

Commune des Istres-et-Bury

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 12/12/2011
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait aux Istres-et-Bury,
Le Maire



B. Aneissonat

ARRÊTÉ LE : 10/01/2011
APPROUVÉ LE : 12/12/2011

SOUS-PRÉFECTURE

13 DEC. 2011

D'EPERNAY

ACTE REÇU LE

30 DEC. 2011

PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roos-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

Groupe
auddicé



www.auddice.com

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	5
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	7
1.1. Localisation	7
1.2. Intercommunalité	7
1.3. Les documents d'orientation supracommunaux	10
2. ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	13
2.1. La croissance de la population communale	13
2.2. Les facteurs de l'évolution démographique	14
2.3. La structure par âge	15
2.4. La composition et la taille des ménages	16
3. LE PARC DE LOGEMENTS	17
3.1. L'évolution du parc de logements	17
3.2. Le type de logements	17
3.3. L'âge des logements	18
3.4. Le statut d'occupation des logements	18
4. ACTIVITES ECONOMIQUES, SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS	19
4.1. Les activités économiques	19
4.2. Équipements publics	20
4.3. Vie associative	20
5. L'EMPLOI	21
5.1. La population active	21
5.2. Le type d'activités	22
5.3. Les migrations alternantes	23
6. TRANSPORTS, RESEAUX, DEFENSE INCENDIE, GESTION DES DECHETS	24
6.1. Les voies de communication et les transports	24
6.2. L'alimentation en eau potable	24
6.3. L'assainissement	25
6.4. L'électricité	25
6.5. La défense incendie	25
6.6. La gestion des déchets	26
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	29
1. LE MILIEU PHYSIQUE	31
1.1. La topographie	31
1.2. La géologie et l'hydrogéologie	31
1.3. L'hydrologie	32
1.4. Les risques naturels et technologiques	33
2. LE PATRIMOINE NATUREL	36
2.1. Les protections réglementaires	36
2.2. Les inventaires scientifiques régionaux	36
2.3. Les milieux naturels	36

3. LE PAYSAGE.....	39
3.1. Les unités paysagères	39
4. LA MORPHOLOGIE URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI.....	41
4.1. La typologie urbaine et l'architecture	41
4.2. Le patrimoine historique	43

TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT..... 45

1. OBJECTIFS GENERAUX DU PLU ET PROJECTIONS.....	47
1.1. Une démarche participative	47
1.2. Projections démographiques et résidentielles	47
2. LES ORIENTATIONS DU PADD.....	48
2.1. Cadrer le développement du village.....	48
2.2. Préserver le cadre de vie	48
2.3. Prendre en compte le milieu agricole.....	49
3. PRESENTATION DE LA DELIMITATION DES ZONES.....	50
3.1. Les zones urbaines.....	50
3.2. Les zones d'urbanisation future.....	51
3.3. Les zones agricoles.....	51
3.4. Les zones naturelles et forestières	52
3.5. Les superficies des zones	53
4. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	54
4.1. Les objectifs du règlement.....	54
4.2. Les prescriptions écrites.....	54
4.3. Les orientations d'aménagement.....	68
4.4. Les emplacements réservés.....	69
4.5. Les Espaces Boisés Classés	70
4.6. Les servitudes d'utilité publique	71

QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR..... 73

1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	75
1.1. Les incidences sur le milieu naturel	75
1.2. Les incidences sur les espaces urbanisés	75
2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	76
2.1. Une gestion économe et qualitative de l'espace.....	76
2.2. La préservation des espaces naturels et agricoles.....	76
2.3. La prise en compte de l'environnement dans le projet urbain.....	77
3. LA SYNTHÈSE DE L'IMPACT DU PLU.....	78

AVANT-PROPOS

La loi SRU, du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Cette loi a été modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

Un Plan Local d'Urbanisme, qui succède au Plan d'Occupation des Sols, est un document d'urbanisme qui fixe dans le cadre des orientations des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces

publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis. Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise dans les zones urbaines et à urbaniser ; dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ;

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ;

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

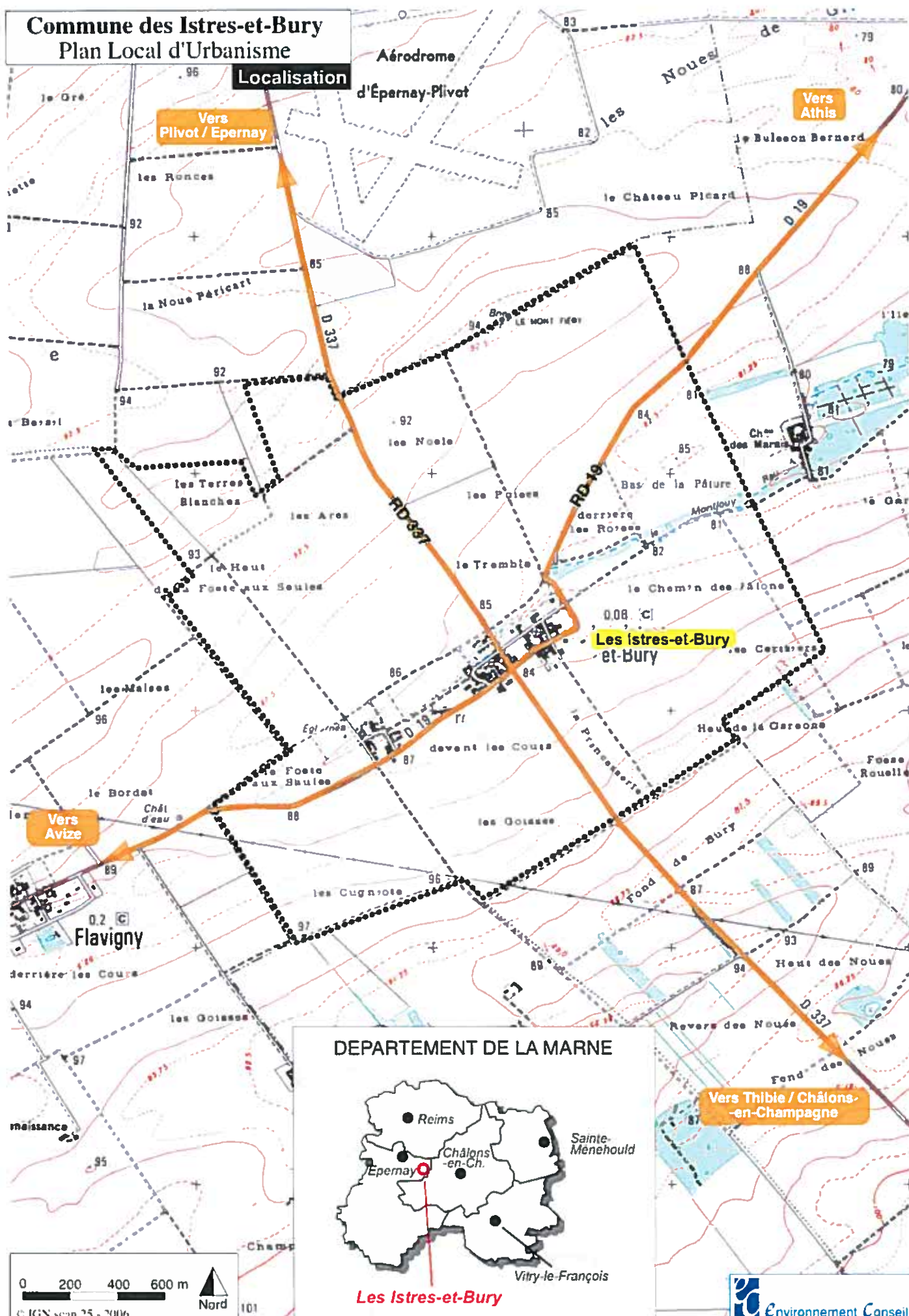
- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement,
- le règlement et ses documents graphiques,
- les annexes sanitaires (plans et notice),
- les servitudes d'utilité publique (plans, liste).

Il convient de préciser que, depuis la loi UH, seuls, le règlement et ses documents graphiques restent opposables aux autorisations d'occupation du sol.

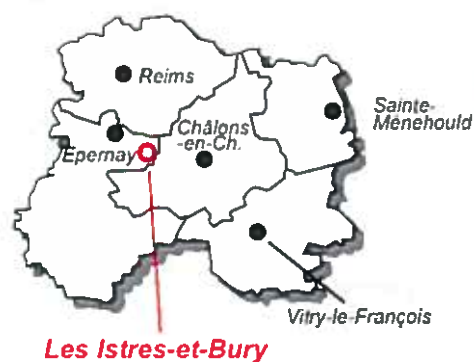
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Commune des Istres-et-Bury Plan Local d'Urbanisme

Localisation



DEPARTEMENT DE LA MARNE



Les Istres-et-Bury

1. Situation géographique et administrative

1.1. Localisation

D'une superficie de **515 hectares**, la commune des Istres-et-Bury est une commune rurale localisée en Champagne-Ardenne, dans la moitié Ouest du département de la Marne. Elle appartient au **canton d'Avize**, chef-lieu de canton localisé à 6 kilomètres à l'Ouest et à l'**arrondissement d'Epernay**, chef-lieu d'arrondissement qui se situe à 14 kilomètres au Nord-Ouest.



Localisation de la commune des Istres-et-Bury (source : Michelin 2008)

Son territoire est traversé par :

- La route **départementale 337** reliant les Istres-et-Bury à la RD 3 et la RD 933,
- La route **départementale 19** qui relie le village aux communes d'Athis, au Nord-Est, et Flavigny, à l'Ouest.

Le banc communal est limitrophe des communes d'Athis, Flavigny, Plivot, Pocancy et Saint-Mard-lès-Rouffy.

1.2. Intercommunalité

1.2.1. La Communauté de Communes Épernay-Pays de Champagne

La Communauté de Communes a pour objet d'associer des Communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. Elle exerce de plein droit, aux lieux et place des Communes membres, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences d'aménagement de l'espace et d'actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté.

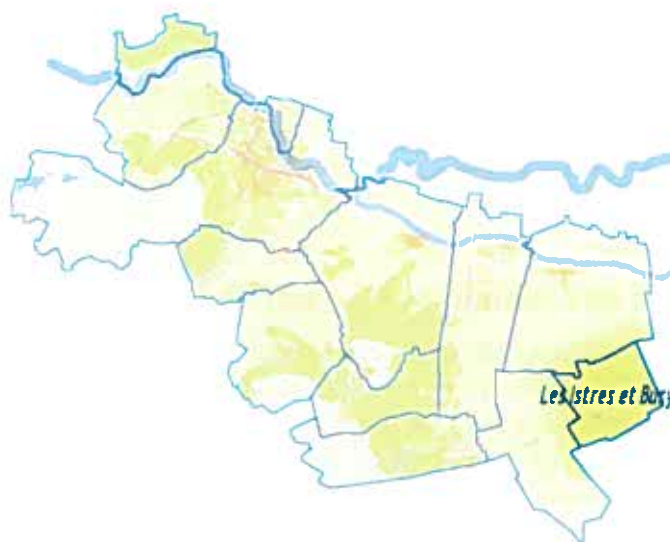
La commune adhère à la Communauté de Communes Épernay-Pays de Champagne (CCEPC) créée le 4 avril 2001 et qui regroupe 13 communes : Avize, Chouilly, Cramant, Cuis, Cumières, Epernay, Flavigny, Les Istres-et-Bury, Magenta, Mardeuil, Oiry, Pierry, Plivot, soit 36 781 habitants au 1^{er} janvier 2010.

La CCEPC est compétente dans les domaines suivants :

- **Aménagement de l'espace** : SCOT et Schéma de secteur ; Urbanisme ; Création, réalisation

et gestion de ZAC d'intérêt communautaire ; Constitution et gestion de réserves foncières ; Elaboration, révision, suivi et animation de la Charte de Pays ; Transports collectifs,

- **Actions de développement économique, intéressant l'ensemble de la communauté :** Création, extension, aménagement commercialisation et gestion des ZA existantes ; Extension, aménagement, gestion et entretien du Millesum ; Etude, création, extension, aménagement, gestion et entretien des ZAE d'intérêt communautaire ; Etude, création, extension, aménagement, gestion et entretien des équipements à caractère industriel, commercial, artisanal et tertiaire d'intérêt communautaire ; Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté ; Actions de développement touristique.
- **Protection et la mise en valeur de l'environnement :** Collecte, élimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés ; Eau potable ; Eaux usées ; Eaux pluviales.
- **Politique du logement et du cadre de vie :** PLH ; Opération en matière d'amélioration de l'habitat ou de travaux de réhabilitation de logements d'intérêt communautaire ; Création, aménagement et gestion d'aires d'accueil des gens du voyage.
- **Création, Aménagement et entretien de la voirie.**
- **Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire.**
- **Action sociale d'intérêt communautaire :** Actions socio-éducatives, sportives ou culturelles d'intérêt communautaire à destination des collégiens ; Personnes âgées : conduite d'études d'intérêt communautaire en matière de gérontologie ; Collèges d'Epernay.
- **Secours et incendie.**



*La commune des Istres-et-Bury dans le territoire
de la Communauté de Communes Epernay-Pays de Champagne
(Source : www.ccepc.fr)*

1.2.2. Le Pays d'Epernay – Terres de Champagne

La commune adhère au **Pays d'Epernay - Terres de Champagne** qui regroupe la Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne, la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne, la Communauté de Communes de la Côte des Noirs, la Communauté de Communes de la Région de Vertus, la Communauté de Communes de la Brie des Etangs, la Communauté de Communes des Coteaux de la Marne, la Communauté de Communes du Châtillonnais, la Communauté de Communes des Deux Vallées, la Communauté de Communes des trois coteaux, et des communes hors EPCI à fiscalité propre, soit 123 communes.

Le Pays est un territoire de projet créé par la loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADT). Il a pour but de fédérer les acteurs locaux autour d'une charte, d'un conseil de développement et d'un contrat passé avec l'Etat et les régions et pour vocation de stimuler les initiatives locales et les pratiques participatives. Le pays est une structure d'organisation de projets. Il n'a pas de compétences propres.

La charte de pays, qui exprime le projet de développement durable du territoire, a été approuvée en 2004. Elle repose sur trois grandes ambitions :

- La qualité : préserver et valoriser l'excellence environnementale et patrimoniale et créer une politique touristique,
 - L'ouverture : mieux valoriser le positionnement territorial, renforcer l'attractivité résidentielle, accompagner les acteurs économiques,
 - La cohésion : renforcer les solidarités sociales et intergénérationnelles, développer une politique culturelle, sportive et festive, renforcer la coopération dans l'élaboration et le portage de projets.
- Autres structures intercommunales**

La commune adhère aux structures suivantes :

- **Syndicat de communes à la carte à vocation multiple du canton d'Avize,**
- **Syndicat mixte Intercommunal d'Energies de la Marne (SIEM).**

Par le biais de la CCEPC, elle adhère également au :

- **Syndicat Mixte des Eaux de Bisseuil (SYMEB),**
- **Syndicat mixte scolaire d'Epernay et sa région,**
- **Syndicat mixte du SCOT d'Epernay et sa région,**
- **Syndicat mixte de Valorisation des Ordures Ménagères (SYVALOM),**
- **Syndicat mixte des communes de premier appel (SYMCOPA).**

1.3. Les documents d'orientation supracommunaux

1.3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région (SCOTER)

Le SCOT est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000. Il présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire donné sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale.

La commune des Istres-et-Bury est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa région (SCOTER) par le biais de la CCEPC.

Le SCOTER, approuvé le 12 juillet 2005, est un bassin de vie qui regroupe une centaine de communes soit 87 000 personnes. Il définit les grandes orientations en matière d'aménagement de l'espace et de développement durable.

Les grandes orientations du SCOT d'Epernay et sa Région sont les suivants :

- Grandir : développer l'économie locale par la création de zones d'activités artisanales et industrielles,
- Habiter et vivre mieux dans notre territoire : maîtriser l'étalement urbain, privilégier les constructions des logements diversifiés et maintenir les commerces de proximité,
- Se déplacer aisément en privilégiant les liaisons entre habitat et équipements, les transports en commun et les déplacements doux,
- Protéger le cadre de vie en préservant le paysage et la nature.



La CCEPC dans le périmètre du SCOTER
(Source : www.ccepc.fr)

Selon l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fixées par le SCOT.

Voici notamment quelques objectifs du PADD du SCOTER qu'il conviendra de prendre en compte localement :

- **Maîtriser l'étalement urbain dans le territoire, en privilégiant d'une part la reconquête des espaces bâtis existants, et d'autre part en urbanisant en continuité des espaces bâtis existants,**
- **Accroître et diversifier l'offre en logement sur le territoire, en produisant des logements locatifs, en créant des petits logements collectifs, et en favorisant d'une manière générale une mixité sociale et une répartition équitable sur l'ensemble du territoire,**
- **Valoriser les ressources existantes du territoire, en limitant notamment le mitage des zones agricoles,**
- **Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages, en préservant notamment les zones humides et les cours d'eau.**

1.3.2. Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune des Istres-et-Bury est concernée par le PLH de la communauté de communes d'Epernay-Pays de Champagne dont le diagnostic a été édité septembre 2006 et le programme des actions en avril 2007. Il a été mis en application en 2009.

