce phénomène fut amplifié par le débit d'étiage sévère, qui ne permit pas une dilution optimale des effluents de la commune de Saint-Rémy-sur-Bussy.

En 1988, une pollution accidentelle, liée à des rejets d'hydrocarbures, eut lieu à Bussy-le-Château ; aucune mortalité de poissons ne fut signalée, la faune et la flore étant quasi absente en raison du rejet chronique des eaux usées par le réseau d'eaux pluviales.

La Noblette connaît une pollution insidieuse sur la commune de Bussy-le-Château, provenant du rejet constant d'eaux usées par le réseau d'eaux pluviales. De ce fait, la Noblette subit le phénomène d'eutrophisation dans les secteurs ensoleillés, se traduisant par le développement d'algues filamenteuses en aval de la commune de Bussy-le-Château, mais aussi de Saint-Rémy-sur-Bussy et de La Cheppe.

Le ruisseau du Marsenet constitue un des affluents de la Noblette. Prenant sa source dans la commune de Bussy-le-Château, il se jette dans la Noblette, en rive gauche et en aval du village. Il se présente en aval comme un cours d'eau intermittent à sec l'essentiel de l'année (écoulement quelques mois en période hivernale). En amont, il a l'allure d'un gros fossé ; il est en assec total une très grande partie de l'année (écoulement quelques jours par an uniquement lors de la recharge de la nappe de la craie en fin d'hiver, de février à avril, ou lors d'épisodes pluvieux très intenses). Malgré son faible intérêt piscicole, étant un affluent de la Noblette, des mesures de protection doivent être prises afin d'éviter toute pollution. L'objectif de qualité sera donc le même que la Noblette, c'est-à-dire 1B.

La Commission Intercommunale d'Aménagement foncier a comme projet le busage de ce cours d'eau sur une longueur d'environ 370 mètres à environ 250 mètres de sa source, dans la partie habituellement la plus assec. Ce busage est destiné à réaliser un parcellaire rectangulaire.

Il est par ailleurs à signaler que l'amont du ruisseau est perturbé par la ligne TGV-Est, qui passe à proximité de sa source.

1.4. Les risques naturels

Néant.

2. Le patrimoine naturel

2.1. Les inventaires scientifiques régionaux

2.1.1. Les ZNIEFF

Qu'est qu'une ZNIEFF ?

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

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

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

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

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

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

La commune de Bussy-le-Château est concernée par une zone désignée dans cet inventaire :

ZNIEFF de type II, n°210000981 « Pelouses et bois du camp militaire de Mourmelon » (84449 ha)

Cette ZNIEFF occupe une surface de 8 449 hectares.

Le périmètre de cette ZNIEFF suit majoritairement les contours du camp militaire, excepté à l'Ouest. Ce camp constitue un très vaste ensemble semi-naturel isolé au milieu d'un paysage de grandes cultures. Terrain militaire depuis la fin de la première guerre mondiale, la végétation y évolue librement depuis.

Cette zone comprend donc de vastes pelouses calcaires entrecoupées de broussailles calcicoles et de pinèdes de pins noirs ou de pins sylvestres, plantées ou spontanées. D'autres biotopes sont à noter et notamment des zones érodées peuplées par une végétation pionnière et des petits éboulis crayeux.

La richesse floristique est grande ; liée à la diversité des milieux. Les pelouses sont typiques et bien caractéristiques des savarts autrefois nombreux dans la région : dominées par diverses graminées adaptées aux sols crayeux (brome dressés, fétuques ovines, brachypodes pennés, brize intermédiaire), accompagnés de certaines orchidées (ophrys aragnée, platanthère verdâtre, orchis pyramidal et acéras homme pendu), de l'euphorbe de Séguier (rare en Champagne-Ardenne), de la chlorette perfoliée, du lin à feuilles ténus, du cytise pedonculé (rare en Champagne Ardenne), de la gentiane germanique, de la gentiane ciliée, du thym serpolet, de la germandrée petit-chêne, etc.

De nombreuses espèces rares et/ou protégées s'y rencontrent : dans les lisières, l'anémone sauvage, en régression sensible en Champagne, très menacée et protégée en France, dans ses zones érodées des petits éboulis calcaires, le sisymbre couché (livre rouge de la flore menacée en France), protégé en Europe par la convention de Berne, inscrit dans les annexes II et IV de la directive Habitat et sur la liste rouge des végétaux menacés de Champagne-Ardenne, le léontodon des éboulis, le gaillet de Fleurot, endémique franco-britannique (liste prioritaire du livre rouge de la flore menacée en France), le diplotaxis des murs, le lin français, l'orobanche violette, l'ophrys aragnée. Toutes ces espèces sont inscrites sur la liste rouge régionale.

Les pinèdes constituent également un biotope remarquable, elles possèdent une flore très riche rassemblant certains éléments de la pelouse, diverses espèces liées aux pins (goodyère rampante), ainsi que d'autres issues des forêts feuillues. Elles abritent la pyrole à fleurs verdâtres : elle est liée à la survivance des pinèdes et bois clairs de cette région de Champagne, elle est en très forte régression suite aux déboisements qu'a connus cette région naturelle et bénéficie d'une protection régionale.

De vastes surfaces sont banalisées par le passage continu des chars, la pelouse étant alors remplacée par des groupements de friches à Erigeron, Echium et, dans les vides, Erucastrum gallicum. Une autre espèce est également présente sur le site de façon assez abondante, Linum hirsutum, espèce steppique qui possède ici les seules stations connues en France.

La variété des insectes est importante dans cette zone, avec une quarantaine d'espèces de papillons (azurés de la sariette, azurés de la croissette, flambés, agrestes, hermites, grand damier..) ainsi qu'une vingtaine d'espèces de sauterelles et criquets divers (criquet italien, dectique verrucivore, ephippigère des vignes...)

La très vaste étendue du camp est favorable à certaines espèces d'oiseaux qui trouvent là un des derniers refuges et sites favorables à leur nidification ou à leur alimentation. On trouve sur le site environ 102 espèces (Rougequeue à front blanc, pouillot de Bonelli, alouette lullu, traquet motteux, bruant zizi, oedicnème...), dont une quinzaine sont des nicheurs rares en régression. De nombreux rapaces diurnes ou nocturnes survolent ces grandes étendues (milan noir, buse, bondrée apivore, faucon, busards, hibou des marais, hibou moyen-duc...), et d'autres sont de passage (bécasse des bois, grue cendrée, vanneau huppé, gélinoite des bois...)

Enfin, les mammifères forestiers sont eux aussi très présents avec le chevreuil, le sanglier, le blaireau, le putois, le chat sauvage...

La ZNIEFF du camp militaire de Mourmelon a été identifiée par le Muséum National d'Histoire Naturelle comme susceptible d'être intégrée au réseau Natura 2000 au titre de la directive Habitats. Globalement, elle est dans un bon état de conservation.

2.1.2. Natura 2000

Qu'est qu'un site Natura 2000 ?

Natura 2000 est un réseau écologique européen cohérent formé par les Zones de Protection Spéciales (ZPS) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Dans les zones de ce réseau, les Etats membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats de d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles.

Les zones définies comme « site Natura 2000 » font l'objet de mesures destinées à conserver ou à rétablir, dans un état favorable à leur maintien long terme, les habitats naturels et les populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié leur délimitation.

« Savart du camp militaire de Mourmelon » (fiche du site FR2100258)

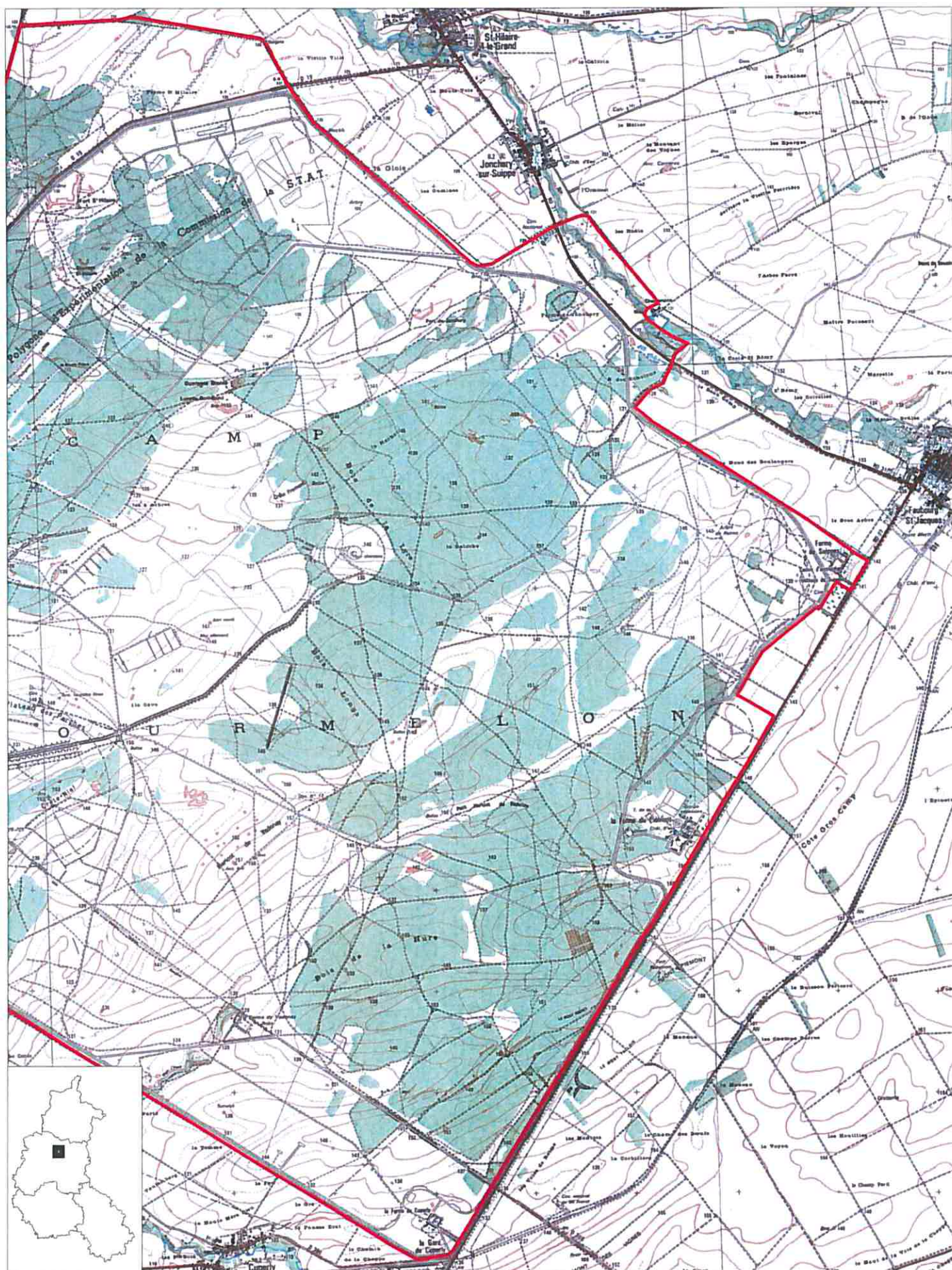
Il s'agit d'un site figurant à l'inventaire Muséum comportant des habitats pour lesquels la France est en insuffisance de propositions (non transmis à cette date à la Commission Européenne). Superficie : 10320 ha.

