

## Commune de BRUGNY-VAUDANCOURT (51)

# Plan Local d'Urbanisme

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

### Document n°2

SOUS-PREFECTURE  
19 MAI 2008  
D'EPERNAY

"Vu pour être annexé  
à la délibération du

4/11/2008

approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet et Signature  
du maire :



**géogram**  
ENVIRONNEMENT - URBANISME

2, voie d'Isle - 51 420 Witry-lès-Reims  
tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80  
e-mail : [geogram@wanadoo.fr](mailto:geogram@wanadoo.fr)

## **INTRODUCTION**

# **DÉFINITION ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

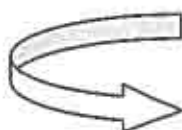
SOUS-PREFECTURE  
19 MAI 2008  
D'EPERNAY

La loi dite SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 Décembre 2000 a modifié considérablement le droit de l'urbanisme en créant les Plans Locaux d'Urbanisme pour succéder aux Plans d'Occupation des Sols.

Les documents d'urbanisme proprement dits doivent désormais être précédés d'un document de principe, **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit d'un document prospectif qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme modifié par **la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat »**.

UN PROJET, c'est la capacité à mobiliser et à mettre en oeuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce dans une perspective bien définie.



Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement, exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime les éléments du projet communal sur lesquels la municipalité de Brugny Vaudancourt souhaite s'engager.

**Le PADD a donc une place capitale.**

**Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :**

- ✦ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ✦ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ✦ il est la clé de voûte du PLU ; les autres documents constitutifs du PLU doivent être cohérents avec lui.

## **Le PADD**

**Qui définit le projet communal**

Mais n'est pas opposable aux autorisations de construire et d'occuper le sol

**se traduit par :**



*Sur toute la commune,  
le règlement comprenant les  
documents graphiques  
et un document écrit  
qui doit être respecté à la lettre*



*Sur certains secteurs,  
les orientations  
d'aménagement sectoriel  
(document facultatif)  
dont l'esprit doit être respecté*

# Structure et composition du Plan Local d'Urbanisme

## 1. Rapport de présentation

Etat des lieux et  
état initial de  
l'environnement

Diagnostic  
et objectifs

Justification des orientations  
du PADD

*Engendre les  
orientations du PADD*

Document facultatif

### 3. Les orientations d'aménagement sectoriel

- Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
- Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la habilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, etc. ;
- Les caractéristiques et le traitement des rues, etc. ;
- Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'art de L.111.1-4 ;
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages

*Traduction réglementaire  
des orientations du PADD*

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Définition des orientations  
d'aménagement et d'urbanisme

Qui peuvent porter sur :

- le développement démographique et économique
- l'aménagement de l'espace
- l'environnement
- les équipements et services
- les transports....

## 4. Le règlement

Traduction du PADD qui se compose

### Des pièces écrites

Fixent les règles applicables à l'intérieur  
de chacune des zones du PLU

### Des documents graphiques

- Les plans de zonage du territoire  
qui délimitent les zones :

U AU N A

- S'il y a lieu les plans annexes

## 5. Les annexes sanitaires et servitudes

qui se composent

### Des pièces écrites

- Liste et texte des servitudes d'utilité publique applicables au territoire communal
- Données concernant l'eau potable, l'assainissement, les ordures ménagères

### Des documents graphiques

plan des servitudes, du réseau d'eau,  
du réseau d'assainissement ...