Selon les propositions de territorialisation du PLH, les Istres-et-Bury fait partie des « **communes au profil de développement plus modéré** » comme les communes de Cramant, Cuis, Cumières, Flavigny.

Les recommandations par rapport à la mise en œuvre du PLH sont les suivantes :

« L'urbanisation de ces cinq communes va rester très ponctuelle. Elles s'inscrivent donc dans une logique de développement modéré, qui n'empêche pas de réfléchir à mettre en œuvre une plus grande diversité de l'habitat, en réservant des terrains pour une petite opération locative en neuf ou en identifiant du bâti ancien qui pourrait accueillir ce type de logements utiles aux petits ménages âgés ou aux jeunes de la commune »¹.

Les objectifs chiffrés pour l'ensemble des 5 communes sont de réaliser en 6 ans 38 logements soit 3% des objectifs du PLH de la CCEPC (dont locatif aidé 3, soit 9% de l'offre nouvelle ; dont accession sociale (PSLA) 1, soit 5% de l'offre nouvelle ; dont accession maîtrisée (PTZ) 9, soit 25% de l'offre nouvelle ; dont marché libre 25, soit 66% de l'offre nouvelle).

Il est par ailleurs précisé pour les Istres-et-Bury, que « Cette petite commune devra examiner au mieux les potentiels bâtis ou de terrain qui lui permettront de contribuer à l'objectif de diversité de l'habitat à l'échelle de la communauté de communes. Du logement locatif conventionné dans le parc privé est par exemple envisageable ».

Selon l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du programme local de l'habitat.

1.3.3. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le bassin versant appartient au bassin de la Seine-Normandie et doit répondre administrativement aux objectifs du **Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie**. Il s'agit d'un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L. 212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

¹ Source : PLH de la CCEPC – 2007.

Le dernier SDAGE Seine-Normandie datant de 1996 a été révisé afin qu'il intègre les nouvelles exigences de la Loi du 21 avril 2004 transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau de 2000 et notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015. Les projets de SDAGE ont ainsi été approuvés par chaque comité de bassin le 29 octobre 2009. Après arrêté préfectoral, les SDAGE démarrent en janvier 2010 pour une durée de six ans. Les SDAGE devront ensuite être révisés tous les 6 ans².

Le SDAGE fixe plusieurs orientations fondamentales à travers 8 défis à relever :

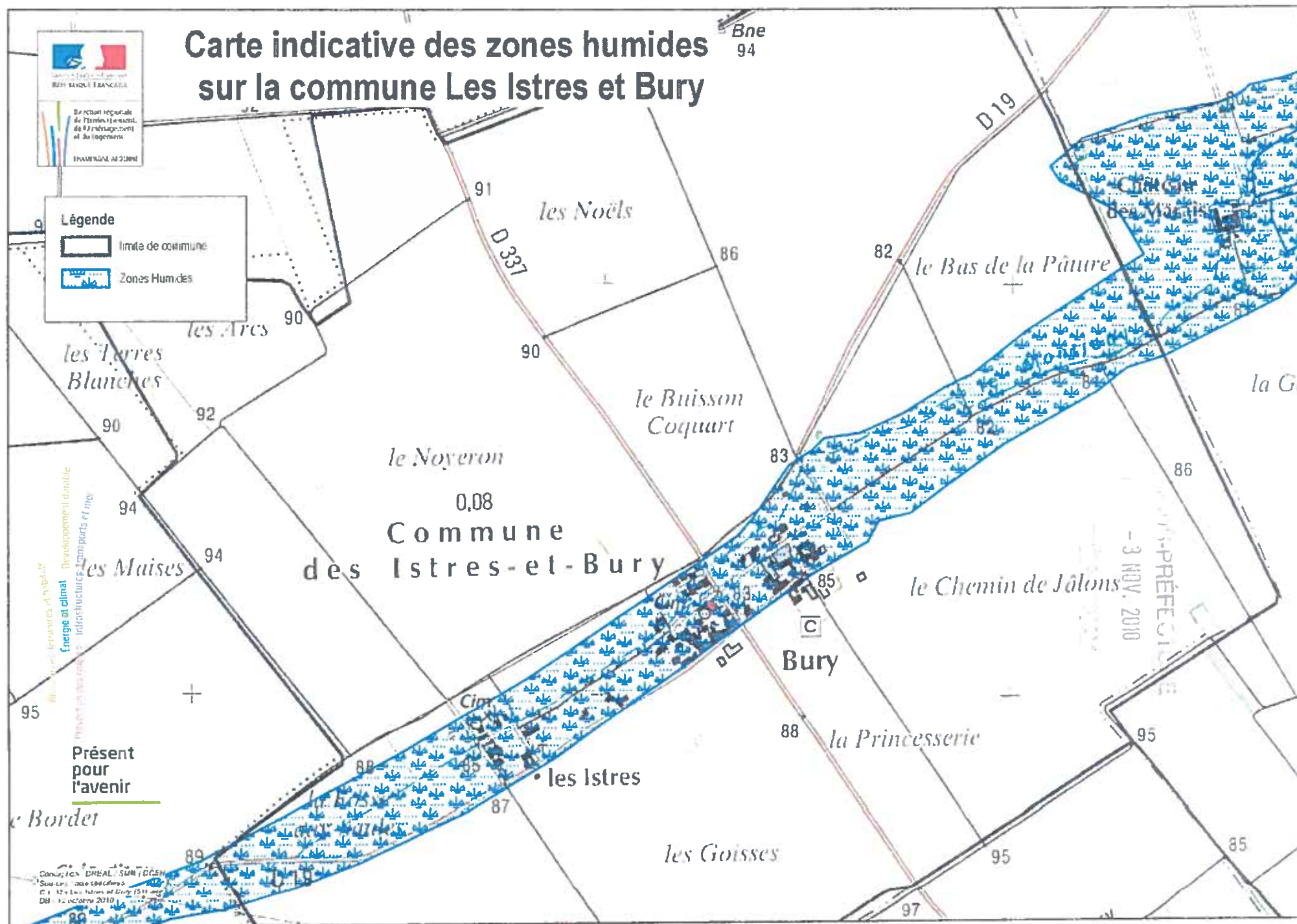
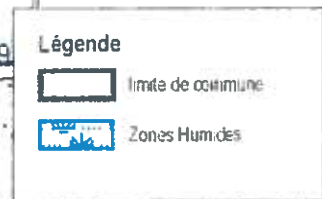
- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Défi 4 : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau,
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Selon l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, le PLU « doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ».

Depuis l'approbation du nouveau SDAGE, la DREAL Champagne-Ardenne a dressé une cartographie des **zones à dominante humide connues** (*voir carte page suivante*) dans l'optique de répondre au défi n°6 qui est de protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides afin de protéger ces biotopes.

L'objectif est notamment d'éviter d'urbaniser les zones non bâties reconnues comme étant à dominante humide, ou bien dans le cas où il ne serait pas possible d'urbaniser ailleurs, de définir des mesures compensatoires.

² Source : www.eau-seine-normandie.fr

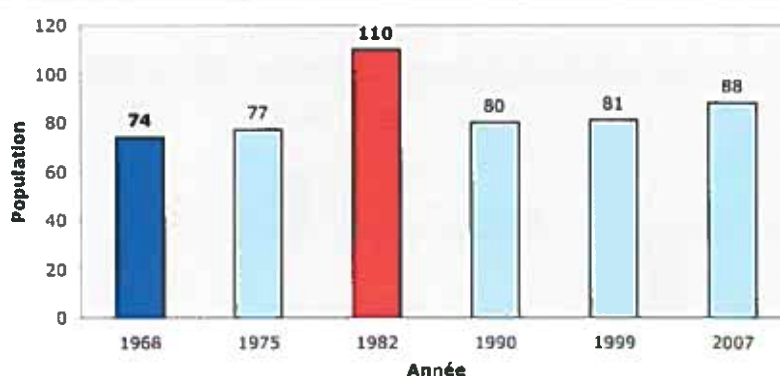
Вне
94

2. Évolution démographique

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur deux sources complémentaires : les résultats du recensement général de la population (RGP) de 1999 et les résultats de l'enquête de recensement de la population de 2007.

2.1. La croissance de la population communale

Évolution de la population entre 1968 et 2007



Source : INSEE - RP 2007

Selon les données du recensement de la population de 2007, la commune des Istres-et-Bury a connu différentes fluctuations entre 1968 et 2007.

Entre 1968 et 1982, la commune a connu une période de croissance. Un gain de 36 habitants est alors constaté. En 1982, la commune comptabilisait 110 habitants.

Après 1982, on constate que la commune a perdu 30 habitants, en effet en 1990 on comptabilisait un total de 80 habitants dans la commune. De 1990 à 2007, on remarque une nouvelle croissance. Entre ces deux recensements, 8 nouveaux habitants ont été recensés dans la commune.

Les dernières estimations de l'INSEE font état de 96 habitants au 1^{er} janvier 2010.

Comparatif de la croissance communale à l'échelle cantonale et départementale

Entité administrative	Population sans doubles comptes				Croissance		
	1982	1990	1999	2007	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Les Istres-et-Bury	110	80	81	88	- 27,3%	+ 1,3%	+ 8,6%
Canton d'Avize	8 946	9 274	9 265	9 682	+ 3,7%	- 0,1%	+ 4,5%
Département de la Marne	543 627	558 217	565 229	566 486	+2,7%	+ 1,3%	+ 0,2%

Source : INSEE - RP 2007

L'évolution de la population à l'échelle communale est totalement indépendante des situations rencontrées aux échelons supérieurs. La période 1982-1990 montre une perte importante d'habitants dans la commune tandis qu'une tendance à la hausse est constatée aux deux échelons supérieurs. Entre 1990 et 1999, la légère croissance rencontrée à l'échelle communale suit la tendance

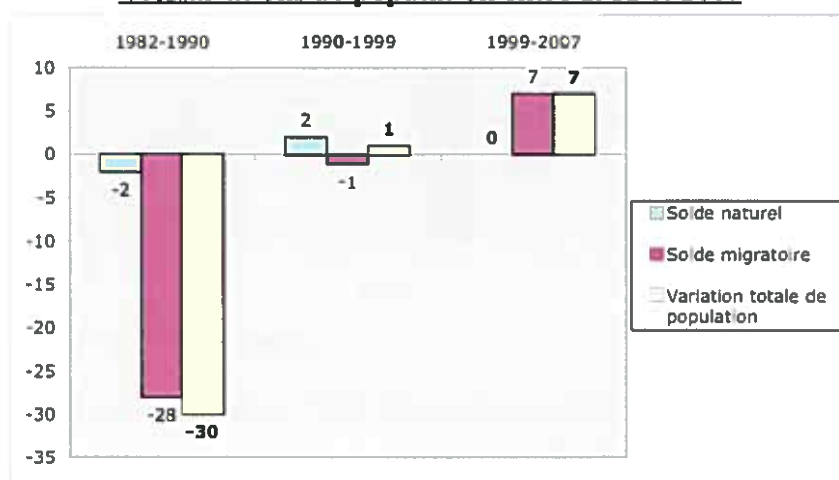
départementale. Durant cette même période, le canton perdait des habitants.

Enfin, entre les deux derniers recensements, la croissance communale est confirmée aux échelles du canton et du département, dans des proportions, malgré tout, moins importantes.

Le maintien des tendances démographiques dans un cadre raisonné représente donc un enjeu majeur pour la commune des Istres-et-Bury. Il conviendrait ainsi d'assurer le maintien de la population existante tout en privilégiant, au travers du PLU, une ouverture à l'urbanisation cohérente permettant d'assimiler durablement les populations nouvelles en cohérences avec les objectifs fixés par les élus.

2.2. Les facteurs de l'évolution démographique

Les variations de population entre 1982 et 2007



Source : INSEE – RP 2007

Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès pendant la période donnée, alors que le solde migratoire traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.

Durant la période intercensitaire 1982 et 1990, la perte d'habitants s'explique essentiellement par un départ important de population (-28 habitants).

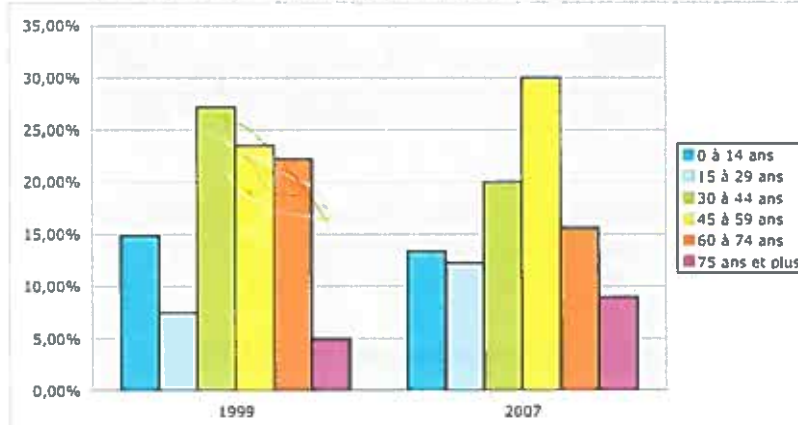
Entre 1990 et 1999, la très légère augmentation de la population se traduit par un solde naturel positif cumulé à un solde migratoire légèrement négatif. Durant cette période, on recense 1 nouvel habitant dans la commune.

Enfin, entre les deux derniers recensements, la commune voit sa population augmenter de 7 habitants grâce à un solde migratoire positif. Le solde naturel est nul pour cette période.

L'enjeu démographique reste l'attraction de population nouvelle permettant d'augmenter le solde migratoire dans un premier temps. Dans un deuxième temps, elle pourra participer au maintien du solde naturel positif. La continuité de cette dynamique démographique passera notamment par un renforcement de l'attractivité communale et un développement de l'offre de foncier disponible.

2.3. La structure par âge

L'évolution des classes d'âge entre 1999 et 2007



Sources : INSEE - RGP 1999 et RP 2007

Le graphique ci-dessus permet de comparer l'évolution des classes d'âges dans la commune des Istres-et-Bury entre 1999 et 2007. Il met en évidence les caractéristiques suivantes :

- La proportion des moins de 14 ans a légèrement diminué, passant de 15 à environ 13% ;
- La tranche des 15-29 a augmenté de presque cinq points et de cinq personnes ;
- La représentation des 30-44 ans quant à elle a connu une baisse de sept points de représentativité (27 à 20%) ;
- La part des 45-59 ans a connu une hausse de l'ordre de sept points entre les deux recensements, soit 8 personnes supplémentaires dans cette tranche ;
- Les 60-74 ans ont légèrement diminué entre 1999 et 2007 avec une perte calculée de 4 habitants dans la commune ;
- Enfin, la représentativité des classes des plus âgés a pratiquement doublé entre 1999 et 2007.

Comparatif de la part des classes d'âge en 2007 entre la commune et son canton

Entité administrative	0 - 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et +
Les Istres-et-Bury	13,3%	12,2%	20%	30%	15,6%	8,9%
Canton d'Avize	17,9%	15,9%	22,1%	23,4%	13%	7,7%

Source : INSEE - RP 2007

La répartition des classes d'âges à l'échelle communale est indépendante des données cantonales. On constate néanmoins que les parts des 45-59 ans et des 60-74 ans sont plus représentées aux Istres-et-Bury que dans l'ensemble du canton d'Avize. Les 0-14 ans et les 15-29 ans sont eux en part moins importante dans la commune que dans le canton.

L'enjeu majeur sur le plan démographique est de permettre l'accueil de nouvelles populations sur le territoire communal, dans un cadre maîtrisé, tout en maintenant une mixité dans les classes les plus âgées. L'accueil d'une population jeune reste un élément indispensable pour maintenir la vitalité au territoire.

2.4. La composition et la taille des ménages

L'évolution du nombre des ménages entre 1975 et 2007 aux Istres-et-Bury

Nombre des ménages					Croissance			
1975	1982	1990	1999	2007	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
22	31	30	32	37	+ 40,9%	- 3,2%	+ 6,7%	+ 15,6%

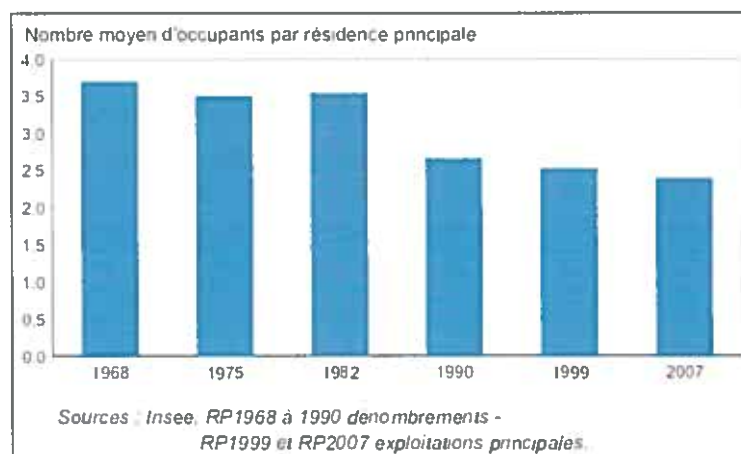
Source : INSEE - RP 2007

Le nombre de ménages a quasiment toujours connu une évolution positive depuis 1975. Les périodes ayant connu les plus fortes hausses sont 1975-1982 et 1999-2007. On constate néanmoins une perte d'un ménage entre les recensements de 1982 et 1990.