2.2. Les milieux naturels

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

- la zone urbanisée et ses jardins,
- la zone agricole,

PELOUSES ET BOIS DU CAMP MILITAIRE DE MOURMELON



Surface (ha) : 8449

Echelle : 1 cm pour 0.5 km

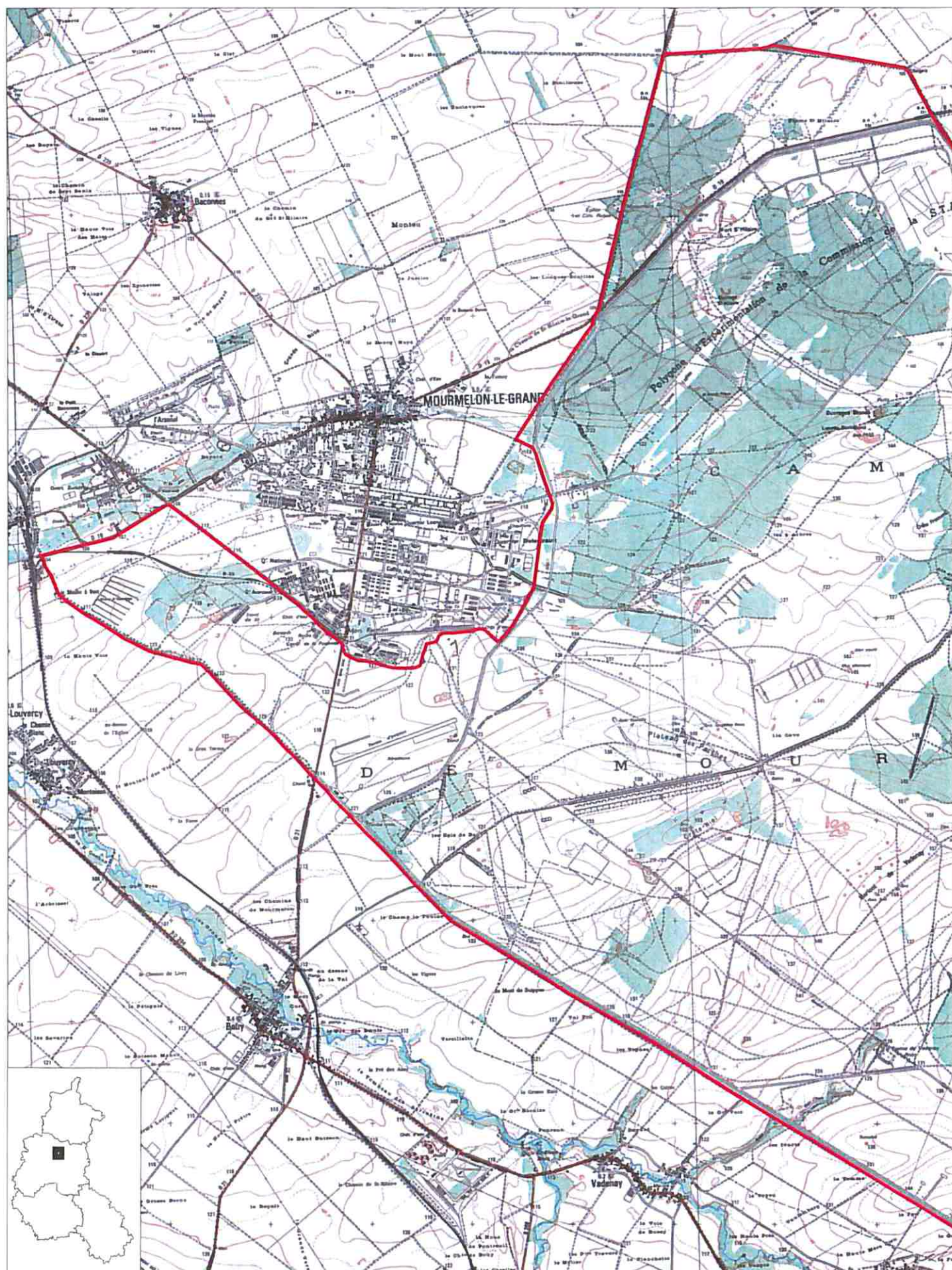
Planche 2 sur 2

N° de carte IGN : 2913 E, 2913 O, 2912 O

DIREN Champagne-Ardenne

Novembre 2002

PELOUSES ET BOIS DU CAMP MILITAIRE DE MOURMELON



Surface (ha) : 8449

Echelle : 1 cm pour 0.5 km

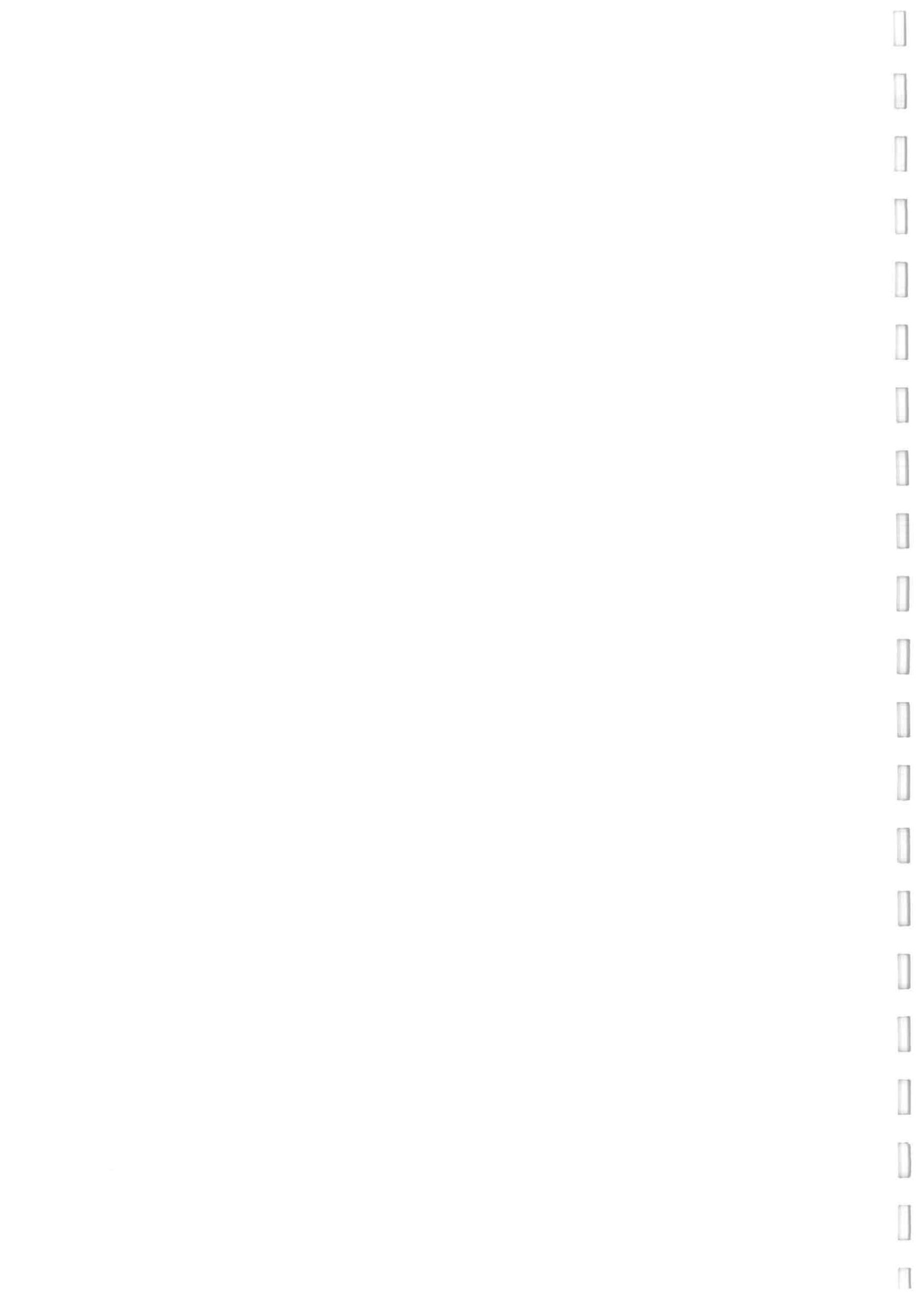
DIREN Champagne-Ardenne

Planche 1 sur 2

N° de carte IGN : 2913 E, 2913 O, 2912 O

Novembre 2002

Département : Marne
Superficie : 10 320 ha
Altitude minimale :
Altitude maximale :
Région biogéographique : Continentale



- les zones de boisements,
- les rivières et leur milieu humide associé.

2.2.1. La zone urbanisée et ses jardins

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Enjeux :

La diversité faunistique et floristique des lieux habités reposent sur deux éléments majeurs à maintenir :

- **La cohérence et la continuité d'espaces verts, jardins et vergers, au travers des zones construites,**
- **La présence d'un habitat ancien ou récent proposant des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.**

2.2.2. La zone agricole

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

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

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

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

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

Les pâtures sont localisées aux abords du village et constituent un milieu tampon entre ce dernier et les zones de culture intensive. La diversité de la flore y est maintenue par le pacage, mais peut être altérée par les activités humaines (emploi de produits phytosanitaires dans les cultures environnantes).

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

2.2.3. Les zones de boisement

Les zones boisées sont rares sur le territoire communal de Bussy-le-Château. Bien souvent, le maintien de ces boisements de Pins sylvestre ou de Pins noirs d'Autriche, témoins de l'enrésinement des deux siècles précédents, peut s'expliquer par l'existence de contraintes réglementaires, généralement les Espaces Boisés Classés (EBC).

En effet, à l'échelle du Schéma Directeur de la Région de Châlons-en-Champagne, le taux de boisement (4%) apparaît particulièrement faible au regard de la moyenne départementale (16%) et plus encore de la moyenne nationale (27%).

Lorsqu'elle subsiste, la forêt est essentiellement privée et caractérisée par le morcellement des parcelles. L'intérêt environnemental de ces boisements est variable.

Les pinèdes issues de l'évolution dynamique de la végétation conservent un certain ensoleillement et la flore de la pelouse calcaire y voisine avec celle des pins.

Dans certains secteurs de pinèdes peuvent subsister quelques fragments de chênaies pubescentes, les garennes.

Aujourd'hui, les surfaces restantes des pinèdes peuvent donc présenter l'intérêt d'associer trois habitats différents avec chacun leur flore caractéristique : la pinède, la garenne et des reliques de pelouse sur les lisières et dans les clairières.

Si la situation paraît aujourd'hui stabilisée sur le plan des superficies, plusieurs menaces pèsent sur ces boisements :

- Le désintérêt des propriétaires en raison des difficultés propres au sol crayeux, qui limitent la palette des essences et la production ligneuse,

- La disparition des traditions sylvicoles, qui s'appuient sur des références de temps, de débouchés et des habitudes de travail très différentes de celles de la grande agriculture mécanisée,
- La disparition des petites formations boisées (haies, bosquets, arbres isolés) qui pèsent peu quantitativement, mais sont importantes qualitativement en tant que relais pour la faune et la flore, et éléments de diversité du paysage,
- La pratique du remembrement, qui favorise le déplacement des boisements plutôt que leur réaménagement, et leur concentration plutôt que leur répartition.

Ce faisant, la flore qui se développe dans ces plantations nouvelles est loin de présenter l'originalité des boisements initiaux. Cette banalisation de la flore se répercute ensuite dans les chaînes alimentaires.

2.2.4. Les rivières et le milieu humide associé

Les rivières représentent un des écosystèmes les plus productifs sur le plan de la flore et de la faune. Cette zone de transition entre les milieux terrestres et aquatiques est un écosystème aux potentialités multiples : celles de ces deux milieux auxquelles s'ajoutent des caractéristiques nouvelles issues de l'interaction de ces deux éléments.

Les rivières de la plaine crayeuse champenoise, comme la Noblette, sont bordées par des ripisylves, boisements de faible largeur se développant sur les rives des cours d'eau. Ces dernières constituent un écrin fondamental pour la faune dans les vastes étendues cultivées. Les boisements alluviaux sont riches en essences variées (le Saule blanc, le Frêne élevé, l'Aulne glutineux, le Chêne pédonculé, l'Erable sycomore...) et peuvent renfermer des espèces rares comme l'Orme lisse. Ces bois de feuillus constituent également un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande quantité d'oiseaux, comme des pics et autres passereaux insectivores.

De plus, en bordure de ces rivières, des annexes, des bras morts, peuvent se former naturellement suite à l'élargissement des méandres puis à leur rescindement ; la réalisation d'aménagements hydrauliques peut également participer à la création de ces annexes.

Dans la toponymie locale, ces zones prennent le nom de « noues ». Selon le Schéma Directeur de la Région de Châlons-en-Champagne, une noue est localisée sur le territoire communal de Bussy-le-Château, au lieu-dit « les Govats ».

Ces zones humides remplissent un double rôle :

- hydrologique : elles régulent le régime des eaux et exercent une action fondamentale pour le renouvellement quantitatif et qualitatif des eaux souterraines,
- biologique : elles représentent le dernier refuge à l'aspect sauvage pour une flore et une faune diversifiées et originales.

La fragilité de ces milieux est liée à leur origine même : la stagnation de l'eau induit naturellement un envasement et le comblement du bras mort. La noue est donc un milieu dynamique en perpétuelle évolution.

La faune de la vallée de la Noblette est constituée en grande partie d'espèces caractéristiques, plus ou moins liées à la présence de l'eau : Poule d'eau, Martin-Pêcheur, Grèbe castagneux pour les oiseaux, des libellules pour les insectes...

Le milieu aquatique :

D'après le Schéma de Vocation Piscicole du département de la Marne, le peuplement piscicole de la Noblette, offrant une qualité d'habitat relativement bonne en général, est typiquement salmonicole, avec la présence de truites fario et d'espèces d'accompagnement, c'est-à-dire des chabots, épinochettes et lamproies de planer.

La végétation aquatique est globalement peu développée, à l'exception des zones à faciès lentique, où peuvent être rencontrées des espèces telles la Petite lentille d'eau, la Lentille à plusieurs racines, le Potamot nageant, le Callitriche... Les algues sont, quant à elles, représentées sur toutes les stations ensoleillées, en particulier en aval de Bussy-le-Château.

3. Le paysage

Les unités paysagères sont des outils de lecture d'un territoire qui s'apparente à une approche géographique d'un site.

Le paysage est un atout majeur pour la qualité de vie et pour l'image même de la commune. Sa préservation représente un enjeu pour la conservation d'un cadre de vie agréable, et peut se traduire aussi à long terme, par des retombées économiques (maintien de la population en place, attrait de nouvelles populations...), touristiques et bien sûr environnementales.

Localement, 3 entités paysagères sont identifiables :

- les zones bâties,
- la plaine agricole de Champagne Crayeuse,
- la vallée humide et inondable.

3.1. Les zones bâties

Lecture extra-muros :

La typologie des villages est issue du type de relief sur lequel ils s'inscrivent.

Le village de Bussy-le-Château qui est implanté dans la plaine suit un développement traditionnel centré autour de l'église et le long de la rivière. Il est constitué d'un bâti assez bas et dense formant une masse dont la silhouette grisâtre se détache nettement dans la campagne ; ce qui renforce encore l'impression « désertique » du paysage champenois.

L'espace bâti offre un certain nombre de repères visuels tels les pylônes, les silos agricoles, le château d'eau.



