



Plan Local d'Urbanisme

Rapport de
présentation

**Commune de
Bussy-Lettrée**

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal de la commune
de **BUSSY-LETRÉE**
en date du :

25 janvier 2021

arrêtant le projet de PLU.

Le Maire,
Pierre POUPART :

document

1.a

SOMMAIRE

VOLET 1 : Etat des lieux	3
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	5
1. Démographie et logement	5
1.1. Constats et enjeux.....	5
1.2. Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat	5
2. Economie et population active	6
2.1. Constats et enjeux.....	6
2.2. Besoins en matière de développement économique, de commerce, de surface et de développement agricole	6
3. Transports et équipements publics	6
3.1. Constats et enjeux.....	6
3.2. Besoins en matière d'équipements et de services.....	7
SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	8
1. Milieu physique, nuisances et risques	8
1.1. Constats et enjeux.....	8
1.2. Besoins en matière aménagement de l'espace.....	8
2. Patrimoine naturel	8
2.1. Constats et enjeux.....	8
2.2. Besoins en matière d'environnement, notamment en matière de biodiversité	9
VOLET 2 : Bilan et perspectives en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire .	11
ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	13
1. Evolution des espaces bâtis	13
2. Bilan du foncier consommé	13
ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	14
1. De nombreuses dents creuses	14
2. Des capacités de mutation limitées	14
3. Un potentiel non négligeable pour le secteur économique	14
VOLET 3 : Justifications liées au nouveau projet	17
JUSTIFICATIONS DU PADD	19
1. Les choix retenus pour établir le PADD	19
1.1. Accompagner le développement économique de la vallée et de la plaine champenoise dans sa diversité	19
1.2. Contribuer à l'amélioration de l'accueil des habitants et du niveau de services de la plaine champenoise	19
1.3. Améliorer les conditions de mobilité des personnes des biens et des informations, dans une perspective compatible avec les enjeux liés au changement climatique	20
1.4. Protéger les ressources fondamentales, les sols et la biodiversité	20
2. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	20
2.1. Les objectifs du PADD	21
2.2. Les justifications apportées.....	21
JUSTIFICATION DES OAP	23
1. OAP 1 : Forme urbaine des espaces habités	23
2. OAP 2 : Accessibilité et déplacements des espaces habités ou d'équipement	23
3. OAP 3 : Orientation sectorielle "Secteur de projet 1"	23
4. OAP 4 : Orientation sectorielle "Secteur de projet 2"	24
JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES	25
1. Les zones urbaines	25
1.1. La zone UA.....	25
1.2. La zone UE	25
1.3. La zone UV	25
2. La zone agricole	25
3. La zone naturelle et forestière	26
4. La superficie des zones du PLU	26
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT	27

1. Dispositions s'appliquant aux zones U	27
1.1. Les dispositions applicables à la zone UA.....	27
1.2. Les dispositions applicables à la zone UE	28
1.3. Les dispositions applicables à la zone UV	29
2. Dispositions s'appliquant à la zone A	29
3. Dispositions s'appliquant à la zone N	30
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS PARTICULIERES	32
1. Les Emplacements Réservés.....	32
1.1. Cadrage juridique	32
1.2. Les emplacements réservés dans le PLU	33
2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)	33
2.1. Cadrage juridique	33
2.2. Les EBC dans le PLU	33
3. Les éléments de paysage à protéger (EPP).....	33
3.1. Cadrage juridique	33
3.2. Les EPP dans le PLU.....	33
<u>VOLET 4 : Prise en compte de l'environnement</u>	35
PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SA MISE EN VALEUR, ET EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS	37
1. Protection des milieux naturels	37
1.1. Intérêt des habitats représentés	37
1.2. Impacts du PLU sur les milieux naturels.....	38
1.3. Impacts du PLU sur la trame verte et bleue	38
1.4. Mesures de préservation.....	38
1.5. Mesures compensatoires	40
1.6. Effets cumulés	40
2. Gestion de l'eau et protection de la ressource.....	40
2.1. Impacts du PLU sur la ressource en eau	40
2.2. Mesures de préservation.....	40
2.3. Mesures compensatoires	40
2.4. Effets cumulés	40
3. Protection et mise en valeur des paysages et du patrimoine urbain	41
3.1. Secteurs naturels nécessitant une protection.....	41
3.2. Le tissu urbain ancien.....	41
3.3. Secteurs de développement urbain nécessitant une prise en compte particulière.....	41
3.4. Effets cumulés	42
4. Maîtrise des déplacements	42
4.1. Impacts du PLU sur les déplacements	42
4.2. Prévention de la pollution atmosphérique	42
4.3. Mesures compensatoires	42
4.4. Effets cumulés	43
5. Protection contre les risques et nuisances	43
5.1. Prévention des nuisances sonores	43
5.2. Prévention des risques technologiques	43
5.3. Effets cumulés	44
<u>VOLET 5 : Indicateurs de suivi</u>	45
DEFINITION DES INDICATEURS DE SUIVI PERMETTANT L'ANALYSE DES RESULTATS	47
1. Thème : Urbanisation / Foncier.....	47
2. Thème : Mobilités.....	47
3. Thème : Qualité urbaine, architecturale et paysagère	47
4. Thème : Habitat / Mixité sociale	47
5. Thème : Diversités des fonctions urbaines.....	48
6. Thème : Sécurité et salubrité publiques / Risques / Pollutions / Nuisances	48
7. Thème : Milieux naturels / Biodiversité / Espaces verts / Continuités écologiques.....	48
8. Thème : Ressources naturelles	48
9. Thème : Changement climatique / Energie	49

VOLET 1 :

Etat des lieux

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Conformément à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, le présent chapitre s'attache à **exposer les principales conclusions du diagnostic du territoire** annexé au présent rapport de présentation.

1. Démographie et logement

1.1. Constats et enjeux

Le diagnostic communal a permis de tirer les constats suivants en matière de démographie et de logement.

Constat

DEMOGRAPHIE

- Une population croissante depuis la fin des années 1990
- Un solde naturel positif qui réduit ou compense les pertes de population
- Un solde migratoire qui repart à la baisse depuis 2009
- Une population jeune
- Un phénomène de desserrement des ménages encore peu marqué
- Une majorité de ménages avec enfant

LOGEMENT

- Une progression rapide du nombre de logements dès la fin des années 1990
- Un taux de vacance relativement important dû à la vétusté de certains logements
- Un parc de logements constitué exclusivement de maisons individuelles
- Une majorité de propriétaires (75%) mais des locataires bien présents (21%)
- Plus de la moitié des logements comportent 5 pièces et plus, avec une forte évolution des logements de grande taille
- Des habitants qui résident depuis longtemps dans la commune
- Un taux d'évolution de l'artificialisation en augmentation

Les principaux enjeux en matière de démographie et de logement sont ainsi les suivants :

Enjeux

- S'adapter à la structure des ménages (taille des logements, type d'équipement)
- Anticiper et agir face à la baisse du solde migratoire
- Se préparer à l'augmentation du phénomène de desserrement des ménages
- Prévenir le phénomène de mitage
- Réduire la consommation d'espace
- Réemployer les logements vacants

1.2. Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat

En matière de démographie, la volonté est de poursuivre la dynamique positive observée ces dernières années en s'inscrivant par ailleurs dans la perspective de nouveaux développements liés à la présence des ZAC de l'aéroport de Paris-Vatry sur le territoire communal.

En matière d'habitat, il apparaît nécessaire de maintenir une offre en logements diversifiée incluant des logements neufs et autant que possible la remise sur le marché de logements vacants.

2. Economie et population active

2.1. Constats et enjeux

Le diagnostic communal a permis de tirer les constats suivants en matière d'économie et de population active.

Constat

ECONOMIE

- Un parc d'entreprises fourni et bien ancré (70 établissements actifs au 31/12/2014)
- Un secteur d'emploi développé : le commerce, transports et services divers
- Une agriculture prédominante
- Une absence de services médicaux et de commerces (vente ambulante)
- Des zones d'activités qui détiennent encore du potentiel foncier (ZAC 1 : 265 ha, ZAC 2 : 157 ha)
- Une activité touristique quasi inexistante

POPULATION ACTIVE

- Une augmentation des actifs ayant un emploi et une baisse du nombre d'inactifs
- Un taux de chômage en hausse
- Une majorité d'employés et d'ouvriers
- Une population d'actifs travaillant dans l'agriculture importante
- Une majorité d'actifs travaillant hors de la commune
- Une population dépendante de la voiture

Les principaux enjeux en matière d'économie et de population active sont ainsi les suivants :

Enjeux

- Consolider et développer le parc d'entreprises actuel
- Prendre en compte et soutenir le milieu agricole
- Développer des itinéraires pédestres ou cyclistes le long de la Soude en lien avec les communes voisines
- Consolider le bassin d'emploi
- Tenter de créer des mobilités alternatives à la voiture

2.2. Besoins en matière de développement économique, de commerce, de surface et de développement agricole

Il apparaît nécessaire de soutenir le développement des activités au sein de la plate-forme de Paris-Vatry notamment en envisageant à terme des lieux d'accueil et de services liés à cette dernière.

Par ailleurs, si l'extension du site du silo Vivescia n'est pas à ce jour d'actualité, il peut être utile de préserver l'avenir en termes de foncier.

En matière de développement agricole, il apparaît nécessaire d'assurer la pérennité des exploitations existantes du fait de leur rôle économique.

3. Transports et équipements publics

3.1. Constats et enjeux

Le diagnostic communal a permis de tirer les constats suivants en matière de transports et d'équipements publics.

Constat

- Une bonne desserte routière mais des transports collectifs peu développés
- Des équipements et des services publics en cohérence avec la taille de la commune
- Des réseaux globalement satisfaisants
- Une desserte internet peu optimale

Les principaux enjeux en matière de transports et d'équipements publics sont ainsi les suivants :

Enjeux

- Consolider l'offre de transports collectifs
- Poursuivre le projet de cheminement piétonnier le long de la Soude
- Améliorer la desserte internet
- Sécuriser les déplacements piétons à l'aide d'un sentier pédestre et cycliste

3.2. Besoins en matière d'équipements et de services

En matière d'équipements et de services publics, le cheminement piétonnier le long de la Soude apparaît comme porteur de sens pour l'avenir.

Dans le même domaine, la réhabilitation d'une sente dans la partie nord du village permettant de relier par des modes de déplacements doux le centre de ce dernier est envisagée.

Enfin, dans le cadre du regroupement pédagogique, un nouveau groupe scolaire est susceptible de voir le jour sur une des communes en faisant partie.

SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, le présent chapitre s'attache à **exposer les principales conclusions du diagnostic du territoire** annexé au présent rapport de présentation.

1. Milieu physique, nuisances et risques

1.1. Constats et enjeux

L'état initial de l'environnement a permis de tirer les constats suivants en matière de milieu physique, de nuisances et de risques.

Constat

MILIEU PHYSIQUE

- Une légère différenciation entre la vallée de la Soude et la plaine crayeuse en matière de relief et d'occupation du sol
- Une problématique des ruissellements sans enjeux majeurs liée à la nature des sols
- Une ressource en eau sensible aux pollutions diffuses
- Une plaine crayeuse principalement dédiée à l'agriculture

NUISANCES ET RISQUES

- Un territoire préservé par rapport aux risques naturels
- Une quasi-absence d'aléa retrait et gonflement des argiles étant donné la nature des sols
- Des risques technologiques localisés autour de l'aéroport Paris-Val de France
- Un réseau hydrographique sensible aux pollutions
- Une qualité de l'air plutôt préservée
- Des nuisances sonores liées à la présence d'infrastructures de transports mais n'impactant pas le village

Les principaux enjeux en matière de milieu physique, de nuisances et de risques sont ainsi les suivants :

Enjeux

- Prendre en compte les nuisances sonores (arrêtés de bruit)
- Prendre en compte les risques technologiques
- Restaurer la qualité des eaux souterraines et superficielles
- Diminuer les émissions de GES
- Etre attentif à l'aléa de remontée de nappe
- Etre attentif à la présence de cavités souterraines

1.2. Besoins en matière d'aménagement de l'espace

Le village de Bussy-Lettrée se trouve à l'interface entre la vallée de la Soude et la plaine agricole. Le besoin en matière d'aménagement de l'espace est de répondre aux évolutions démographiques futures en s'inscrivant prioritairement dans l'enveloppe urbaine du village.

2. Patrimoine naturel

2.1. Constats et enjeux

L'état initial de l'environnement a permis de tirer les constats suivants en matière du patrimoine naturel.

Constat

- Une nette différenciation entre les milieux de la vallée de la Soude et la plaine crayeuse
- Une vallée de la Soude qui abrite des sites d'intérêt : prairies, boisements alluviaux et zones humides associées... et qui joue un rôle important de continuité écologique
- Une plaine crayeuse fortement banalisée par les méthodes modernes d'agriculture
- Des reliquats de pelouses sèches et de boisements calcicoles au sein du site de l'aéroport Paris-Vatry et ponctuellement au sein de l'espace agricole
- Des zones humides bien présentes le long de la Soude

Les principaux enjeux en matière de patrimoine naturel sont ainsi les suivants :

Enjeux et besoins répertoriés en matière de milieu physique et d'occupation du sol

- Préserver la vallée de la Soude et sa mosaïque de milieux
- Préserver les derniers reliquats de boisements sur sols calcaires
- Préserver les derniers éléments de diversification de l'espace cultivé
- Prendre en compte la biodiversité dite "ordinaire" en plus de celle dite "remarquable" : espaces de nature en milieu urbain, gestion différenciée des espaces verts, végétalisation et plantations de haies, clôtures semi-perméables...
- Préserver et protéger les zones humides

2.2. Besoins en matière d'environnement, notamment en matière de biodiversité

Il importe de préserver les grandes caractéristiques des milieux naturels recensés dans la vallée, et particulièrement les milieux humides. Par ailleurs, les espaces agricoles et urbains, présentant une biodiversité plus ordinaire doit être pris en compte en préservant les derniers éléments de diversification (espaces boisés, espaces verts...).

VOLET 2 :

Bilan et perspectives en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Selon l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit fournir une **analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de PLU**.

1. Evolution des espaces bâtis

Le tableau ci-dessous a été établi grâce au Mode d'Occupation des Sols (MOS), outil mis en place dans le cadre de l'élaboration du SCoT du Pays de Châlons-en-Champagne.

Evolution des emprises entre 1999 et 2016

	1999	2011	2016
Espace résidentiel (tissu urbain)	20,2 ha	22,3 ha	23,4 ha
Espace économique (hors Vatry)	8,5 ha	8,5 ha	8,5 ha
Equipement	2,8 ha	2,8 ha	2,8 ha

2. Bilan du foncier consommé

En effectuant une péréquation sur la période 1999-2011, la consommation foncière pour **la période 2006 – 2016** peut donc être évaluée de la façon suivante :

Espace résidentiel : 1,90 ha

Espace économique : nulle

Equipements : nulle

Soit un total de 1,90 ha consommés exclusivement sur des espaces agricoles. Il n'y a pas eu de consommation d'espaces naturels ou forestiers durant cette période.

En ce qui concerne la plate-forme de Paris-Vatry, les ZAC 1 et 2 ont été créés à la fin des années 1990 : on ne peut donc pas leur imputer de consommation d'espace depuis 10 ans, l'ensemble des 422 ha qu'elles recouvrent ayant été artificialisés avant cette date.

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Le présent chapitre expose l'analyse des **capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis** effectuée au titre de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

La carte page suivante met en évidence l'ensemble des parcelles disponibles dans l'enveloppe bâtie du village de Bussy-Lettrée.

1. D'assez nombreuses dents creuses

Un inventaire des dents creuses a été réalisé sur la base des espaces considérés comme libre de toute construction. Après vérifications de terrain, étude parcellaire et réunions de travail avec les élus, un certain nombre de terrains ont été jugés non mobilisables, notamment du fait de l'absence d'accès, d'une utilisation à des fins agricoles (cours de fermes).

Deux « secteurs de projets » au sens du SCoT (terrains d'une superficie de plus de 5000 m² situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du village) ont également été identifiés. Les terrains concernés sont situés au cœur du village et constituent une opportunité pour renforcer son attractivité.

Le tableau ci-dessous présente ainsi les capacités d'accueil résiduelles brutes et tenant compte de la rétention foncière dont le taux est évalué à 40%.

Potentiel constructible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Localisation	Surface théorique	Surface réelle (après rétention foncière)	Potentiel
Dents creuses	4,05 ha	2,43 ha	21 logements
Secteurs de projet	1,60 ha	0,96 ha	12 logements
TOTAL	5,65 ha	3,39 ha	33 logements

Les capacités de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine apparaissent donc relativement importantes. Elles peuvent permettre d'assurer le développement urbain du village dans le cadre du PLU en sachant néanmoins que la commune souhaite avant tout renforcer le centre du village en prévoyant à terme une opération mixte habitat-activités à proximité immédiate de ce dernier.

Ainsi, le potentiel de densification total est estimé à environ 33 logements en intégrant la rétention foncière s'exerçant tant sur les dents creuses que sur les secteurs de projets.

2. Des capacités de mutation limitées

A une ou deux exceptions près (anciens hangars agricoles...), il n'y a pas de secteurs susceptibles d'offrir des capacités de mutation significatives au sein du village de Bussy-Lettrée.

Signalons par ailleurs la présence d'un bâtiment vacant dans la ZAC 1 de Vatry appartenant à la Scapest.

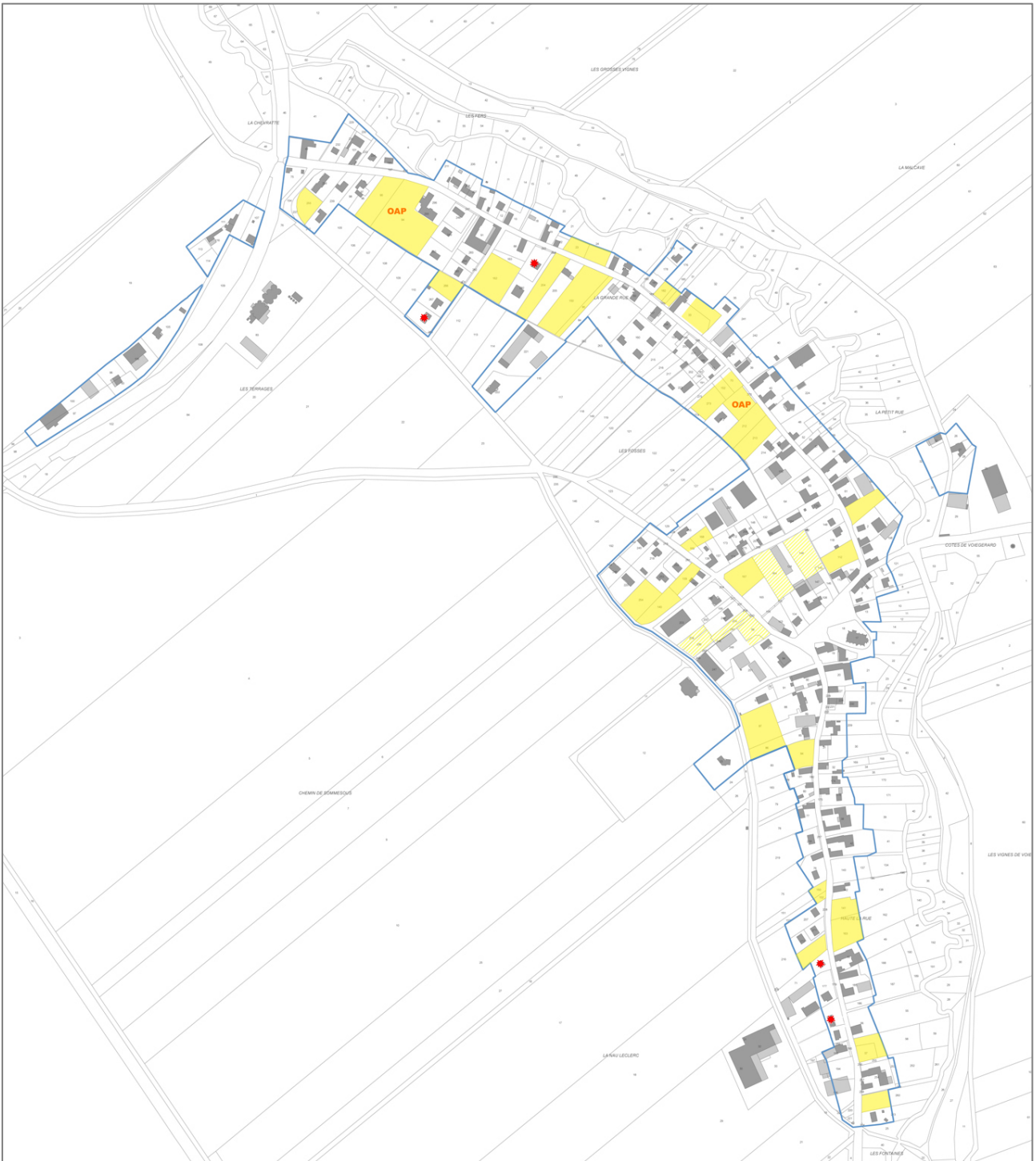
3. Un potentiel non négligeable pour le secteur économique





Selon l'Atlas des zones d'activités économiques du Pays de Châlons-en-Champagne, environ 170 ha de foncier demeurent en théorie disponibles dans les ZAC de Vatry. Néanmoins, après avoir acheté 24 ha de foncier, le groupe Mosolf (logistique automobile) pourrait à terme occuper la quasi-totalité de la ZAC 2 en réduisant ainsi de moitié le potentiel constructible de la plate-forme.

