

Commune de Bussy-le-Château

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement

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

Fait à Bussy-le-Château,
Le Maire,



Etude réalisée par

ACTE RECU LE

17 AVR. 2008

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

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



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

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

INTRODUCTION

La commune de Bussy-le-Château a souhaité réviser son Plan d'Occupation des Sols. Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le POS change de contenu et d'appellation, et évolue en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Suivant les dispositions de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PADD est scindé en 2 documents distincts à savoir :

- Un document d'aménagement et de développement durable qui présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune,
- Un document comportant les **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à restructurer ou aménager.

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

Les études ont permis d'identifier plusieurs îlots qui représentent un potentiel de constructibilité. La commune souhaite fixer des principes d'urbanisation sur ces secteurs afin de préserver l'avenir tout en laissant une certaine souplesse pour l'aménagement de l'îlot ou du secteur.

Orientations d'aménagement pour les zones 1AU

Les zones 1AU forment les zones d'extension urbaine à caractère résidentiel. Il s'agit de zones non ou insuffisamment équipées destinées à l'être.

L'urbanisation des zones 1AU est soumise à condition :

- l'aménagement des réseaux doit y être préalablement effectué et correspondre aux besoins réels. En zone 1AU, les viabilités sont à la charge des pétitionnaires,
- toute opération doit se réaliser dans un cadre cohérent avec l'aménagement ultérieur de la zone.

Orientations générales applicables aux zones 1AU :

- De manière générale, les voiries nouvelles doivent avoir une emprise de 5m pour les voies à sens unique et 8m pour les voies à double sens. Le gabarit de la chaussée restera limité, les voies devant rester urbaines et non routière et assurer une desserte interne aux nouveaux quartiers et non de transit.
- Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement (au-delà de 5000m²) doit réserver à l'ensemble des futurs occupants 10% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces seront utilisés comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

Le PLU crée 4 sites de développement à vocation résidentielle :

1. Rue des Crayères

Cette zone qui se trouve au Nord de la zone bâtie de Bussy-le-Château correspond aux terrains situés de part et d'autre de la rue des Crayères et chemin des Carrières.

L'urbanisation de la zone se fera soit au coup par coup puisque certains terrains sont déjà découpés ou par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble (Plusieurs phases pourront être réalisées en fonction de la demande en matière de terrains à bâtir).

Les réseaux d'eau et d'électricité qui se trouvent aux 2 extrémités de la rue ainsi qu'en son milieu (rue de la Grande Haie) possèdent les capacités suffisantes pour desservir quelques terrains supplémentaires. L'assainissement sera de type non collectif.

L'emplacement réservé n°1 a été prévu pour élargir la route à 8m (minimum).

2. Rue de l'Hôpital

Cette zone qui se trouve au Sud de la zone bâtie de Bussy-le-Château sur la rive droite de la Noblette correspond aux terrains situés de part et d'autre du chemin de l'Hôpital.

L'urbanisation de la zone se fera au coup par coup en fonction de la réalisation des réseaux internes à la zone ou par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble (Plusieurs phases pourront être réalisées en fonction de la demande en matière de terrains à bâtir).

Les réseaux d'eau et d'électricité qui se trouvent aux 2 extrémités de la rue (rue du Moulin et RD66) possèdent les capacités suffisantes pour desservir quelques terrains supplémentaires. L'assainissement sera de type non collectif.

3. Le long de la RD 66

Cette zone qui se trouve en sortie au Sud de la zone bâtie de Bussy-le-Château se trouve en bordure de la RD 66 sur un terrain communal.

L'urbanisation de la zone se fera par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les accès privatifs ne pourront pas donner sur la RD pour des raisons de sécurité. La desserte de la zone sera faite par un accès unique qui devra se localiser en dehors du virage et longer une des limites extérieures.

Les réseaux d'eau et d'électricité se trouvent en limite avec la zone Ua voisine. L'assainissement est individuel.