L'évolution de la taille des ménages entre 1965 et 2007 aux Istres-et-Bury

Taille des ménages					Croissance			
1975	1982	1990	1999	2007	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
3,5	3,5	2,7	2,5	2,4	0	- 22,9%	- 7,4%	- 4,0%

Source : INSEE - RP 2007



On constate une diminution de la taille des ménages sur la période 1975-2007, passant de 3,5 individus par ménage en 1975 à 2,4 en 2007.

La diminution de la taille des ménages depuis les années 1980 est due au desserrement de la population, tendance enregistrée sur l'ensemble du territoire national depuis deux décennies environ. Cela s'explique par plusieurs facteurs : la décohabitation des populations jeunes qui quittent le foyer parental, l'éclatement des ménages créant des familles monoparentales et des ménages d'une seule personne et le vieillissement de la population augmentant le nombre de ménages d'une seule personne.

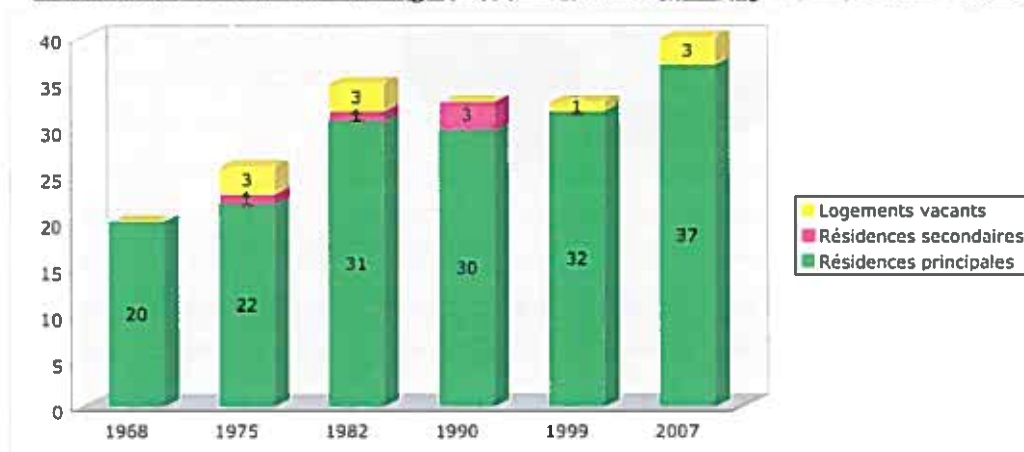
Au vu de ces éléments, il semble important d'anticiper une demande en logements amplifiée par le phénomène de desserrement de la population. La construction de nouveaux logements permettra d'une part de maintenir la population actuelle et d'autre part de permettre une augmentation de la population. Il importe donc de proposer une offre en logement supplémentaire en permettant, via une extension de la zone constructible, d'augmenter le parc de logements.

En ce qui concerne les ménages, l'enjeu communal est de continuer à prendre en compte leur évolution dans l'offre de logement tout en encourageant sa diversification afin d'éviter toute stigmatisation d'un type de ménage mono spécifique.

3. Le parc de logements

3.1. L'évolution du parc de logements

L'évolution du nombre de logements aux Istres-et-Bury entre 1968 et 2007



Source : INSEE - RP 2007

L'évolution du nombre de logements sur le territoire communal est quasi constante depuis 1968. Ainsi, entre 1968 et 2007, le parc de logement a doublé. Les progressions les plus rapides ont eu lieu entre 1975 et 1982 et entre 1999 et 2007.

Les résidences secondaires³ représentent une part infime du parc de logements. Passant de 0 à trois selon les époques, on n'en dénombrait aucune au dernier recensement de 2007.

Quant aux logements vacants⁴, leur nombre a varié de 0 à 3 selon la période, il en était recensé encore 3 lors du dernier recensement de 2007.

En 2007, le parc de logement est quasiment exclusivement occupé par des résidences principales. Les logements vacants sont très peu nombreux et les résidences secondaires inexistantes. Il est donc important de permettre une nouvelle offre en logements étant donné que les possibilités d'investir des résidences secondaires et logements vacants sont très peu importantes.

3.2. Le type de logements

Lors du recensement de la population de 2007, le parc de logements était composé de 40 logements contre 33 en 1999. La grande majorité des logements correspond à des résidences principales (37 logements sur 40 en 2007). Les résidences secondaires et logements occasionnels étaient inexistantes sur le territoire communal entre 1999 et 2007. Quant aux logements vacants, on en dénombrait deux de plus en 2007 (3 au lieu de 1 en 1999).

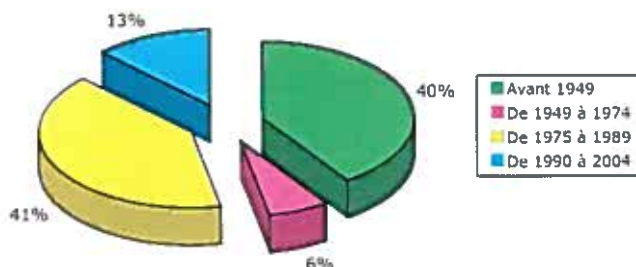
En 2007, parmi les résidences principales, on recensait 39 maisons et un appartement.

³ Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. (Définition INSEE)

⁴ Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). (Définition INSEE)

3.3. L'âge des logements

Age des résidences principales construites avant 2005



Source : INSEE - RP 2007

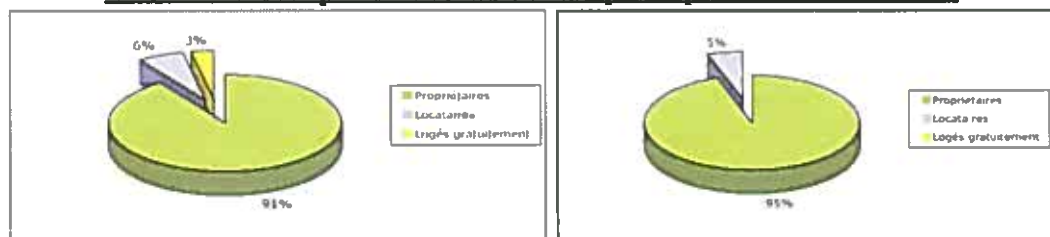
Le bâti ancien, datant d'avant 1949, représentait 40% des résidences principales en 2007, soit 13 sur les 32 résidences principales construites avant 2005. Seulement 2 résidences principales dataient des années 1949-1975.

La commune a ensuite connu une période plus riche en constructions neuves entre 1975 et 1989 avec 41% des résidences principales construites avant 2005, soit 13 sur 32. Entre 1990 et 2004, 4 résidences principales ont été construites, soit 13% de l'ensemble des résidences principales construites avant 2005.

Il est à noter qu'il a été enregistré 2 constructions neuves en 2004 et 2 en 2006.

3.4. Le statut d'occupation des logements

Le statut d'occupation des résidences principales en 1999 et 2007



Sources : INSEE - RGP 1999, RP 2007

Une très grande majorité (95%) des occupants des résidences principales était propriétaire de son logement en 2007, ce qui représentait 35 résidences sur les 37 résidences principales.

Cette part des propriétaires est très élevée par rapport aux tendances nationales qui enregistrent en 2007, selon les données de l'INSEE, un taux de ménage propriétaires de leur résidence principale de 57,4%. Cependant, il correspond aux taux que l'on retrouve dans les communes rurales.

En 2007, on dénombrait 5% de locataires, taux qui a diminué depuis 1999 où les logements en location ne représentaient que 6% des résidences principales de la commune. Cela représentait 2 résidences principales louées en 2007.

Concernant les logés gratuitement, ils sont passés de 3% à 0% entre les deux recensements.

Si la commune souhaite accueillir de nouveaux habitants, elle pourrait contribuer au développement du logement locatif facteur d'un plus grand renouvellement des populations, notamment des jeunes en attente d'accession à la propriété.

4. Activités économiques, services et équipements publics

4.1. Les activités économiques

4.1.1. L'activité agricole

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, il existait encore en 2000, 8 exploitations agricoles en activité aux Istres-et-Bury, c'est-à-dire 4 de moins par rapport au recensement de 1988. La Superficie Agricole Utilisée de ces exploitations était de 769 hectares, dont 766 de terres labourables.

Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale du territoire. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants.

En 2010, la commune recense 4 sièges d'exploitation agricole, ainsi que 2 exploitants agricoles qui possèdent des bâtiments agricoles dans la commune des Istres-et-Bury, mais ont leur siège dans une autre commune.

Un remembrement a eu lieu sur l'ensemble du territoire communal en 1961.

À ce titre, les chemins d'exploitation sont propriété privée de l'Association Foncière. Si une utilisation autre qu'agricole devait être proposée, notamment dans le cadre de l'extension de l'urbanisation, une concertation devra être organisée avec l'association foncière et l'accord du président devra être obtenu par délibération.

Il est souhaitable de préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique sur le territoire communal. Pour cela, une attention particulière devra être portée sur d'éventuelles réductions des espaces agricoles ainsi que sur les éventuelles extensions de l'urbanisation en direction des exploitations existantes.

La possibilité d'une diversification de cette activité, vers l'agrotourisme par exemple, devra également être prise en compte.

4.1.2. L'activité commerciale

La commune ne recense aucun commerce.

L'ensemble des magasins de grande distribution et autres commerces se localisent à proximité de Les Istres-et-Bury, notamment dans les communes d'Avize, Epernay et Châlons-en-Champagne.

4.1.3. L'activité artisanale et autre entreprise

Il est recensé aux Istres-et-Bury 2 artisans maçon et un artisan garagiste.

4.1.4. Les services et professions libérales

La commune recense 2 services à la personne.

Pour accéder à l'ensemble des services et professions libérales, les habitants doivent se déplacer à Avize ou encore Epernay, Vertus ou Ay.

4.1.5. L'activité industrielle

Il n'existe aucune activité industrielle sur le territoire aux Istres-et-Bury.

4.2. Équipements publics

4.2.1. Les équipements scolaires

De la maternelle au collège, les élèves sont dirigés vers les structures d'Avize où des services de cantines sont mis en place.

Les lycéens se rendent quant à eux principalement vers les lycées d'Epernay ou le lycée viticole d'Avize.

Le Conseil Général de la Marne assure le ramassage scolaire.

4.2.2. Les équipements et services communaux

La commune dispose :

- d'une mairie,
- de deux églises,
- de deux cimetières, le premier, très ancien et à l'abandon, se situe à côté de l'église classée des Istres, le deuxième, est en cours de remise aux normes.

4.3. Vie associative

La commune recense plusieurs associations : l'ACCA (Association de Chasse), l'association Familles Rurales Flavigny-Bury (gymnastique et ruche), Les amis de l'Eglise des Istres, le Comité des Fêtes.

5. L'emploi

5.1. La population active

Emploi de la population de 15 à 64 ans aux Istres-et-Bury et dans son canton entre 1999 et 2007

	1999		2007	
	Les Istres-et-Bury	Canton d'Avize	Les Istres-et-Bury	Canton d'Avize
Ensemble (15-64 ans)	56	6 159	59	6 451
Actifs	43	4 619	48	4 941
	(76,8%)	(75,0%)	(82%)	(76,6%)
Actifs occupés	73,2%	70,4%	77%	72,6%
Chômeurs	3,6%	4,2%	5%	4%
Inactifs	13	1 540	11	1 510
	(23,2%)	(25,0%)	(18%)	(23,4%)
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés	5,4%	10,6%	8,2%	8,9%
Retraités ou pré-retraités	16,1%	7,4%	4,9%	9,3%
Autres inactifs	1,8%	7,0%	4,9%	5,2%

Source : INSEE - RP 2007

Entre 1999 et 2007, la population active comprise entre 15 et 64 ans a connu une hausse de l'ordre de 5 actifs. La part des actifs occupés a augmenté tout comme celle des chômeurs.

La progression est quasiment du même ordre à l'échelle cantonale, en ce qui concerne les actifs occupés, avec une légère augmentation de leur nombre. Le taux de chômage est quant à lui plus important dans la commune (5% aux Istres-et-Bury contre 4% dans le canton en 2007).

Parallèlement, le taux d'inactifs, moins important aux Istres-et-Bury que dans le canton en 2007, a diminué entre les deux recensements. Cette baisse est due à la baisse du nombre de retraités ou pré-retraités. Les autres inactifs⁵ ont quant à eux augmenté entre les deux périodes. On enregistre en parallèle une hausse du nombre d'élèves.

Évolution de la population active aux Istres-et-Bury entre 1999 et 2007

	1999	2007
Population active	43	48
Population active occupée	41	45
Chômeurs	2	3
Taux d'activité (%)	73,2%	77%
Taux de chômage (%)	3,6%	5%

Source : INSEE - RP 2007

D'après le recensement de la population de 2007, la population active occupée représentait 45 personnes. Le taux d'activité, rapporté sur l'ensemble de la population âgée de 15 à 64 ans, était de

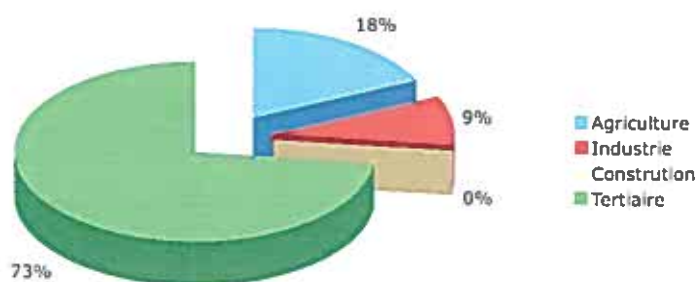
⁵ Les autres inactifs sont représentés par les hommes et femmes aux foyers, les personnes en incapacité de travailler

77%. Il était en progression par rapport à 1999, et nettement supérieur au taux d'activité national qui était de 63,2 % en 2007. Quant au taux de chômage, ce dernier a augmenté entre les deux derniers recensements. Le taux de chômage aux Istres-et-Bury est néanmoins inférieur au taux national (8,2 %) extrait des données du recensement de 2007.

L'enjeu en matière de population active est de permettre une stabilisation des taux afin notamment de maintenir un équilibre entre les populations actives et inactives dans le but de pérenniser les activités existantes.

5.2. Le type d'activités⁶

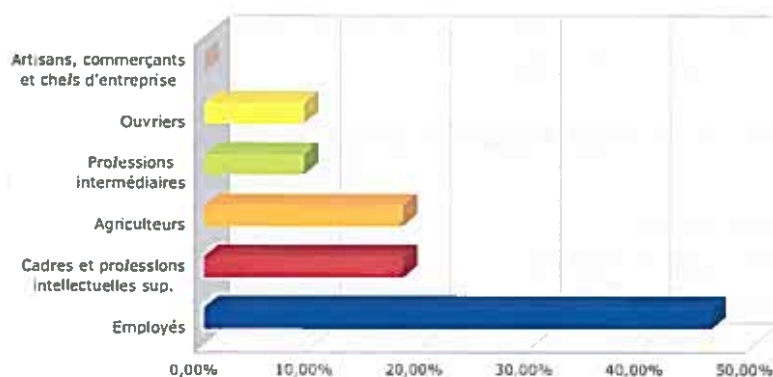
La répartition des actifs occupés selon l'activité économique en 1999



Source : INSEE - RGP 1999

En 1999, la population des actifs occupés aux Istres-et-Bury était majoritairement présente dans les secteurs du tertiaire avec environ 3 actifs sur 4 dans cette branche professionnelle. Ils se répartissaient ensuite dans les secteurs de l'agriculture (18%) et de l'industrie (9%).

Les actifs occupés par catégorie socioprofessionnelle en 1999



Source : INSEE - RGP 1999

⁶ Les données relatives à aux catégories socioprofessionnelles ne sont pas détaillées dans le recensement de la population de 2006. Seules les informations issues du Recensement Général de la population de 1999 ont été prises en compte.

Les employés suivis des cadres, professions intellectuelles et des agriculteurs étaient les catégories socioprofessionnelles les plus représentées aux Istres-et-Bury en 1999, soit environ 82% de la population des actifs occupés.

Les catégories des professions intermédiaires et des ouvriers sont moins représentées sur la commune. Il est à noter que les professions intermédiaires représentent les personnels occupant une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés et ceux travaillant dans l'enseignement, la santé et le travail social ; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales.

On ne dénombrait aucun artisan ou commerçants dans la commune en 1999.

5.3. Les migrations alternantes

Les migrations domicile-travail des actifs de la commune en 2007

	dans la commune de résidence	dans une autre commune du département de résidence
Nombre d'actifs travaillant...	5	40
Pourcentage d'actifs travaillant...	11,1 %	88,9 %

Source : INSEE • RP 2007

En 2007, la grande majorité des actifs, soit 40 sur les 45 actifs de plus de 15 ans ayant un emploi, changeait de commune pour se rendre sur son lieu de travail. Ce phénomène de migration pendulaire se répartit principalement vers les bassins d'emploi d'Épernay et de Châlons-en-Champagne.

