

# Commune de Bussy-le-Château

## Plan Local d'Urbanisme



### Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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

Fait à Bussy-le-Château,  
Le Maire,



Etude réalisée par :

ACTE REÇU LE  
17 AVR. 2008  
PREFECTURE DE LA MARNE  
D. R. C. L.

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



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



## SOMMAIRE

|  |   |
|--|---|
| PREAMBULE.....   | 3 |
| SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX DEGAGES :.....                            | 5 |
| LES ORIENTATIONS DU PADD .....   | 7 |
| 1. Développement contrôlé du village et préservation de son identité ..... | 8 |
| 2. Réalisation d'équipements et amélioration des circulations.....         | 8 |
| 3. Pérennisation des activités.....  | 9 |
| 4. Préservation des éléments paysagers du territoire .....                 | 9 |



## PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme qui fait à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 décembre 2000) modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

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

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

Les enjeux dégagés pour la commune du Bussy-le-Château sont ceux d'une petite commune à caractère rural où l'activité agricole reste très présente.

L'environnement (boisements, cultures, jardins prairies, rivières...) de cette commune crée un cadre de vie de qualité pouvant attirer de nouveaux habitants.



## SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX DEGAGES :

| Thématique                       | Synthèse du diagnostic   | Enjeux  | Orientations possibles du PLU  |
|----------------------------------|--|---|--|
| <b>Environnement</b>             | <p>Relief simple</p> <p>Une hydrographie omniprésente et de qualité .</p> <p>Présence de massif boisé</p> <p>Augmentation de la quantité des eaux usées liée au développement de l'urbanisation.</p> | <p>Points bas du territoire avec ponctuellement des zones humides.</p> <p>Préservation de la qualité des eaux et des milieux associés.</p> <p>Protection des boisements.</p> <p>Rechercher un traitement performant et une qualité des eaux rejetées.</p> | <p>Limiter et encadrer la construction. Mise en place d'une zone N.</p> <p>Préserver les cours d'eaux, les marais, les noues...</p> <p>Possible classement des espaces boisés.(EBC)</p> <p>Prévoir l'assainissement des eaux usées pour les zones existantes et à venir.</p> |
| <b>Architecture</b>              | <p>Centre ancien typique</p> <p>Buttes historiques classées</p>  | <p>Préserver la qualité du cadre de vie et promotion d'une architecture de caractère.</p> <p>Mise en valeur des buttes et de leurs abords</p>   |  |
| <b>Habitat et mixité sociale</b> | <p>Commune à dominante rurale.</p>   | <p>Accueillir une nouvelle population.</p> <p>développer l'offre en matière de terrains à bâtir.</p> <p>Diversifier l'offre de logements.</p>   | <p>Densifier les "dents creuses".</p> <p>Développement modéré de l'urbanisation.</p>   |
| <b>Agriculture</b>               | <p>Rôle important de l'agriculture sur le territoire de Bussy-le-Château.</p> <p>Présence d'exploitations dans le village</p>  | <p>Pérenniser cette activité.</p> <p>Faire cohabiter agriculture et habitat.</p>  | <p>Mise en place d'une zone A.</p> <p>Adapter le règlement pour admettre conjointement les activités agricoles et l'habitat.</p>   |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <b>Equipements publics</b>             | Situation d'enclavement de certains bâtiments | Libérer ou acquérir de terrains voisins | Création d'emplacements réservés.                            |
| <b>Déplacements et stationnements.</b> | Bonne desserte du territoire RD 66 et RD 79.  | Sécuriser les déplacements.             | Aménagement de carrefours, création d'emplacements réservés. |



## LES ORIENTATIONS DU PADD

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

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

- 1. La préservation du paysage urbain et la création de nouvelles zones d'habitat,**
- 2. L'aménagement d'équipements existants et l'amélioration des circulations,**
- 3. La préservation des activités.**
- 4. La préservation des éléments paysagers du territoire**

## **1. Développement contrôlé du village et préservation de son identité**

---

### **❶ Développer le village de façon modérée et progressive**

#### **Objectifs :**

Il s'agit pour la commune de proposer des terrains urbanisables (court et long terme).

Dans ce but, le développement urbain s'appuie à la fois sur les possibilités de densification du tissu bâti, la reconquête des espaces urbains délaissés et l'extension du village.

#### **Orientations :**

- Urbaniser (habitat ou activités) principalement les dents creuses existant dans l'enveloppe actuelle du village et tirer profit des réseaux existants.
- Compléter l'offre en terrains à construire en définissant de nouvelles zones d'habitat (U et AU) compatibles avec le schéma directeur de Châlons-en-Champagne.

### **❷ Valoriser l'architecture et le patrimoine**

#### **Objectifs :**

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

#### **Orientations :**

##### Maintenir l'identité rurale du village :

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

##### Préserver le patrimoine :

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

## **2. Réalisation d'équipements et amélioration des circulations**

---

#### **Objectifs :**

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

#### **Orientations :**

##### **❶ Aménagement des alentours de la salle des fêtes**

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

##### **❷ Aménagement du carrefour en sortie de village, route de Suippes.**

Le but est de réduire le danger représenté par ce carrefour et de sécuriser, à terme, la circulation.

##### **❸ Création ou aménagement de nouvelles voiries**

Dans le cadre de l'extension du village, la création de nouvelles voiries permettra de desservir les

nouvelles habitations. Il s'agit d'adapter les voiries aux besoins des usagers qu'il s'agisse des véhicules légers ou du matériel agricole.

#### **④ Aménagement et prolongement du chemin pédestre, sente du Gué**

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

### **3. Pérennisation des activités**

---

#### **Objectifs :**

Bussy-le-Château est une commune rurale où l'activité agricole est encore bien présente et qu'il faut maintenir tout en permettant l'arrivée d'activités économiques complémentaires et diversificatrices.

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

##### **Orientations :**

- Protection des terres et ressources agricoles,
- Maintien des exploitations existantes dans les villages,
- Prise en compte de l'éventuelle diversification des activités existantes vers des activités parallèles du type agro-tourisme (gîte, camping à la ferme...),
- Prise en compte du possible changement d'affectation des fermes agricoles dont l'activité ne serait pas maintenue.
- Interdire le changement d'affectation du bâti industriel agricole (=hangars) qui ne pourra devenir à usage d'habitation.

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

##### **Orientations :**

- Permettre l'installation d'artisans, de commerçants... au sein du village dès lors que l'activité ne crée pas de nuisances et ne remet pas en cause la qualité de vie des habitants.
- Autoriser les structures d'accueil et d'hébergement (gîtes, tables d'hôte...) pour satisfaire le potentiel touristique local.
- Autoriser les aérogénérateurs dans les zones A et N.

### **4. Préservation des éléments paysagers du territoire**

---

#### **Objectifs :**

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

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

#### **① Protéger la Noblette et ses berges**

Les boisements qui soulignent le tracé de la rivière pourront, ponctuellement, être classés en EBC.

#### **② Protéger les bois et les forêts**

Le classement en EBC des bois doit permettre de maintenir l'intérêt écologique de ces zones afin de

préserver les différents écosystèmes présents.

### **③ Prise en compte des risques naturels**

Les points les plus bas du territoire, le long de la Noblette, soumis au risque d'inondation, sont rendus inconstructibles.

### **④ Préservation des jardins**

Les zones de jardins seront identifiées par des secteurs au niveau du plan de zonage afin d'encourager leur préservation (en limite avec les zones U), mais aussi leur création (en limite avec les zones AU).

### **⑤ Protection du site du captage d'eau potable.**