Lecture intra-muros :

Dans le centre ancien,

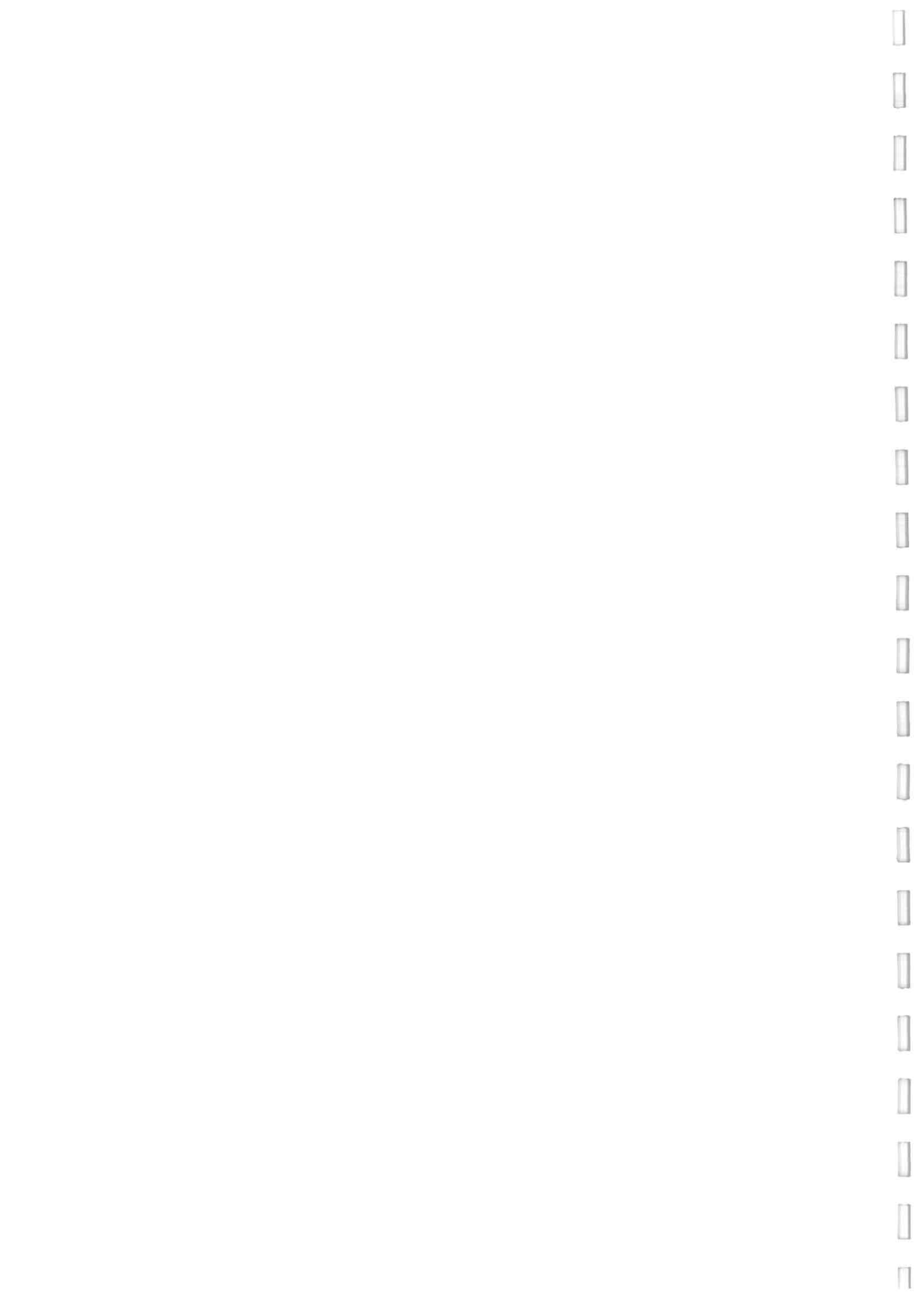
- Un paysage très minéral caractéristique des villages agricoles d'autrefois,
- Des vues cadrées par les rues, un bâti dense et complexe où les cœurs d'îlots sont cachés derrière des habitations ou de hauts murs.

Dans les zones de bâti récent,

- Un tissu urbain aéré, offrant des vues latérales en direction des jardins,
- Une trame végétale bien développée (jardins, parcs).

Unités paysagères





La disposition du bâti est moins dense, mais la présence de haies hautes et sombres et l'agencement des dessertes offrent des perspectives plus courtes. Les vues transversales donnent accès aux jardins dessinant ainsi un paysage moins minéral que dans le village ancien.

Cette unité, peu sensible car peu évolutive, offre un paysage à dominante très minérale dans le centre ancien par opposition aux « nouveaux » quartiers qui laissent à un environnement verdoyant.

Thématique	Enjeux et sensibilité	
	Explication	Niveau de sensibilité
Zones bâties	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Paysage structuré en différents plans de par sa nature forestière. ⇒ Paysage intime, à échelle humaine. ⇒ Paysage varié et offrant des points de repère. ⇒ Paysage offrant de nombreux repères d'échelle 	Moyenne

3.2. La plaine agricole de Champagne Crayeuse

L'espace agricole qui occupe la quasi-totalité du territoire communal génère un paysage ouvert se distinguant par la présence d'un openfield caractéristique de la **Champagne crayeuse**.

Globalement, ces paysages offrent des vues lointaines que l'on peut considérer comme caractéristiques de la Champagne Crayeuse.

Dans ce contexte de grand paysage, l'élément vertical, par son isolement, prend une dimension particulière.

Il devient le repère visuel, le point d'accroche, l'élément de référence dans une étendue plane. On trouve de nombreux éléments sur le territoire : pylônes électriques, silos céréaliers, usine de transformation (betteraves, luzerne), châteaux d'eau, les alignements d'arbres, les surfaces arborées...



Thématique	Enjeux et sensibilité	
	Explication	Niveau de sensibilité
Paysage ouvert de grandes cultures	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Paysage très ouvert de plaines agricoles ⇒ Paysage simple, ample, spectaculaire de par son échelle et sa force. ⇒ Paysage uniforme ⇒ Paysage offrant plusieurs repères visuels « artificiels » : silos, usine, éoliennes... ⇒ Paysage bien identifié et identifiable et peu sensible aux formes d'évolutions. 	Forte

3.3. La vallée humide et inondable

Le territoire de la commune est entaillé par le tracé de la Noblette qui fait apparaître des paysages de « vallée » plus ou moins marqués.

Ces derniers se caractérisent essentiellement par un épais rideau végétal qui à la fois attire et bouche le regard. Venant du Sud, cette barrière naturelle, pourtant peu épaisse, parvient à cacher une partie du village.

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



L'occupation du sol est variée : plantation de peupliers, pâtures, marais, micros boisements confèrent à cette vaste zone plane un aspect cloisonné où de nombreux filtres obstruent l'horizon.

Thématique	Enjeux et sensibilité	
	Explication	Niveau de sensibilité
Paysage de vallée	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Paysage identitaire. ⇒ Relief de vallée, paysages fermés qui ne favorisent pas la perception globale d'un site. ⇒ Paysage « intime » ⇒ Présence de nombreux boisements et jardins. ⇒ Paysage riche et complexe, offrant de nombreuses séquences paysagères. 	Majeure

4. L'urbanisme et l'architecture

4.1. La forme urbaine

La commune de Bussy-le-Château n'est composée que d'un seul pôle d'urbanisation, correspondant au village lui-même.

Les habitations se seraient tout d'abord développées de façon éparse dans la vallée de la Noblette. Puis au cours du 12^{ème} siècle, un regroupement s'opéra à l'emplacement actuel du village, le long de la Noblette et des voies de communication.

Les premiers signes de peuplement de Bussy-le-Château sont estimés entre les ans 1800 et 500 avant J-C, comme en témoigne la richesse du patrimoine préhistorique. Cependant, Bussy-le-Château n'est mentionnée qu'en 1850 sous le nom de Buxidium, la dénomination de Bussy n'apparaissant qu'en 1546.

Le village a la typologie d'un village-rue, l'urbanisation s'étant réalisée linéairement le long de la RD66 pour l'essentiel, selon un axe Est-Ouest. Le bâti est représenté par des corps de fermes et des maisons individuelles ; la continuité de celui-ci est assurée grâce à des murs pleins, qui créent de longues séquences minérales au cœur du village. Néanmoins, ces séquences sont régulièrement interrompues par des zones végétales : les cultures d'appoint (potagers, vergers), aujourd'hui souvent transformés en simples jardins d'agrément, et les pâtures localisées en bordure voire dans le village.

4.2. Les caractéristiques architecturales

Concernant le bâti traditionnel, Bussy-le-Château appartient à l'unité architecturale dite de la Champagne crayeuse septentrionale. Les matériaux principaux utilisés sont les carreaux de craie, les briques et les pierres meulières. L'alignement continu d'un bâti jointif en R ou R+1 forme une barrière qui donne une impression de densité. Les toitures traditionnelles sont généralement à faible pente et couvertes essentiellement de tuiles canal ou mécaniques pour les plus tardives. Les ouvertures sont, quant à elles, plus larges que hautes dans la majorité des cas.

Le tissu apparaît globalement dense et l'habitat groupé.

De nos jours, les constructions traditionnelles sont généralement et malheureusement en mauvais état et nécessitent de nombreuses opérations de réhabilitation. La masse de travaux à entreprendre, ainsi que leur coût, rebutent souvent les propriétaires, qui leur préfèrent la destruction et l'édification d'une nouvelle construction.

Les constructions récentes présentent, d'un certain point de vue, un style très homogène, car, même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes et les implantations restent similaires et répétés.

Les façades sont lisses, recouvertes d'un enduit uniforme, et l'animation est reportée sur la couleur des couvertures, des encadrements et des clôtures. Le plus fréquemment, le faitage est parallèle à la voie de communication, la toiture a deux ou quatre pans, et les décrochements de toitures, tout comme les lucarnes se multiplient.

Le parcellaire est homogène et le tissu aéré, ce qui induit une consommation d'espace.

Ces différents styles de bâti se mêlent dans la zone urbanisée, les constructions récentes étant majoritairement localisées aux sorties du village.

4.3. Les contraintes au développement.

La zone humide et inondable de la Noblette est la contrainte majeure à l'extension du village.

D'autres contraintes existent également, notamment la présence de plusieurs exploitations agricoles, des tumuli, du périmètre de captage...

5. Le patrimoine historique

5.1. Le patrimoine architectural

Le développement du bourg de Bussy-le-Château remonte approximativement à 3000 ans, les premiers signes d'occupation étant localisés entre 1800 et 500 ans avant J-C. Ce bourg se serait alors développé le long de l'ancienne voie romaine reliant Reims à Metz, lors de sa construction. Sa population atteignait 423 habitants en 1841.

Quelques traces de la période préhistorique ont été recensées à Bussy-le-Château. Il s'agit de la nécropole gauloise du Piémont, datée du Marnien I.

Trois mottes féodales existent également sur le territoire communal, deux étant classées Monuments historiques depuis 1930.

- Tumulus situé dans le village (cad. D113, 114).
Propriété du département.
Classé MH : 1930/07/25
Moyen ; âge ; Site archéologique : 51 097 003 AH
- Tumulus situé dans le village (cad. D6 81).
Propriété privée.
Classé MH : 1930/03/13

Ce sont d'anciennes collines artificielles médiévales, dont le rôle premier était celui de supporter une tour ou un château fort.

Le premier château recensé aurait été érigé au 11^{ème} siècle, et, au 15^{ème} siècle, il possédait une chapelle. A la fin du Moyen-Age, Bussy-le-Château aurait compté trois châteaux, dont certaines fondations furent justement retrouvées dans les mottes féodales. Les châteaux seront régulièrement occupés au cours de l'histoire, ne devenant que ruines au cours du 16^{ème} siècle.

En liaison avec ce patrimoine et dans une logique de rejet de la seigneurie et de la féodalité, les administrateurs de l'époque révolutionnaire renommèrent la commune Bussy-les-Mottes.

Le patrimoine architectural de Bussy-le-Château se compose également de son église, dont la première mention date de 1079, et qui possède des reliques de différentes époques : la statue de Saint-Sébastien, datant du 16^{ème} siècle, une toile du 18^{ème} siècle, et un bas-relief du 15^{ème} siècle.

5.2. Le patrimoine archéologique

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

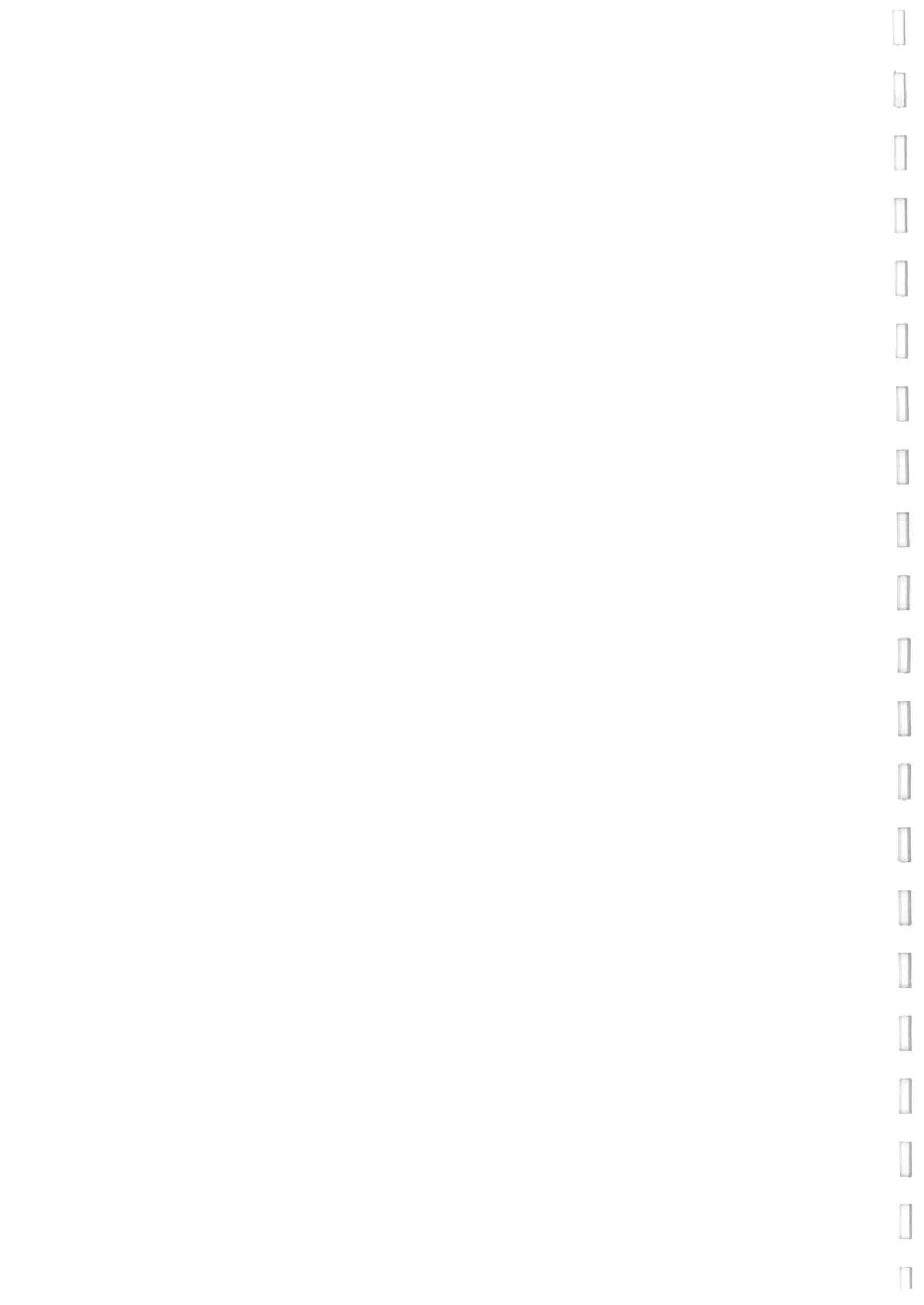
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 332-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de loi n°80-532 du 18 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques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