6. Transports, réseaux, défense incendie, gestion des déchets

6.1. Les voies de communication et les transports

Le territoire des Istres-et-Bury est desservi par :

- La **route départementale 337** permet de rejoindre la RD 3 (via Plivot) reliant Epernay à Châlons-en-Champagne, et la RD 933 (via Thibie) reliant Châlons-en-Champagne à Montmirail,
- La **route départementale 19** qui dessert les communes d'Avize à l'Ouest, et d'Athis au Nord-Est.

Selon les données du Conseil Général de la Marne provenant du service de la Gestion des Routes et du Matériel (mise à jour 1^{er} février 2005), la RD 19 est fréquentée quotidiennement par 1000 à 2500 véhicules dans la portion Les Istres-et-Bury / RD 9 (avant Avize), et par 250 à 500 véhicules dans sa portion les Istres-et-Bury / Athis. Il était également comptabilisé le passage 250 à 500 véhicules quotidiennement entre Plivot et Pocancy.

La commune n'est ni concernée par une route classée à grande circulation, ni par les prescriptions relatives au bruit des transports établies pour certains axes.

6.1.1. Les services de transport

La commune est desservie via le **réseau Mouvéo Transport à la Demande d'Epernay** qui dessert à la demande 7 lignes différentes. Ce service est assuré par la Communauté de Communes Epernay-Pays de Champagne.

Le service Mobilibus assuré également par la communauté de communes prend en charge le transport des personnes à mobilité réduite.

Par ailleurs, la **ligne 52 de la Société des Transports Départementaux de la Marne (STDM)** permettant de relier les villes d'Epernay et Châlons-en-Champagne dessert les communes proches de Plivot et d'Athis.

6.2. L'alimentation en eau potable

6.2.1. Situation actuelle

L'alimentation en eau potable est gérée par la CCEPC. La société fermière est la Champenoise de Distribution d'Eau et d'Assainissement (CDEA). L'alimentation en eau potable est assurée à partir d'un rachat d'eau au Syndicat Mixte des Eaux de Bisseuil (SYMEB).

Le château d'eau se situe sur la commune voisine de Flavigny, au lieu-dit « Le Bordet ». Il possède une capacité de stockage de 160 m³.

Consommation annuelle pour la commune des Istres-et-Bury

(source : CCEPC)

Selon les données de la CCEPC, la production couvre largement les besoins actuels et pourrait satisfaire une augmentation importante de la population.

6.2.2. Situation future

Année	Volume consommé (m ³)
2008	4 026
2007	4 300
2006	4 131
2005	4 271
2004	4 622

Il n'est pas prévu de recherche d'un nouveau forage ou de branchement sur le réseau d'une autre commune.

6.3. L'assainissement

6.3.1. Situation actuelle

L'assainissement est géré par la Communauté de Communes d'Epernay Pays de Champagne.

a) Eaux pluviales

Le réseau d'eau pluviale n'est pas systématique, puisque le village des Istres n'en n'est pourvu qu'au niveau des rues perpendiculaires à la route départementale soit les rues Bosquet, Rivière, de la Fin, et la route de Plivot. Lorsque les eaux pluviales sont collectées, elles sont déversées dans le ruisseau de Montjouy.

Aucun bac décanteur (dessableur) n'est présent sur les réseaux.

b) Eaux usées

La totalité de la commune est en assainissement individuel.
Un zonage d'assainissement est en cours d'approbation.

6.3.2. Situation future

Aucun projet n'est recensé.

6.4. L'électricité

La commune adhère au Syndicat mixte Intercommunal d'Energies de la Marne (SIEM).
L'ensemble des constructions du village est desservi par le réseau électrique.

6.5. La défense incendie

Le PLU est assujetti aux dispositions générales :

- Du code général des collectivités territoriales, et notamment aux articles L. 2122-24, L. 2212-1 à 5 relatifs aux pouvoirs de police municipale du maire (prévention des risques, couverture opérationnelle),
- De l'arrêté ministériel du 1er février 1978 approuvant le règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs pompiers communaux,
- De la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 relative à la défense contre l'incendie.

Cette circulaire précise notamment que :

- Les poteaux incendie doivent être alimentés par une canalisation d'un diamètre au moins égale à 100 mm et fournir un débit minimal de 17 litres par seconde sous une pression de 1kg/cm³,
- Les poteaux incendie doivent être positionnés à une distance allant de 100 à 400 mètres entre eux selon la caractéristique du risque à défense (courant ou particulier) ainsi que son

isolement. Cette distance est déterminée à l'issue d'une analyse de risque détaillée.

La défense extérieure contre l'incendie peut également être assurée par un moyen naturel ou artificiel équivalent à moins de 400 mètres de l'habitation par les chemins praticables et permettant de disposer de 120 m³ d'eau en moins de 2 heures. Ce dispositif devra être conforme à la fiche technique de l'aménagement d'un point d'eau.

Ces points d'eau doivent être implantés en bordure de chaussée carrossable et il est nécessaire de les faire réceptionner par le S.D.I.S. dès leur aménagement terminé.

6.5.1. Situation actuelle

D'après les renseignements recueillis auprès de la mairie, le réseau de défense incendie est composé d'un seul poteau situé à l'intersection de la route d'Athis et de la RD 337 et qui ne répond pas aux normes.

6.5.2. Situation future

En cas d'extension du village, le réseau incendie nécessitera d'être renforcé à certains endroits. Il conviendra de mettre en conformité les poteaux d'incendie afin d'obtenir un débit minimum de 60 m³/h sous 1 bar de pression dynamique.

A défaut, la mise en place de réserves artificielles, dimensionnées selon le débit d'alimentation devra permettre de disposer de 120 m³ d'eau utilisable en 2 heures.

Dans le cadre des extensions de l'urbanisation, toutes les constructions devront être situées à moins de 200 mètres, par chemins praticables, de ces équipements. Quand le risque est particulièrement faible, cette distance peut être portée à 400 mètres, une analyse de risque étant alors nécessaire.

6.6. La gestion des déchets

Le **plan départemental des déchets de la Marne** a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 1996 et révisé par arrêté préfectoral du 18 décembre 2003.

Ce plan a pour objet :

- de prévenir ou de réduire la production et la nocivité des déchets, notamment en agissant sur la fabrication et sur la distribution des produits,
- d'organiser le transport des déchets et le limiter en distance et en volume,
- de valoriser les déchets par réemploi, recyclage, ou toute action visant à obtenir à partir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie,
- d'assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets, sous réserve des règles de confidentialité prévues par la loi, ainsi que sur les mesures destinées à en prévenir ou à en compenser les effets préjudiciables.

La CCEPC a la compétence de collecte et de gestion des déchets. Elle adhère au SYVALOM pour le traitement des ordures ménagères (incinération) et biodéchets (compostage), qu'elle collecte au porte-à-porte une fois par semaine.

Les papiers et cartons, et les emballages ménagers sont également collectés au porte-à-porte, et ce tous les 15 jours.

Les verres sont déposés par les habitants dans le point d'apport volontaire situé le long de la RD 19 entre les Istres-et-Bury et Flavigny.

Les habitants ont également accès aux deux déchetteries intercommunautaires.

DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le milieu physique

1.1. La topographie

Le ban communal s'étend en totalité dans l'unité paysagère de la Champagne crayeuse, caractérisée par un relief monotone et peu accentué avec une présence importante de champs, à perte de vue étant donné le caractère peu évolutif de la topographie communale.

La topographie très plane s'élève ainsi graduellement : l'altitude la moins importante, recensées par l'Institut Géographique National (I.G.N), est de 81 mètres. Ce point est localisé à l'Est du village en limite communale et à proximité du cours d'eau du Montjouy. Le point le plus haut recensé est de 97 mètres. Ce dernier se trouve au Sud-Ouest du finage, en limite communale.

Le village se situe au centre du territoire communal, le long de la route départementale 19. Il se trouve sur un terrain relativement plat allant de 83 à 87 mètres et borde le cours d'eau de Montjouy qui traverse le territoire communal depuis le Sud du village où il prend sa source et selon une orientation Sud-Ouest / Nord-Est.

Mis à part la présence du cours d'eau qui traverse tout le territoire communal, à proximité du village, le relief général du territoire ne présente pas de contraintes fortes pour le développement urbain de la commune qui présente une topographie à légères fluctuations.

1.2. La géologie et l'hydrogéologie

Le territoire communal couvert par la feuille géologique d'Avize est constitué de deux domaines géographiques et géologiques très différents. Néanmoins, la commune des Istres-et-Bury n'est concernée que par un de ces domaines. En effet, le finage est situé au cœur de la plaine crayeuse de la Champagne sèche.



Finage communal des Istres-et-Bury sur la carte géologique d'Avize
(Source : www.geoportail.fr)

Aux Istres-et-Bury, une couche du **Campanien Inférieur**, de la période du **Crétacé**, affleure sur une grande partie du territoire. Sur ces terrains, on rencontre notamment de la **craie blanche dure esquilleuse**. Cette **craie blanche** est aussi parfois **tachetée de jaune, tendre, poreuse, légère, à cassure conchoïdale, sans macrofaune visible**.

Le long du cours d'eau le Montjouy qui traverse une grande partie du territoire communal, on remarque la présence sur une fine largeur de **colluvions de fond de vallée**. Ces dernières sont de nature très variables. Ce sont généralement des enrichissements en **limons et en argile de décalcification**, intimement mêlés de **granules crayeux**, donnant des accumulations de **teintes brunes**.

Toujours à proximité du cours d'eau, et plus à l'Est du finage, on découvre un léger affleurement **d'alluvions actuelles des affluents de la Marne**. Ces alluvions constituent un matériel fin, transporté et abandonné lors des débordements des ruisseaux. Sur la craie, il s'agit essentiellement de **matériel calcaire fin mêlé à des limons et à des argiles de décalcification**.

Entre ces couches alluviales, et celle du **Campanien Inférieur**, abordées en début de paragraphe, on distingue des petits affleurements à l'Est du **Sénonien**. Le peu d'affleurements de cette couche ne permettent pas d'observer les limites stratigraphiques sur le terrain. Les craies des différents biozones existants sont des faciès très peu distincts. Ces **craies** représentent également des caractères **blanchâtres, tendres et microporeux**.

Une partie du territoire communal est couverte par le permis exclusif de recherches d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit Permis de Plivot institué par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2007 pour une durée de validité de 5 ans.

1.3. L'hydrologie

Le réseau hydrographique des Istres-et-Bury se caractérise par la présence du ruisseau de Montjouy qui traverse le territoire selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est. Le ruisseau de Montjouy est un sous-affluent de la Marne, via la rivière des Tarnaud. Selon les données du Schéma Départemental à vocation piscicole de la Marne⁷, le ruisseau connaît un assec annuel.

La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) impose d'atteindre un bon état écologique, chimique et quantitatif des cours d'eau en 2021.

D'une manière générale, l'atteinte du bon état chimique passe par :

- la diminution des pollutions domestiques (assainissement performant),
- la diminution des polluant toxiques.

L'atteinte du bon état écologique nécessite de préserver ou de restaurer la qualité du milieu, il convient donc, en outre l'entretien régulier et adapté de :

- préserver et restaurer les zones humides, dont la présence est avérée le long du ruisseau de Montjouy et qui ont tendance à être remplacées par des grandes cultures,
- préserver la diversité des milieux aquatiques : profils en long et en travers du lit mineur, méandres...,
- ménager une bande végétale entre les milieux anthropisés et les milieux aquatiques à protéger (de l'érosion des terres agricoles voisines notamment).

⁷ Source : *Schéma à Vocation Piscicole de la Marne, mise à jour 24/02/02.*

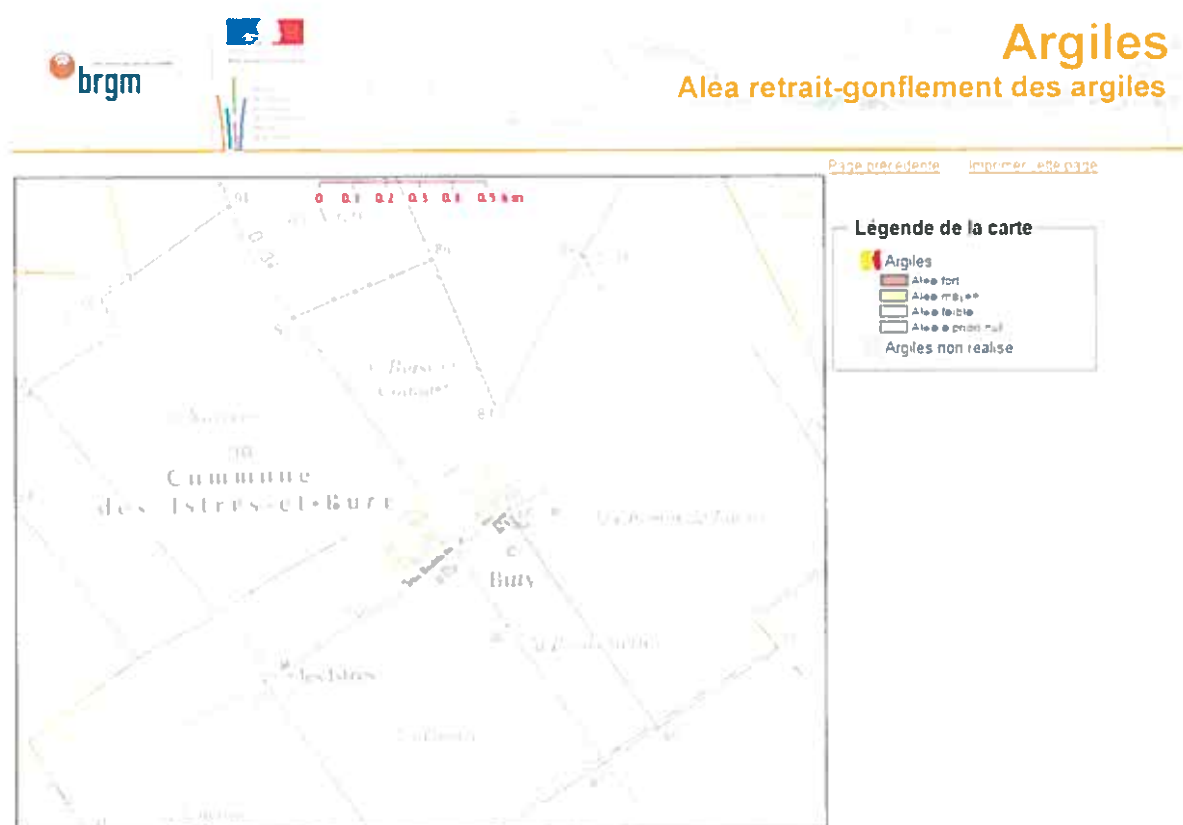
1.4. Les risques naturels et technologiques

D'après le **Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)** de la Marne, révisé par le Préfet en 2005, la commune des Istres-et-Bury n'est concernée par aucun risque naturel et technologique.

1.4.1. Le risque mouvement de terrain : l'aléa retrait-gonflement des argiles

Une partie du territoire de la commune est concernée par le retrait-gonflement des argiles. Par définition, l'aléa retrait-gonflement est la probabilité d'occurrence spatiale et temporelle des conditions nécessaires à la réalisation d'un tel phénomène. Parmi les facteurs de causalité, on distingue classiquement des facteurs de prédisposition (nature du sol, contexte hydrogéologique, géomorphologique, végétation, défauts de construction) et des facteurs de déclenchement (phénomènes climatiques) selon le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné. Ainsi les sols argileux se rétractent en période de forte sécheresse et produisent des dégâts importants. La carte des aléas ci-contre permet de délimiter les secteurs sensibles au phénomène de retrait-gonflement. Cette carte permet de hiérarchiser l'intensité du phénomène de retrait gonflement.



L'aléa retrait-gonflement des argiles aux Istres-et-Bury (source : www.argiles.fr - BRGM - MEEDAT)

Les secteurs principalement concernés par cet aléa sont les sites localisés à proximité de la Vallée du ruisseau de Montjouy. Colorés en jaune pâle, ils indiquent un aléa faible c'est-à-dire qu'un sinistre est possible en cas de sécheresse importante et avec une faible intensité du phénomène.