Quant au silo Vivescia situé à proximité du village, il occupe une bonne partie du foncier et il n'est pas prévu d'extension de cette zone d'activités à court terme.

Le potentiel de densification à but économique est donc exclusivement localisé dans les ZAC 1 et 2 de Vatry.

Capacités de densification et de mutation dans le village



- | | | | | | |
|---|-------------------|---|--|---|-----------------------------------|
|  | Dents creuses |  | Non mobilisables |  | Habitations récemment construites |
| OAP | Secteur de projet |  | Enveloppe urbaine (habitat) du village | | |

Espace occupé et espace disponible au sein de la plate-forme de Vatry



VOLET 3 :

Justifications liées au nouveau projet

JUSTIFICATIONS DU PADD

1. Les choix retenus pour établir le PADD

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal du 30 janvier 2017.

Le projet se veut pragmatique et réaliste par rapport au contexte démographique et économique propre au sud de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne. Il privilégie une projection sur le court à moyen terme (environ 10 à 15 ans).

1.1. Accompagner le développement économique de la vallée et de la plaine champenoise dans sa diversité

- **Permettre le maintien et le développement d'activités structurantes** (agro-industrie, services, logistique...), en prévoyant notamment des possibilités d'extensions et d'installations nouvelles autour de la plate-forme de l'aéroport, et en accompagnant les besoins des silos Vivescia et de l'usine de Déshydratation de Soudron.
- **Maintenir et développer des emplois à rayonnement local**, en prévoyant des espaces et des règles de constructibilité adaptés aux besoins des petites entreprises, notamment artisanales.
- **Maintenir et conforter l'économie agricole locale**, en adaptant les règles de constructibilité aux besoins actuels des agriculteurs tout en veillant à faire cohabiter harmonieusement bâtiments agricoles et bâtiments résidentiels.
- **Faciliter le développement d'activités économiques innovantes**, en particulier lorsqu'elles contribuent à la réalisation des orientations du présent PADD, ou, plus globalement, à la satisfaction des objectifs d'un développement durable du territoire.

L'objectif est de conforter l'emploi local, notamment dans les domaines industriel, agro-industriel et agricole, tout en étant susceptible d'accompagner les développements futurs de la plate-forme de Vatry.

1.2. Contribuer à l'amélioration de l'accueil des habitants et du niveau de services de la plaine champenoise

- **Rendre possible une offre en logement adaptée à la diversité des besoins locaux** (les jeunes, les familles biparentales, les familles monoparentales, les seniors, les personnes handicapées ou en perte d'autonomie, les actifs, les militaires).
- **Préserver le caractère végétalisé et l'ambiance villageoise de la commune**, en limitant notamment l'artificialisation des jardins et espaces publics non bâtis, et en encadrant les possibilités d'implantation et de division parcellaire lorsqu'un état boisé ou d'autres considérations liées au cadre de vie le justifient.
- **Garantir un accès rapide, pour tous les habitants, aux services publics de base** (eau potable, électricité, énergies de chauffage, téléphone, internet...) **et aux services à la personne**, en maintenant, voire en améliorant, un niveau de service adéquat au village et en confortant les relations avec les territoires voisins.
- **Maintenir le niveau actuel en matière d'équipements administratifs, culturels et de loisirs** (mairie, école, salle des fêtes, terrains de sport, etc.) en confortant les relations avec les territoires voisins et en promouvant un cheminement doux le long de la Soude.
- **Encourager le mélange de l'habitat et des activités** (mixité fonctionnelle) au village, en développant en particulier l'emploi en cœur du tissu bâti ou, sous réserve du point ci-après, à une distance raisonnable des habitations.
- **Éloigner autant que possible des habitations les activités et infrastructures susceptibles de générer des nuisances importantes** (en particulier sonores et pollution, par la route ou la présence d'activités spécifiques telles que la menuiserie, la carrosserie, l'entreposage de denrées et de matériaux agricoles, etc.).

- **Adapter les dispositions du futur PLU à la gestion des risques naturels.**

L'objectif est d'accueillir de nouveaux habitants au sein du tissu bâti en respectant l'ambiance villageoise, en valorisant les équipements existants et en préservant l'attractivité du cadre de vie.

1.3. Améliorer les conditions de mobilité des personnes des biens et des informations, dans une perspective compatible avec les enjeux liés au changement climatique

- Proposer une forme urbaine compatible avec le développement d'offres alternatives à la voiture individuelle sans passager.
- **Encourager des pratiques de déplacement motorisé plus vertueuses du point de vue des émissions de gaz à effet de serre**, telles que l'usage du bus périurbain, le covoiturage ou le rabattement d'automobilistes des communes voisines sur l'arrêt de ligne de car régionale reliant notamment Troyes et Mailly-le-Camp à Châlons-en-Champagne, en passant par le village de Vatry.
- **Inciter à l'utilisation des modes actifs de déplacements** (marche à pied, vélo, rollers, trottinette, etc.), par tout aménagement ou disposition permettant d'atteindre cet objectif, qu'il s'agisse d'un usage fonctionnel ou de promenade.
- **Contribuer à l'amélioration de la desserte par les réseaux numériques** notamment par l'anticipation de la poursuite du déploiement de la fibre.
- **Garantir de bonnes conditions de circulation et de stationnement en voiture au village pour garder possible la venue de commerces ambulants, métiers de santé et services à la personne auprès des ménages isolés**, en lien avec l'objectif d'accès rapide aux services exposé dans l'orientation n° 2.
- **Ne pas restreindre la possibilité de circulation des engins agricoles dans les axes que leurs conducteurs doivent emprunter pour travailler**, sous réserve que ce flux ne génère pas de nuisances évoquées dans l'orientation n° 2.

L'objectif est de favoriser les déplacements doux, notamment au sein du village, tout apaisant les circulations motorisées et assurant les dessertes agricoles.

1.4. Protéger les ressources fondamentales, les sols et la biodiversité

- **Préserver les espaces les plus sensibles pour l'environnement de toute construction.**
- **Protéger les corridors écologiques** en interdisant toute construction dans les espaces traversés ou, lorsque cela est possible, en conditionnant l'état bâti à des dispositions adaptées.
- **Prendre en compte les paysages urbains et naturels** en définissant des prescriptions d'ordre architectural et des éléments de paysage à protéger.
- **Valoriser la nature au village**, via des actions proposées en orientation 2/, mais aussi en limitant l'imperméabilisation des sols en espaces urbanisés.
- **Mieux maîtriser l'évolution de l'urbanisation en lien avec l'organisation des réseaux**, et plus particulièrement la capacité de fonctionnement du réseau d'adduction d'eau potable.
- **Veillez à l'insertion visuelle des réseaux d'énergie** chez les particuliers en s'inscrivant dans la démarche menée par la commune (enfouissement).
- **Participer à l'effort de déploiement des énergies renouvelables**, par exemple en facilitant le développement de l'énergie éolienne.
- **Réduire la consommation de l'espace agricole au strict nécessaire**, à savoir des projets contribuant à la satisfaction des orientations du présent PADD.

L'objectif est de préserver les espaces naturels de la commune (vallée de la Soude, boisements de la plaine...) et de favoriser la densification du village tout en étant attentif à préserver également la nature au sein de celui-ci.

2. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

2.1. Les objectifs du PADD

En matière d'habitat, le PLU mise sur la mobilisation des "dents creuses" et sur deux "secteurs de projets" intégrés dans l'enveloppe urbaine du village. Il n'est donc pas prévu d'extension du tissu bâti hors de l'enveloppe urbaine du village, délimitée dans sa partie nord-ouest par la sente du Prêtre.

En matière d'activités économiques, et en dehors des ZAC liées à l'aéroport, le PLU ne prévoit pas de zones dédiées aux activités économiques à l'exception du secteur recouvrant le silo Vivescia qui s'avère totalement occupé.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en matière d'habitat s'établissent donc ainsi :

Type	Surface	Localisation
Dents creuses	4,05 ha*	Dans l'enveloppe urbaine du village
Secteurs de projets	1,60 ha*	Dans l'enveloppe urbaine du village
TOTAL	5,65 ha*	

* : surfaces susceptibles de faire l'objet de rétention foncière.

Le taux de rétention foncière global étant évalué à 40% c'est donc environ 3,40 ha de foncier qui sont disponibles dans l'enveloppe urbaine du village. Le développement de Bussy-Lettrée passe ainsi par sa densification sur des surfaces gelées et sans production agricole (RGP).

Il est à noter par ailleurs que la vallée de la Soude est entièrement protégée (zone N, espaces boisés classés...) et que la mise en œuvre du PLU n'engendre ainsi aucune consommation d'espace naturel ou forestier.

2.2. Les justifications apportées

En matière d'habitat, les tableaux ci-dessous synthétisent les perspectives de développement de la population à l'horizon de 10 ans et défini les besoins en logements qui correspondent.

Trois hypothèses ont été établies en ce qui concerne les besoins liés à la croissance démographique, avec des taux de variation annuelle de la population variant entre 1,0 % et 2,0 %, ces taux étant respectivement cohérent avec ceux observés pour les périodes 2012-2017 (0,8%) et 2006-2011 (1,9%).

En matière de desserrement des ménages, il a été considéré que la diminution de la taille des ménages se poursuivait comme cela a été observé entre 2007 (2,9 personnes par ménage) et 2017 (2,7 personnes par ménage), mais avec une atténuation du phénomène conduisant à une taille des ménages égale à 2,6 en 2027.