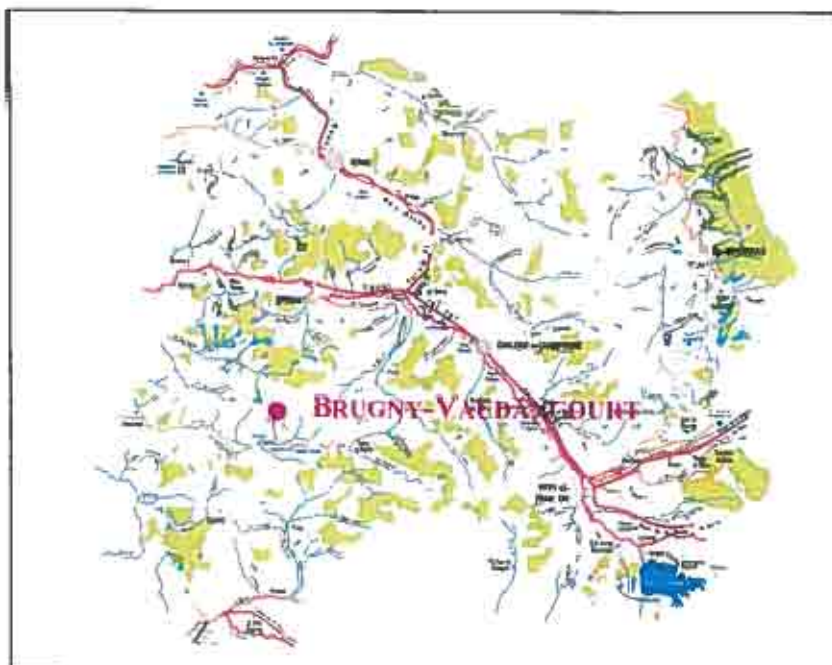
## **1ÈRE PARTIE**

# **LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

## I / PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

---

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Canton         | Avize                |
| Arrondissement | Épernay              |
| Département    | Marne                |
| Population     | 428 habitants (2006) |
| Superficie     | 1 987 ha             |



La commune de BRUGNY-VAUDANCOURT est située à l'Ouest du département de la Marne, à quelques kilomètres au Sud d'Epernay. Elle est distante de 8km de cette ville, de 35km de Reims et de moins de 3km de Saint-Martin d'Ablis. Ainsi, BRUGNY se trouve proche de villes attractives, pôles d'influence pour les habitants, aussi bien en termes d'équipements que d'emplois.

Le centre bourg de la commune est situé à 180 mètres d'altitude, et son extension en contre-bas, à 125 mètres, en bordure du ruisseau de BRUGNY-VAUDANCOURT.

### Situation administrative

---

BRUGNY-VAUDANCOURT ne fait partie d'aucune structure intercommunale. Mais la commune est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et de sa Région, approuvé le 12 juillet 2005.

La commune fait également partie du pays d'Epernay - Terres de Champagne, qui comprend lui-même 123 communes.

## Histoire Locale

BRUGNY s'est construite sur les traces d'un site moustérien, occupé par les Gaulois et les Romains. Guy de Châtillon, comte de St Pol, en fut le premier seigneur au 12<sup>ème</sup> siècle. Quelques constructions montrent encore l'empreinte de l'histoire :

- le Château : détruit pendant la guerre de 100 ans, il fut reconstruit au 16<sup>ème</sup> et remanié depuis. Il conserve du 13<sup>ème</sup>, ses tours. Ce bâtiment est classé depuis le 26 août 1946 ;
- L'église de BRUGNY a été construite au 16<sup>ème</sup> siècle et détiendrait une toile du 18<sup>ème</sup> et des vitraux du 16<sup>ème</sup>,
- Celle de VAUDANCOURT a été bâtie entre le 12<sup>ème</sup> et le 18<sup>ème</sup>,