Il convient de rappeler les lois suivantes :

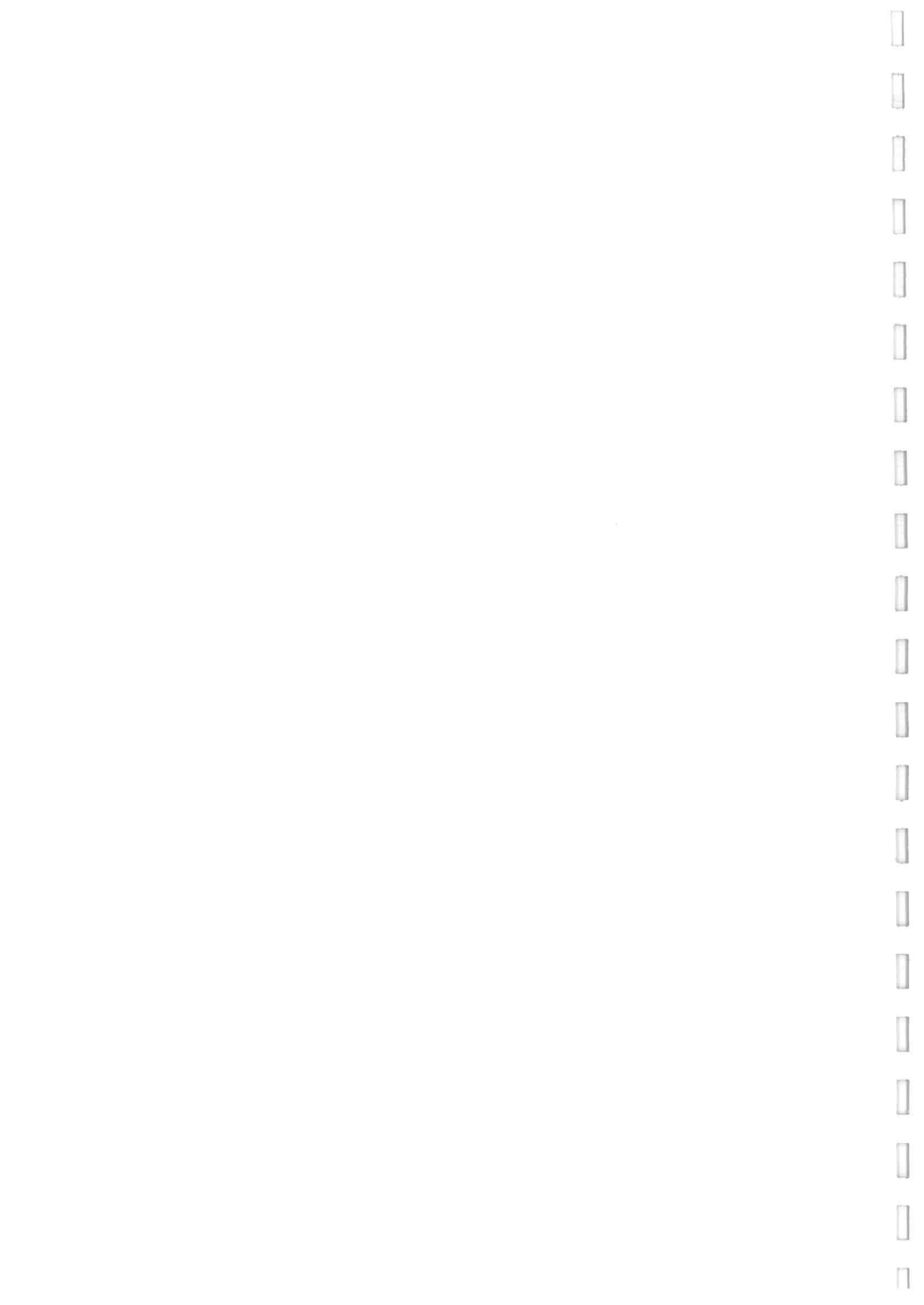
- Loi du 15 juillet 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- Loi du 15 juillet 1980 (articles L. 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques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

Par ailleurs, en application de la loi du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi du 29 décembre 2001, modifiée par la loi du 1^{er} Août 2003 seront transmis pour instruction au Conservateur Régional de l'Archéologie :

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



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



1. Justification des orientations du PADD

1.1. Les objectifs du PADD

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

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été validé par le conseil municipal, lors du Débat d'Orientations et de Développement Durable, en septembre 2003.

La commune de Bussy-le-Château présente l'image d'un village rural largement tourné vers l'agriculture. Il est implanté entre plaine agricole et vallée de la Noblette qui offrent un paysage varié et agréable.

Le Projet d'aménagement et de Développement Durable a pour but de maintenir et encourager l'attractivité de Bussy-le-Château par le biais de 4 orientations majeures :

1. Le développement contrôlé du village et la préservation de son identité,
2. L'aménagement d'équipements existants et l'amélioration des circulations,
3. La préservation des activités,
4. La préservation des éléments paysagers du territoire.

1.2. Les orientations du PADD

1.2.1. Développement contrôlé du village et préservation de son identité.

① Développer le village de façon modérée et progressive

Objectifs :

Il s'agit pour la commune de permettre de proposer des terrains urbanisables (court et long terme). Dans ce but, le développement urbain s'appuie à la fois sur les possibilités de densification du tissu bâti, la reconquête des espaces urbains délaissés et l'extension du village.

La réflexion sur la définition des zones urbaines U et AU a pris en compte les équipements publics et les réseaux existants et à venir, des contraintes naturelles ou agricoles (zones humides et inondables, périmètres ICPE agricoles) et les besoins économiques (préserver l'espace agricole, maintenir et dynamiser l'économie locale)...

Orientations :

Urbaniser (habitat ou activités) principalement les dents creuses présentes dans l'enveloppe actuelle du village ou des écarts (zone U) car les terrains non bâtis restent nombreux. Tirer profit des réseaux existants afin de limiter le coût de création de nouveaux réseaux.

Néanmoins, certains fonds de terrains seront préservés de l'urbanisation afin de maintenir la présence « d'espaces verts » au cœur du tissu bâti.

Compléter l'offre en terrains à construire en définissant de nouvelles zones d'habitat (U et AU) compatibles avec le schéma directeur de Châlons-en-Champagne. Au Nord, les zones d'habitat ont été définies le long d'un axe existant. Au Sud, c'est une nouvelle partie du village qui est créée sur le modèle de l'ancien : le long de la rivière.

② Valoriser l'architecture et le patrimoine

Objectifs :

Il s'agit de préserver et valoriser le patrimoine et de ce fait l'identité du village pour la conforter dans le cadre de dispositions réglementaires incitatives.

Orientations :

Maintenir l'identité rurale du village :

Il s'agit de maintenir, à la fois, sa forme caractéristique et la mixité entre habitat et agriculture.

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

Quant au règlement, il vise à respecter le style local et conserver les grandes caractéristiques du bâti (hauteur, implantation).

Préserver le patrimoine :

Afin de maintenir la mémoire communale, la commune souhaite poursuivre la préservation du petit patrimoine : calvaires, croix, lavoir... et en particulier protéger les tumuli et de leurs abords.

Dans la continuité des efforts qui ont été faits jusqu'à aujourd'hui, il s'agit de poursuivre les actions de préservation et les opérations d'entretien et de mise en valeur du petit patrimoine qui participe à la mémoire locale et qui joue indirectement sur la qualité d'accueil de la commune.

1.2.2. Réalisation d'équipements et amélioration des circulations.

Objectifs :

La commune ne souhaite pas étendre le village au-delà des réseaux existants, en particulier ceux d'eau potable. Néanmoins, des aménagements ou de courtes extensions pourraient être réalisés avec le soutien des riverains.

Orientations :

① Aménagement des alentours de la salle des fêtes

La commune a pour projet la réorganisation des abords de la salle des fêtes : création de parkings, espaces verts...

La mise en place de l'emplacement réservé n°5 au sein du zonage sera donc prévue afin de libérer des terrains.

② Aménagement du carrefour en sortie de village, route de Suippes.

Ce carrefour en patte d'oie manque de visibilité et représente un danger pour les véhicules qui souvent arrivent trop vite. Un aménagement limitant la vitesse pourrait être créé (chicane, stop, sens unique...).

③ Création ou aménagement de nouvelles voiries

Dans le cadre de l'extension du village, il s'agit de prévoir les nouvelles voiries en adéquation avec les besoins locaux : passage des véhicules légers mais aussi du matériel agricole d'où l'inscription de plusieurs emplacements réservés destinés à réaliser des voiries de 8m minimum.

À cet effet, le conseil municipal pourra instaurer une participation de la part des constructeurs pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles ou réseaux réalisés.

④ Aménagement et prolongement du chemin pédestre, sente du Gué

Le but de ce chemin est de relier le centre du village aux nouvelles zones d'habitat ainsi que de mettre en valeur les jardins et les tumuli.

Un emplacement réservé a été prévu (ER n°8) dans le prolongement de la sente existante. Un franchissement devra être prévu pour passer la Noblette (compétence Communauté de Communes).

1.2.3. Pérennisation des activités

① Maintenir et permettre le développement et l'évolution de l'activité agricole

Orientations :

- Protection des terres et ressources agricoles. Il s'agit de classer en zone A, les terres de culture à proximité des exploitations agricoles afin de permettre le maintien de l'exploitation, mais aussi son éventuelle extension, seulement possible en A.
- Maintien des exploitations existantes dans les villages, le règlement très souple permet de combiner habitat et activité agricole. En outre, cela permet le changement voire la cessation d'une activité agricole sans modifier le PLU.
- Prise en compte de l'éventuelle diversification des activités existantes vers des activités parallèles du type agro-tourisme (gîte, camping à la ferme...) permettant la pérennisation de ces activités.
- Prise en compte du possible changement d'affectation des fermes agricoles dont l'activité ne serait pas maintenue ce qui passe par l'identification de secteurs mixtes permettant les constructions agricoles et non agricoles.
- Interdire le changement d'affectation du bâti industriel agricole (=hangars) qui ne pourra devenir à usage d'habitation ce qui vise à contenir l'habitat dans les zones U et AU réservées à cet effet.

② Permettre l'accueil d'activités économiques diverses dans la commune

Orientations :

- Permettre l'installation d'artisans, de commerçants... au sein du village dès lors que l'activité ne crée pas de nuisances et ne remet pas en cause la qualité de vie des habitants. Cela permettrait de revitaliser le village.
- Autoriser les structures d'accueil et d'hébergement (gîtes, tables d'hôtes...) pour satisfaire le potentiel touristique local.
Le territoire communal manque de structures d'accueil touristiques. Il s'agit pour la commune de s'inscrire dans un marché porteur ; ce qui sera facilité par le règlement du PLU qui autorise l'installation des activités hôtelières ou de restauration dans la plupart des zones ainsi que la diversification du secteur agricole vers l'agro-tourisme.
- Autoriser les aérogénérateurs dans les zones A et N qui, même s'ils ne sont pas d'actualité sur la commune, sont devenus une réalité économique.

1.2.4. Préservation des éléments paysagers du territoire

Objectifs :

D'une part, la commune souhaite prendre en compte la richesse et la qualité des ressources naturelles présentes sur son territoire.

D'autre part, le territoire de la commune est concerné par plusieurs zones inondables et humides dont il faut tenir compte.

Orientations :**❶ Protéger la Noblette et ses berges**

Les boisements restent très limités sur le territoire communal et ceux qui accompagnent le cours de la Noblette sont parmi les plus importants. De ce fait, ils sont à protéger au titre de la protection des paysages et des milieux naturels. Le PLU les classe, ponctuellement, en EBC.

❷ Protéger les bois et les forêts

Hormis le long de la Noblette les quelques boisements restant se trouvent en limites Nord et Sud du territoire communal. Tous n'étant pas inscrit par le schéma directeur comme éléments à conserver, ils sont classés par le PLU comme EBC. Ce classement doit permettre de maintenir l'intérêt écologique de ces zones afin de préserver les différents écosystèmes présents.

❸ Prise en compte des risques naturels

Les points les plus bas du territoire, le long de la Noblette, étant soumis au risque d'inondation, le maintien de la zone N permettra la protection de cette zone en la rendant non constructible.

❹ Préserver les jardins

Les zones de jardins seront identifiées par des secteurs Nj visant leur conservation, mais aussi leur création. En effet, il est important de protéger les zones de jardins qui accompagnent le tracé de la rivière et qui participent directement à l'identité communale. En outre, le principe de ces zones à la constructibilité très limitée est repris dans les futures zones d'habitat.

❺ Protection du site du captage d'eau potable. L'eau potable est une ressource déterminante pour les communes. Ainsi le PLU en limitant l'utilisation du sol dans la zone de captage, en classant ce secteur en zone Nx, tend à préserver la qualité des eaux souterraines.

2. Présentation des zones et modifications des limites apportées par le PLU

2.1. La surface des zones

Zones	Surfaces (hectares)
Zone U	19,2
Secteur Ua	5,4
Zone 1AU	11,2
Zone 2AU	2,5
Zone A	1772,3
Secteur Aa	480
Zone N	49
Secteur Nj	9,4
Secteur Nx	24
TOTAL	2393

2.2. Présentation et modification des zones urbaines

Définition (article R. 123-5) :

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

2.2.1. La zone U et le secteur Ua

La zone U du PLU reprend en majeure partie la zone UC du POS.