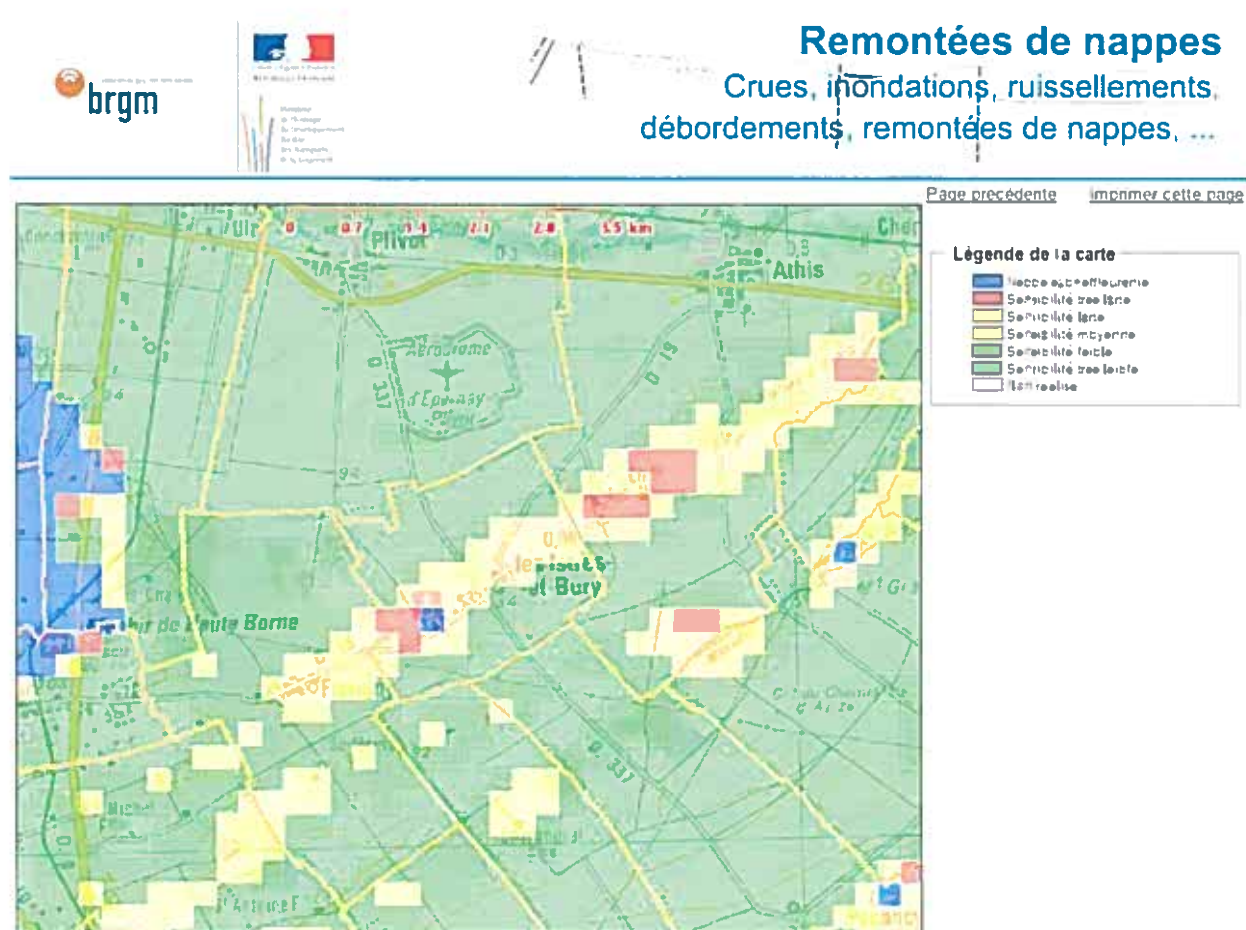
Classification du type d'aléa selon les données du BRGM

Type d'aléa	Risque
Aléa fort	Probabilité de survenance d'un sinistre la plus élevée Forte intensité du phénomène
Aléa moyen	Zone intermédiaire
Aléa faible	Sinistre possible en cas de sécheresse importante Faible intensité du phénomène

1.4.2. Remontées de nappes

Le site du BRGM⁸ indique une information préventive avec une cartographie des sensibilités face aux « remontées de nappes phréatiques » sur la commune.

Une partie du hameau des Istres est signalée comme étant concernée par une nappe sub-affleurante. Par ailleurs, le reste du village est en sensibilité forte par rapport à ce phénomène.



Carte des sensibilités face aux remontées de nappes aux Istres-et-Bury
(source : www.inondationsnappes.fr - BRGM – MEEDAT)

1.4.3. Les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

La commune a connu un événement climatique ayant fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle de type inondation, coulée de boue et mouvement de terrain en date du 25

⁸ Source : infoterre.brgm.fr

décembre 1999⁹. Cet arrêté correspond à la tempête qui a affecté l'ensemble du territoire national en 1999.

Il est à noter que cet événement climatique correspond à un phénomène ponctuel très aléatoire. À ce titre, il est juste répertorié à titre indicatif.

Le territoire communal des Istres-et-Bury ne fait pas l'objet de risque majeur. Toutefois, la sensibilité face aux remontées de nappe qui concerne une partie du territoire est à prendre en compte. Il importe de ne pas aggraver la vulnérabilité liée à ce phénomène.

1.4.4. Recherches d'hydrocarbures

Le territoire communal est couvert par le permis exclusif de recherches d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit Permis de Plivot institué par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2007 pour une durée de validité de cinq ans.

⁹ Source : www.prim.net, mise à jour en date du 2/07/2007.

2. Le patrimoine naturel

2.1. Les protections réglementaires

Selon les données de la DREAL Champagne-Ardenne¹⁰, le territoire communal de Les Istres-et-Bury n'est pas concerné par le périmètre d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS, Directive « oiseaux »), d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC, Directive « habitat »), ou d'un Site d'Intérêt Communautaire au titre de la constitution du réseau Natura 2000.

Aucun autre dispositif réglementaire de protection des espaces naturels particulier n'a été relevé concernant le territoire communal : Arrêté de Protection de Biotope, Réserve naturelle nationale ou régionale, Réserve Biologique Domaniale...

2.2. Les inventaires scientifiques régionaux

Par ailleurs, le finage n'est concerné par aucun inventaire scientifique de type Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO).

La commune ne présente pas d'intérêt floristique et faunistique particulier justifiant la mise en place de protection particulière. Toutefois, la prise en compte des milieux naturels locaux est un enjeu important à prendre en compte dans le développement de la commune.

2.3. Les milieux naturels

Le territoire des Istres-et-Bury, d'une surface totale de 515 hectares, recense une grande partie de terres agricoles ainsi qu'une petite bande boisée, qui longe le cours d'eau, du centre du village, vers la limite Est communale. Ainsi, il regroupe plusieurs grands types d'habitats où faune et flore y sont distincts :

- La zone urbanisée : un habitat disparate,
- La zone agricole,
- Le ruisseau de Montjouy.

2.3.1. La zone urbanisée : un habitat disparate

Dans le village, la qualité de la faune et de la flore urbaines est liée à deux facteurs :

- l'ancienneté des bâtiments,
- l'extension des espaces verts et la diversité de la flore déterminent la fixation et le maintien des espèces animales.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offre de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet, Chouette effraie, Hirondelle de fenêtre...

On recense de nombreux espaces verts privatifs au cœur du bâti, qui accueillent une faune

¹⁰ Consultation des données environnementales sur le site Internet de la DIREN Champagne-Ardenne en date du 11/12/2009, source : www.champagne-ardenne.ecologie.gouv.fr

particulière (Pie bavarde, Rouge queue à front blanc...), et une flore constituée d'espèces diverses (noisetiers, forsythias...).

Les haies et les arbres d'ornement, souvent constitués d'espèces exotiques à feuillage persistant (thuyas, lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés, mis à profit par certains oiseaux : Tourterelle turque, Grive musicienne, Acenteur mouchet, Mésange charbonnière...

La flore la plus caractéristique est celle des vieux murs : Linaire cymbalaire, Chélidoine...

Dans le village, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'homme : Fouine, Rouge queue noir, Moineau domestique... Les animaux les plus rares et les plus sensibles sont les chauves-souris, qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles.

Aux espèces urbaines précédentes s'ajoutent souvent en périphérie du village celles qui fréquentent habituellement les lisières des boisements et les espaces semi-ouverts : Hérisson d'Europe, Lérot, Ecureuil roux...

La diversité faunistique et floristique des lieux habités repose sur deux éléments majeurs à maintenir :

- la cohérence et la continuité d'espaces verts, jardins et vergers, au travers des zones construites,
- et la présence d'un habitat ancien ou récent proposant des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.

2.3.2. La zone agricole

Les labours occupent une large partie du territoire. D'un point de vue botanique, ces zones représentent des milieux très appauvris, où seules quelques espèces végétales spontanées résistantes aux phytocides peuvent subsister en limite de culture. Les bordures étroites et herbeuses, autour des parcelles et le long des chemins, profitent ainsi à des espèces banales et résistantes, comme le Plantain majeur, le Trèfle rampant, l'Armoise vulgaire...

Cette diversité de plantes très localisées constitue un des supports essentiels au développement des chaînes alimentaires dans ce type d'écosystème.

Ces bandes herbeuses apportent à certaines espèces animales spécialisées un complément de nourriture et fournissent des possibilités supplémentaires d'abri. Ce sont pour la plupart des espèces relativement peu exigeantes comme l'Alouette des champs, le Bruant proyer, la Perdrix grise. On peut également observer des espèces prédatrices, comme le Busard cendré, le Busard Saint-Martin ou encore le rare Milan royal, soulignant malgré tout les bonnes potentialités en espèces-proies des zones de cultures.

Les cultures profitent à un petit nombre d'espèces peu exigeantes et spécialisées (rongeurs, insectes) et par quelques animaux à grand rayon d'action, en déplacement entre deux zones boisées, comme les renards et les chevreuils. Le lièvre peut également fréquenter ces milieux, mais ne saurait s'y maintenir sans la proximité des lisières de bois, de quelques bosquets et alignements de buissons.

Les zones de cultures représentent un milieu relativement banal, sans enjeu écologique majeur, sauf si elles sont accompagnées d'éléments diversificateurs, comme les bosquets, les bandes boisées.

2.3.3. Le ruisseau de Montjouy

Le ruisseau de Montjouy traverse le territoire communal en son centre. Les boisements remarquables traduisent la présence de ce cours d'eau. Les boisements se présentent principalement sous deux formes : peupleraies et taillis de feuillus. Les futaies résineuses sont très peu représentées.

Cette partie boisée prend place sur des alluvions modernes. Sur ces alluvions, la forêt ripariale, ou ripisylve, est très souvent remplacée par des peupleraies, formations artificielles qui cependant peuvent reprendre un caractère semi-naturel quand leur entretien est négligé, et que les espèces de la ripisylve envahissent les sous-bois (« aulnaie-peupleraie à grandes herbes »).

Localement, on rencontre également l'aulnaie, l'aulnaie-frênaie et la tremblaie. Des parcelles peuvent présenter l'aspect d'un jeune taillis de régénération, où l'abondance des essences pionnières y est plus marquée avec le Saule marsault, le Frêne, le Tremble... Les bois traités en taillis-sous-futaie présentent quelques beaux chênes âgés. Très souvent la plantation de peupliers de culture à tendance à remplacer la régénération naturelle de ces boisements.

Ces boisements présentent un intérêt écologique marqué en formant un espace de transition entre la forêt et l'espace agricole.

On y dénombre une grande variété d'animaux forestiers ou des lisières :

- insectes et autres invertébrés (Papillons, Carabes, Escargot de Bourgogne...)
- amphibiens et reptiles (Grenouille rousse, Orvet fragile, Couleuvre à collier...)
- oiseaux (Loriot jaune, Gobemouche gris, rapaces, pics et de nombreux passereaux insectivores...),
- mammifères (Muscardin, Ecureuil, Lièvre, Sanglier, Chevreuil, Renard, Hérisson...).

La conservation des boisements de rives et le respect de l'intégrité des annexes hydrauliques des cours d'eau (zones humides) sont des enjeux importants pour leur importance fonctionnelle dans l'écosystème de la vallée et, dans le but de conserver l'intérêt écologique, paysager et économique de l'ensemble de celle-ci.

Il est d'ailleurs à noter que la commune des Istres-et-Bury est située en Champagne crayeuse, région naturelle dont le taux de boisement est particulièrement faible (6,3%). Selon les données du porter à connaissance de l'Etat, le taux de boisement de la commune est de 0,39%. Ces boisements se localisent en très grande majorité dans la vallée du ruisseau de Montjouy.

3. Le paysage

Le paysage est un atout majeur pour la qualité de vie et pour l'image même de la commune. Sa préservation représente un enjeu pour la conservation d'un cadre de vie agréable, et peut se traduire aussi à long terme, par des retombées économiques (maintien de la population en place, attrait de nouvelles populations...), touristiques et bien sûr environnementales.

Localement, deux grandes unités paysagères peuvent être identifiées :

- Le paysage urbain,
- Le paysage agricole ouvert.

3.1. Les unités paysagères¹¹

3.1.1. Le paysage urbain

Vu de l'extérieur, le village des Istres-et-Bury est repérable de loin plus par les boisements de rive qui accompagnent le ruisseau de Montjouy et qui longe le bâti. La silhouette urbaine est légèrement encaissée dans la vallée.



Le village aéré et ouvert structuré le long du ruisseau

A l'intérieur du village, l'ambiance urbaine présente un caractère relativement ouvert et végétal de par la présence d'un bâti peu dense alternant avec de nombreux jardins et espaces non bâtis. Ceci est accentué par des voies relativement larges offrant quelques vues immédiates sur les jardins, sur le milieu agricole ou encore les boisements situés le long du ruisseau de Montjouy.

Le village, avec la présence de nombreuses haies et arbres qui agrémentent les propriétés privées et les abords de l'espace public, s'intègre parfaitement dans le paysage végétal environnant et semble comme créer une transition entre la vallée boisée et le paysage dénudé de la plaine agricole.

Le caractère aéré du paysage bâti et l'ambiance végétale qui créent une identité paysagère forte constituent des caractéristiques paysagères à préserver.

3.1.2. Le paysage agricole ouvert

La plaine agricole présente un paysage d'openfield très ouvert qui est récurrent dans la région. Ces zones sont liées à l'abondance et à la qualité des matériaux alluvionnaires.

¹¹ Source : Atlas des Paysages de la Région Champagne-Ardenne.

Les parcelles cultivées, vastes et géométriques, font évoluer ce paysage au cours des saisons selon le type de culture.

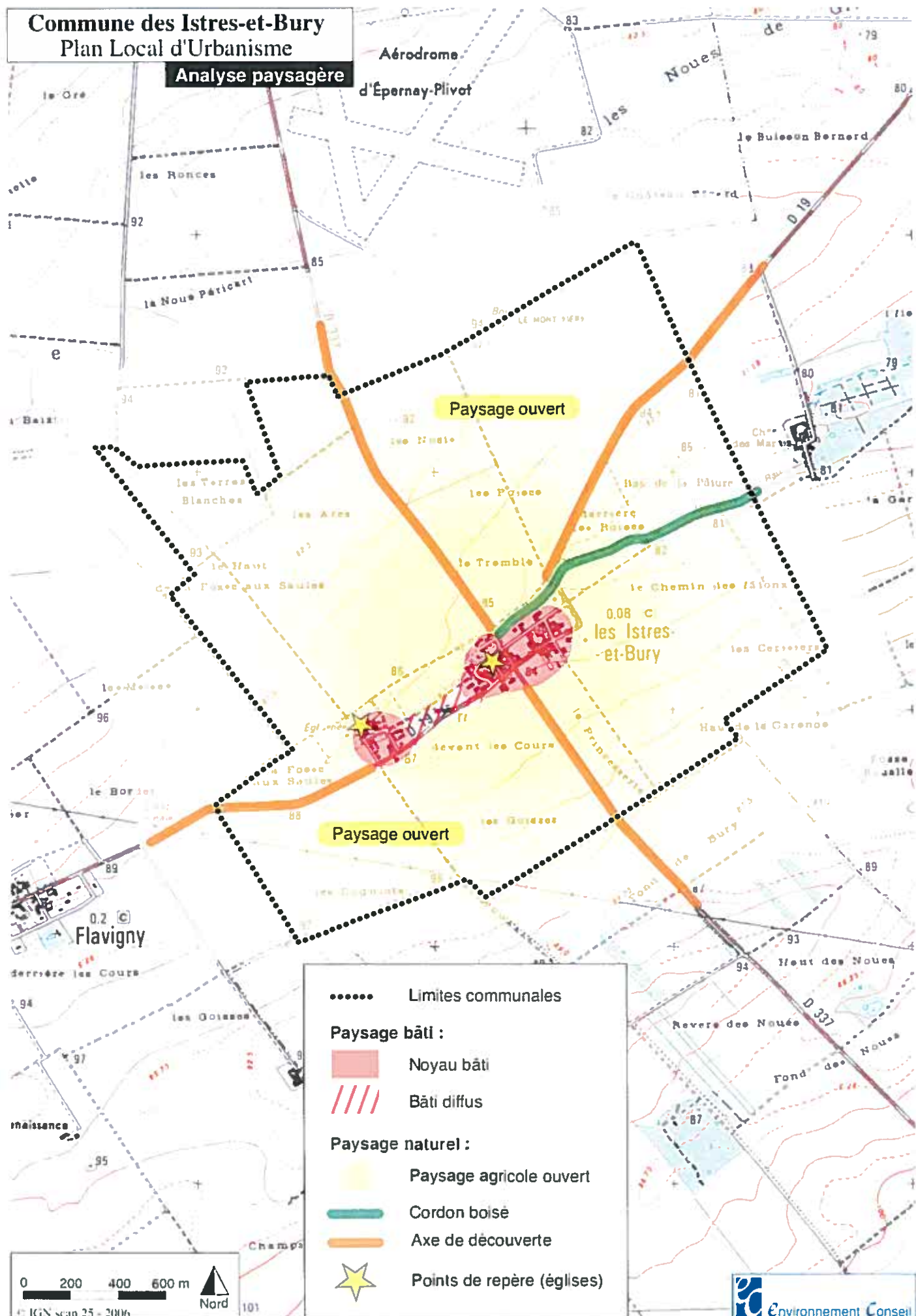


Plus localement, la petite vallée du ruisseau de Montjouy forme un cordon boisé dans la vaste plaine agricole qui barre l'horizon et qui donne une ambiance particulière à ce secteur. Légèrement encaissée, elle est visible de loin grâce à la présence de d'arbres de haut jets qui représentent les principaux éléments de verticalité de ce paysage.