Besoins liés à la croissance démographique	Taux de variation annuel		
	1,0 %	1,5 %	2,0 %
Population en 2017	341		
Population en 2027	377	396	416
Evolution de la population	377 - 341 = 36	396 - 341 = 55	416 - 341 = 75
Besoins en logement avec une taille des ménages égale à 2,6	36 / 2,6 = 14	55 / 2,6 = 21	75 / 2,6 = 29

Besoins liés au desserrement des ménages	Taille des ménages
	2,7 en 2017 => 2,6 en 2027
Nombre de ménages en 2017	126
Population des ménages en 2017	341
Nombre de ménages en 2027	341 / 2,6 = 131
Besoins en logement avec une taille des ménages égale à 2,6	131 - 126 = 5

Le scénario médian, qui a été retenu, suppose la production de $21 + 5 = 26$ **logements** nouveaux dans les 10 ans à venir. Il apparaît en effet en cohérence avec la hausse des résidences principales entre 2007 (102 logements) et 2017 (126 logements), soit 24 résidences principales supplémentaires.

Le potentiel foncier existant en dents creuses (4,05 ha) ainsi que celui des secteurs de projets (1,60 ha) permettent de réaliser cet objectif, malgré le phénomène de rétention foncière, en évitant ainsi les extensions du tissu urbain. Quelques logements vacants peuvent également être mobilisés au sein du village.

A plus long terme, la commune serait en capacité de répondre à de nouveaux besoins pouvant découler du développement significatif de la plateforme Paris-Vatry en matière de création d'emplois avec la mobilisation des zones agricoles protégées (Ap). L'objectif serait alors de renforcer le centre du village plutôt que des zones plus périphériques tant en matière d'habitat que de commerces et de services

Au niveau du SCoT approuvé le 8 octobre 2019, la commune de Bussy-Lettrée fait partie des « bourgs et villages » de l'armature urbaine. Pour cette catégorie, à l'échelle de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne, l'estimation des besoins a été fixée à 300 logements pour une consommation foncière en extension de 12,5 ha.

En matière de densité, le SCoT préconise d'atteindre 12 à 16 logements par hectare, chiffres repris dans les OAP correspondant aux secteurs de projets, seuls concernés par cette exigence de compatibilité.

En matière d'activités économiques

Il n'est pas envisagé de consommation d'espace supplémentaire pour les secteurs correspondant à la plate-forme de Vatry et au silo Vivescia situé à proximité du village.

JUSTIFICATION DES OAP

Le présent chapitre explique les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que leur cohérence avec les orientations et objectifs du PADD.

1. OAP 1 : « Forme urbaine des espaces habités »

Cette orientation thématique s'applique à l'ensemble de la zone mixte à dominante d'habitat UA.

Elle comprend trois grands axes :

- Maintenir un niveau de végétalisation élevée au village, en préservant notamment la présence de la nature dans le village et en favorisant la biodiversité.
- Encourager la qualité architecturale, avec le respect des principes de base du bioclimatisme et du patrimoine architectural existant, la lutte contre la monotonie architecturale en favorisant l'innovation dans ce domaine.
- Encadrer l'urbanisation en lien avec la capacité des réseaux.

Les prescriptions et recommandations qu'elle comporte visent en particulier à répondre à la volonté du PADD de « préserver le caractère végétalisé et l'ambiance villageoise du village » (voir orientation n° 2).

2. OAP 2 : « Accessibilité et déplacements des espaces habités ou d'équipement »

Cette orientation thématique s'applique à l'ensemble des zones urbaines UA et UE.

Elle comprend trois grands axes :

- Améliorer le partage modal des axes principaux et notamment la voirie structurante que constitue la RD 12 pour les trois villages.
- Spécialiser l'usage de certains axes en valorisant les abords de la Soude par un cheminement doux, aménageant des espaces réservés aux modes actifs et réservant des voies périphériques à la circulation agricole.
- Encadrer les modalités de création de nouveaux accès sur la voie publique.

Les prescriptions et recommandations qu'elle comporte visent en particulier à répondre à la volonté du PADD « d'améliorer les conditions de mobilité des personnes, des biens et des informations, dans une perspective compatible avec les enjeux liés au changement climatique » (voir orientation n° 3).

3. OAP 3 : orientation sectorielle « Secteur de projet 1 »

Le secteur concerné est situé dans la partie centrale du village où il occupe une superficie de 7 500 m². Son aménagement fera l'objet d'une opérations mixte et diversifiée en matière de logements.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Une zone d'implantation des habitations, desservie à partir de la Grande Rue et de la rue du Tea, dont l'organisation interne est laissée libre.
- Un espace vert l'un le long de la rue Tea (déjà existant) et des plantations en limite sud-est de la zone permettant l'intégration paysagère des futures constructions.
- Un cheminement piéton permettant d'assurer la liaison entre la Grande Rue et la sente dédiée aux mobilités douces qui est destinée à structurer à terme le village.

Cette OAP contribue en particulier à répondre à la volonté du PADD de « rendre possible une offre en logement adaptée à la diversité des besoins locaux » et « inciter à l'utilisation des modes actifs de déplacements » (sente dédiée aux mobilités douces).

4. OAP 4 : orientation sectorielle « Secteur de projet 2 »

Le secteur concerné est situé dans la partie nord du village où il occupe une superficie de 8 200 m². Son aménagement fera l'objet d'une opération mixte et diversifiée en matière de logements.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Une zone d'implantation des habitations, desservie à partir de la Grande Rue, dont l'organisation interne est laissée libre.
- Une zone tampon végétalisée marquant la limite avec la zone agricole et permettant l'intégration paysagère des futures constructions.
- Un cheminement piéton permettant d'assurer la liaison avec la sente dédiée aux mobilités douces qui est destinée à structurer à terme le village.

Cette OAP contribue en particulier à répondre à la volonté du PADD de « rendre possible une offre en logement adaptée à la diversité des besoins locaux » et « inciter à l'utilisation des modes actifs de déplacements » (sente dédiée aux mobilités douces).

JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES

Un projet de territoire ne saurait être envisagé de manière uniforme sur l'ensemble de la commune. Le zonage permet ainsi de différencier ou de moduler les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces considérés et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites « zones U ».

Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

1.1. La zone UA

La zone UA est une zone mixte à dominante d'habitat correspondant au cœur du village de Bussy-Lettrée et à ses extensions.

Ceux-ci présentent les caractéristiques morphologiques d'un village rue dont l'urbanisation s'est développée au cours du temps. Ainsi, les constructions anciennes sont majoritairement implantées en limites séparatives avec pignon sur rue (longères...). Les constructions postérieures à 1950 sont quant à elles le plus souvent implantées en retrait des limites de propriété.

Les règles du PLU sont assez souples pour gérer l'un et l'autre de ces cas, tout en assurant également la pérennité des exploitations agricoles insérées dans le tissu bâti.

Cette zone a vocation à accueillir également des activités artisanales, commerciales ou tertiaires nécessaires au bon fonctionnement de la commune, sans pour autant qu'elles n'engendrent de nuisances incompatibles avec le voisinage.

1.2. La zone UE

La zone UE correspond à une zone d'équipements publics regroupant notamment la salle polyvalente et les équipements sportifs de la commune.

Les règles d'urbanisme visent à conforter la vocation de cette zone en matière d'équipements collectifs et d'espace public.

Elle est par ailleurs susceptible d'accueillir un groupe scolaire en fonction de la définition des besoins en la matière à l'échelle du regroupement pédagogique.

1.2. La zone UV

La zone UV correspond à l'aéroport Paris-Vatry et aux zones d'activités qui lui sont liées (ZAC 1 et 2). Elle comprend quatre secteurs où sont autorisées notamment :

- Secteur UVa : les implantations publiques et/ou privées liées aux activités aéroportuaires et/ou aéronautiques.
- Secteur UVb : les activités industrielles, logistiques, commerciales et de services, embranchable fer pour partie.
- Secteur UVc : les activités de type TPE artisanales, commerciales et de services.
- Secteur UVd : les activités, constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aéroport ou en lien avec l'aéronautique.

2. La zone agricole

La zone agricole est dite « zone A ».

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

La zone A correspond à la majeure partie du territoire communal dont le potentiel agrobiologique doit être préservé.

Elle comprend un secteur As (article L.151-13 du code de l'urbanisme) correspondant au site d'implantation du silo Vivescia au sud-est de la commune. Il se justifie par le fait que les règles édictées doivent correspondre aux caractéristiques du silo (activité agro-industrielle, hauteur, etc.) qui ne s'apparentent nullement à celles des constructions agricoles classiques de type hangar.

Elle comprend également un secteur Ap, protégé et inconstructible, dont l'objectif est de préserver le foncier pour permettre les extensions du village à long terme tant pour l'habitat que les activités.

3. La zone naturelle et forestière

La zone naturelle et forestière est dite zone « N ».

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N recouvre la vallée de la Soude et ses abords qui sont ainsi protégés de manière stricte du fait de la qualité paysagère du site et de son intérêt écologique (zones humides...).

4. La superficie des zones du PLU

	Superficie	Part du territoire
Zone UA	33,90 ha	1,01 %
Zone UE	2,80 ha	0,08 %
Zone UV	460,80 ha	13,73 %
Total zones U	497,50 ha	14,83 %
Zone A	2 642,80 ha	78,77 %
Secteur Ap	9,10 ha	0,27 %
Secteur As	1,80 ha	0,05 %
Total zone A	2 653,70 ha	79,10 %
Zone N	79,00 ha	2,35 %
Secteur Nv	124,80 ha	3,72 %
Total zone N	203,80 ha	6,07 %
Total	3 355,00 ha	100 %

Les zones agricoles et naturelles du PLU recouvrent ainsi 85,1 % du territoire communal contre 13,73 % pour la zone urbaine de Vatry et 1,16 % pour les zones urbaines et à urbaniser du village.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

1. Dispositions s'appliquant aux zones U

Le chapitre ci-après justifie des dispositions retenues pour les zones urbaines.