## Les composantes de la commune

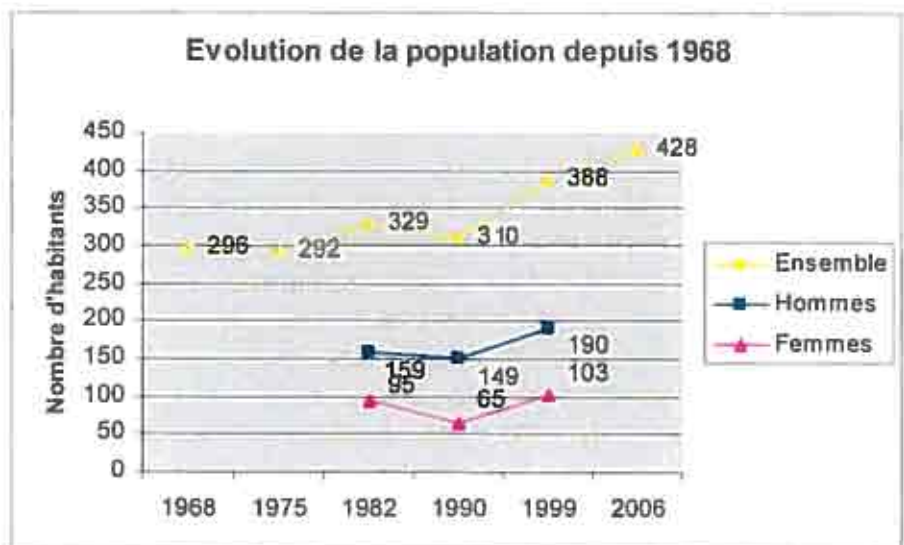
Les données utilisées sont issues des recensements effectués par l'I.N.S.E.E. en 1982, 1990 et 1999. BRUGNY a également été recensée en 2006.

### - Démographie

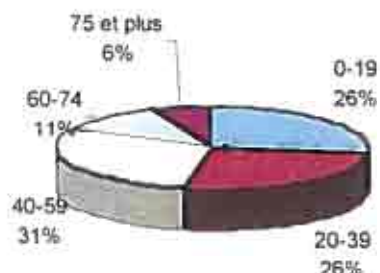
L'évolution démographique est contrastée. Après une légère diminution du nombre d'habitants entre 1982 et 1990, la population augmente de nouveau, entre les deux derniers recensements.

Le recensement partiel de 2006 confirme cette tendance (+10% en 7 ans).

Cette évolution est notable, d'autant plus que celle du pôle attractif proche (Épernay) tend à diminuer sur la même période. BRUGNY-VAUDANCOURT a vu sa population croître de 38% entre 1990 et 2006. Cette évolution touche indifféremment les hommes et les femmes,



Répartition de la population par classes d'âge en 1999



La répartition par âge a également variée entre 1990 et 1999<sup>1</sup>. On assiste, à BRUGNY-VAUDANCOURT, à un rajeunissement de la population : les 0-39 ans voient leur part augmenter dans la population totale.

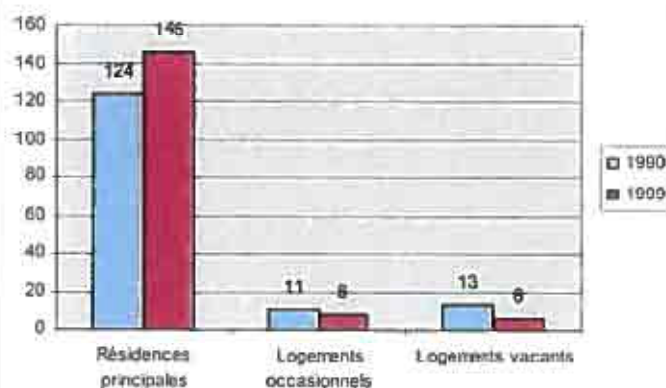
D'après les données INSEE, cette tendance est à imputer aussi bien à l'évolution du solde naturel que de celle du solde migratoire. La commune est attractive ; elle attire naturellement de nouveaux habitants.

#### - Ménages

En 1999, 146 ménages habitaient la commune. La taille moyenne d'un ménage était de 2,66 personnes. On peut constater une légère baisse de la taille des ménages. En 1982, un ménage regroupait 2,72 personnes. La taille actuelle est, toutefois, supérieure à son niveau de 1990 (2,5 personnes).

#### - Logements

Catégories des logements



La commune regroupait, en 1999, 160 habitations. 91% d'entre elles sont occupées en tant que résidences principales. A cette période, 6 logements étaient vacants. Ce chiffre a connu une forte diminution puisqu'il était de 13 en 1990.

Les habitations sont principalement des maisons individuelles. En 1999, la commune comptait deux immeubles collectifs. Aussi, ces logements semblent assez confortables. Les résultats du recensement de 1999 montrent une grande amélioration à ce niveau. Ils sont spacieux. En 1999, plus de la moitié des résidences principales comportaient 5 pièces ou plus et 90% comportaient les installations sanitaires minimales.