Les limites Nord de la zone U reprennent les limites de la zone UC desquelles ont été déduits 2 terrains (bas des parcelles 12 et 13) dans le haut de la rue des Ardennes qui sont intégrés au secteur Ua (imposant le recul du bâti qui a été fait).

En face, la limite U de la parcelle 22 est tirée au carré depuis l'adjonction d'un bâtiment.

La zone U est agrémentée, rue des Crayères, d'un secteur Ua qui remplace en partie les zones NB et INC qui ont été équipées par les réseaux (jusqu'aux parcelles 21 et 248). Un second secteur Ua est créé dans le haut de la rue de la Grande Haie en remplacement d'une zone INC qui n'est pas adaptée pour cette partie du village.

La limite Ouest de la zone U reprend les limites de la zone UC qui intègre désormais les parcelles n°434 et 435 de la rue Saint-Nicolas où des constructions ont été réalisées ainsi que la partie construite de la zone NB.

Par contre, un secteur Ua est créé de part et d'autre de la rue Saint-Nicolas en remplacement de la partie basse de la zone NB qui a été équipée en réseaux et partiellement bâtie (parcelles 66 et 18).

La limite Sud de l'ancienne zone UC est celle qui a été la plus modifiée.

En effet, les anciennes limites qui collaient trop près des constructions ont été entièrement revues et modifiées au cas par cas pour donner une légère marge supplémentaire aux constructions situées sur les fonds de parcelles. Enfin, un secteur Ua est créé, en remplacement de la zone agricole, en sortie Sud du village dans le prolongement de la route du Moulin (sur une partie de la RD66) qui possède tous les réseaux.

2.3. Présentation et modification des zones à urbaniser

Définition (article R. 123-6) :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

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

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

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

2.3.1. Les zones 1 AU

Les zones 1 AU reprennent en partie les zones INC et NB du POS qui étaient localisées en périphérie du village.

La première zone 1 AU a été définie au Nord du village de part et d'autre de la rue des Crayères et chemin de la Carrière en remplacement de la zone INC qui n'est plus adaptée pour cette partie du village. Néanmoins, cette zone reprend l'ancienne zone NB définie à l'intersection des rues de la Carrières et étendue aux parcelles 19 et 20.

La seconde zone 1 AU est située au Sud du village au-delà de la Noblette de part et d'autre du Chemin de l'Hôpital. Elle reprend 2 zones NB (le long de la RD 79 et à l'extrémité Est du chemin de l'Hôpital) inscrites dans le POS mais qui sont étendues de manière à ne plus faire qu'une zone reliant les deux axes routiers.

La troisième zone 1 AU a été définie en sortie Sud du village dans la continuité des réseaux du secteur Ua en remplacement de la zone agricole.

La quatrième zone est définie ruelle des Bourléans et intègre la parcelle 312 et le bas des parcelles 301 et 302 où des constructions ont été et seront réalisées.

Les réseaux existant à la périphérie de l'ensemble des zones 1 AU ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à y implanter. Pour les zones 1 AU les plus importantes, il s'agit de créer des bouclages, les zones étant desservies aux deux extrémités (rue des Crayères et chemin de l'Hôpital).

2.3.2. La zone 2 AU

Cette zone qui n'existait pas dans le POS est définie au Sud du village au-delà de la Noblette de part et d'autre du Chemin de la Gare.

La zone 2 AU représente une zone d'extension à long terme à destination principalement d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'une modification du PLU.

2.4. Présentation et modification des zones agricoles

Définition (article R. 123-7)

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

2000^{ème} :

La zone A reprend en partie la zone NC du POS.

La zone agricole a été réduite suite aux modifications apportées aux limites des zones U et AU vues ci-dessus.

De plus, la zone A a été réduite depuis le lieu-dit « la Carrière » jusqu'à la Noblette au profit de la zone naturelle car ce secteur doit être protégé ; en effet, il abrite un ruisseau, quelques bosquets et une ancienne carrière qu'il convient de protéger.

Enfin, les abords de la Noblette ne sont plus classés en zone agricole qui n'est pas appropriée pour la protection des milieux naturels.

10000^{ème} :

A l'Est du village, une partie importante de la zone agricole (IINC dans le POS) est supprimée au profit de la création d'un secteur Nx relatif à la protection du captage d'eau potable qui devient inconstructible.

La zone A reprend la zone INC et le secteur Aa, le secteur INCa du POS. Les limites de ce secteur s'appuient désormais sur le relief et la présence d'un bâtiment d'élevage localisé dans la commune voisine de La Cheppe.

La zone agricole A a été définie sur la majeure partie des terres agricoles.

2.5. Présentation et modification des zones naturelles et forestières

Définition (article R. 123-8) :

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

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

2000^{ème} :

La zone N reprend en partie la zone ND du POS.

La zone N a été agrandie depuis le lieu-dit « la Carrière » jusqu'à la Noblette aux dépens de la zone agricole car ce secteur doit être protégé puisqu'il abrite un ruisseau, quelques bosquets et une ancienne carrière qu'il convient de protéger.

La Noblette et ses abords sont intégralement classés en zone naturelle à l'extérieur des zones bâties. Des zones de jardins sont identifiées par les secteurs Nj qui reprennent tant les jardins existants que ceux qui seront créés à l'arrière des futures zones d'habitat.

Enfin, un large secteur Nx de protection des ressources en eau potable est défini en limite Est du village.

10000^{ème} :

La zone N reprend l'ancienne zone ND du POS.

3. Justification des Orientations d'Aménagement

Afin de permettre un développement cohérent au niveau des zones d'extension futures 1 AU, les élus ont défini des orientations d'aménagement.

3.1. Les zones 1 AU rue des Crayères et chemin de l'Hôpital

Les principes d'aménagement de ces deux zones sont identiques étant donné qu'elles présentent la même configuration.

Il est prévu de pouvoir réaliser un phasage pour la mise en place des réseaux en fonction de la demande de terrains à bâtir.

Comme il n'est pas envisagé d'y installer les réseaux d'assainissement collectif, les orientations d'aménagement précisent que l'assainissement sera de type non collectif.

La desserte principale se fera à travers les deux trames viaires existantes qui ont permis de définir ces deux zones constructibles (rue des Crayères et chemin de l'Hôpital).

3.2. La zone 1 AU le long de la RD 66

Au vu de la configuration de la zone, les élus demandent que l'urbanisation de la zone se face à travers une opération d'aménagement d'ensemble afin qu'il existe une réflexion générale concernant l'aménagement de la zone.

Pour des raisons de sécurité, il est demandé que la desserte de la zone se fasse par un unique accès localisé à l'extrémité de la zone, en dehors du virage.

Il n'est pas prévu d'y installer l'assainissement collectif, pour cela, les orientations d'aménagement précisent que l'assainissement sera de type individuel.

3.3. La zone 1 AU rue de Bourléans

Pour l'aménagement de cette zone 1 AU, les orientations d'aménagement précisent le fait que le réseau d'eau potable devra être renforcé afin de desservir les différentes parcelles car ses capacités actuelles ne permettront pas de subvenir aux besoins de la zone.

Il n'est pas prévu d'y installer l'assainissement collectif, pour cela, les orientations d'aménagement précisent que l'assainissement sera de type individuel.

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

4.1. Justification du règlement des zones urbaines

4.1.1. La zone U

La zone U reprend la zone UC du POS. Elle conserve son caractère résidentiel en autorisant, entre autres les activités agricoles, artisanales les équipements publics, les commerces, les services, les bureaux et les activités artisanales.

a) Analyse des modifications apportées au POS

Occupation des sols (articles 1 et 2):

Toutes les interdictions sont maintenues, mais leur liste augmentée dans le PLU.

Etaient autorisées les constructions à usage agricole, hôtelier, commerce, artisanat, bureaux et services ; elles se sont toujours soumises à condition.

Les autres constructions sont toujours autorisées.

Article 3 : accès et voirie.

Les principes du 1^{er} paragraphe sont conservés.

Les conditions d'accès sont revues et adaptées à la réalité du terrain.

Les conditions fixées pour les voiries sont entièrement revues car jugées contraignantes ou plus adaptées. Les largeurs de voiries sont harmonisées sans distinction.

La notion d'aménagement des voies en impasse est abandonnée car il n'y a pas possibilité de créer ce type de voie en U.

Article 4 : desserte par les réseaux

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 4 pour l'alimentation en eau et l'assainissement sont maintenus, mais mis à jour dans le PLU.

Néanmoins, les conditions fixées par rapport au seuil de population sont supprimées car jugées trop contraignantes et inappropriées.

Article 5 : caractéristiques des terrains

L'article n'est plus réglementé pour s'adapter au centre ancien qui offre tous les types de parcelle.

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

Les prescriptions du POS sont reprises sauf que le recul passe de 3m à 5m qui est une distance qui découle des nouvelles règles de stationnement et qui permet de garer plus facilement les véhicules.

Les prescriptions sont en outre adaptées au PLU qui distingue un secteur Ua.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article jugées trop contraignantes à appliquer sont simplifiées.

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

Jugé trop contraignant à appliquer, l'article est complètement revu.

Article 9 : emprise au sol

Les dispositions de cet article sont reprises sauf la liste des dérogations qui est revue.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

L'ensemble de la rédaction de l'article a été revu et harmonisé à toutes les constructions dans un souci d'en simplifier la lecture et l'application.

Article 11 : aspect extérieur

Par rapport à l'ancien POS, très succinct, la réglementation a approfondi les prescriptions architecturales de l'article dont la rédaction et le contenu (couleurs, cotes...) ont été entièrement revus.

Article 12 : stationnement

Les prescriptions de l'article sont revues. Le nombre de place est modifié et adapté en fonction des cas.

Article 13 : espaces libres et plantations

La réglementation est revue : planter n'est donc pas obligatoire (sauf opérations supérieures à 5000m²) dans le centre ancien qui est à dominante minérale. On ne parle plus des EBC car il n'y en a plus en zone U.

Article 14 : COS

Les dispositions de cet article jugées trop contraignantes sont abandonnées.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

b) Analyse par rapport au PLU

Occupation des sols (articles 1 et 2):

La zone U et le secteur Ua sont des zones mixtes. L'habitat en représente la fonction principale mais le règlement permet également l'implantation des activités professionnelles (artisanat, commerces, services, constructions agricoles, hôtellerie-restauration,...) sous réserve que leur fonctionnement reste compatible avec une zone résidentielle. C'est pourquoi seules les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne générant pas de nuisances incompatibles avec la zone sont autorisées en zone U et Ua.

Les dépôts d'hydrocarbures sont autorisés à condition qu'ils soient destinés à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitation ce qui est compatible avec la zone.

Sont interdits car non compatibles avec la zone d'habitat, les industries, les entrepôts sauf agricoles, les constructions agricoles du type élevage ou silo (trop nuisantes), les dancings et discothèques (à cause du bruit), les garages collectifs non couverts de caravanes (inesthétiques), les parcs d'attraction (bruit, manque d'espace), les dépôts en tous genres, les affouillements et exhaussements de sol (inesthétiques), les carrières et tout ce qui est lié au camping et caravanage et les HLL.

Article 3 : accès et voirie

En application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir. De même, les accès doivent être carrossable et satisfaire le passage des véhicules des particuliers et/ou des engins de secours (norme validée par les services de secours).

La largeur minimale de l'accès est fixé à 4m pour permettre le passage des véhicules de secours et de ce fait, des véhicules légers.

Enfin, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité (routière). Sur le même principe, la desserte d'un terrain se fera sur la voie où la circulation sera la moindre, encore une fois pour des raisons de sécurité.

De même, les voiries doivent satisfaire le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours.

De plus, le permis pourrait être refusé si la voirie n'est pas adaptée à l'importance ou la destination de(s) l'immeuble(s) projeté(s).

De ce fait, et en particulier pour les zones où aucune rue n'existe, les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 5m pour les voies à sens unique et de 8m pour les voies à double sens pour satisfaire le passage des véhicules et des piétons.

Article 4 : desserte par les réseaux

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

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

En matière d'assainissement, les nouvelles constructions qui le souhaitent doivent être raccordées au réseau s'il existe. Dans le cas contraire, c'est une solution individuelle qui sera obligatoire. Dans tous les cas, le système devra figurer au permis de construire afin que le service instructeur en vérifie la conformité.

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

Eaux pluviales : les aménagements réalisés doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public puisqu'il existe à cet effet. En l'absence de réseau collecteur ou cas d'impossibilité de s'y raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle et non rejetées à la rue au risque d'inonder la voie.

Pour des raisons esthétiques, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être dissimulés.

Article 5 : caractéristiques des terrains

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

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

Dans la zone U, étant donné l'hétérogénéité des implantations existantes, l'implantation des constructions nouvelles pourra se faire soit à l'alignement, soit en recul. Dans le cas où l'implantation se ferait en recul, le recul minimum est fixé à 5m ce qui permet le stationnement des véhicules sur le devant des constructions, dans l'emprise privée.

Dans les secteurs Ua qui correspondent aux entrées du village, l'implantation doit se faire en recul en particulier pour des raisons de visibilité et par référence à l'implantation des constructions neuves qui sont toutes en recul. Les 5m permettent de garer des véhicules sur le devant.

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

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

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limites séparatives permet tous les cas de figures : sur une ou plusieurs limites ou avec un recul par rapport à une ou plusieurs limites. Dans ce cas, le recul doit être au minimum de 3 mètres pour permettre l'accès sur l'arrière des parcelles.

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

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

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée car cette disposition contraignante est jugée inutile en particulier pour de l'habitat individuel dans une commune où il n'y a pas d'enjeux fonciers particuliers.

Article 9 : emprise au sol

L'emprise au sol maximale a été fixée à 50% de la surface de la parcelle. Cela permet de produire un tissu bâti aéré où chaque construction pourra disposer d'un espace résiduel suffisamment important afin d'intégrer du stationnement, des espaces verts voire la mise en place d'un système d'assainissement individuel et de recueillement des eaux de pluies.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

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

Ainsi, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10m au faîtage de la toiture. La hauteur peut être dépassée pour des impératifs techniques afin de ne pas pénaliser certaines constructions particulières.