1.1. Les dispositions applicables à la zone UA

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
<p><u>1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites</u> Les interdictions concernent tout type de construction, affectation et usage des sols qui ne correspondent pas à la vocation principalement résidentielle de la zone. Elles visent ainsi à proscrire les constructions susceptibles d'être imposantes de part leurs volumes mais aussi d'engendrer des risques ou des nuisances, à savoir : les constructions destinées à l'industrie, les dépôts de véhicules, les parcs d'attraction et les carrières.</p>
<p><u>2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières</u> Toujours dans le but de préserver le village des nuisances, le règlement vise à soumettre à conditions particulières les constructions susceptibles d'avoir un impact en la matière et plus particulièrement les constructions destinées à l'artisanat.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
<p><u>1. Volumétrie et implantation des constructions</u></p> <p><u>1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> La règle d'implantation vise à préserver les axes de circulation. Des dispositions spécifiques sont prévues pour l'agrandissement des constructions existantes afin de ne pas pénaliser celles-ci.</p> <p><u>1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> La règle propose une implantation en retrait des limites séparatives ou, en cas dans d'implantation sur ces dernières, avec une hauteur limitée afin de ne pas créer de gêne pour le voisinage (ombre portée notamment) au niveau des espaces plutôt réservés au jardin.</p> <p><u>1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions</u> Les règles de hauteur sont définies en cohérence avec l'existant afin de préserver les caractéristiques actuelles.</p>
<p><u>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> Les règles définies ont pour but de préserver une certaine cohérence entre les zones bâties de différentes époques en imposant des principes concernant principalement le traitement des matériaux et les clôtures. Les objectifs sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préserver une cohérence d'ensemble en interdisant les constructions ou certains détails de mise en oeuvre qui dénoteraient dans le paysage architectural ancien, - traiter qualitativement l'interface entre l'espace privé et l'espace public, à savoir les clôtures donnant sur rue. - éviter les ombres portées trop importantes notamment sur les jardins en limitant la hauteur des clôtures en limite séparative.
<p><u>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</u> La règle définie a pour objectif de contribuer à l'aménagement d'un paysage urbain qualitatif en prévoyant un minimum de végétalisation des espaces libres.</p>
<p><u>4. Stationnement</u> Les règles en matière de stationnement visent à imposer l'aménagement de places de stationnement sur les emprises privées en cohérence avec la destination de la construction afin de limiter le recours aux espaces public risquant d'être saturé par un stationnement anarchique. Elles visent également à promouvoir les mobilités douces en cas de construction d'immeuble à destination d'habitation ou de bureaux en prévoyant des places de stationnement dédiées aux vélos.</p>
III. Equipements et réseaux
<p><u>1. Desserte par les voies publiques ou privées</u></p> <p><u>1.1. Concernant les conditions de desserte</u> En matière de desserte, l'objectif de la règle est d'éviter toute création de voirie qui ne serait pas adaptée à la construction ou aux services de secours et d'incendie de part une mauvaise configuration ou une emprise trop étroite.</p>

<p>1.2. Concernant les conditions d'accès La règle privilégie une largeur d'accès minimale toujours dans le but de permettre l'accès des services de secours et d'incendie. Par ailleurs, le nombre d'accès est limité en fonction du linéaire de façade ou en cas de division parcellaire, afin d'éviter de saturer les trottoirs par une multiplication d'accès cela pouvant être contraignant au titre de la sécurité, mais aussi pour le stationnement linéaire.</p>
<p>2. Desserte par les réseaux</p> <p>2.1. Concernant l'alimentation en eau potable Toute construction ou installation nécessitant d'être alimentée en eau potable doit obligatoirement être connectée au réseau d'eau public.</p> <p>2.2. Concernant l'assainissement Afin d'éviter tout risque de pollution, le règlement impose un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Concernant les eaux pluviales, l'infiltration doit être prévue sur l'emprise privative sauf en cas d'impossibilité technique.</p> <p>2.3. Concernant les réseaux d'énergie Essentiellement pour des raisons esthétiques, il est demandé que les réseaux soient enfouis ou bien accolés à la façade.</p> <p>2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques Le règlement impose la mise en place des équipements nécessaires à l'arrivée de la fibre afin de faciliter son déploiement.</p>

1.2. Les dispositions applicables à la zone UE

<p style="text-align: center;">I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p>
<p>1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites Les interdictions visent à proscrire toute construction non compatible avec la destination principale de la zone qui est vouée à recevoir des équipements éducatifs, sportifs ou de loisirs.</p>
<p>2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières Dans le même esprit les exhaussements et affouillements des sols ne sont autorisés qu'à condition d'être liés à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif</p>
<p style="text-align: center;">II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>
<p>1. Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques La règle d'implantation des constructions autorisées dans la zone (équipements...) est fonction des volumes attendus.</p> <p>1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives La règle propose une implantation en limite séparative ou, en cas de retrait, avec une distance minimale de 3 afin de permettre les circulations au sein de la zone.</p> <p>1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions La règle de hauteur s'adapte aux types de constructions autorisées dans la zone (équipements...) tout en évitant des bâtiments trop hauts susceptibles d'avoir un fort impact sur le paysage à proximité du village.</p>
<p>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Cet article est réglementé à minima étant donné que la zone est réservée à des équipements d'intérêt collectif et des services publics qui font l'objet d'une réflexion d'ensemble particulière par la collectivité au moment de leur aménagement.</p>
<p>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions La règle concernant le traitement des espaces non bâtis a pour but de préserver la qualité intrinsèque de cet espace public.</p>
<p>4. Stationnement En matière de stationnement, la règle se limite à imposer l'aménagement d'un stationnement adapté à la nature de l'équipement.</p>
<p style="text-align: center;">III. Equipements et réseaux</p>
<p>1. Desserte par les voies publiques ou privées</p> <p>1.1. Concernant les conditions de desserte En matière de desserte, l'objectif de la règle est d'éviter toute création de voirie qui ne serait pas adaptée à la construction ou aux services de secours et d'incendie de part une mauvaise</p>

configuration ou une emprise trop étroite.

1.2. Concernant les conditions d'accès

Il en est de même en matière d'accès.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant d'être alimentée en eau potable doit obligatoirement être connectée au réseau d'eau public.

2.2. Concernant l'assainissement

Afin d'éviter tout risque de pollution, le règlement impose un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Concernant les eaux pluviales, l'infiltration doit être prévue sur l'emprise privative sauf en cas d'impossibilité technique.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

Essentiellement pour des raisons esthétiques, il est demandé que les réseaux soient enfouis ou bien accolés à la façade.

1.3. Les dispositions applicables à la zone UV

Les dispositions de cette zone découlent des PAZ adoptés lors de la création des ZAC 1 et 2. Elles ont néanmoins été largement simplifiées tout en permettant d'assurer le bon fonctionnement de l'aéroport et des zones d'activités, ainsi que la bonne insertion des bâtiments dans leur environnement.

Les règles sont par ailleurs modulées en fonction des spécificités de chaque secteur souhaité par le Conseil départemental, à savoir :

- Secteur UVa : implantations publiques et/ou privées liées aux activités aéroportuaires et/ou aéronautiques.
- Secteur UVb : activités industrielles, logistiques, commerciales et de services, embranchable fer pour partie.
- Secteur UVc : activités de type TPE artisanales, commerciales et de services.
- Secteur UVd : activités, constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aéroport ou en lien avec l'aéronautique.

Concernant ce dernier secteur, les règles sont minimales afin de ne pas interférer avec celles propres à l'aviation civile.

2. Dispositions s'appliquant à la zone A

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

La zone A étant en grande partie réservée à l'activité agricole (hors secteur As), cet article vise à interdire l'ensemble des occupations et utilisations des sols non compatibles avec celle-ci.

Dans le secteur Ap, toute construction nouvelle est interdite afin de préserver le foncier dans l'optique de futures extensions du village tant en matière d'habitat que d'activités.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Afin de préserver l'activité agricole, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à celle-ci ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif. Le secteur As correspond au site du silo Vivescia et les règles édictées aux caractéristiques de celui-ci qui ne s'apparentent nullement aux constructions agricoles classiques de type hangar.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul d'implantation du bâti est fixé afin de ne pas créer de gêne pour la visibilité le long des voiries étant donné les volumes des bâtiments agricoles, tout en préservant la circulation des engins agricoles sur les chemins d'association foncière. Le long de la RD 977 et de l'A26 il est fait application des marges de recul définies par le code de l'urbanisme le long des routes à grande circulation.

<p>1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Un recul est imposé afin d'éviter toute contrainte pour le voisinage et de privilégier une bonne circulation des engins agricoles sur le parcellaire.</p> <p>1.3. Concernant l'emprise au sol des constructions Dans le secteur As, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière afin de régler la densité dans ce secteur particulier.</p> <p>1.4. Concernant la hauteur maximale des constructions La hauteur des constructions est réglementée en cohérence avec leurs destinations.</p>
<p><u>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> Les règles ont pour principal objectif d'intégrer visuellement le bâti dans le grand paysage tout en évitant de créer des prescriptions pouvant être fortement contraignantes pour l'agriculture.</p>
<p><u>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</u> La règle vise à intégrer le bâti dans avec des plantations afin d'en limiter l'impact visuel et de contribuer à la requalification du paysage agricole. Les boisements de plaine agricole sont quant à eux protégés au titre des éléments de paysage du fait de leur intérêt en termes de biodiversité notamment.</p>
<p><u>4. Stationnement</u> En matière de stationnement, la règle se limite à imposer l'aménagement d'un stationnement adapté à la nature des constructions et installations.</p>
III. Equipements et réseaux
<p><u>1. Desserte par les voies publiques ou privées</u> Concernant les accès, la principale intention est d'éviter tout aménagement pouvant créer une gêne pour la circulation publique.</p>
<p><u>2. Desserte par les réseaux</u></p> <p>2.1. Concernant l'alimentation en eau potable L'alimentation en eau potable est privilégiée prioritairement via le réseau public. En cas d'absence du réseau, l'accès à un forage réalisé conformément à la réglementation pourra exceptionnellement autorisé.</p> <p>2.2. Concernant l'assainissement Afin d'éviter tout risque de pollution, le règlement impose un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Concernant les eaux pluviales, l'infiltration doit être prévue sur l'emprise privative sauf en cas d'impossibilité technique.</p> <p>2.3. Concernant les réseaux d'énergie La règle, qui concerne spécifiquement le secteur As, correspond à une exigence du code de l'urbanisme en la matière.</p>

3. Dispositions s'appliquant à la zone N

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
<p><u>1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites</u> La zone naturelle est de fait inconstructible afin d'assurer sa protection sauf quelques exceptions très encadrées précisées à l'article 2.</p>
<p><u>2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières</u> Seule sont autorisées en zone N l'adaptation et la réfection des constructions existantes ainsi que les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans le secteur Nv sont par ailleurs admis les installations et travaux divers nécessaires au fonctionnement des zones (voiries, parkings publics, lagunages et bassins, postes de transformation, réseaux, voies ferrées...).</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
<p><u>1. Volumétrie et implantation des constructions</u></p> <p>1.1. Concernant l'emprise au sol des constructions Hors du secteur Nv, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder l'emprise préexistante pour préserver le caractère naturel de la zone.</p> <p>1.2. Concernant la hauteur maximale des constructions Hors du secteur Nv, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur préexistante pour les mêmes raisons.</p>

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles définies visent une bonne intégration des rares constructions autorisées en zone naturelle.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les boisements de la vallée de la Soude sont protégés au titre des espaces boisés classés du fait de leur intérêt paysager et écologique. Il en va de même pour les EPP de la zone Nv qui correspondent en majeure partie à des boisements de compensation.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Dans le secteur Nv, les accès directs par la RD 977 et à partir du mail principal (RD 777) sont interdits pour des raisons de sécurité publique.