<sup>1</sup> Nous ne disposons que de données issues du recensement de 1999 à ce sujet.

- **Emploi**

|                           | <b>BRUGNY-VAUDANCOURT<br/>(1999)</b> | <b>Marne (1999)</b> |
|---------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Population active         | 196                                  | 260 616             |
| Population active occupée | 183                                  | 228 233             |
| - Salariés                | 134                                  | 199 272             |
| - Non salariés            | 49                                   | 28 961              |
| Chômeurs                  | 13                                   | 31 203              |
| Taux de chômage           | 6,63%                                | 11,9%               |

La commune compte 196 actifs dont 183 ayant un travail. Ainsi, le taux de chômage s'élève à moins de 7% ; il est nettement inférieur à la moyenne départementale.

- **Équipements**

La commune ne dispose d'aucun équipement considéré comme « de première nécessité », par l'INSEE. Les habitants doivent réaliser 3km pour pouvoir accéder à ces services.

La commune n'en ait pas pour autant dépourvue de toute activité. On compte neuf entreprises installées à BRUGNY-VAUDANCOURT<sup>2</sup> : chambres d'hôtes et vente de produits régionaux, prestations services agricoles, viticoles et forestiers, centre équestre...

Par ailleurs, la commune dispose également de deux salles polyvalentes à la disposition de ses habitants (salle polyvalente et foyer rural).

- **Espaces et activités agricoles**

Les activités agricole et surtout viticole sont très présentes sur le territoire. On dénombrait, à BRUGNY-VAUDANCOURT, 46 sièges d'exploitations agricoles, lors du recensement agricole effectué en 1998. 20 sont présentées sous la forme d'exploitations professionnelles. Cette activité justifie l'emploi de 52 chefs d'exploitation et de co-exploitants ainsi que de 78 actifs familiaux, soit 53 actifs en équivalent temps plein. Cette activité se développe sur 767 hectares dont 675 en terres labourables et 82 classés en zone d'appellation Champagne.

A titre indicatif, le nombre d'exploitation a, tout de même, diminué par rapport à celui de 1988. A cette date, on en comptait 54.

<sup>2</sup> Informations obtenues sur le site de la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Reims et d'Épernay.

## Le patrimoine naturel

---

### Occupation du sol

On peut distinguer trois unités paysagères sur le territoire communal :

- Au Nord, les deux noyaux d'urbanisation du bourg, à proximité des axes de circulation. BRUGNY-VAUDANCOURT regroupe deux unités : BRUGNY-CENTRE et le hameau de VAUDANCOURT. A celles-ci, on peut y ajouter les différentes fermes et constructions isolées, parsemées sur la partie Est du territoire communal : La Grange Jabled, Les Limons, La Grosse Ferme, Le Chenil, La Grange Le Comte.
- A l'Ouest, le territoire est totalement voué à la forêt ; il s'agit de la Forêt de BRUGNY, accueillant quelques rus et étangs. De plus, un cordon boisé s'étend le long du ruisseau traversant le hameau de VAUDANCOURT et couvrant la limite Est du territoire, bordant la commune de Chavot-Courcourt ;
- Le reste du territoire est considéré comme des espaces semi naturels, divisés entre l'activité agricole et l'activité viticole.

### Sensibilités paysagères

La commune de BRUGNY-VAUDANCOURT se développe, pour les parties urbanisées sur un versant. Les constructions ont trouvé leur place malgré un dénivelé important. Elles bénéficient de vues magnifiques sur la vallée de la Marne. En conséquence, les extensions à prévoir nécessitent une réflexion préalable afin de préserver le paysage, le dénivelé les rendant visibles en tout point. Pour cela, on peut distinguer plusieurs degrés de sensibilités paysagères. Les zones les plus sensibles du territoire sont essentiellement situées autour de Brugny Haut. Un aménagement d'une certaine ampleur dans ces zones contribuerait à changer l'équilibre du paysage actuel. Par exemple, les terrains, aux abords des ruisseaux valent d'être préservés.