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

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

Article 11 : aspect extérieur

Le permis peut être refusé si les constructions ne s'intègrent pas dans le cadre ambiant. Les structures architecturales doivent être simples en évitant toute fantaisie non conforme à l'architecture locale et doivent s'harmoniser en volumes et matériaux avec les constructions déjà présentes.

Constructions autres qu'agricoles :

L'interdiction de toute architecture étrangère à la région doit permettre une bonne intégration du bâti dans le paysage existant.

Les talutages et les terrassements importants sont interdits pour éviter l'effet de « motte » trop prononcé qui nuit à l'intégration du bâti.

Façade :

De manière générale, les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu pour des raisons techniques (protection des murs) et esthétiques (difficile intégration des matériaux bruts dans le paysage). Pour une bonne insertion du bâti dans le « paysage » existant, les couleurs discordantes et violentes sont prosrites.

Par référence au bâti ancien du village, les enduits devront reprendre des couleurs naturelles.

Enfin, les façades des différentes constructions doivent s'harmoniser entre elles pour des raisons esthétiques et les façades aveugles sont interdites sur rue afin de réduire l'effet de masse.

Ouverture :

Les briques de verres sont interdites côté rue car inesthétiques.

Toiture :

Par référence au bâti traditionnel, les toits auront au minimum de pans dont la pente comprise entre 25° et 45° devra respecter les pentes voisines. Les annexes, les dépendances et les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture tel le polycarbonate qui reste un des matériaux le plus fréquemment employé pour ce type de bâtiment.

Les toits terrasses sont interdits car non traditionnels ; ils peuvent être autorisés si non visibles ce qui limite leur impact visuel.

Plusieurs types de couvertures et de matériaux sont autorisés dans ce secteur. Par référence à l'architecture locale traditionnelle la plus répandue, c'est la tuile de terre et l'ardoise qui sont privilégiées.

Clôtures sur rue :

Par référence à celles existantes dans la zone, la hauteur maximale des clôtures a été fixée à 1,80m.

Les clôtures présentent 3 types différents : un muret (1m maxi) surmonté d'un dispositif à claire-voie soit un grillage, soit un élément maçonné.

En tant qu'éléments participant à l'identité du centre ancien, il est vivement recommandé que les murs anciens quels qu'ils soient, soient conservés, restaurés voire reconstruits à l'identique.

Constructions agricoles :

De manière générale, les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu pour des raisons techniques (protection des murs) et esthétiques (difficile intégration des matériaux bruts dans le paysage). Pour une bonne insertion du bâti dans le « paysage » existant, les couleurs discordantes et violentes sont prosrites.

Les toits terrasses sont interdits car non traditionnels. Les toitures seront de couleur rouge à brun par référence aux couvertures traditionnelles.

Article 12 : stationnement

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

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

Seuls les logements locatifs financés par l'Etat peuvent déroger à cette règle, au regard l'article L.421.3 du CU.

Article 13 : espaces libres et plantations

Les groupes d'habitations et opération d'aménagement d'ensemble supérieures à 5000m² devront réserver 10% de leur superficie à des espaces verts communs pour un meilleur traitement de l'espace public et sa mise en valeur.

Article 14 : COS

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

4.2. Justification du règlement des zones à urbaniser

4.2.1. Les zones 1 AU

La zone 1 AU reprend les bases du règlement de la zone INA du POS. Elle conserve son caractère résidentiel pavillonnaire en autorisant, outre les habitations, les équipements publics, les commerces, les services, les bureaux et les activités artisanales et agricoles.

a) Analyse des modifications apportées au POS

Occupation des sols (articles 1 et 2):

Les principes d'urbanisation sont maintenus : opération d'ensemble ou coup par coup.

Toutes les interdictions sont maintenues, mais leur liste augmentée dans le PLU.

Etaient autorisées les constructions à usage agricole, hôtelier, commerce, artisanat, bureaux et services ; elles le sont toujours mais soumises à condition.

Les autres constructions sont toujours autorisées.

Article 3 : accès et voirie

Les principes du 1^{er} paragraphe sont conservés.

Les conditions d'accès fixés pour la RD 77 ne sont pas reprises car elle ne concerne pas les zones AU de Bussy.

Les conditions fixées pour les voiries sont entièrement revues car jugées contraignantes ou plus adaptées. Les largeurs de voiries sont harmonisées sans distinction.

Article 4 : desserte par les réseaux

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 4 pour l'alimentation en eau et l'assainissement sont maintenus, mais mis à jour dans le PLU.

Néanmoins, les conditions fixées par rapport au seuil de population sont supprimées car jugées trop contraignantes et inappropriées.

Les conditions fixées pour les réseaux EDF... s'appliquent désormais pour tous projets sans minimum de lots.

Article 5 : caractéristiques des terrains

L'article est simplifié. Il n'y a plus de largeur minimale ce qui représente une contrainte forte. La surface constructible minimale devient conditionnée par l'assainissement individuel.

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

Jugé trop contraignant à appliquer, l'article est complètement revu. Par référence au secteur Ua, il n'y a qu'une seule distance de recul de fixée afin d'harmoniser les rédactions. Les prescriptions concernant les voies SNCF, l'autoroute, l'EDF... sont supprimées car les zones AU ne sont pas concernées. Des dérogations deviennent permises.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article jugées trop contraignantes à appliquer sont simplifiées et permettent tous les cas de figure. Le recul minimum de 3m est maintenu. Des dérogations deviennent permises.

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

Jugé trop contraignant à appliquer, l'article n'est plus réglementé.

Article 9 : emprise au sol

Le principe d'une emprise est maintenu mais passe à 50% pour être moins contraignant.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

L'ensemble de la rédaction de l'article a été revu et adapté selon le type de constructions.

Article 11 : aspect extérieur

Par rapport à l'ancien POS, très succinct, la réglementation a approfondi les prescriptions architecturales de l'article dont la rédaction et le contenu (couleurs, cotes...) ont été entièrement revus.

Article 12 : stationnement

Les prescriptions de l'article sont revues. Le nombre de place est modifié et adapté en fonction des cas.

Article 13 : espaces libres et plantations

Les principes sont maintenus pour les projets supérieurs à 5000m². On ne parle plus d'espaces plantés à créer car il n'y en a pas en zone AU.

Article 14 : COS

Les dispositions de cet article jugées trop contraignantes sont abandonnées.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

b) Analyse par rapport au PLU

La zone 1 AU constitue le prolongement de la zone U voisine, c'est pourquoi les 4 zones ont, en grande partie, la même réglementation.

Occupation des sols (articles 1 et 2):

La zone 1 AU est une zone « mixte ». L'habitat en représente la fonction principale mais le règlement permet également l'implantation des activités professionnelles (artisanat, commerces,

services, constructions agricoles, hôtellerie-restauration...) sous réserve que leur fonctionnement reste compatible avec une zone résidentielle. C'est pourquoi seules les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne générant pas de nuisances incompatibles avec la zone sont autorisées en zone 1 AU.

Les dépôts d'hydrocarbures sont autorisés à condition qu'ils soient destinés à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitation ce qui est compatible avec la zone.

Sont interdits car non compatibles avec la zone d'habitat, les industries, les entrepôts sauf agricoles, les constructions agricoles du type élevage ou silo (trop nuisantes), les dancings et discothèques (à cause du bruit), les garages collectifs non couverts de caravanes (inesthétiques), les parcs d'attraction (bruit, manque d'espace), les dépôts en tous genres, les affouillements et exhaussements de sol (inesthétiques), les carrières et tout ce qui est lié au camping et caravanage et les HLL.

Enfin pour un aménagement économe et harmonieux, les constructions doivent faire partie d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible ou être réalisées au coup par coup dès lors que le projet reste compatible avec le document « orientations d'aménagement ».

Article 3 : accès et voirie.

En application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir. De même, les accès doivent être carrossable et satisfaire le passage des véhicules des particuliers et/ou des engins de secours (norme validée par les services de secours). La largeur minimale de l'accès est fixée à 4m pour permettre le passage des véhicules de secours et de ce fait, des véhicules légers.

Enfin, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité (routière). Sur le même principe, la desserte d'un terrain se fera sur la voie où la circulation sera la moindre, encore une fois pour des raisons de sécurité.

De même, les voiries doivent satisfaire le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours.

De plus, le permis pourrait être refusé si la voirie n'est pas adaptée à l'importance ou la destination de(s) l'immeuble(s) projeté(s).

De ce fait, et en particulier pour les zones où aucune rue n'existe, les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 5m pour les voies à sens unique et de 8m pour les voies à double sens pour satisfaire le passage des véhicules et des piétons.

Les impasses de plus de 30m (qui sous-entendent un nombre de lots importants donc du trafic) devront permettre le retournement des véhicules pour éviter les manœuvres compliquées et les marche arrières.

Article 4 : desserte par les réseaux

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

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

En matière d'assainissement, les nouvelles constructions qui le souhaitent doivent être raccordées au réseau s'il existe. Dans le cas contraire, c'est une solution individuelle qui sera obligatoire. Dans tous les cas, le système devra figurer au permis de construire afin que le service instructeur en vérifie la conformité.

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

Eaux pluviales : les aménagements réalisés doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public puisqu'il existe à cet effet. En l'absence de réseau collecteur ou cas d'impossibilité de s'y raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle et non rejetées à la rue au risque d'inonder la voie.

Pour des raisons esthétiques, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enfouis.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Une surface minimale de 600m² est fixée compte tenu de la mise en place d'un système d'assainissement non collectif.

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

Par référence aux secteurs Ua voisins, l'implantation doit se faire en recul en particulier pour des raisons de visibilité et par référence à l'implantation des constructions neuves qui sont toutes en recul dans les zones bâties. Les 5m permettent de garer des véhicules sur le devant.

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

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

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limites séparatives permet tous les cas de figures : sur une ou plusieurs limites ou avec un recul par rapport à une ou plusieurs limites. Dans ce cas, le recul doit être au minimum de 3 mètres pour permettre l'accès sur l'arrière des parcelles.

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

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

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

L'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, n'est pas réglementée car cette disposition contraignante est jugée inutile en particulier pour de l'habitat individuel dans une commune où il n'y a pas d'enjeux fonciers particuliers.

Article 9 : emprise au sol

L'emprise au sol maximale a été fixée à 50% de la surface de la parcelle. Cela permet de produire un tissu bâti aéré où chaque construction pourra disposer d'un espace résiduel suffisamment important afin d'intégrer du stationnement, des espaces verts voire la mise en place d'un système d'assainissement individuel et de recueillement des eaux de pluies.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au faîtage ce qui sert de références faciles d'application. Ainsi, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10m au faîtage de la toiture par référence à la hauteur des constructions du village.

Enfin, pour les autres constructions (collectifs, équipements...) qui peuvent admettre, une hauteur supplémentaire par rapport aux constructions individuelles, la hauteur maximale est fixée à 12m au faîtage.

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

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

Article 11 : aspect extérieur

Le permis peut être refusé si les constructions ne s'intègrent pas dans le cadre ambiant. Les structures architecturales doivent être simples en évitant toute fantaisie non conforme à l'architecture locale et doivent s'harmoniser en volumes et matériaux avec les constructions déjà présentes.

Constructions autres qu'agricoles :

L'interdiction de toute architecture étrangère à la région doit permettre une bonne intégration du bâti dans le paysage existant.

Les talutages et les terrassements importants sont interdits pour éviter l'effet de « motte » trop prononcé qui nuit à l'intégration du bâti.

Façade :

De manière générale, les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu pour des raisons techniques (protection des murs) et esthétiques (difficile intégration des matériaux bruts dans le paysage). Pour une bonne insertion du bâti dans le « paysage » existant, les couleurs discordantes et violentes sont proscrites.

Par référence au bâti ancien du village, les enduits devront reprendre des couleurs naturelles.

Enfin, les façades des différentes constructions doivent s'harmoniser entre elles pour des raisons esthétiques et les façades aveugles sont interdites sur rue afin de réduire l'effet de masse.

Ouverture :

Les briques de verres sont interdites côté rue car inesthétiques.

Toiture :

Par référence au bâti traditionnel, les toits auront au minimum de pans dont la pente comprise entre

25° et 45° devra respecter les pentes voisines. Les annexes, les dépendances et les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture tel le polycarbonate qui reste un des matériaux le plus fréquemment employé pour ce type de bâtiment.

Les toits terrasses sont interdits car non traditionnels ; ils peuvent être autorisés si non visibles ce qui limite leur impact visuel.

Plusieurs types de couvertures et de matériaux sont autorisés dans ce secteur. Par référence à l'architecture locale traditionnelle la plus répandue, c'est la tuile de terre et l'ardoise qui sont privilégiées.

Clôtures sur rue

Par référence à celles existantes dans la zone, la hauteur maximale des clôtures a été fixée à 1,80m. Les clôtures présentent 3 types différents : un muret (1m maxi) surmonté d'un dispositif à claire-voie soit un grillage, soit un élément maçonné.

En tant qu'éléments participant à l'identité du centre ancien, il est vivement recommandé que les murs anciens quels qu'ils soient, soient conservés, restaurés voire reconstruits à l'identique.

Constructions agricoles :

De manière générale, les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu pour des raisons techniques (protection des murs) et esthétiques (difficile intégration des matériaux bruts dans le paysage). Pour une bonne insertion du bâti dans le « paysage » existant, les couleurs discordantes et violentes sont prosrites.

Les toits terrasses sont interdits car non traditionnels. Les toitures seront de couleur rouge à brun par référence aux couvertures traditionnelles.

Article 12 : stationnement

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

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

Seuls les logements locatifs financés par l'Etat peuvent déroger à cette règle, au regard l'article L.421.3 du CU.

Article 13 : espaces libres et plantations

Les groupes d'habitations et opération d'aménagement d'ensemble supérieures à 5000m² devront réserver 10% de leur superficie à des espaces verts communs pour un meilleur traitement de l'espace public et sa mise en valeur.