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le chapitre suivant justifie de l'ensemble des autres dispositions définies dans le PLU de Bussy-Lettrée. Il s'agit des dispositions prises au titre des articles du code de l'urbanisme suivants :

L.151-41 relatif à la délimitation d'emplacements réservés ;

L.113-1 relatif aux Espaces Boisés Classés (EBC) ;

L.151-23 relatif aux éléments de paysage à protéger (EPP) pour des motifs d'ordre écologique.

1. Les Emplacements Réservés

1.1. Cadrage juridique

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de réserver du foncier en vue de l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif.

Au titre de l'article L.151-41, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne un gel de la constructibilité sur le terrain (ou partie de terrain) pour toute destination autre que l'équipement prévu.

- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L.152-2, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable au tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

1.2. Les emplacements réservés dans le PLU

N°	Objet de l'ER	Emprise
1	Elargissement de la Grande Rue	12 m
2	Elargissement de la rue Haute	12 m
3	Elargissement de la rue Léon Hattat	9 m
4	Elargissement de la rue du Pont Lava	10 m
5	Elargissement de la rue des Terrages	10 m
6	Elargissement de la rue du Tea	12 m
7	Elargissement de la rue des Cerisiers	12 m
8	Elargissement de rue Saint-Nicolas	10 m
9	Elargissement du chemin des Cinq Pierres	10 m
10	Elargissement du chemin des Hauts	10 m
11	Elargissement de la rue du Pont Lava	10 m
12	Elargissement de la route de Cernon	12 m
13	Elargissement de la ruelle Richon	9 m

L'ensemble de ces emplacements réservés visent à poursuivre la politique menée au travers l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS).

2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

2.1. Cadrage juridique

Au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, les PLU « peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Selon l'article L.113-2, 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier (...). »

Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés dans tout espace boisé classé en application de l'article L.113-1 sont soumis à déclaration préalable.

En cas de déboisements ou travaux illicites dans un EBC, l'article R.113-2 du code de l'urbanisme stipule que « Le préfet peut, dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés, ordonner le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le préfet, il y est pourvu par l'administration aux frais du propriétaire. La contribution de celui-ci est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés, le délai de trois ans partant de la fin de l'année au cours de laquelle ils auraient dû l'être. »

2.2. Les EBC dans le PLU

Les EBC figurant sur les plans de zonage du PLU de Bussy-Lettrée ont pour objectif de préserver strictement les boisements dans les espaces présentant les enjeux les plus forts d'un point de vue paysager mais aussi au regard de la préservation de certains écosystèmes.

Des EBC ont ainsi été délimités sur l'ensemble de la vallée de la Soude et représentent au total une surface de **47 hectares**.

3. Les éléments de paysage protégés (EPP)

3.1. Cadrage juridique

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (...). »

Par ailleurs, concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, l'article R.151-43 indique qu' « afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut : (...)

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation (...).

3.2. Les EPP dans le PLU

Les éléments de paysage à protéger (EPP) pour un motif d'ordre écologique identifiés dans le PLU de Bussy-Lettrée ont principalement pour but de préserver les boisements de la plaine agricole. Ils

ont donc un intérêt écologique important dans le sens où ils contribuent à la préservation des espèces floristiques et faunistiques identifiées localement.

Les EPP représentent au total une surface de **99 hectares**.

Les prescriptions réglementaires qui ont été définies pour ces EPP autorisent une évolution des boisements et des espaces verts repérés, l'idée étant de ne pas bloquer des initiatives de requalification d'un site tout en préservant le principe de maintenir leur caractère naturel.

Le règlement définit ainsi les prescriptions suivantes :

« Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à leur gestion forestière (coupes et abattages) ni à leur recomposition dans une configuration différente. »

VOLET 4 :

Prise en compte de l'environnement

PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SA MISE EN VALEUR, ET EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS

Conformément à l'article R.104-30 du code de l'urbanisme, une saisine d'examen au cas par cas du PLU de Bussy-Lettrée a été faite à la MRAe (mission régionale d'autorité environnementale) Grand-Est. Selon la décision de l'Autorité Environnementale du 30 Mars 2017, le **PLU de Bussy-Lettrée n'est pas soumis à Evaluation Environnementale**.

Le présent chapitre expose, conformément à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, *la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci*.

L'analyse de chacune des thématiques environnementales se conclut par l'évaluation des effets cumulés de l'ensemble du plan, pour la thématique considérée. Cette analyse présente toutefois des limites dans le sens où le PLU est un document de planification sur les 10 années à venir. Il ne permet, en général, qu'une analyse qualitative des projets et des dispositions proposées. L'importance effective des incidences dépendra de la nature exacte des projets et de leurs modalités de mise en œuvre.

1. PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis d'établir une hiérarchie des habitats naturels de la commune qui met en évidence les zones les plus intéressantes du point de vue écologique. Le PLU peut, grâce à plusieurs outils juridiques, favoriser la préservation de ces milieux et favoriser la préservation ou la restauration des continuités écologiques.

1.1. Intérêt des habitats représentés

Le territoire communal de Bussy-Lettrée est caractérisé par une biodiversité assez intéressante y compris au sein du tissu urbanisé. Toutefois, cette qualité ne se traduit pas par la présence d'habitats exceptionnels. On trouve ponctuellement quelques stations d'espèces végétales ainsi que quelques espèces animales bénéficiant d'un statut légal de protection mais celui-ci ne concerne pas leurs habitats respectifs.

1.1.1. Les zones humides associées à la vallée alluviale de la Soude et sa ripisylve

Les espaces de la vallée sont parmi les habitats les plus intéressants en termes de biodiversité. Compte tenu de la proximité de l'environnement urbain et des pressions humaines qui s'y exercent (agriculture, sylviculture, jardins), le potentiel écologique de ces espaces est proche de l'optimum.

A Bussy-Lettrée, la disposition d'une mosaïque d'habitats, partie intégrante de la vallée, contribue à la valeur écologique du site : boisement alluviaux anciens, prairies, ripisylves, roselières ...

Outre leurs richesses biologiques, ces milieux jouent un rôle essentiel dans la régulation des écoulements, la protection des berges et la qualité des eaux. Cette partie du territoire est inventorié à l'Atlas des Sites Remarquables du pays de Châlons-en-Champagne.

1.1.2. Les boisements de la plaine crayeuse et habitats calcicoles

Comparativement aux autres communes de champagne crayeuse, Bussy-Lettrée ne bénéficie pas d'intéressantes superficies de boisement de plaine. Néanmoins, des reliquats permettent la présence d'espèces animales au sein de l'espace cultural et constituent des milieux relais à l'échelle du grand territoire.

La commune de Bussy-Lettrée conserve quelques reliquats de pelouses sèches au sein du site de l'aéroport Paris-Vatry et très ponctuellement au sein de l'espace agricole. L'intérêt de ces espaces est conforté par leur caractère relictuel et par leur appartenance à un ensemble plus vaste au sein d'un écosystème cultural particulièrement artificialisé.

1.1.3. La trame verte et bleue

Une analyse des continuités écologiques du territoire a été réalisée (cf. *Etat Initial de l'Environnement dans le Diagnostic de Territoire*). Sur le territoire, les corridors liés à la présence de la

vallée de la Soude sont les plus importants en superficies et potentialités. Il apparaît néanmoins nécessaire de prendre en compte et restaurer les continuités en plaine crayeuse et la nature ordinaire (nature en ville).

1.2. Impacts du PLU sur les milieux naturels

Qu'ils soient en zone UA ou UE, les milieux concernés par les projets d'urbanisation, ne présentent pas de spécificités faunistiques ou floristiques. Les sites en question sont en effet éloignés des milieux naturels des vallées et des boisements de la plaine crayeuse.

La zone UV de l'aéroport Paris-Vatry, localisée en limite Sud de la commune abrite quelques reliquats de boisements et pelouses calcicoles. Les boisements concernés bénéficient d'une mesure de protection (EBC) au PLU et les pelouses d'un zonage spécifique Nv réservé aux espaces naturels de l'aéroport ou ne sont autorisés que les installations nécessaires au fonctionnement de la ZAC. Il faut rappeler que le maintien des milieux ouverts telles que pelouses et prairies sont dépendant d'une activité anthropique de rajeunissement du milieu.

La Vallée de la Soude et ces milieux associés méritent une attention particulière et est identifié en tant que zone à dominantes humides tout au long de son tracé.

Au sein de cette large enveloppe on retrouve des reliquats de boisements alluviaux anciens (dont le caractère boisé est attesté depuis le début du XIX^{ème}) (cf. Chapitre 2. Patrimoine Naturel) et qui sont inventoriés comme zones humides dites LEMA ou "Loi sur l'eau" et qui répondent aux critères de définition de l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié le 1 octobre 2009) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Les impacts sur la faune et la flore seront donc faibles et ne modifieront pas l'équilibre et la représentation régionale des espèces répertoriées. Les projets envisagés n'ont pas d'incidences sur la conservation des espaces boisés.

1.3. Impacts du PLU sur la trame verte et bleue

Toutes les dispositions du PLU :

- en faveur de la protection de la mosaïque de milieux de la Vallée de la Soude (zonage N et EBC),
 - en faveur de la protection de la trame agricole et des éléments de diversification de la plaine crayeuse (zonage A et Ap, classement en EBC des boisements les plus significatifs, classement en EPP des fruticées calcicoles et boisements semi naturels et compensatoires),
 - en faveur de la préservation et restauration des espaces verts (classement en EPP des boisements et fruticées calcicoles, orientations en faveur d'une végétalisation...),
- ont pour objectif de préserver et restaurer les continuités écologiques du territoire.

1.4. Mesures de préservation

Le PLU prévoit les dispositions nécessaires à la protection des milieux naturels les plus intéressants en termes de biodiversité ainsi qu'au maintien d'un réseau d'habitats complémentaires permettant la présence et les déplacements de la faune :

- protection des reliquats de **boisements de la plaine** crayeuse les plus significatifs ("Grande Courbatte") et des haies le long de la voie ferrée par leur classement en **Espaces Boisés à Conserver** (EBC),
- classement de la **vallée alluviale de la Soude** en **zone Naturelle** (zone N), avec un **sur-classement EBC pour les zones humides** reconnues à fort intérêt patrimonial (boisements alluviaux anciens),
- protection de la **ripisylve de la Soude** par un classement en EBC,
- les autres sites, et en particulier les **espaces boisés de la plaine crayeuse issus de repeuplement**, présentent un intérêt moindre du point de vue biologique. Néanmoins, les dispositions du PLU assurent la protection de ces espaces et la possibilité de leur mutation en espaces naturels à plus-value écologique (pelouses calcicoles, vergers ou jardins de type "exploitation extensives") via un classement en **Élément Paysager à Protéger et une réglementation adéquate**.