Les zones qui présentent le moins d'intérêt sur le plan paysager sont les espaces de plateau, ou de bas de coteau. Pourtant, leur monotonie peut contribuer à identifier le lieu, mais un aménagement dans ces zones aurait un impact paysager moins marqué.

**SYNTHÈSE DES ELEMENTS EMANANT DU DIAGNOSTIC**

- ✓ La proximité avec Epernay, pôle urbain d'influence en termes d'emplois et de services.
- ✓ Le territoire est traversé par la RD 951, axe de circulation important, sans que pour autant les habitants en subissent les nuisances (hormis en bordure pour Vaudancourt).
- ✓ Un cadre de vie agréable qu'il convient de préserver : habitat de qualité et diversifié, paysages variés, nombreux points de vue sur la ville d'Epernay et sur le vignoble.
- ✓ Des possibilités d'extension, au cœur même des zones bâties ainsi qu'en périphérie immédiate.
- ✓ Un environnement naturel de qualité, à préserver. Les zones boisées autour du bourg sont classées en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.
- ✓ Un territoire compris dans la zone d'Appellation Champagne.
- ✓ Un accroissement régulier de la population.

× Un environnement naturel entraînant des contraintes de développement :

- Servitudes relatives à la conservation du patrimoine pour la protection des forêts soumises au régime forestier.
- BRUGNY VAUDANCOURT est concernée par des divers risques : inondations, coulées de boues, mouvements de terrains.

× La présence d'activités implique des périmètres de protection autour de certaines installations.

× un périmètre de captage d'une commune voisine qui vient empêcher l'urbanisation de certaines parties du territoire.

× La servitude des Monuments Historiques qui génère un périmètre de protection de 500m de rayon autour du château.

## **2/ LES OBJECTIFS RECHERCHÉS PAR LA COMMUNE DE BRUGNY VAUDANCOURT**

---

Consciente des modifications urbaines et sociales qui la touchent aujourd'hui, la municipalité a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour favoriser et maîtriser au mieux le développement des zones d'habitat.

La commune est très dynamique dans ce domaine et souhaite allier accueil de nouveaux habitants, avec le maintien et le développement des services et des associations.

Toute cette dynamique d'accueil doit se faire dans un souci de protection de l'environnement naturel et du cadre de vie et dans le respect des contraintes et servitudes qui s'appliquent sur son territoire.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de BRUGNY VAUDANCOURT s'inscrit dans cette démarche en retenant quatre orientations principales :**

- 1. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT EN MAINTENANT LE CARACTERE RURAL DU VILLAGE ET EN FAVORISANT L'HABITAT INDIVIDUEL.**
- 2. PRÉSERVER LA ZONE AOC ET TENIR COMPTE DES CONTRAINTES HYDRAULIQUES LIEES AU VIGNOBLE ET CE, DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE.**
- 3. PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLE ET VITICOLE DANS LEUR ENSEMBLE.**
- 4. VALORISER LES ESPACES NATURELS ET URBAINS, AINSI QUE PRÉSERVER LES ZONES À RISQUES DU TERRITOIRE, ET NOTAMMENT LES ZONES HUMIDES OU SENSIBLES AUX GLISSEMENTS DE TERRAINS.**

## **2ÈME PARTIE**

# **LES OBJECTIFS DÉTAILLÉS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

## 1. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT EN MAINTENANT LE CARACTERE RURAL DU VILLAGE

La municipalité souhaite favoriser le développement de l'habitat et augmenter le nombre d'habitants pour maintenir le rythme actuel.

Les élus souhaitent pouvoir développer les potentialités et offrir des types de logements diversifiés.

Pour cela, l'objectif de 30 à 40 constructions sur 10 à 15 ans, soit 3 à 4 constructions en moyenne par an, semble raisonnable car c'est la croissance que connaît la commune depuis quelques années. L'accueil d'une centaine d'habitants est souhaité pour accroître la population ou tout au moins compenser les soldes naturel et migratoire. Avec cette politique la commune pourrait dépasser 500 habitants à l'horizon 2020.