Article 14 : COS

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

4.2.2. La zone 2AU

Caractère de la zone : il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipée destinée à l'extension, à long terme, sous forme organisée de la zone bâtie de Bussy-le-Château.

Ces terrains, à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière.

a) Analyse des modifications apportées au POS

Cette zone n'existait dans la partie du POS relative à Bussy-le-Château.

b) Analyse par rapport au PLU

Seuls sont autorisés les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics afin de ne pas bloquer des projets d'intérêt général comme l'installation de réseaux.

Réglementairement, en absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, les autres articles ne sont pas réglementés sauf articles 6 et 7 permettant la libre implantation des installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics. En effet, ils répondent souvent à des programmes et des règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

4.3. Justification du règlement des zones agricoles

a) Analyse des modifications apportées au POS

Occupation des sols (articles 1 et 2):

Les prescriptions concernant le secteur INCa sont maintenues car le secteur est repris dans le PLU (secteur Aa). Celles concernant les NCa et NCb ne sont pas prises en compte car ces secteurs n'existent pas sur le territoire communal.

L'ouverture et l'extension des gravières et des carrières deviennent autorisées.

Les campings deviennent autorisés si liés à l'agro-tourisme.

Les travaux relatifs aux constructions existantes (dont habitations) ne sont plus autorisés sauf si ces dernières sont nécessaires ou liées à l'activité agricole par référence à la définition du CU.

Article 3 : accès et voirie.

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 3 sont maintenus.

Article 4 : desserte par les réseaux

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 4 pour l'alimentation en eau et l'assainissement jugés trop succincts sont développés sur le modèle des autres zones.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS ne fixait pas de règles. Ce principe est repris.

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

Les prescriptions du POS sont revues et simplifiées en fonction de 3 catégories majeures d'axes de circulation. En outre, le calcul se fait d'après la limite d'emprise et non les axes pour soucis d'harmonisation avec les autres zones.

Les dérogations sont revues.

Elle ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

De plus les prescriptions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme concernant les RD 977 et 944 et l'A4 sont rappelées, à savoir : "qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, voies express et des déviations et de 75 mètres de part et d'autre des axes des routes classées à grande circulation".

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions du POS sont revues. Le recul est dorénavant fixé à 5m qui laisse une marge de manœuvre et de visibilité plus appropriée aux véhicules agricoles.

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

Jugé contraignant en zone agricole, l'article n'est plus réglementé.

Article 9 : emprise au sol

Le POS ne fixait pas de règles. Ce principe est repris sauf pour les jardins qui sont interdits.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Les prescriptions sont entièrement revues de fait de la suppression des secteurs. La hauteur des habitations est dorénavant calquée sur celle des autres zones.

Article 11 : aspect extérieur

Les prescriptions du POS sont reprises. Les prescriptions concernant les habitations reprennent celles des zones U.

Article 12 : stationnement

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 12 sont maintenus.

Article 13 : espaces libres et plantations

Les principes établis sont maintenus.

Article 14 : COS

Le POS ne fixait pas de règles. Ce principe est repris.

Article 15 : dépassement du COS

L'article est supprimé suite à la loi SRU.

b) Analyse par rapport au PLU

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités du type commercial (cueillette, vente à la ferme...) et agro-touristique (gîte, camping à la ferme, ferme auberge...) qui devront être liées aux exploitations agricoles.

Occupation des sols (articles 1 et 2):

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées ou nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole sont interdites hormis les équipements d'intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics.

Sont autorisés dans la zone A, les constructions à usage de commerces, bureaux à condition d'être liées à l'exploitation agricole ce qui autorise l'activité du type « cueillette » et les terrains de camping à condition d'être liés à l'agro-tourisme (camping à la ferme), activités en développement. Enfin, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques sont autorisées puisque aujourd'hui ce secteur est en plein développement avec en particulier l'implantation d'aérogénérateurs.

En outre, pour des raisons de positionnement du village par rapport aux vents dominant, il est interdit de construire des bâtiments susceptibles notamment de créer des nuisances olfactives (bâtiments d'élevage par exemple) dans le secteur Aa.

Par ailleurs, des normes acoustiques devront être appliquées aux constructions implantées dans les zones de bruit pour être en conformité avec l'arrêté préfectoral.

Article 3 : accès et voirie.

En application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir. De même, les accès doivent être carrossable et satisfaire le passage des véhicules des particuliers et/ou des engins de secours (norme validée par les services de secours).

Toujours pour des raisons pratiques (passage, sécurité), les voiries doivent satisfaire le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours.

Article 4 : desserte par les réseaux

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

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

En matière d'assainissement, les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau quand il existe afin d'être traitées aux différentes stations de lagunage prévues à cet effet. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de se raccorder (notamment en l'absence de réseau), un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il devra faire l'objet d'une demande spécifique en mairie.

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

Article 5 : caractéristiques des terrains

La surface minimale des terrains n'est pas réglementée afin de permettre à chaque activité agricole de s'implanter sans contraintes là où les enjeux en matières de fonciers sont moindres.

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

L'implantation des constructions doit se faire en respectant un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales et communales.

Ce recul est porté à 35m des voies SNCF et de l'autoroute qui génèrent plus de contraintes de bruit. Ce recul est réduit à 5m pour les voies secondaires d'association foncière où la circulation reste très faible. Le but étant de dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et de laisser de la visibilité pour les véhicules entrant et sortant des exploitations.

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

De même, les installations liées à l'autoroute ou à la SNCF restent libres d'implantation afin de ne pas être gênées dans leur fonctionnement.

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

De plus les prescriptions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme concernant les RD 977 et 944 et l'A4 sont rappelées, à savoir : "qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, voies express et des déviations et de 75 mètres de part et d'autre des axes des routes classées à grande circulation".

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit se faire en respectant un recul d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives. Le but étant de dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et de laisser de la visibilité pour les véhicules entrant et sortant des exploitations.

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

De même, les installations liées à l'autoroute ou à la SNCF restent libres d'implantation afin de ne pas être gênées dans leur fonctionnement.

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

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée car cette disposition contraignante est jugée inutile en particulier dans une commune où il n'y a pas d'enjeux fonciers particuliers.

Article 9 : emprise au sol

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres et l'emprise au sol ne sont pas réglementées en zone agricole compte tenu de la taille très variable des terrains qui font souvent l'objet de re-découpage lors d'un projet de construction. Donc il n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Par référence à la norme fixée aux constructions à usage d'habitat dans les zones 1 AU et U, la hauteur des habitations en zone agricole est aussi fixée à 10m au faîtage.

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

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

De même, les installations liées à l'autoroute ou à la SNCF restent libres d'implantation afin de ne pas être gênées dans leur fonctionnement.

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

Article 11 : aspect extérieur

Le permis peut être refusé si les constructions ne s'intègrent pas dans le cadre ambiant. Les structures architecturales doivent être simples en évitant toute fantaisie non conforme à l'architecture locale et doivent s'harmoniser en volumes et matériaux pour permettre la meilleure intégration possible au niveau des paysages.

Afin d'insérer les constructions dans le cadre ambiant, les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu pour des raisons techniques (protection des murs) et esthétiques (difficile intégration des matériaux bruts dans le paysage). Pour les mêmes raisons, les couleurs vives sont interdites. Dans un souci d'harmonisation, les habitations devront suivre les prescriptions de l'article 11 de la zone U.

Article 12 : stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public pour ne pas gêner le passage des engins agricoles.

Article 13 : espaces libres et plantations

Les bâtiments agricoles devront être accompagnés de plantations pour une meilleure intégration paysagère.

Le statut EBC devra être pris en compte dans la gestion des boisements indispensable à leur conservation.

Article 14 : COS

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

4.4. Justification du règlement des zones naturelles

a) Analyse des modifications apportées au POS

Occupation des sols (articles 1 et 2):

Les prescriptions concernant le secteur NDa sont abandonnées car le secteur n'est pas repris dans le PLU. Par contre des prescriptions concernant les secteurs Nj et Nx, nouvellement créés, sont ajoutés dans le PLU.

Article 3 : accès et voirie

Les prescriptions du POS ne sont pas reprises car aucune construction n'est admise en N et que la plupart des zones de jardins ne sont accessibles qu'à pied.

Article 4 : desserte par les réseaux

Les prescriptions du POS ne sont pas reprises car aucune construction nécessitant la présence des réseaux n'est admise.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS ne fixait pas de règles. Ce principe est repris.

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

Les prescriptions du POS ne sont pas reprises car aucune construction nécessitant des reculs n'est admise.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions du POS ne sont pas reprises car aucune construction nécessitant des reculs n'est admise.

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

Jugé trop contraignant et inutile, l'article n'est plus réglementé.

Article 9 : emprise au sol

Le POS ne fixait pas de règles. Ce principe est repris sauf pour le secteur Nj qui fixe une limite de surface pour les abris de jardin.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Jugé trop contraignant et inutile, l'article n'est plus réglementé.

Article 11 : aspect extérieur

Les principes du POS sont simplifiés puisque les possibilités de construction sont très limitées.

Article 12 : stationnement

Les prescriptions du POS sont reprises.

Article 13 : espaces libres et plantations

Les prescriptions du POS sont reprises sauf l'obligation de planter les espaces libres de constructions car trop contraignant et inutile dans cette zone déjà largement plantée.

Article 14 : COS

Le POS ne fixait pas de règles. Ce principe est repris sauf pour le secteur Nj qui accepte des constructions.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

b) Analyse par rapport au PLU

Occupation des sols (articles 1 et 2):

Dans la zone N seule, aucune construction n'est autorisée sauf les équipements publics et collectifs ainsi que les aires de jeux et de sports.

Dans le seul secteur Nj, ne sont autorisés que les abris de jardin à condition de leur bonne insertion paysagère afin qu'ils se fondent le mieux possible dans le paysage.

Dans le seul secteur Nx ne sont autorisés que les ouvrages et installations liés au fonctionnement du captage d'eau potable qui doit être protégé.

Sont aussi autorisées les constructions liées aux ouvrages d'infrastructure.

Article 3 : accès et voirie

La plupart des constructions étant interdites, l'article n'est pas réglementé y compris pour le secteur Nj pour lequel les accès sont pour la plupart piétons.

Article 4 : desserte par les réseaux

L'article n'est pas réglementé pour la zone N compte tenu de sa quasi-inconstructibilité.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Compte tenu de la quasi-inconstructibilité de la zone N, cet article n'est pas réglementé.

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

Compte tenu de la quasi-inconstructibilité de la zone N, l'implantation est libre.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Compte tenu de la quasi-inconstructibilité de la zone N, l'implantation est libre.

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

Compte tenu de la quasi-inconstructibilité de la zone N, cet article n'est pas réglementé.

Article 9 : emprise au sol

Compte tenu de la quasi-inconstructibilité de la zone N, cet article n'est pas réglementé.

Pour le secteur Nj qui comporte des possibilités de construire :

Pour maintenir la réalisation d'abris de taille restreinte et limiter leur nombre, l'emprise maximale des constructions ne peut excéder 9m² par unité foncière.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Compte tenu de la quasi-inconstructibilité de la zone N, cet article n'est pas réglementé.

Article 11 : aspect extérieur

Le permis peut être refusé les constructions ne s'intègrent pas dans le cadre ambiant. Les structures architecturales doivent être simples en évitant toute fantaisie non conforme à l'architecture locale et doivent s'harmoniser en volumes et matériaux pour permettre la meilleure intégration possible au niveau des paysages.

Afin d'insérer les constructions dans le cadre ambiant, les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu pour des raisons techniques (protection des murs) et esthétiques (difficile intégration des matériaux bruts dans le paysage).

Article 12 : stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public pour ne pas gêner le passage des engins et véhicules de la zone.

Article 13 : espaces libres et plantations

Le statut EBC devra être pris en compte dans la gestion des boisements indispensable à leur conservation.

Article 14 : COS

L'article n'est pas réglementé pour la zone N compte tenu de sa quasi-inconstructibilité.

Pour le secteur Nj qui comporte des possibilités de construire :

Le COS de 0,5 est fixé puisque certaines constructions sont autorisées dans la zone Nj.

4.5. Les dispositions diverses

4.5.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le Plan Local d'Urbanisme a classé en Espaces Boisés Classés la majeure partie des boisements accompagnant le tracé des rivières en raison de l'intérêt écologique et paysager qu'ils représentent. En outre, les grands massifs ne seront pas classés EBC à la demande de l'ONF.

Ce dernier estime, à juste titre, que ce classement représente une contrainte très importante dans la gestion de son patrimoine forestier.

En outre, ce classement ne se justifie dans la mesure où s'applique le code forestier pour tous les boisements supérieurs à 4 hectares et que l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme régleme les coupes et abattages.

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

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

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

Il y a 41,5 hectares d'EBC sur le territoire de la commune de Bussy-le-Château.

Un grand nombre de ces EBC a été modifié suite au remembrement inhérent au projet de la ligne TGV. D'autres part, certains autres boisements avaient été inscrits dans le POS alors qu'ils avaient été défrichés.

De ce fait, de « nouveaux » boisements compensatoires ont été plantés à proximité de l'autoroute et inscrits en EBC

4.5.2. Les emplacements réservés

Les collectivités (Etat, Commune, Département) qui ont besoin de terrain pour réaliser des équipements publics peuvent utiliser la procédure de l'emplacement réservé (code de l'urbanisme : L. 123-9, L. 123-18 et R. 123-2).

Ce sont des espaces destinés à recevoir des **équipements collectifs**. Le but est de garantir la disponibilité des terrains concernés. La **construction** est donc **interdite sur les terrains**, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé dans un Plan Local d'Urbanisme. Le propriétaire de l'emplacement peut mettre en demeure la commune d'acheter son terrain. La commune a un an pour se prononcer, et pendant ce délai, l'emplacement peut faire l'objet d'une acquisition amiable. A défaut d'accord à l'expiration du délai d'un an, le bénéficiaire de la réserve ou le propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation. Celui-ci prononce le transfert de propriété et fixe le prix selon les mêmes règles qu'en matière d'expropriation.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an aucun accord amiable n'est intervenu et s'il n'y a pas eu de saisine du juge par le bénéficiaire ou le propriétaire, celui-ci peut adresser au maire une mise en demeure de lever la réserve. Un mois après cette mise en demeure si aucune personne publique ne s'est portée acquéreur, la réserve n'est plus opposable au propriétaire ni au tiers.