Commune des Istres-et-Bury

Plan Local d'Urbanisme

Analyse paysagère



4. La morphologie urbaine et le patrimoine bâti

4.1. La typologie urbaine et l'architecture

4.1.1. La forme urbaine

Les constructions les plus anciennes du village des Istres-et-Bury sont disposées de manière disparate sans organisation précise. Elles se répartissent dans deux noyaux originels qui étaient le hameau des Istres et le village de Bury. Le village de Bury se déployait également autour de deux noyaux, un qui regroupait plutôt les vastes corps de ferme, et un qui regroupait plutôt des habitations.



Les noyaux urbains originels peu à peu reliés entre eux (source : www.geoportail.fr)

L'ancien hameau des Istres (à l'Ouest) montre un très petit nombre de constructions. Le regroupement de ces deux villages donne une ambiance très étalée de l'urbanisation. En venant de l'Ouest, pour rejoindre le village (anciennement Bury), nous sommes amenés à traverser des terres agricoles parsemées entre temps par de ponctuelles constructions d'habitations individuelles.

L'entité bâtie au cœur du village s'accroît par la réalisation récente d'un lotissement en son Nord. Cette nouvelle entité bâtie donne une ambiance différente au village par la présence de l'impasse (impasse des Cotonniers).

Sur cette commune agricole, le développement se fait par détachement parcellaire. Compte tenu du prix des terrains, les agriculteurs sont de plus en plus tentés de vendre, d'où une accélération, relative toutefois, du rythme de construction.

4.1.2. Le parcellaire et l'implantation

Les constructions anciennes sont disposées soit parallèlement soit perpendiculairement à la voirie de desserte. Généralement une ou plusieurs façades (dans le cas des corps de ferme) sont à l'alignement par rapport à l'emprise publique. Le parcellaire est souvent ramassé autour de la construction n'offrant que peu d'espace libre autour du bâti. Les jardins (le plus souvent des jardins potagers) occupaient généralement une vaste parcelle indépendante de l'habitation.

En ce qui concerne les constructions récentes à l'intérieur du village ancien ou à la périphérie, le dessin parcellaire est généralement orthogonal et répétitif. L'implantation des habitations souvent en recul, voire au centre des terrains. D'une manière générale, le bâti est très aéré et n'observe pas de forme d'implantation caractéristique.

4.1.3. Les caractéristiques architecturales

a) Le bâti ancien

D'un point de vue architectural, le bâti ancien observe des volumes simples de forme rectangulaire pour les habitations et en « U » pour les corps de ferme. Il est généralement en craie reposant sur une assise de pierre ou de carreaux de terre, en brique ou en moellons, assemblés au mortier formant appareil en enduit. La brique rouge est régulièrement mise en valeur au niveau des chaînages d'angle, des encadrements des ouvertures et des piliers des clôtures.



Le bâti ancien aux Istres-et-Bury

Les ouvertures sont plus hautes que large et sont disposées de manière irrégulière sur les façades. Elles se répartissent sur deux niveaux.

Les toitures sont traditionnellement à deux pans et relativement peu pentues. Elles sont couvertes le plus souvent de tuiles mécaniques qui ont remplacé les tuiles plates. Le faîtage principal est généralement parallèle à la rue.

b) Le bâti récent

Les constructions récentes présentent, d'un point de vue urbain, un style très hétérogène où la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, et où les volumes et les implantations sont variés.



Le bâti récent aux Istres-et-Bury

Les façades sont lisses, recouvertes d'un enduit uniforme, et l'animation est reportée sur la couleur des couvertures, des encadrements et des clôtures.

La toiture a deux ou quatre pans et couverte de tuile mécanique allant de la teinte ardoise à la tente orange flammée. Le faîtage, souvent parallèle aux voies de communications, est aussi parfois perpendiculaire selon la forme des parcelles.

Les volumes sont variés, présentant soit un plain-pied, soit un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau ou de combles aménageables.

De manière globale, l'architecture variée du village présente un ensemble relativement hétéroclite. L'enjeu majeur est donc de préserver l'aspect du bâti ancien et de le mettre en valeur, et d'assurer une certaine cohérence entre les constructions futures et les parties anciennes.

4.2. Le patrimoine historique

4.2.1. Les Monuments Historiques et le petit patrimoine

La commune des Istres-et-Bury recense deux églises. Ceci est dû à la fusion des deux communes « Istres » et « Bury » au cours du XVIII^{ème} siècle.

L'église des Istres est un édifice classé aux monuments historiques, classement effectué par un arrêté du 14 mars 1927. Cette dernière date des XI^{ème} et XII^{ème} siècles. Elle dispose d'une abside polygonale voûtée en cul-de-four, d'une tour à la croisée du transept. Cette église se situe à l'écart du village, à proximité des champs à l'Ouest du finage.



L'église des Istres

L'église de Bury se situe quant à elle en plein cœur du village. Elle date du XII^{ème} siècle et fut remaniée à plusieurs reprises au cours des siècles suivants.

Les abords des monuments historiques¹²

Les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure : toute modification sur celui-ci rejaillit sur la perception et donc la conservation de ceux-là. Aussi la loi impose-t-elle un droit de regard sur toute intervention envisagée à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques. Depuis la loi du 13 décembre 2000 dite " Solidarité et renouvellement urbains " (SRU), le périmètre de 500 mètres peut être adapté aux réalités topographiques et patrimoniales, sur proposition de l'ABF, après accord de la commune et enquête publique, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du PLU.

Protéger la relation entre un édifice et son environnement consiste, selon les cas, à veiller à la qualité des interventions (façades, toitures, matériaux), à prendre soin du traitement des sols, du mobilier urbain et de l'éclairage, voire à prohiber toute construction nouvelle aux abords du monument.

La servitude de protection des abords intervient automatiquement dès qu'un édifice est classé ou inscrit. Toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs doivent recevoir l'autorisation de l'ABF. La publicité et les enseignes sont également sous son contrôle. La notion de " co-visibilité " avec le

¹² Source: <http://www.culture.gouv.fr/culture/regions/sdap/sdap.htm>

monument est ici déterminante ; il s'agit pour l'ABF de déterminer si le terrain d'assiette du projet et le monument sont soit visibles l'un depuis l'autre, soit visibles ensemble d'un point quelconque.

S'il y a co-visibilité, l'ABF dispose d'un avis conforme. Dans le cas contraire, son avis est simple. La différence entre avis simple et avis conforme ne signifie pas que seul le second est obligatoire car les deux avis le sont.

Avis simple et avis conforme diffèrent sur d'autres points :

- Pour l'**avis conforme**, l'autorité (maire ou préfet) qui délivre l'autorisation est liée par l'avis de l'ABF ; elle ne peut s'y opposer qu'en engageant une procédure de recours auprès du préfet de région. Ce dernier tranchera après consultation de la CRPS. Ce recours ne devrait avoir lieu que lorsque la discussion n'a pas permis d'aboutir à un accord.
- Pour l'**avis simple**, l'autorité qui prend la décision n'est pas liée par l'avis de l'ABF ; elle peut passer outre à celui-ci et engage alors sa propre responsabilité, l'avis faisant référence en cas de contentieux. À titre exceptionnel, le Ministre chargé de la culture peut " évoquer ", c'est-à-dire se saisir du dossier et émettre l'avis requis - qu'il soit conforme ou simple - à la place des autorités déconcentrées.

4.2.2. Le patrimoine archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne devra être consulté lors de projets de travaux de terrassements à l'occasion des extensions de réseaux ou de reconstruction dans les sites archéologiques connus, afin de pouvoir s'assurer qu'aucun site préhistorique ou historique ne sera mis à jour lors des affouillements du sol. Toute découverte fortuite doit être immédiatement signalée au Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne.

Il convient de rappeler les lois suivantes :

- Loi du 15 juillet 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- Loi du 15 juillet 1980 (articles L. 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive,
- Articles R. 111-4 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique),
- Code du patrimoine , notamment son livre I et livre V, titre II, III et IV.

**TROISIEME PARTIE :
JUSTIFICATIONS DES
ORIENTATIONS DU PADD, DE LA
DELIMITATION DES ZONES ET DES
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DU SOL APPORTEES
PAR LE REGLEMENT**

1. Objectifs généraux du PLU et projections

1.1. Une démarche participative

L'élaboration du projet de territoire (matérialisé par le PADD) se fonde, d'une part, sur une analyse prospective des besoins, et d'autre part, sur la prise en compte des normes et prescriptions de portée supérieures.

La mise en œuvre de la « concertation » avec la population et de « l'association » avec des personnes publiques a permis de nourrir la réflexion. Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre un développement maîtrisé du village et la préservation de la qualité du cadre de vie, en intégrant les attentes des acteurs intéressés par le devenir du territoire communal (population, Etat, Syndicats ou Communautés de Communes, Chambre d'Agriculture...).

Les études relatives à l'élaboration du PLU se sont déroulées dans le cadre de la concertation avec la population permettant de sensibiliser les habitants sur les enjeux liés à l'élaboration du PLU : à travers une réunion publique d'information à la population et un article dans le bulletin municipal. Un registre de concertation, mis à la disposition des habitants en mairie, a permis à chacun de faire part de ses observations.

Les réunions de travail ont permis d'associer de nombreuses personnes publiques associées et services de l'Etat, comme la DDT et le STAP, le Conseil Général, le syndicat mixte du SCOTER, la CCEPC, la Chambre d'Agriculture.

1.2. Projections démographiques et résidentielles

1.2.1. La population

La commune structure son projet sur la base d'un scénario de croissance, visant à ne pas dépasser un plafond à 120 habitants dans les dix prochaines années, soit une augmentation plafonnée à 25%. Ce scénario tient compte de l'évolution démographique enregistrée depuis les années 1990.

1.2.2. L'habitat

Compte tenu du phénomène régulier de desserrement de la population, il est envisagé un abaissement de l'occupation des logements à 2,3 habitants/logement dans les dix à quinze prochaines années¹³.

Ainsi, l'accueil de 25 nouveaux habitants nécessiterait environ 10 logements supplémentaires. C'est donc sur une hypothèse de 10 à 15 nouveaux logements que se bâtit le projet des élus des Istres-et-Bury.

À première vue, la zone U offre une quinzaine de terrains potentiellement constructible (dents creuses). Des zones d'extension future sont ajoutées à ce potentiel et le tout est pris en compte dans les projections démographiques en prenant notamment en compte le phénomène de rétention foncière qui est très important dans le village des Istres-et-Bury.

¹³ Sur la base de la moyenne 2007 de 2,4 individus par foyers. (source : INSEE)

2. Les orientations du PADD

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 grandes orientations du PLU sont identifiées dans le PADD et ont fait l'objet d'un débat au cours du conseil Municipal en date du 21 juin 2010. Elles se déclinent autour de trois grands thèmes :

- Cadrer le développement du village,
- Préserver le cadre de vie,
- Prendre en compte le milieu agricole.

2.1. Cadrer le développement du village

2.1.1. Garantir un développement modéré

Les projections démographiques sont établies dans le souci de conserver le caractère rural du village et de maintenir le rythme de croissance enregistré depuis 10 ans sur le territoire. Ainsi, les élus envisagent de limiter la croissance à la construction d'un à deux logements par an sur 15 ans.

2.1.2. Maintenir l'enveloppe urbaine actuelle et privilégier les secteurs déjà desservis par les réseaux

Le village des Istres-et-Bury possède une forme urbaine particulière. Il est en effet constitué de deux entités bâties anciennes entre lesquelles quelques nouvelles constructions sont venues s'implanter. Dans un premier temps, l'objectif est donc de combler les dents creuses encore existantes entre les deux entités initiales et de permettre une densification de l'entité urbaine de Bury. La trame viaire existante aux extrémités du village constituent les limites à l'urbanisation.

2.2. Préserver le cadre de vie

2.2.1. Maintenir une cohérence urbaine et architecturale

Le village des Istres-et-Bury dispose d'un bâti aéré qui constitue la particularité du paysage bâti. C'est pourquoi les élus souhaitent maintenir cette caractéristique urbaine.

Les dents creuses étant assez nombreuses, le règlement s'emploie à ce que l'intégration des nouvelles constructions soit cohérente avec le paysage urbain même si celui-ci est déjà protégé par le périmètre des monuments historiques de l'église des Istres.

2.2.2. Préserver le site naturel autour de l'église des Istres

L'église des Istres, classée Monument Historique, a la particularité d'être isolée du village même des Istres. L'intention des élus est de préserver ses abords de toute construction afin de conserver le site dans son écrin naturel et de préserver les vues directes sur l'édifice. Pour cela, les parcelles non bâties situées autour sont classées en zone naturelle.

2.2.3. Protéger le ruisseau de Montjouy et ses milieux humides

Le ruisseau de Montjouy et les milieux humides qui lui sont associés créent une ambiance particulière dans le paysage ouvert et monotone. Ils constituent par ailleurs, une source importante de biodiversité à préserver.

Ainsi, le PLU protège le ruisseau et ses abords non artificialisés de toute construction en les classant en zone N ce qui répond aux objectifs de préservation du SDAGE.

2.2.4. Tenir compte des sensibilités liées aux remontées de nappe

L'ensemble du village étant concerné par une sensibilité liée à l'aléa remontée de nappe, cet aspect est pris en compte dans le PLU à travers une interdiction de construire dans les secteurs les plus sensibles, et une interdiction de construire des sous-sols dans le reste du village.

2.3. Prendre en compte le milieu agricole

2.3.1. Eviter le mitage des terres agricoles

L'activité agricole est très présente sur le territoire communal. L'ensemble de la zone bâtie du village est entouré de terres agricoles. Les élus souhaitent préserver cet outil en évitant d'étendre l'urbanisation vers l'extérieur du village.

2.3.2. Permettre le développement des activités agricoles

Une large zone A a été définie afin de permettre le développement des activités agricoles. Toujours dans l'objectif de préserver l'outil agricole, le PLU tient compte des exploitations existantes dans le village en permettant leur développement éventuel.

3. Présentation de la délimitation des zones

Etant donné que le projet de territoire ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal des Istres-et-Bury, l'urbanisme réglementaire s'appuie sur la technique du zonage qui permet de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

Le territoire couvert par le PLU est donc divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ce règlement en cas de spécificités bien précises.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas à être calqué sur le parcellaire.

3.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine U, 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.

L'ensemble des zones U couvre les parcelles actuellement urbanisées et desservies par les réseaux (eau, électricité, voirie) ainsi que les dents creuses également desservies par les réseaux.

Une seule zone U est délimitée aux Istres-et-Bury. Elle correspond aux secteurs urbanisés présents sur la commune. Le bâti y est relativement mixte et hétérogène : corps de ferme encore en activité, anciens corps de ferme, pavillons de lotissement, pavillons isolés...

La zone U occupe ainsi :

- la partie actuellement urbanisée des Istres située le long des rue de l'Eglise et Bosquet, où sont implantées des constructions anciennes,
- le cœur ancien du village de Bury : la Vieille Rue, rue de la Fin de la Croix, Route d'Athis, rue de la Rivière, Route de Plivot,
- Le lotissement de l'impasse des Cotonniers,
- La partie Nord de la route de Flavigny déjà partiellement urbanisée, ainsi que la petite enclave construite au Sud (deux parcelles).

La proximité directe du ruisseau de Montjouy a été prise en compte dans la délimitation de la zone U dans les secteurs qui ne sont pas urbanisés. Aussi, la limite de la zone U a été reculée de 15 mètres par rapport au ruisseau au niveau des parcelles desservies par la Vieille Rue, et par la route de Flavigny – RD 19 - (prise en compte du chemin rural entre Flavigny et Bury dans la bande de 15 mètres).

Aux Istres, la rue de l'Eglise constitue une limite nette à l'urbanisation, l'objectif étant d'urbaniser à l'intérieur du périmètre urbain dans l'ensemble du village, mais également de préserver de l'urbanisation les abords de l'église.

Afin de maîtriser les surfaces urbanisables à l'arrivée potentielle de nouveaux habitants, la route de Flavigny – RD 19 – est classée en zone U, sur la partie en grande partie urbanisée située entre le village de Bury et le village des Istres. L'objectif sera notamment d'aménager un trottoir sur toute cette continuité urbaine.

Les dents creuses potentiellement urbanisables dans la zone U sont au nombre d'environ environ une quinzaine. On les retrouve entre la Vieille Rue et le route d'Athis, le long de la Route de Flavigny prolongée par la route d'Athis et le long de la rue du Bosquet.

Ces dents creuses sont, en grande majorité, occupées par des petites enclaves agricoles encore cultivées entre les interstices urbanisés du village. Seules trois vastes emprises agricoles sont concernées à leur extrémité donnant sur la route d'Athis.

La zone U couvre une superficie totale de 13,81 hectares, soit environ 2,7% de la surface totale du territoire.