1.4.1. Le classement en zone Naturelle

Le classement en zone N concerne les espaces naturels les plus remarquables, correspondant à la vallée de la Soude.

Les zones humides à fortes valeurs patrimoniales (boisements alluviaux) bénéficient d'un sur-classement en EBC définissant une inconstructibilité stricte de ces milieux et l'impossibilité de mutation de ces espaces.

1.4.2. Le classement en Espaces Boisés à Conserver (EBC)

Les espaces boisés remplissent trois fonctions primordiales :

- des fonctions écologiques indispensables au maintien des écosystèmes et à la préservation des continuités écologiques,
- une fonction sociale en offrant aux habitants des lieux de détente et d'observation de la nature,
- une contribution à l'aménagement urbain en organisant la perception des volumes, en mettant en valeur ou au contraire en masquant les lieux. Les arbres créent des repères, donnent le sens de l'intimité et favorisent l'appropriation des espaces.

Dans le cadre de la révision du PLU, un recensement des espaces boisés a été effectué afin de classer les boisements les plus significatifs conformément aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le classement en EBC concerne différents types de boisements du territoire communal :

- les boisements alluviaux de la vallée de la Soude,
- les ripisylves de la Soude,
- les boisements de la plaine crayeuse les plus significatifs en terme de biodiversité : "Grande Courbate" et haies longeant la voie ferrée.

Le classement de ces espaces boisés a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres,
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement, ce dernier désignant l'opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière,
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

1.4.3. Le classement en Élément Paysager à Protéger

Le patrimoine naturel de la commune de Bussy-Lettrée a été fortement modifié par les changements d'occupation des sols et des modes de cultures. Ces changements ont conduit à la standardisation des milieux naturels et à la disparition des zones autrefois exploitées avec des pratiques culturelles extensives (pelouses calcaires).

Afin de compléter la protection des espaces les plus emblématiques un recensement du patrimoine vert a été effectué afin de le protéger et le mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Cet article dispose que *"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."*

Cette protection concerne les espaces suivants :

- l'ensemble formé par les boisements compensatoires le long du tracé de l'A26,
- les boisements et haies de la plaine crayeuse issus de repeuplements récents,
- les fruticées calcicoles qui nécessiteraient un entretien adapté pour la pleine expression de leurs potentialités écologique ("Au dessus du Vau Bourdin", "la Courbate"),

Le règlement stipule que ces espaces identifiés doivent faire l'objet d'une préservation.

Les prescriptions s'appliquant à ces éléments paysagers à protéger sont décrites dans le règlement littéral du PLU.

1.5. Mesures compensatoires

La préservation du caractère végétalisé de la commune par le maintien d'un état végétalisé significatif (conservation d'espaces de plantation), la conservation des éléments de végétation existants (haies, boisements, bosquets, arbres, prairies, vergers...), la création de zones tampons végétalisées, l'utilisation de plantes et essences locales ont été intégrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, complétées par le Règlement d'Urbanisme. Ces orientations visent à prescrire la réalisation de projets assurant une intégration écologique (maintien de la faune et flore en zone urbaine, restauration des continuités écologique) des futures constructions.

1.6. Effets cumulés

De par leur classement en zone N, le PLU protège les milieux naturels les plus sensibles de la vallée de la Soude qui font partie d'une des principales continuités écologiques. Il préserve également l'ensemble des espaces naturels et semi-naturels recensés. Il contribue au renforcement du réseau en projetant la création de nouveaux espaces verts et en permettant la restauration des corridors écologiques par la possibilité de mutations des espaces semi-naturels en espaces à plus-value écologique (cf. EPP) et en fixant des mesures visant à multiplier les plantations et espaces de pleine terre (pourcentage d'espaces végétalisés).

2. Gestion de l'eau et protection de la ressource

2.1. Impacts du PLU sur la ressource en eau

Le relief général de la commune et la nature des sols sont compatibles avec les opérations d'urbanisation projetées.

Le développement urbain prévu implique une imperméabilisation du sol liée aux bâtiments, voiries et aires de stationnement mais ne compromet pas la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines. Par ailleurs, les sols crayeux se caractérisent par une bonne capacité d'infiltration des eaux pluviales et une moindre sensibilité au ruissellement.

L'accueil d'une population nouvelle impliquera inévitablement une augmentation des consommations d'eau, ainsi que des volumes d'eaux usées et pluviales.

2.2. Mesures de préservation

La préservation et l'amélioration de la qualité des eaux souterraines ainsi que la préservation de la vallée de la Soude sont intégrées dans le PLU au titre des dispositions suivantes :

- l'ensemble de la vallée de la Soude est classé en zone Naturelle,
- les boisements alluviaux (zones humides) de la vallée et les ripisylves sont classés en Espaces Boisés à Conserver,
- les accès aux réseaux d'eaux pluviales sont limités afin de favoriser le retour de l'eau vers le milieu naturel.

2.3. Mesures compensatoires

La prise en compte de la préservation de la ressource en eau au sein du règlement se traduit par l'obligation de l'infiltration des eaux pluviales sur site.

L'article 3 du règlement, imposant le maintien de surfaces végétalisées a également pour objectifs, outre la composition urbaine et l'aménagement paysager des parcelles, de préserver le maintien de surfaces libres non imperméabilisées. Ainsi, s'agit-il de limiter le ruissellement des eaux superficielles et de favoriser leur infiltration dans le sol.

2.4. Effets cumulés

Les mesures prises pour protéger la ressource en eau, mais aussi pour limiter les ruissellements permettront d'éviter les effets négatifs sur la gestion de la ressource en eau. Les nouveaux espaces urbanisés devront notamment gérer sur site les eaux pluviales se qui empêchera toute saturation du réseau existant.

Concernant le réseau d'assainissement, les projections du PLU ne généreront aucun effet négatif dans le sens ou en l'absence d'assainissement collectif, toute construction doit prévoir un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

3. Protection et mise en valeur des paysages et du patrimoine urbain

La protection des paysages concerne aussi bien les paysages naturels que les paysages urbains et leur environnement naturel d'accompagnement. Certaines zones sont plus sensibles que d'autres et tout particulièrement les zones de contact entre deux types ou deux éléments de paysage. Ces secteurs, à l'équilibre paysager fragile, peuvent justifier d'une requalification, protection ou mise en valeur.

3.1. Secteurs naturels nécessitant une protection

Deux secteurs nécessitent une protection paysagère forte : la vallée de la Marne et les boisements calcicoles.

3.1.1. La vallée de la Soude

L'un des éléments de l'originalité paysagère de Bussy-Lettrée réside dans la proximité de la Soude et de sa vallée. Cette entité doit conserver son identité propre, liée à la présence de l'eau, de la végétation et à la multiplicité des ambiances paysagères incluant, par exemple, des éléments singuliers du paysage tels que ripisylves, boisements alluviaux, prairies, jardins, les roselières...

Classé en zone N la totalité de cette entité fait donc l'objet d'une protection forte. Il en va de même concernant les éléments boisés (forêt alluviale et ripisylves) protégés au titre des Espaces Boisés à Conserver.

3.1.2. Les boisements de la plaine crayeuse

Le paysage de la plaine, caractérisé par l'amplitude de l'espace, doit intégrer des éléments de contraste afin d'en souligner le relief et atténuer son caractère austère.

Le classement des derniers boisements de la plaine crayeuse en Espaces Boisés à Conserver ou en Espaces Paysagers à Protéger répond à cet objectif de diversité paysagère et au maintien d'une certaine biodiversité.

3.2. Le tissu urbain ancien

La protection du patrimoine concerne les caractéristiques qui marquent l'identité du village de Bussy-Lettrée.

Les choix de réglementation visent à préserver les caractéristiques du bâti dans le centre ancien au niveau de l'implantation des constructions, de leur hauteur, des matériaux utilisés et des clôtures.

La préservation des qualités propres au tissu urbain ancien repose sur les dispositions suivantes applicables en zone UA :

- le maintien du principe de continuité minérale avec implantation des constructions en bordure de la voie ou avec un recul minimum de 5 mètres,
- des règles spécifiques pour les façades et clôtures dont l'utilisation du nuancier du STAP de la Marne.

3.3. Secteurs de développement urbain nécessitant une prise en compte particulière

Les secteurs de projet prévus par le SCoT situés dans les parties centrale et nord du village entrent dans ce cadre

Impact du PLU sur la zone

D'une superficie respective de 0,75 et 0,82 hectares, les secteurs sont localisés en dents creuses au Nord du village le long de la grande rue.

Ces sites se caractérisent par une sensibilité paysagère particulière en plein centre du village.

Mesures compensatoires

L'aménagement de cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin de privilégier une approche qualitative dans l'insertion dans l'environnement. Il prévoit notamment le maintien de zones tampons végétalisées.

En outre, afin d'assurer la qualité du paysage urbain et de son environnement, le règlement du PLU prévoit des dispositions permettant :

- d'assurer l'enfouissement des réseaux câblés (électricité, téléphone...),
- de réglementer l'implantation, la hauteur et l'aspect extérieur des constructions,
- d'imposer la réalisation d'espaces verts et la plantation des espaces libres.

3.4. Effets cumulés

Le PLU renforcera la préservation des paysage et du patrimoine bâti en limitant l'étalement urbain, en préservant le village et en aidant à l'intégration des nouvelles constructions.

4. Maîtrise des déplacements

4.1. Impacts du PLU sur les déplacements

Conscient de la situation à l'échelle de l'agglomération, le PADD de Bussy-Lettrée prône à l'amélioration des conditions de mobilité des personnes dans une perspective compatible avec les enjeux liés au changement climatique.

Le PADD fixe comme orientation prioritaire une forme urbaine compatible avec le développement des alternatives à la voiture, l'utilisation des bus péri-urbain (Troyes/Mailly-le-Camp/Vatry/Châlons), le covoiturage, les modes actifs de déplacement...

Les orientations du PLU doivent permettre la sécurisation des déplacements actifs et la spécialisation de certains axes comme les bords de la Soude qui seront réservés aux déplacements doux.

4.2. Prévention de la pollution atmosphérique

La propagation de la pollution atmosphérique est étroitement liée aux phénomènes météorologiques. Les vents d'Ouest sont des vents ascendants qui élèvent les particules en suspension vers les couches d'air éloignées du sol alors que les vents d'Est ont tendance à rabattre la pollution vers le sol.