4. Rue de Bourléans

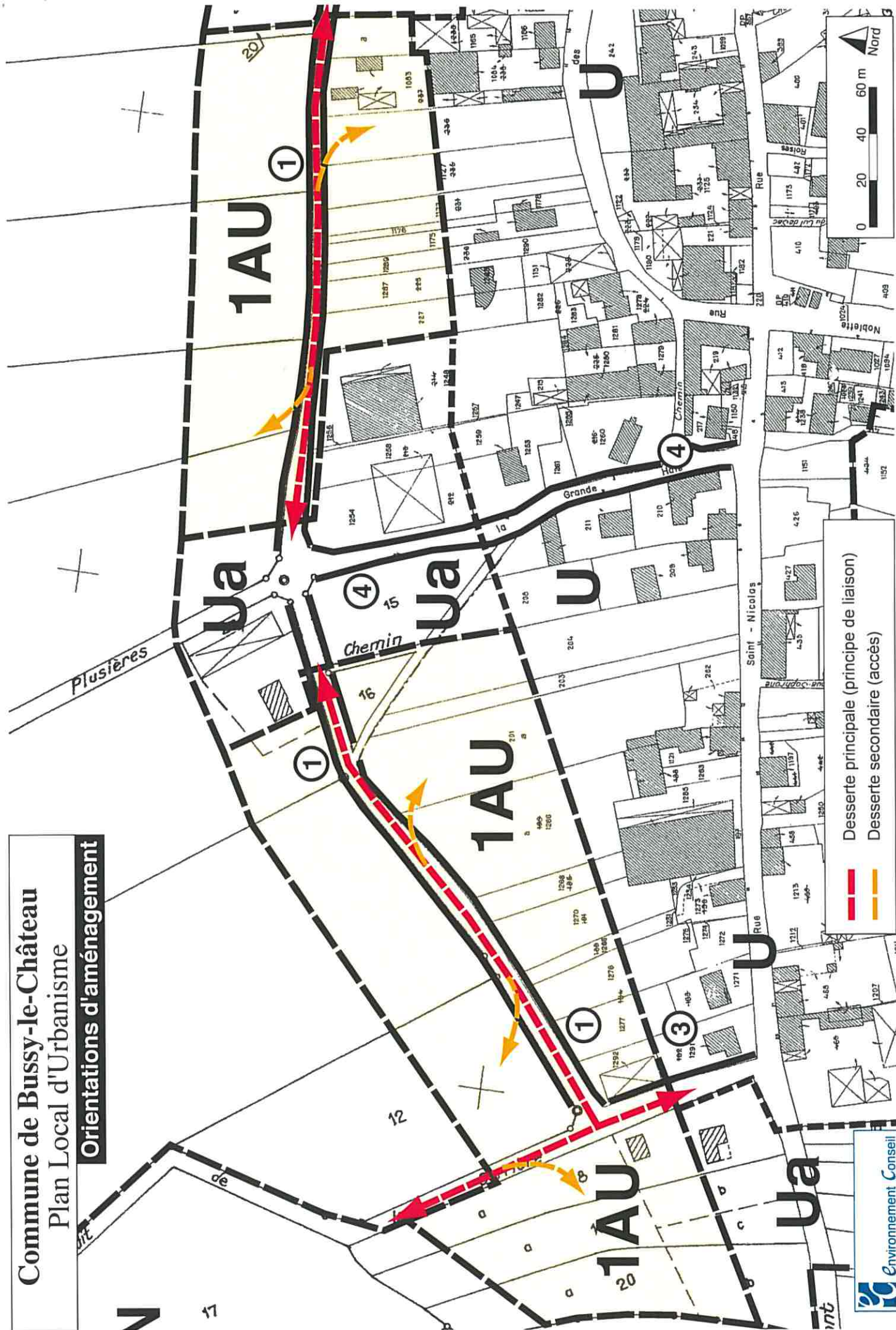
Il s'agit de parcelles situées à l'Est du village de part et d'autre de la rue de Bourléans. L'eau potable dessert la zone, mais elle ne possède pas les capacités suffisantes ce qui nécessitera des travaux confortatifs pour permettre l'ouverture à l'urbanisation ces terrains. L'ER n°9 est inscrit afin de porter la largeur de la voie à 8m.

Les réseaux d'électricité se trouvent en limite avec la zone U voisine. L'assainissement est individuel.