3.2. Les zones d'urbanisation future

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles peuvent correspondre à deux situations différentes :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Ce sont les zones 1AU.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ce sont les zones 2AU.

Aux Istres-et-Bury, deux zones 1AU ont été définies au Nord-Est du village, dans la continuité du bâti existant. L'objectif est ainsi de limiter l'extension urbaine à la trame viaire existante : route d'Athis (RD 19) en limitant très fortement des extensions de réseaux qui s'arrêtent pour partie à la rue de la Fin de la Croix.

La zone 1AU fait 3 200 m² et offre un potentiel constructible pour deux à trois logements. Elle est urbanisable au coup par coup.

Le secteur 1AUa offre une surface d'environ 6 100 m², où il est projeté un maximum constructible de 4 à 5 logements. Une opération d'aménagement devra être projetée sur l'ensemble de la zone afin d'aboutir à une cohérence d'ensemble pour la zone.

L'aménagement du secteur 1AUa est soumis à des orientations d'aménagement particulières. Elles concernent notamment la sécurité routière et l'accès à la zone.

Aucune zone 2AU n'a été définie pour la commune des Istres-et-Bury.

Au total, les zones AU représentent 0,93 hectares.

3.3. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites "zones 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2^o paragraphe de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

La zone A occupe l'ensemble des terres agricoles situées à l'extérieur des parties agglomérées où l'implantation de bâtiments agricoles est potentiellement envisageable.

Un sous-secteur Ab a été défini le long de la RD 19. Il s'agit d'un espace agricole « tampon » car localisé le long de la zone U destinée à recevoir de nouvelles constructions. L'objectif est d'y interdire les activités agricoles nuisantes au voisinage des zones habitées telles qu'un élevage par exemple afin de ne pas créer des contraintes de voisinage.

La zone A du PLU représente plus de 485 hectares, soit environ 94% de la superficie totale du territoire de la commune.

3.4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone naturelle concerne tout le cours du ruisseau du Montjouy et ses milieux humides. Ces espaces naturels sont à protéger en priorité en raison de leur richesse biologique et écologique. La zone N couvre ainsi l'ensemble des parcelles localisées le long du ruisseau et ayant gardé un caractère naturel. Ce caractère se retrouve essentiellement en partie Nord-Est du ruisseau.

La zone N délimitée au lieu-dit « Entre Deux Villes » est occupée par des terres agricoles régulièrement labourées. L'objectif est davantage de préserver un espace tampon entre le village et la zone A étant donné que les parcelles ne présentent aucun biotope particulier.

L'église des Istres fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques. Les abords actuels de l'édifice sont constitués de friches naturelles et de ruines. Afin de préserver cet espace et de conserver l'aspect naturel et verdoyant de la zone, il a été choisi de classer les abords de l'église en zone naturelle inconstructible.

La zone naturelle couvre au total 15,62 hectares, soit environ 3% de la superficie totale du territoire.

3.5. Les superficies des zones

(en hectares)

Zones	Surfaces
Zone U	13,81
Zone IAU	0,93
<i>Dont secteur IAUa</i>	<i>0,61</i>
Sous total	14,74
Zone A	485,13
<i>Dont secteur Ab</i>	<i>7,19</i>
Zone N	15,61
Sous total	500,76
Total	515,5

4. Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

4.1. Les objectifs du règlement

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain des Istres-et-Bury répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune. Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

4.2. Les prescriptions écrites

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones. Elles sont définies à travers les 14 articles prévus par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

4.2.1. La zone U

La zone U conserve son caractère hétérogène en autorisant les habitations, les équipements et bâtiments publics, les commerces et services ainsi que les activités artisanales ou agricoles compatibles avec son caractère.

Occupation des sols (articles 1 et 2)

En zone urbaine, sont interdits l'ensemble des constructions qui sont susceptibles de créer des nuisances (visuelles, olfactives, risques...) importantes et incompatible avec le voisinage des zones habitées à destination d'industrie, les dancings et discothèques, les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille, les stationnements collectifs de caravanes, les terrains de camping et caravaning, les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs (donc les habitations légères de loisir), les caravanes isolées (à l'exception de celles stationnées sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur), l'ouverture et l'exploitation de carrières.

La sensibilité du village par rapport aux potentielles remontées de nappes et le caractère est prise en compte dans le règlement dont certaines règles visent à ne pas aggraver la vulnérabilité. Pour cela les niveaux enterrés sous le niveau du sol naturel sont interdits, ainsi que les remblais non liés à l'accessibilité des bâtiments, les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux et les affouillements de sol destinés à la création d'un plan d'eau.

Par ailleurs, quelques occupations des sols sont soumises à condition car elles peuvent potentiellement créer des nuisances à proximité d'habitation. Il s'agit des ICPE, des constructions agricoles ou forestières, des activités artisanales et des commerces. L'objectif est d'autoriser ce type de constructions uniquement s'il elle ne créent pas nuisances incompatibles avec la zone.

Article 3 : accès et voirie

Concernant les accès, les règles générales du RNU sont reprises, à savoir l'obligation pour être constructible d'avoir un accès à une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins afin d'éviter tout enclavement d'une parcelle ; que le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès

soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour des raisons de sécurité, la réglementation impose que les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Concernant la voirie, toujours pour des questions d'accessibilité, le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 4 : desserte par les réseaux

Les prescriptions de cet article concernent les réseaux d'alimentation en eau, d'assainissement et les réseaux secs (électricité et téléphone).

En ce qui concerne l'eau potable, en application de la législation en vigueur, il est demandé que toute opération nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable.

Afin de ne pas affaiblir les réseaux, les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

En matière d'assainissement des eaux usées domestiques, en application de la législation en vigueur, toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Afin d'anticiper un éventuel réseau d'assainissement, il est demandé que les dispositifs soient adaptés pour prévoir un raccordement.

Il est rappelé l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement afin d'éviter tout risque de pollution.

Pour l'assainissement des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration sur place des eaux pluviales afin d'éviter l'inondation de l'emprise publique ou des parcelles privées voisines. Si le sol ne le permet pas, le pétitionnaire doit prendre en compte la récupération et l'évacuation des eaux sur son terrain.

L'ensemble des réseaux électriques et de téléphone doit être enfoui ou bien dissimulés en façade afin d'éviter une prolifération des câbles aérien peu esthétiques et pouvant être problématique en cas de tempête notamment.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé dans le PLU étant donné qu'aucune caractéristique urbaine ou liée à l'assainissement ne le justifierait.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le PLU impose que les constructions respectent un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) afin de favoriser le stationnement des véhicules sur le devant de la parcelle et d'éviter toute création de nouvelle contrainte de visibilité ou d'impossibilité d'élargissement de voirie dans le futur.

Des prescriptions particulières concernent les parcelles le long de la RD 19. Sur les surfaces identifiées sur le plan, les constructions à destination d'habitation doivent être implantées dans une

bande allant de 5 à 40 mètres à partir de l'alignement de l'emprise publique afin que le front urbain soit relativement continu en évitant notamment les constructions en drapeau, et afin d'éviter toute implantation de construction d'habitation à proximité du ruisseau où le secteur est plus sensible aux remontées de nappe.

Les constructions à destination agricole ou forestière doivent observer un recul de 15 mètres à partir de l'alignement de l'emprise publique afin d'assurer un retrait nécessaire pour le stationnement des véhicules et pour éviter un effet de masse pouvant boucher la visibilité en front de rue.

Afin de permettre l'évolution des constructions déjà implantées qui ne respecteraient pas ces règles et de ne pas pénaliser l'existant, l'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles. Dans la même optique, les mesures ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction des constructions démolies depuis moins de 10 ans, si elles ont été régulièrement édifiées.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ces constructions peuvent nécessiter la proximité immédiate d'un réseau ou faire l'objet d'une recherche architecturale particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Etant donné qu'il existe beaucoup de constructions implantées en limite séparative, le PLU autorise soit l'implantation en limite, soit en retrait, auquel cas le recul sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée. Cela permet notamment d'éviter les ombres portées trop importantes et de maintenir le caractère aéré du village.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour les mêmes raisons qu'à l'article 6.

Afin de permettre l'évolution des constructions déjà implantées qui ne respecteraient pas ces règles et de ne pas pénaliser l'existant, l'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles. Dans la même optique, les mesures ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction des constructions démolies depuis moins de 10 ans, si elles ont été régulièrement édifiées.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ces constructions peuvent nécessiter la proximité immédiate d'un réseau ou faire l'objet d'une recherche architecturale particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin d'éviter une trop grande densification du résidentiel dans le but de maintenir un aspect aéré à la trame urbaine, il est imposé une distance de 8 mètres entre deux habitations lorsque celles-ci sont non contiguës. Cela permettra d'obtenir le recul obligatoire de 4 mètres par rapport aux limites séparatives en cas de division parcellaire ultérieure. Cette règle ne s'applique qu'aux habitations afin de ne pas contraindre l'implantation d'annexes ou de dépendances.

Article 9 : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de la propriété. Cette réglementation permet de garantir la présence d'espaces libres sur une parcelle pouvant être

disponibles pour les espaces verts et le stationnement. Elle permettra également d'éviter une trop grande densification du tissu urbain risquant d'aboutir à une arrivée de population plus importante que l'objectif visé par les élus.

Cette emprise pourra toutefois être dépassée pour les bâtiments agricoles et d'activité (services, artisanat, commerces) afin de ne pas contraindre l'implantation d'une activité économique sur le territoire communal. Le maximum est fixé à 80% de la superficie totale.

Il est rajouté que l'article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les volumes nécessaires sont souvent importants.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Afin de garantir une certaine homogénéité, le PLU fait une distinction entre les terrains en pente et les autres. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade. Il précise que l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère d'un toit terrasse afin de viser une harmonie d'ensemble au niveau du village.

Pour permettre l'adaptation du tissu existant, les règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, ainsi qu'aux extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas la règle, à condition, toutefois, de ne pas dépasser la hauteur absolue de l'existant pour ne pas aggraver la situation. L'objectif est de ne pas pénaliser l'existant.

Les mesures ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques techniques particulières ou faire l'objet d'une recherche architecturale particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 11 : aspect extérieur

Il est rappelé l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sur l'aspect des constructions. Ainsi, le projet peut être refusé s'il ne s'intègre pas dans le cadre paysager et architectural environnant.

Afin d'être en accord avec le Grenelle II, le règlement précise que tout constructions utilisant des technologies énergétiques récentes ou relevant d'une démarche de qualité environnementale pourront déroger aux règles définies dans l'article 11, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction soit particulièrement étudiée.

L'objectif est d'optimiser l'intégration des futures constructions dans leur environnement sans pour autant définir un cadre trop strict sachant qu'il existe une mixité importante dans les époques de construction du bâti existant, mais aussi que le périmètre des monuments historiques s'applique sur une grande partie du village.

D'une manière générale, le PLU régit l'ensemble des éléments pouvant avoir un impact important sur le cadre de vie et limiter une bonne intégration du bâti dans le paysage existant.

Les reliefs artificiels sont interdits d'une part pour une raison de cohérence d'ensemble et d'harmonie dans les hauteurs, et d'autre part pour éviter tout remblais qui créeraient des obstacles au libre écoulement des eaux en cas d'inondation.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver afin d'éviter des incohérences pouvant être importantes.

Concernant les façades, pour une bonne insertion du bâti dans le paysage existant, les couleurs discordantes et vives sont proscrites.

Il doit être recherché une harmonie dans le traitement de l'ensemble des façades des bâtiments existants sur une parcelle afin d'éviter des patchworks de couleurs et de matériaux inesthétiques. Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu pour des raisons techniques (protection des murs) et esthétiques (difficile intégration des matériaux bruts dans le paysage).

Pour des raisons esthétiques, les appareils techniques, de type pompe à chaleur ou climatisation (hors appareils ayant recours à l'énergie solaire devant être obligatoirement orientés vers le soleil), ne doivent pas être vus depuis la rue ou bien être dissimulés.

En matière de toiture, afin qu'il existe une cohérence d'ensemble, les constructions principales doivent présenter au moins deux pans. Toutefois, cela laisse la possibilité de réaliser un toit terrasse ou mono pente pour les annexes et dépendances.

Pour des raisons esthétiques, les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Par ailleurs, le PLU autorise l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïque à condition qu'ils soient parfaitement bien intégrés à la toiture et dans le sens de la pente afin de limiter leur impact visuel.

Les clôtures correspondent à l'interface entre l'emprise privée et l'emprise publique, leur traitement est donc important car il contribue à la qualité du paysage urbain. A ce titre, il est fixé des règles permettant d'obtenir une certaine continuité dans les clôtures, en limitant la hauteur à 2 mètres que ce soit sur rue ou en limite séparative.

Des prescriptions sont ajoutées concernant leur aspect afin d'assurer une cohérence d'ensemble et l'esthétique des clôtures. Les murs aspect plaque de béton brut sont donc interdits. Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. Comme pour les façades, les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites afin d'optimiser l'intégration visuelle.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes réalisées en harmonie avec l'existant, aux reconstructions à l'identique après sinistre, afin de permettre une évolution facile des constructions existantes.

Il ne s'applique pas non plus aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ces derniers peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions privées et faire l'objet d'une recherche particulière ou de mises aux normes techniques que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 12 : stationnement

Afin de faciliter les circulations dans le village et pour des questions de sécurité routière, le stationnement des véhicules doit se faire en dehors voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement afin de prendre en compte l'augmentation du nombre de véhicules par ménage. Par ailleurs, une place au minimum devra être à l'air libre ce qui évitera l'aménagement de deux places de stationnement dans un garage qui risque d'être utilisé à d'autres fins que le stationnement.

Y déroge toutefois la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Article 13 : espaces libres et plantations

Dans l'objectif de préserver un cadre de vie agréable et verdoyant, tout projet de construction devra

comporter un programme d'environnement végétal et paysager visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité.

Article 14 : COS

Cet article n'est réglementé étant donné que la densité est déjà fixée par l'intermédiaire des articles 9 et 10.

4.2.2. La zone 1AU

La zone 1AU correspondant à l'extension du village, les règles définies pour cette zone reprennent logiquement celles de la zone U.

Occupation des sols (articles 1 et 2)

Comme la zone 1AU correspond au prolongement de la zone U, le règlement de la zone retrouve logiquement les mêmes interdictions et constructions soumises à conditions que la zone U et expliquées précédemment.

Toutefois, les constructions et installations agricoles sont interdites car, à la différence de la zone U où il existe encore des corps de fermes et qu'il ne faut pas pénaliser l'existant, l'objectif de la zone 1AU est de recevoir en priorité du résidentiel. La zone A est notamment réservée pour l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

La sensibilité du village par rapport aux potentielles remontées de nappes et le caractère est prise en compte dans le règlement dont certaines règles visent à ne pas aggraver la vulnérabilité. Pour cela les niveaux enterrés sous le niveau du sol naturel sont interdits, ainsi que les remblais non liés à l'accessibilité des bâtiments, les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux et les affouillements de sol destinés à la création d'un plan d'eau.

De façon plus générale, les opérations et utilisations du sol sont admises à condition que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone afin de ne pas créer des enclaves inexploitable après aménagement. Il est également rappelé que équipements publics nécessaires à l'opération devront être réalisés ou programmés pour que la zone devienne constructible.

Il est par ailleurs indiqué à titre de rappel que dans le secteur 1AUa, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement. L'objectif est ainsi de réfléchir à un aménagement pensé sur la totalité du site et non pas au coup par coup.

Article 3 : accès et voirie.

Concernant les accès, les règles générales du RNU sont reprises, à savoir l'obligation pour être constructible d'avoir un accès à une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins afin d'éviter tout enclavement d'une parcelle ; que le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour des raisons de sécurité, la réglementation impose que les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Concernant la voirie, toujours pour des questions d'accessibilité, le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 4 : desserte par les réseaux

Par cohérence, les principes établis pour l'ensemble de l'article 4 sont repris de manière identique par rapport à la zone U étant donné que les zones IAU sont définies en continuité directe.

En ce qui concerne l'eau potable, en application de la législation en vigueur, il est demandé que toute opération nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable.

Afin de ne pas affaiblir les réseaux, les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

En matière d'assainissement des eaux usées domestiques, en application de la législation en vigueur, toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Afin d'anticiper un éventuel réseau d'assainissement, il est demandé que les dispositifs soient adaptés pour prévoir un raccordement.

Il est rappelé l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement afin d'éviter tout risque de pollution.

Pour l'assainissement des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration sur place des eaux pluviales afin d'éviter l'inondation de l'emprise publique ou des parcelles privées voisines. Si le sol ne le permet pas, le pétitionnaire doit prendre en compte la récupération et l'évacuation des eaux sur son terrain.