Dans le POS, il y avait 11 ER dont 7 ont été repris dans le PLU :

L'ER n°1 : élargissement du chemin de l'Hôpital = abandonné car réalisé.

L'ER n°2 : élargissement du chemin de l'Hôpital = abandonné car réalisé.

L'ER n°3 : élargissement de la rue des Crayères = maintenu mais prolongé (devient ER1 dans le PLU)

L'ER n°4 : élargissement de la rue de Carrière = maintenu mais prolongé (devient ER1 dans le PLU)

L'ER n°5 : élargissement du chemin de la Carrière = maintenu mais prolongé (devient ER3 dans le PLU)

L'ER n°6 : élargissement de la RD 66 = abandonné car inutile.

L'ER n°7 : élargissement du chemin de la Grande Haie = maintenu mais prolongé (devient ER4 dans le PLU)

L'ER n°8 : embranchement de la RD 7 = abandonné car réalisé.

L'ER n°9 : élargissement du impasse des Chenevières = maintenu (devient ER7 dans le PLU).

L'ER n°10 : élargissement du chemin de la Ruelle du Gué = maintenu (devient ER8 dans le PLU).

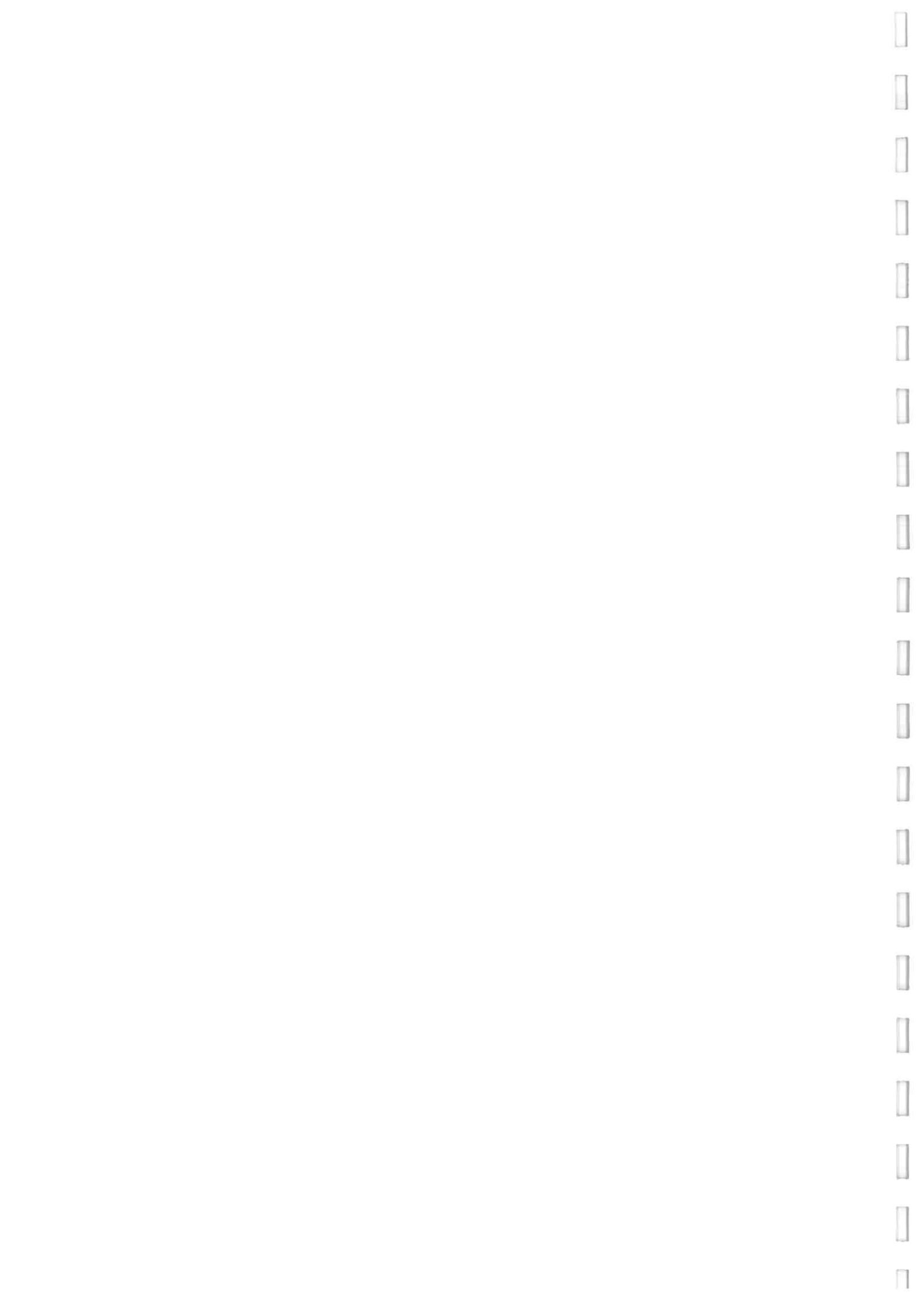
L'ER n°11 : élargissement du chemin des Bourléans = maintenu mais prolongé (devient ER9 dans le PLU).

En contrepartie, le PLU inscrit 3 nouveaux emplacement réservés :

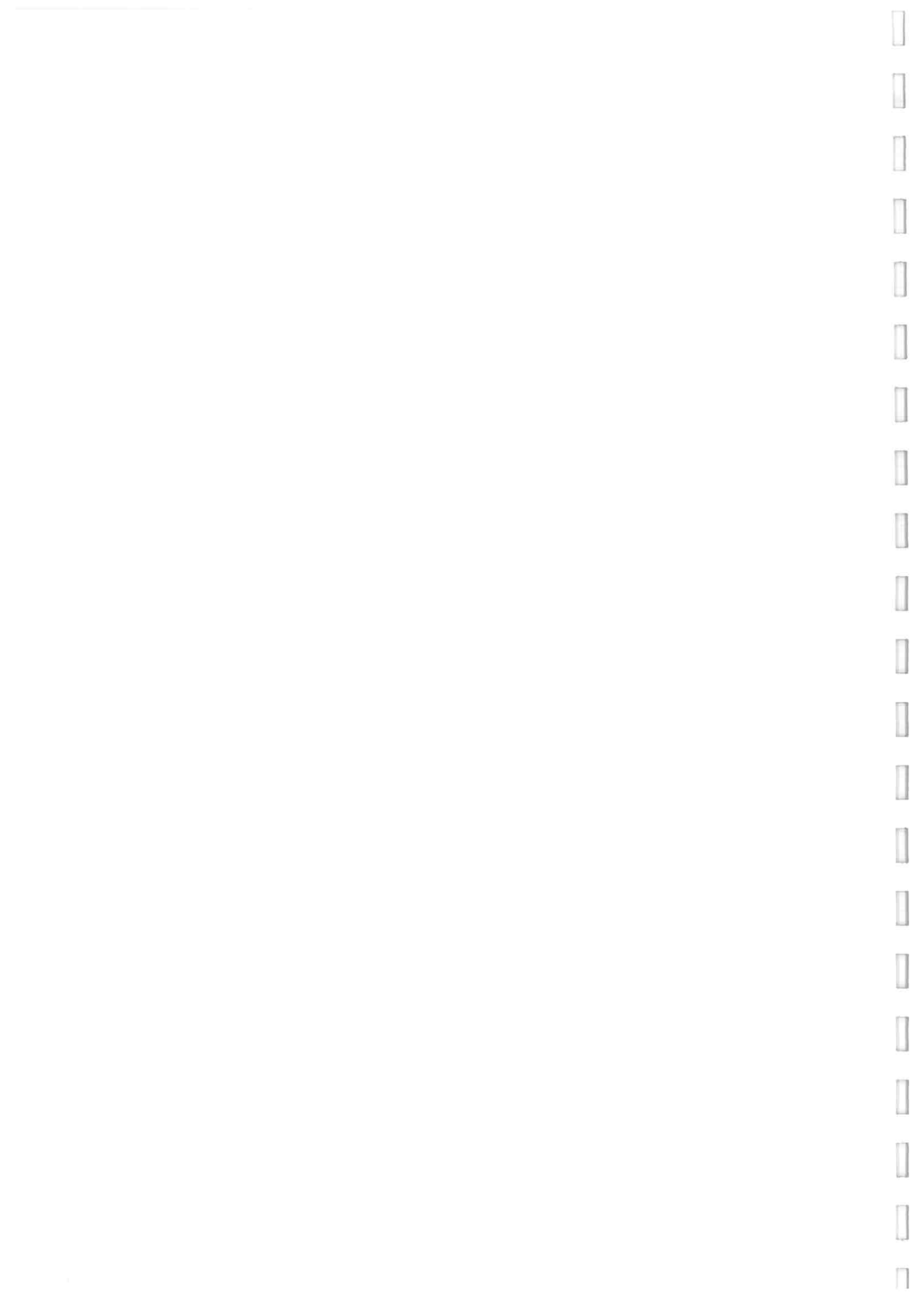
- ER n°2 : aménagement de voirie (pan coupé) à l'angle de la rue des Crayères au bénéfice de la commune (100m² environ),
- ER n°5 : extension de la salle des fêtes et de son parking au bénéfice de la commune (820 m² environ),
- ER n°6 : élargissement chemin des Bois Lajus au bénéfice de la commune (largeur 8m).

4.5.3. Les plans d'alignement

Il n'y a pas de plans d'alignement sur la commune de Bussy-le-Château.



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



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

1.1. Les zones urbaines

Le Plan Local d'Urbanisme offre environ 25 hectares de zone U directement constructibles.

La définition du périmètre de la zone U correspond au plus près à l'enveloppe du tissu bâti en tenant compte, la plupart du temps, des limites de parcelles des terrains d'assiette des habitations. Donc la zone U (qui reprend en majeure partie les limites des zones urbaines constructibles de l'ancien POS) n'a pas été déterminée au détriment d'espaces naturels ou agricoles, même si elle intègre certains espaces de jardins.

Les zones à urbaniser (1AU et 2AU) s'inscrivent logiquement en limite du tissu urbain et dans la continuité de la zone U et de ses réseaux ce qui limite le développement sur le domaine agricole. En outre, l'extension de la commune se réalise sur des zones « agricoles » dont la moitié était déjà inscrite dans le POS comme zone de développement INA. Les zones naturelles ne sont pas concernées par le développement de l'urbanisation et sont conservées dans le PLU.

Au final, la définition des zones réservées à l'habitat à court terme comme à long terme n'a que peu d'incidence sur l'environnement.

Ainsi, on constate que les zones directement constructibles restent très limitées et peu consommatrices d'espaces dans le PLU.

En planifiant sur le court et le long terme la localisation des zones d'habitat, le PLU permet de préserver le cadre de vie car :

- il distingue physiquement les zones résidentielles des zones de risques (inondations) et de nuisances (élevages),
- il propose des zones d'extension réfléchies qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble économe de l'espace,
- il limite les extensions urbaines et préserve donc les zones naturelles périphériques du mitage progressif.

1.2. Les zones agricoles et naturelles

Le PLU a su préserver les terres agricoles puisque les surfaces allouées à la zone A (2280 ha) n'ont pratiquement pas changé depuis le POS qui offrait approximativement les mêmes limites hormis au Sud du village là où se fait le principal développement des futures zones bâties.

Enfin, les zones d'intérêts environnementaux ou paysagers sont prises en compte par le PLU qui classe environ 86 hectares en zone naturelle (N, Nx et Nj confondus), où toute nouvelle urbanisation est en grande majorité interdite.

En particulier, le PLU protège la vallée de la Noblette, l'intégralité de son cours ainsi que les zones de jardins en limite de village.

L'évolution des zones bâties n'affecte aucun site retenu comme d'intérêt majeur pour l'écosystème local (ZNIEFF).

1.3. La synthèse de l'impact environnemental du PLU révisé

Effets négatifs du PLU révisé	Impacts positifs du PLU révisé
perte de surface agricole utile	prise en compte des ressources en eau (Nx)
imperméabilisation des sols	extension de la zone naturelle protégée
	préservation des jardins (Nj)
	préservation des zones naturelles de rétention des eaux (N)

2. Les mesures de préservation et de mise en valeur

Le projet de développement s'attache à respecter la morphologie urbaine du bourg et à développer des quartiers résidentiels en respectant la même architecture.

2.1. Les zonages de protection

La prise en compte des risques naturels

La zone humide voire inondable de la Noblette fait l'objet d'un zonage spécifique N qui la rend facilement identifiable au milieu de la vaste zone agricole.

La protection des ressources en eau

L'aire correspondant au périmètre de protection du captage a été identifiée sur les plans de zonage (Nx) et sont rendue inconstructible à tout ouvrage non lié au captage.

La protection des monuments historiques

Les sites accueillant les tumuli sont protégés et classés en zone naturelle N.

2.2. Le règlement

La commune a souhaité préserver et mettre en valeur l'architecture et l'environnement. Un certain nombre de prescriptions ont été édictées en ce sens.

Dans la zone agricole (zone A), le règlement autorise désormais explicitement la réalisation de constructions agro-touristiques sous réserve d'être liées à une activité agricole existante. Par ailleurs, les constructions liées aux activités de camping et de loisirs sont admises en zone A permettant ainsi à la collectivité d'étoffer son offre en activités de détente.

Le règlement de la zone N est plus restrictif puisque la constructibilité est très limitée voire nulle. Néanmoins, des secteurs particuliers ont été définis de manière à être adaptés sur le terrain et à prendre en compte certaines particularités comme l'existence des captages (Nx), de la zone inondable (N), de jardin (Nj)... qui nécessitent certaines règles particulières.