Pour favoriser cet accroissement de la population et donc du nombre de logements, trois mesures seront déclinées dans le PLU :

- ✓ **Densifier les espaces encore disponibles** au sein de la zone urbanisée ;
- ✓ **Favoriser des possibilités d'extension** des zones d'habitat à moyen et long termes en cohérence avec la demande en logements et les capacités d'accueil de la commune ;
- ✓ **Cette politique d'accueil de nouveaux habitants s'accompagnera**, d'une réflexion sur le maintien et le développement des services existants.

**1. L'urbanisation des espaces libres des zones bâties existantes** par l'implantation de constructions « au coup par coup » au gré des opportunités foncières, sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie).

Une vingtaine de terrains desservis par les réseaux sont encore disponibles au sein de la zone urbanisée. La commune de BRUGNY VAUDANCOURT souhaite pouvoir renforcer l'urbanisation de ces secteurs afin de :

- créer un bourg homogène dont les caractéristiques de quartiers sont aisément perceptibles, en évitant tout mitage des espaces naturels et agricoles,
- limiter des frais de viabilisation de nouveaux terrains sachant que des dents creuses existent au sein des zones desservies.



**2. La création de nouvelles zones à urbaniser à court et moyen termes.** Plusieurs secteurs d'extension ont été définis compte tenu des contraintes territoriales, des disponibilités foncières et des besoins en logements nouveaux.

Une zone est rendue constructible à court et moyen termes, sur les terrains situés au lieu-dit « La pièce de la Pille », propriété de la commune pour partie, ainsi qu'au lieu dit les Cordonniers où une zone INA existait déjà au POS.



### **3. La création de réserves foncières.**

Un secteur d'urbanisation future à long terme non desservi actuellement par les réseaux, est prévu au lieu-dit les Cordonniers

semblable en cela à ce que prévoyait le POS

⇒ LA COMMUNE DE BRUGNY VAUDANCOURT A TENU À RÉPONDRE À CES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT EN CONCILIANT EXTENSION URBAINE ET PRÉSERVATION DU CACHET PAYSAGER. DANS CETTE OPTIQUE :

1. La localisation des zones d'extension de l'habitat est privilégiée dans la continuité immédiate des zones déjà construites dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager.

2. L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions est recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :

- *l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives,*
- *la hauteur et le volume,*
- *l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.),*
- *les plantations arborées et arbustives.*

3. Une réflexion sera, de plus, menée sur l'accès, la desserte et l'aménagement des zones d'extension définies afin d'intégrer au mieux ces futures constructions au reste du village.

⇒ ENFIN DANS UN SOUCI DE MIXITÉ CETTE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ SERA RÉALISÉE EN ...

... Poursuivant la politique de l'habitat déjà menée en termes de diversité des types de logements (accession à la propriété, locatifs) et de mixité des populations,

## 2. PRÉSERVER LA ZONE AOC ET TENIR COMPTE DES CONTRAINTES HYDRAULIQUES LIÉES AU VIGNOBLE ET CE DANS UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La commune de Brugnny Vaudancourt est située près d'Épernay, berceau du Champagne, et bénéficie d'un classement en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée de 82 hectares de son territoire.

Ce vignoble important est source d'une richesse économique mais aussi culturelle qu'il faut à tout prix préserver pour l'avenir. Le POS de la commune classait constructible des parties plantées et non plantées de ce vignoble.

Aujourd'hui, les élus, après avis des personnes représentatives de la profession, souhaitent préserver les secteurs bénéficiant de l'appellation.



Dans cette logique de développement durable et donc d'aménagement du vignoble, des aménagements hydrauliques sont souhaités pour résoudre les difficultés dues à l'activité viticole. Le zonage du Plan Local d'Urbanisme définira des emplacements pour permettre ce type d'équipements.