Commune de Bussy-le-Château

Plan Local d'Urbanisme

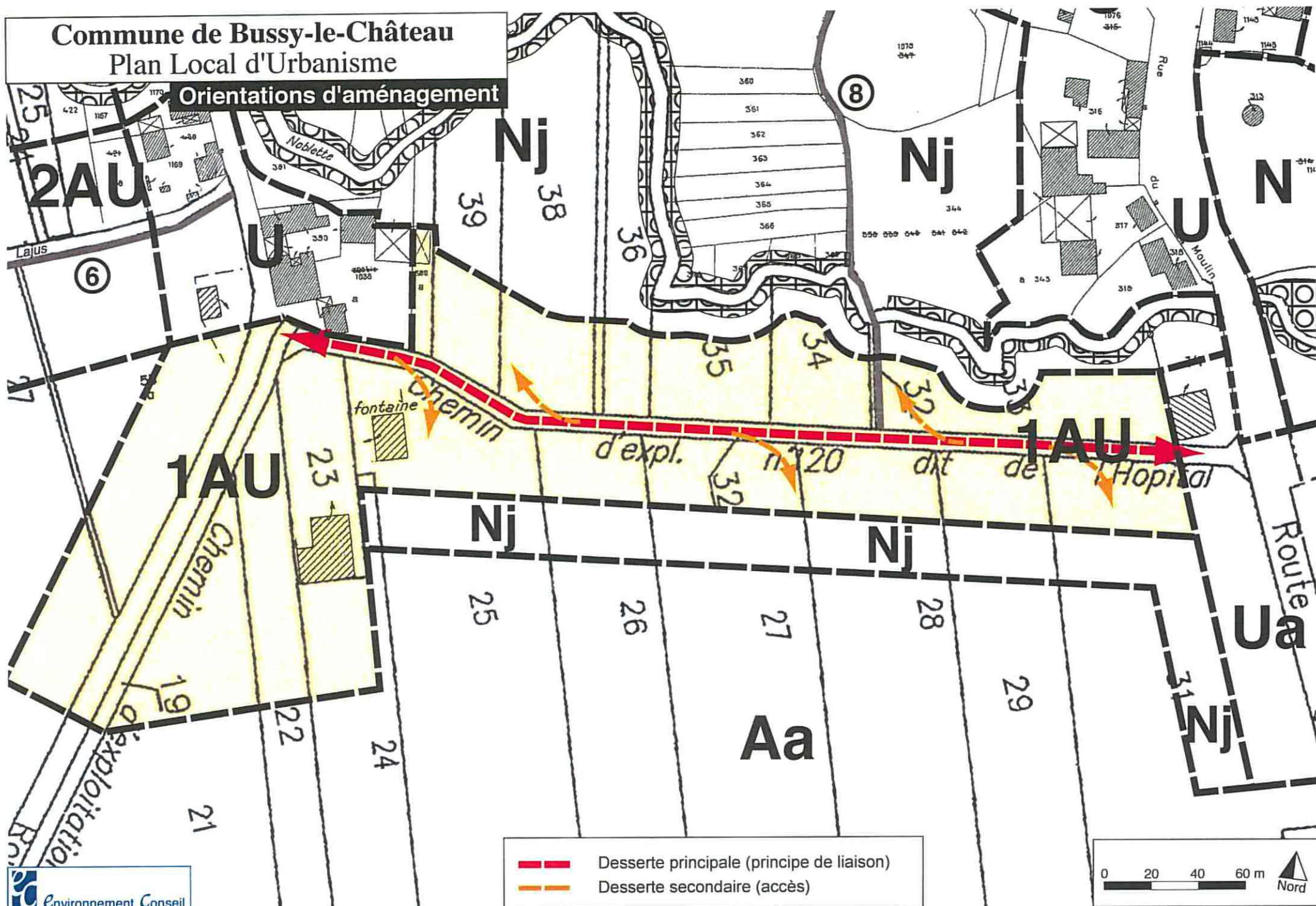
Orientations d'aménagement



Commune de Bussy-le-Château

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement



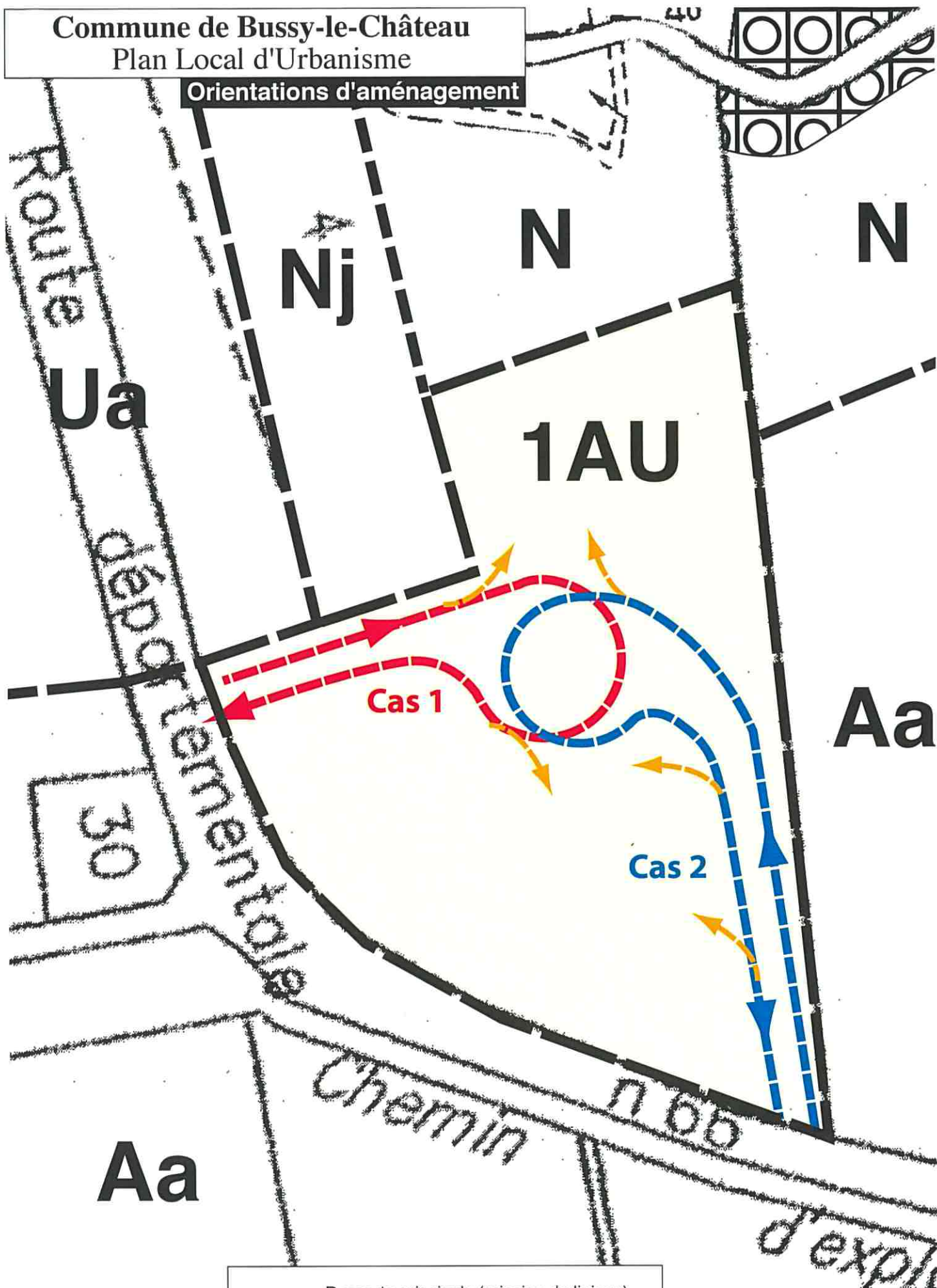
- Desserte principale (principe de liaison)
- Desserte secondaire (accès)



Commune de Bussy-le-Château

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement



Desserte principale (principe de liaison)
Desserte principale (principe de liaison)
Desserte secondaire (accès)