



# Plan Local d'Urbanisme

Projet  
d'aménagement  
et de  
développement  
durables

**Commune de  
Bussy-Lettrée**

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire de  
**CHALONS AGGLO**  
en date du :

**16 décembre 2021**  
approuvant le PLU.

Le Président,  
Jacques JESSON :

document

2



## SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b> .....	3
<b>Orientation 1</b> : Accompagner le développement économique de la vallée et de la plaine champenoise dans sa diversité .....	5
<b>Orientation 2</b> : Contribuer à l'amélioration de l'accueil des habitants et du niveau de services de la plaine champenoise .....	6
<b>Orientation 3</b> : Améliorer les conditions de mobilité des personnes, des biens et des informations, dans une perspective compatible avec les enjeux liés au changement climatique .....	7
<b>Orientation 4</b> : Protéger les ressources fondamentales, les sols et la biodiversité.....	8
<b>Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b> .....	8



## PRÉAMBULE

### ▪ Le PADD, cadre de cohérence et de référence du PLU

Le contenu du PADD, qui constitue la clé de voute du dossier du Plan Local d'Urbanisme, est formulé de la façon suivante par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

"Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain."

Expression du projet global des communes pour l'aménagement de leur territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne du PLU. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en cause sans que de nouvelles réflexions ne soient menées préalablement.

Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications ou de déclaration de projet mais devra être mis en révision dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte aux orientations définies par le PADD.

### ▪ Trois révisions de POS, une démarche valléenne imposée par la loi et un changement de paradigme

Bussy-Lettrée, Dommartin-Lettrée et Soudron sont situées dans la partie sud de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne. Leurs villages, de même que le hameau de Lettrée (commune de Dommartin-Lettrée), bordent la rivière de la Soude. Ces territoires ruraux, aux paysages façonnés par les grandes cultures agricoles, jouxtent également l'aéroport Paris-Vatry. Bussy-Lettrée intègre notamment les ZAC de cette implantation économique majeure qui est susceptible d'engendrer des développements futurs, y compris en matière d'habitat.

La révision de chaque Plan d'Occupation des Sols (POS) communal est motivée avant tout par des considérations légales (la loi ALUR rend caduc les POS), mais aussi par un profond changement de paradigme. A rebours de ce qui prévalait précédemment, la préservation de l'environnement est désormais un enjeu majeur du PLU. Il faut aussi savoir mieux justifier l'ensemble des dispositions du document d'urbanisme, outre par un projet politique, par un diagnostic transversal et prenant en compte les dynamiques de logement, d'emploi, d'achats observables à plus grande échelle, celle du bassin de vie.

### ▪ Un contexte socio-économique, paysager et institutionnel partagé

Plus au sud, des communes traversées par la rivière de la Somme (Sommesous et Haussimont) révisent ou élaborent aussi leurs documents d'urbanisme : l'occasion de faire émerger des analyses partagées dans les environs de l'aéroport.

Au-delà de dynamiques économiques, paysagères ou encore démographiques assez similaires à la vallée de la Soude, ces communes partagent également un contexte institutionnel intercommunal mouvant, avec un projet d'intercommunalité et des documents d'urbanisme à plus grande échelle qui restent à construire.

▪ **Une ambition commune : acter les limites de la planification communale et se préparer au Plan Local d'urbanisme Intercommunal**

Bussy-Lettrée, Dommartin-Lettrée et Soudron s'accordent pour dire que le PLU sur lequel repose ce PADD est une première étape dans l'attente d'un futur PLU intercommunal. L'amélioration des services à la personne, du niveau d'équipement, des emplois, nécessitent de toute façon une analyse et un financement de collectivités ou d'établissements publics d'échelon supérieur. Ce premier travail commun permet par contre de poser de solides bases en vue d'une planification urbaine véritablement en phase avec les enjeux de développement durable.

## ORIENTATION 1 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA VALLEE ET DE LA PLAINE CHAMPENOISE DANS SA DIVERSITE

- **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.

## ORIENTATION 2 : CONTRIBUER A L'AMELIORATION 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.**

## ORIENTATION 3 : AMELIORER LES CONDITIONS DE MOBILITE DES PERSONNES, DES BIENS ET DES INFORMATIONS, DANS UNE PERSPECTIVE COMPATIBLE AVEC LES ENJEUX LIES 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.

## ORIENTATION 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, en veillant à respecter les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

**En matière de développement résidentiel**, et compte tenu des perspectives démographiques retenues à un horizon de 10 ans, soit un objectif de 396 habitants et un taux d'occupation par logement de 2,6 personnes, le PLU mise sur la production d'environ 26 logements supplémentaires par rapport à aujourd'hui, soit en moyenne un rythme de construction de 2,6 logements par an comparable au rythme observé lors des 10 dernières années.

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.

A plus long terme, des zones agricoles protégées (Ap) correspondent à la volonté de la commune de renforcer le centre du village tout en étant à même de répondre à des besoins nouveaux pouvant découler du développement de Paris-Vatry en matière d'habitat mais également de commerces et de services (salle de réception pour les entrepreneurs, espace de coworking...).

**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.

Le PLU n'engendre donc pas de consommation d'espace au regard de l'enveloppe prévue par le SCoT dans ce domaine (130 ha hors Vatry).

**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.