Il est donc souhaité de :

- ✓ Tenir compte des aléas inondations et coulées de boue,
- ✓ Préserver de l'urbanisation nouvelle, la zone Appellation Champagne,
- ✓ Prévoir des emplacements où des aménagements hydrauliques seront possibles, en dehors de la zone A.O.C.

### 3. PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLE ET VITICOLE DANS LEUR ENSEMBLE

La commune de Brugnay Vaudancourt n'est pas seulement une commune viticole, des fermes parsèment ça et là le territoire, ainsi qu'un centre équestre.

- La Grange Jablet, sur le plateau ;
- La Grosse Ferme, à l'orée du Bois des Moussets ;
- Le Moulin : centre équestre
- Pressoirs au cœur du village



Les fermes ne sont pas en fin d'activités et les élus souhaitent favoriser leur développement sans pour autant générer de nuisances aux habitations du village.

Actuellement, aucune gêne liée aux exploitations agricoles et viticoles ne perturbe la vie des habitants et ne vient empêcher le développement de l'urbanisation. Aussi le zonage du PLU devra permettre une bonne maîtrise tant spatiale que réglementaire du développement des activités agricoles et viticoles.

Il est donc souhaité de :

- ✓ Présenter un zonage permettant d'isoler le développement futur de l'urbanisation de toutes constructions agricoles.
- ✓ Définir un règlement préservant le cadre de vie des habitants et le développement ultérieur des activités agricoles.

## 4. VALORISER LES ESPACES NATURELS ET URBAINS, AINSI QUE PRÉSERVER LES ZONES À RISQUES DU TERRITOIRE, ET NOTAMMENT LES ZONES HUMIDES OU SENSIBLES AUX GLISSEMENTS DE TERRAINS

### 1/ Les risques naturels :

La commune de Brugny Vaudancourt connaît de fortes contraintes environnementales notamment quant à la nature des sols et à la présence de nappes sub-affleurantes. Certains terrains sont donc difficilement constructibles par le risque de glissement de terrain et par le fait de présence d'eau à la surface immédiate du sol.

La commune est donc recensée au titre de deux risques :

- le risque « remontée de nappe phréatique »,
- le risque « mouvement de terrain ».

Ces risques concernent, en premier lieu, la partie Nord-Est du territoire, soit là où se situent les constructions actuelles. A cet endroit, la nappe est sub-affleurante.

2/ Présence d'un périmètre de protection du captage de Saint Martin d'Ablois qui rend impossible le développement urbain du hameau des Limons intégralement compris dans ce périmètre.

### 3/ Le patrimoine historique et urbain

Un château est présent sur la commune, au Sud du centre bourg. Celui-ci relève d'une protection en tant que monument historique. Il s'agit d'un bâtiment isolé mais qui bénéficie d'un périmètre de protection. Il s'étend sur un rayon de 500 mètres, et intègre les constructions de Brugny.



#### 4/ Le patrimoine naturel communal

L'environnement naturel de la commune est lui aussi de qualité puisque deux ZNIEFF et un site Natura 2000 y sont définis.

- *ZNIEFF de type I « étangs du massif forestier d'Épernay, Enghien et Vassy » : Cette protection concerne l'étang du Grand Brugny ;*
- *ZNIEFF de type II « Massif forestier et étangs associés entre Épernay, Vertus et Montmort-Lucy » : L'ensemble des bois situés à l'Ouest de Brugny sont concernés par cette protection ;*
- *« Massif forestier d'Épernay et étangs associés » : Il s'agit des bois situés au Sud du territoire (Le Bois de Beaumont, Les Petits Bois de Saint-Martin, les Bois de Terre-Neuve ainsi que les étangs du Petit et du Grand Brugny).*

Il est donc souhaité de :

- ✓ **Présenter un zonage tenant compte des risques et rendant inconstructibles des terrains reconnus comme tels.**
- ✓ **Définir un règlement préservant la qualité du bâti pour tenir compte du périmètre de classement aux Monuments Historiques du château,**
- ✓ **Classer en zone naturelle l'ensemble des bois et forêt reconnus pour leur qualité environnementale.**
- ✓ **Tenir compte des périmètres de protection de captage existant sur le territoire**