La compétence réglementaire des collectivités locales est limitée en ce domaine. Toutefois, les communes et leurs groupements peuvent avoir une action importante dans le domaine de la qualité de l'air :

- au titre des pouvoirs de police du maire ;
- au titre de l'organisation des déplacements dans le cadre de la maîtrise des flux de véhicules et d'un meilleur partage entre modes de transport ;
- au titre de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Le PADD participe à la limitation de la pollution atmosphérique et de l'émission de Gaz à Effet de Serre par la sécurisation des circulations routière et l'incitation à l'usage des déplacements actifs, par l'aménagement de cheminements doux, la poursuite de l'effort de déploiement des énergies renouvelables.

Les dispositions du PLU relatives à la préservation des espaces naturels, plus particulièrement de la vallée de la Soude, au classement des espaces boisés et naturels et à la limitation de l'étalement urbain sont également porteuses d'incidences sur la qualité de l'air.

4.3. Mesures compensatoires

Pour rationaliser l'usage des déplacements motorisés, le PLU garanti de bonnes conditions de circulation et de stationnement via un ensemble de mesures dont la combinaison vise à maintenir un bon niveau d'accessibilité aux commerces ambulants, métiers de santé, services à la personne et circulations agricoles. Le PLU fixe comme orientations une meilleure cohabitation entre les

modes de déplacement notamment via un travail de sécurisation (RD12) et la constitution d'un réseau de liaisons douces (bords de Soude, axes perpendiculaires aux axes principaux).

Enfin, les choix de zonage tiennent compte des circulations agricoles. Compte tenu du caractère privé des chemins d'exploitation, toute opération d'achat ou de rétablissement, de même que tout usage à d'autres fins que l'exploitation agricole nécessite l'accord exprès de l'association foncière de remembrement puis celui de la commission départementale d'aménagement foncier qui statue sur la proposition acceptée par cette association.

4.4. Effets cumulés

Le renouvellement urbain et la densification des espaces bâtis, la prise en compte des transports collectifs, un accès rapide aux services et équipements, le développement des énergies alternatives et le développement des modes doux sont autant de facteurs qui devraient contribuer à limiter l'augmentation des émanations de gaz à effet de serre. Dans ces intentions, le PLU contribue à répondre à l'objectif de réduction des gaz à effet de serre. Cependant, il ne reste qu'un levier et c'est bien le facteur humain et les pratiques individuelles et collectives qui vont permettre de réellement transformer cet objectif.

5. Protection contre les risques et nuisances

5.1. Prévention des nuisances sonores

L'accroissement des circulations et le développement de nouvelles activités peuvent engendrer des nuisances sonores en frange des principales voiries.

Les moyens juridiques de lutte contre le bruit sont définis par la loi du 31 décembre 1992 qui globalise l'ensemble des mesures applicables en matière de bruit en un seul texte. Cette loi impose la prise en compte des infrastructures bruyantes dans l'urbanisme et la construction des bâtiments et renforce les pouvoirs des maires et des préfets ainsi que les sanctions pénales et administratives.

Ces actions s'inscrivent à plusieurs niveaux :

- à l'échelon départemental, le préfet est chargé d'élaborer un classement sonore des infrastructures indiquant les secteurs affectés par le bruit, les niveaux sonores à prendre en compte dans ces secteurs et les isollements de façades requis,
- à l'échelon communal, les maires peuvent prévenir ou sanctionner toute atteinte à la tranquillité des habitants dans le cadre de leurs pouvoirs de police.

Les nuisances sonores liées aux grandes infrastructures de transports terrestres sont prises en compte dans le PLU, qui reporte en annexe graphique "les contraintes", les périmètres à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation à construire sont soumis à des conditions d'isolation phonique définies par :

- Autoroute A26 : l'arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes du 24 juillet 2001.

Le bruit de la circulation aérienne, bien que ne touchant qu'un nombre limité d'habitants, constitue une gêne importante du fait de son intensité. Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aéroport Paris-Val de France a été établi par arrêté préfectoral le 20 avril 1998 et interdit la construction de logements hors des secteurs déjà urbanisés.

Il convient de rappeler que les orientations du PADD visent notamment à éloigner autant que possible des habitations les activités et infrastructures susceptibles de générer des nuisances importantes : voies bruyantes, activités spécifiques (menuiserie, carrosserie, l'entreposage de denrées et de matériaux agricoles, etc.). La sécurisation des déplacements, le développement des modes doux, la végétalisation du village, etc. sont autant d'éléments contribuant à réduire les nuisances liées aux transports terrestres.

5.2. Prévention des risques technologiques

Le silo de stockage de céréale Vivescia (ex Champagne céréales) est soumis à autorisation. En vue de la maîtrise de l'urbanisation, les périmètres d'isolement figurant aux articles 8.1 et 10.1 de l'AP n°97.A.36.IC sont reportés au Plan Local d'Urbanisme.

En ce qui concerne les possibilités d'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement dans les différentes zones du PLU, celles-ci résultent d'un recensement des équipements présents dans chacune des zones. Ainsi, au-delà des installations liées à l'activité industrielle ou agricole, le champ des installations classées peut couvrir des équipements. Il en va ainsi des installations de chauffage de grande puissance, des laboratoires d'analyses médicales ou des activités de service comme les "pressings".

Dans ces conditions, pour permettre la diversité des activités mais aussi la protection des biens et des personnes les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat sont généralement interdites à l'exception :

- en zone UA, seul les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage,
- en zone UV, où selon le secteur sont autorisées :

UVd les installations nécessaires au fonctionnement de l'aéroport,

Uva, b et c les activités aéroportuaires et/ou aéronautiques, activités industrielles, logistiques, commerciales et de services, activités de type TPE artisanales, commerciales et de services.

- en zone A, les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité de l'exploitation agricole et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

5.3. Effets cumulés

La prise en compte des nuisances sonores liées aux principales infrastructures de transport traversant le territoire doit permettre d'éviter l'accroissement de l'exposition de la population aux nuisances.

VOLET 5 :

Indicateurs de suivi

DEFINITION DES INDICATEURS DE SUIVI PERMETTANT L'ANALYSE DES RESULTATS

Le PLU doit définir des indicateurs de suivi permettant l'analyse des résultats de l'application du plan neuf ans après l'approbation au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Pour les différentes thématiques mises en évidence, une série d'indicateurs a été définie.

1. Thème : Urbanisation / Foncier

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
1 - Urbanisation à dominante d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Surface urbanisée (en m²) et localisation - Type d'occupation des sols (habitat ou autre) - Nombre de logements - Densité (nombre de logements à l'hectare) 	Commune Suivi en continu détaillé par opération avec bilan annuel
2 - Urbanisation à dominante d'activité	<ul style="list-style-type: none"> - Surface urbanisée (en m²) et localisation - Type d'occupation des sols (commerce ou autre) - Nombre d'emplois créés 	

2. Thème : Mobilités

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
1 - Evolution de la desserte en transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> - Nouvelle ligne ou nouvel arrêt de bus (localisation) - Nouvelle offre (transport à la demande...) 	Commune / Châlons Agglo Bilan annuel
2 - Développement des modes de déplacements doux	<ul style="list-style-type: none"> - Cheminement doux aménagé (piéton, cyclable ou mixte à préciser) en mètres linéaires 	Commune / Châlons Agglo Bilan annuel

3. Thème : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
1 - Mise en valeur du patrimoine architectural	<ul style="list-style-type: none"> - Actions diverses mises en œuvre en faveur de la valorisation du patrimoine architectural 	Commune Nombre et description avec bilan annuel
2 - Mise en valeur du paysage	<ul style="list-style-type: none"> - Actions diverses mises en œuvre en faveur de la valorisation du paysage 	

4. Thème : Habitat / Mixité sociale

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
1 - Création de nouveaux logements dans l'existant (réhabilitation ou changement de destination)	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements créés dans le cadre de la réhabilitation d'une habitation vacante - Nombre de logements créés dans le cadre d'un changement de destination - Localisation des logements concernés - Nombre de logements en accession / location - Nombre de logements en individuel / collectif - Nombre de logements aidés par l'Etat 	Commune Suivi en continu détaillé par opération avec bilan annuel

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
2 - Création de nouveaux logements dans de la construction neuve	- Nombre de logements neufs et localisation - Nombre de logements en accession / location - Nombre de logements en individuel / collectif - Nombre de logements aidés par l'Etat	Idem

5. Thème : Diversités des fonctions urbaines

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
1 - Création de nouveaux équipements publics	- Type d'équipement et localisation	Commune
2 - Déploiement des communications électroniques	- Linaire de rues desservies par la fibre et localisation	

6. Thème : Sécurité et salubrité publiques / Risques / Pollutions / Nuisances

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
1 - Evolution du nombre d'ICPE	- Nombre d'ICPE, localisation et descriptif	Commune Bilan annuel
2 - Evolution du classement sonore des infrastructures de transport	- Déclassement ou changement de classification des infrastructures de transport	Préfecture de la Marne

7. Thème : Milieux naturels / Biodiversité / Espaces verts / Continuités écologiques

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
1 - Urbanisation de surfaces agricoles cultivées	- Surface consommée (en m ²) et localisation	Commune Bilan annuel
2 - Urbanisation de surfaces agricoles toujours en herbe	- Surface consommée (en m ²) et localisation	
3 - Evolution quantitative en espaces verts et plantations publics	- Surface des nouveaux espaces verts et localisation - Linaire d'arbres plantés et localisation	

8. Thème : Ressources naturelles

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
1 - Evolution de la consommation en eau	- Consommation annuelle (en m ³)	Commune Bilan annuel
2 - Evolution de la qualité de l'eau distribuée	- Respect des références de qualité	Contrôles sanitaires effectués pour le Ministère de la Santé

9. Thème : Changement climatique / Energie

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
1 - Développement des énergies renouvelables	- Nombre de dispositifs producteurs d'énergie renouvelables autorisés sur les équipements publics (descriptif du dispositif) - Nombre de dispositifs producteurs d'énergie renouvelables autorisés chez les particuliers (descriptif du dispositif)	Commune Bilan annuel
2 - Développement des véhicules électriques	- Nombre de bornes de recharge installées sur le domaine public (et localisation)	Commune Bilan annuel
3 - Développement des aires de covoiturage	- Aires de covoiturage créées (nombre de places et localisation)	Commune Bilan annuel
4 - Incitation à l'usage des cycles	- Parkings vélo créés (nombre de places et localisation) aménagés sur les espaces publics et/ou collectifs	Commune Bilan annuel