L'ensemble des réseaux électriques et de téléphone doit être enfoui afin d'éviter une prolifération des câbles aérien peu esthétiques et pouvant être problématique en cas de tempête notamment.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé dans le PLU étant donné qu'aucune caractéristique urbaine ou liée à l'assainissement ne le justifierait.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le PLU impose que les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Par cette disposition, la commune souhaite faciliter la prise en compte du stationnement entre constructions et voies.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ces constructions peuvent nécessiter la proximité immédiate d'un réseau ou faire l'objet d'une recherche architecturale particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait, auquel cas le recul sera au moins égal à la moitié de la

hauteur mesurée au faîtage de la toiture avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée. Cela permet notamment d'éviter les ombres portées trop importantes sur les parcelles voisines et de maintenir le caractère aéré du village.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour les mêmes raisons qu'à l'article 6.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin d'éviter une trop grande densification du résidentiel dans le but de maintenir un aspect aéré à la trame urbaine, il est imposé une distance de 8 mètres entre deux habitations lorsque celles-ci sont non contiguës. Cela permettra d'obtenir le recul obligatoire de 4 mètres par rapport aux limites séparatives en cas de division parcellaire ultérieure. Cette règle ne s'applique qu'aux habitations afin de ne pas contraindre l'implantation d'annexes ou de dépendances.

Article 9 : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de la propriété. Cette réglementation permet de garantir la présence d'espaces libres sur une parcelle pouvant être disponibles pour les espaces verts et le stationnement.

Elle permettra également d'éviter une trop grande densification du tissu urbain risquant d'aboutir à une arrivée de population plus importante que l'objectif visé par les élus.

Cette emprise pourra toutefois être dépassée pour les bâtiments agricoles et d'activité (services, artisanat, commerces) afin de ne pas contraindre l'implantation d'une activité économique sur le territoire communal. Le maximum est fixé à 80% de la superficie totale.

Il est précisé que l'article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les volumes nécessaires sont souvent importants.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Afin de garantir une certaine homogénéité, le PLU régleme la hauteur des constructions en zone IAU de la même façon qu'en zone U. Ainsi, il précise que l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres au faîtage (ou à l'acrotère d'un toit terrasse).

Il est précisé que dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques techniques particulières ou faire l'objet d'une recherche architecturale particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 11 : aspect extérieur

Les prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions sont reprises du règlement de la zone U afin de conserver une certaine continuité architecturale.

Il est rappelé l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sur l'aspect des constructions. Ainsi, le projet peut être refusé s'il ne s'intègre pas dans le cadre paysager et architectural environnant.

Afin d'être en accord avec le Grenelle II, le règlement précise que tout constructions utilisant des technologies énergétiques récentes ou relevant d'une démarche de qualité environnementale pourront déroger aux règles définies dans l'article 11, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction soit particulièrement étudiée.

L'objectif est d'optimiser l'intégration des futures constructions dans leur environnement sans pour autant définir un cadre trop strict sachant qu'il existe une mixité importante dans les époques de construction du bâti existant, mais aussi que le périmètre des monuments historiques s'applique sur une grande partie du village.

D'une manière générale, le PLU régit l'ensemble des éléments pouvant avoir un impact important sur le cadre de vie et limiter une bonne intégration du bâti dans le paysage existant.

Les reliefs artificiels sont interdits d'une part pour une raison de cohérence d'ensemble et d'harmonie dans les hauteurs, et d'autre part pour éviter tout remblais qui créeraient des obstacles au libre écoulement des eaux en cas d'inondation.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver afin d'éviter des incohérences pouvant être importantes.

Concernant les façades, pour une bonne insertion du bâti dans le paysage existant, les couleurs discordantes et vives sont proscrites.

Il doit être recherché une harmonie dans le traitement de l'ensemble des façades des bâtiments existants sur une parcelle afin d'éviter des patchworks de couleurs et de matériaux inesthétiques. Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu pour des raisons techniques (protection des murs) et esthétiques (difficile intégration des matériaux bruts dans le paysage).

Pour des raisons esthétiques, les appareils techniques, de type pompe à chaleur ou climatisation (hors appareils ayant recours à l'énergie solaire devant être obligatoirement orientés vers le soleil), ne doivent pas être vus depuis la rue ou bien être dissimulés.

En matière de toiture, afin qu'il existe une cohérence d'ensemble, les constructions principales doivent présenter au moins deux pans. Toutefois, cela laisse la possibilité de réaliser un toit terrasse ou mono pente pour les annexes et dépendances.

Pour des raisons esthétiques, les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Par ailleurs, le PLU autorise l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïque à condition qu'ils soient parfaitement bien intégrés à la toiture et dans le sens de la pente afin de limiter leur impact visuel.

Les clôtures correspondent à l'interface entre l'emprise privée et l'emprise publique, leur traitement est donc important car il contribue à la qualité du paysage urbain. A ce titre, il est fixé des règles permettant d'obtenir une certaine continuité dans les clôtures, en limitant la hauteur à 2 mètres que ce soit sur rue ou en limite séparative.

Des prescriptions sont ajoutées concernant leur aspect afin d'assurer une cohérence d'ensemble et l'esthétique des clôtures. Les murs aspect plaque de béton brut sont donc interdits. Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. Comme pour les façades, les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites afin d'optimiser l'intégration visuelle.

Les prescriptions édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ces derniers peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions privées et faire l'objet d'une recherche particulière ou de mises aux normes techniques que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 12 : stationnement

Afin de faciliter les circulations dans le village et pour des questions de sécurité routière, le stationnement des véhicules doit se faire en dehors voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement afin de prendre en compte

l'augmentation du nombre de véhicules par ménage. Par ailleurs, une place au minimum devra être à l'air libre ce qui évitera l'aménagement de deux places de stationnement dans un garage qui risque d'être utilisé à d'autres fins que le stationnement.

Y déroge toutefois la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Article 13 : espaces libres et plantations

Afin de garantir un bon traitement paysager des zones et de maintenir un aspect aéré, il est imposé que toute unité foncière faisant l'objet d'une construction comporte au minimum 20% de sa surface en espaces verts.

Article 14 : COS

Cet article n'est réglementé étant donné que la densité est déjà fixée par l'intermédiaire des articles 9 et 10.

4.2.3. La zone A

La zone A regroupe l'ensemble des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur Ab où les ICPE et bâtiments d'élevage ne sont pas autorisés car ils sont susceptibles de provoquer des nuisances au voisinage des zones habitées.

Occupation des sols (articles 1 et 2)

La zone A a pour vocation de recevoir les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et à leur éventuelle diversification. Sont donc interdits l'ensemble des constructions n'ayant pas de rapport avec l'activité agricole : les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'artisanat, d'industrie, les entrepôts non agricoles, les dancings et discothèques, les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles, les caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs (donc les habitations légères de loisirs), les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

La sensibilité du village par rapport aux potentielles remontées de nappes et le caractère est prise en compte dans le règlement dont certaines règles visent à ne pas aggraver la vulnérabilité. Pour cela les remblais non liés à l'accessibilité des bâtiments, les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux et les affouillements de sol destinés à la création d'un plan d'eau.

Des règles supplémentaires sont définies au niveau du secteur Ab. Les ICPE agricoles soumises à autorisation ainsi que les constructions et installations liées à une activité d'élevage y sont interdites afin de limiter tout risque de nuisances à proximité directe du village.

Sont admises dans l'ensemble de la zone A l'ensemble des constructions et installations liées à une activité agricole à savoir : les entrepôts, hangars, constructions et installations à condition d'être nécessaires aux installations agricoles et forestières, mais également, les habitations et leurs dépendances à condition d'être nécessaires à l'activité et d'être construites postérieurement à un bâtiment d'activité.

Par ailleurs, le règlement prend en compte la possibilité de diversification de l'activité tant que l'activité agricole reste dominante. Ainsi, la construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole est autorisée à condition que les bâtiments soient situés

sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent. Ces règles permettent de garantir un développement modéré de ce type d'activité qui doit être complémentaire à l'activité agricole en évitant le développement de structure touristique importante isolée de la ferme de l'exploitant.

Les constructions à usage de commerces et bureaux sont autorisées si elles sont liées à une exploitation agricole (vente de produits à la ferme par exemple) et intégrées dans l'enceinte même d'un bâtiment agricole sont elles aussi autorisées. Encore une fois afin de garantir une unité d'ensemble et d'éviter toute construction édifiée de manière indépendante des bâtiments agricoles.

Enfin, les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés en zone A.

Article 3 : accès et voirie

La réglementation des accès et des voiries vise à garantir l'accessibilité des parcelles constructible, et ce notamment pour les engins de secours et de lutte contre l'incendie et à garantir l'aménagement d'un accès sécurisé sur la voirie de desserte où la gêne sera la moindre.

Aussi, il est imposé que le terrain ait un accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins pour être constructible, afin d'éviter tout enclavement d'une parcelle. Il est précisé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie ; et que le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 4 : desserte par les réseaux

Par cohérence, les principes établis concernant l'eau potable et l'assainissement sont repris de manière identique par rapport aux zones urbaines.

En ce qui concerne l'eau potable, en application de la législation en vigueur, il est demandé que toute opération nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable.

Afin de ne pas affaiblir les réseaux, les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

En matière d'assainissement des eaux usées domestiques, en application de la législation en vigueur, toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Afin d'anticiper un éventuel réseau d'assainissement, il est demandé que les dispositifs soient adaptés pour prévoir un raccordement.

Il est rappelé l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement afin d'éviter tout risque de pollution.

Pour l'assainissement des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration sur place des eaux pluviales afin d'éviter l'inondation de l'emprise publique ou des parcelles privées voisines. Si le sol ne le permet pas, le pétitionnaire doit prendre en compte la

récupération et l'évacuation des eaux sur son terrain.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé dans le PLU étant donné qu'aucune caractéristique urbaine ou liée à l'assainissement ne le justifierait.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone A, sauf secteur Ab, toute construction doit observer un retrait d'au moins 15 mètres par rapport aux routes départementales et d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies publiques et privées. L'objectif est d'imposer un recul minimal permettant les manœuvres aisées des véhicules agricoles sur l'emprise privée. Le recul est étendu à 15 mètres par rapport au RD afin d'assurer une bonne visibilité des axes.

Dans le seul secteur Ab, les habitations doivent être implantées dans une bande allant de 5 à 40 mètres à partir de l'alignement de l'emprise publique. Cette réglementation permet de constituer un front urbanisé linéaire et continu en bordure de voie, en cohérence avec les règles définies pour les habitations en zone U située en face. Comme dans l'ensemble de la zone A, les bâtiments agricoles doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD.

Afin de permettre l'évolution des constructions déjà implantées qui ne respecteraient pas ces règles, l'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ces constructions peuvent nécessiter la proximité immédiate d'un réseau ou faire l'objet d'une recherche architecturale particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Il ne s'applique pas non plus aux infrastructures nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, notamment les aérogénérateurs.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les parcelles étant suffisamment vastes en zone agricole, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cela permet notamment d'éviter les ombres portées trop importantes sur les parcelles voisines et évite tout risque de propagation d'incendie par exemple.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour les mêmes raisons qu'à l'article 6.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé car il pourrait créer des contraintes importantes pour une activité agricole.

Article 9 : emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé car il pourrait créer des contraintes importantes pour une activité agricole.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Concernant la hauteur maximale des constructions, une distinction est faite entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles.

Dans l'ensemble de la zone A, la hauteur des habitations ne peut excéder 9 mètres au faîtage (ou à l'acrotère d'un toit terrasse), l'objectif étant d'être cohérent avec la règle appliquée en zone U et AU pour les habitations.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles ou forestiers est fixée à 12 mètres au faîtage à partir du sol naturel ce qui correspond à la hauteur au faîtage des plus grands bâtiments agricoles. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage comme par exemple un tour d'élévation.

Pour permettre l'adaptation des bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces règles, ces dernières ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas non plus aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques techniques particulières ou faire l'objet d'une recherche architecturale particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 11 : aspect extérieur

Cette zone est destinée aux activités agricoles dont les bâtiments présentent une architecture particulière. Les élus ont tout de même souhaité mettre en place un cadre minimal afin d'assurer une insertion correcte des bâtiments. Toutefois, concernant les constructions à destination d'habitation, ils définissent un cadre identique aux zones urbaines.

Afin d'être en accord avec le Grenelle II, le règlement précise que toutes constructions utilisant des technologies énergétiques récentes ou relevant d'une démarche de qualité environnementale pourront déroger aux règles définies dans l'article 11, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction soit particulièrement étudiée.

Tout d'abord, le PLU comprend des règles générales visant à assurer une harmonie en terme d'aspect et d'insertion paysagère des constructions agricoles, hormis les habitations :

- Pour des raisons esthétiques, il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.
- Les couleurs vives et discordantes, les effets de rayure ou de fort contraste et le blanc pur sont interdits car l'impact visuel dans le grand paysage peut être important.

Concernant les constructions d'habitations, par raison d'équité, les règles sont les mêmes que pour les zones U et IAU expliquées précédemment.

L'ensemble de l'article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des habitations et bâtiments agricoles et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 12 : stationnement

Le stationnement des véhicules, matériel tracté compris, doit être assuré en dehors des voies et

correspondre aux besoins des constructions afin d'éviter toute utilisation des emprises publiques pour le stationnement.

Par ailleurs, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement afin de prendre en compte l'augmentation du nombre de véhicules par ménage. Par ailleurs, une place au minimum devra être à l'air libre ce qui évitera l'aménagement de deux places de stationnement dans un garage qui risque d'être utilisé à d'autres fins que le stationnement.

Article 13 : espaces libres et plantations

Dans l'objectif de préserver un cadre de vie agréable et verdoyant, et afin d'intégrer les bâtiments agricoles dans le grand paysage, le règlement impose que tout projet de construction comporte un programme d'environnement végétal et paysager visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité.

Article 14 : COS

Le COS n'est pas réglementé pour ne pas restreindre les potentialités d'implantation et pénaliser le développement éventuel d'une activité agricole.

4.2.4. La zone N

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal, notamment la vallée du Montjouy. Elle englobe le ruisseau et ses milieux humides associés, ainsi que les secteurs aux abords de l'église des Istres.

Occupation des sols (articles 1 et 2)

La zone N est une zone de protection, ainsi le règlement interdit presque toutes les occupations du sol : les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts, d'artisanat, d'exploitation agricole et forestière, d'industrie, les ICPE, les dancings et discothèques, les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles, les garages collectifs et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées, les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Seules quelques occupations sont autorisées sous conditions :

- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.,
- les affouillements et exhaussements des sols liés à des aménagements hydrauliques.

L'objectif est de préserver le site naturel de toute construction sans toutefois interdire les constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif qui aurait pour nécessité d'être installé en zone N.

Article 3 : accès et voirie.

Cet article n'est pas réglementé étant donné que les constructions sont très limitées en zone N.

Article 4 : desserte par les réseaux

Cet article n'est pas réglementé étant donné que les constructions sont très limitées en zone N.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé étant donné que les constructions sont très limitées en zone N.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Seule, l'implantation par rapport aux emprises départementales est réglementé car pour les autres voies, il n'est pas utile de ne pas créer de contraintes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont les seules autorisées en zone N.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est précisé que l'implantation par rapport aux limites séparatives des occupations et utilisations admises est libre afin de ne pas créer de contraintes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont les seules autorisées en zone N.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé étant donné que les constructions sont très limitées en zone N.

Article 9 : emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé étant donné que seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone N.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Cet article n'est pas réglementé étant donné que les constructions sont très limitées en zone N.

Article 11 : aspect extérieur

Cet article n'est pas réglementé étant donné que les constructions sont très limitées en zone N.

Article 12 : stationnement

Cet article n'est pas réglementé étant donné que les constructions sont très limitées en zone N.

Article 13 : espaces libres et plantations

Cet article n'est pas réglementé.

Article 14 : COS

Cet article n'est pas réglementé étant donné que seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone N.

4.3. Les orientations d'aménagement

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que les PLU peuvent « comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les orientations d'aménagement définies dans le PLU des Istres-et-Bury concernent le secteur 1AUa, située au Nord-Est du village, le long de la RD 19.

Pour des raisons de sécurité, les accès par la RD 19 sont fortement limités, voire interdits. Aussi, les

accès par la RD 19 ne seront autorisés qu'en limite entre la zone U et la zone 1AUa afin d'éviter tout risque sécuritaire à proximité du virage. Dans tous les cas, les accès via la Vieille Rue sont recommandés car la voirie est moins utilisée et la visibilité y est meilleure.

Concernant le **stationnement**, une place de stationnement visiteur par logement créé devra être aménagée sur l'emprise collective des dessertes qu'elles soient publiques ou privées. Afin d'éviter tout engorgement des voiries d'accès à la zone par du stationnement anarchique.

4.4. Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés à l'article L. 123-1-8° du Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le 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. 123-17, 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.

D'une manière générale, les emplacements réservés définis dans le PLU des Istres-et-Bury visent essentiellement à élargir les voiries et aménager les carrefours pour des questions de sécurité et de facilitation des dessertes piétonnes (et en particulier d'accès aux personnes à mobilité réduite).

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	22 m ²	Aménagement du carrefour	Commune
ER n°2	314 m ²	Elargissement de voirie (+ 3 mètres)	Commune
ER n°3	251 m ²	Elargissement de voirie (+ 3 mètres)	Commune
ER n°4	1 063 m ²	Elargissement de voirie (+ 2 mètres de part et d'autre)	Commune
ER n°5	16 m ²	Aménagement de carrefour	Commune
ER n°6	147 m ²	Elargissement de voirie (+ 2 mètres) et pan coupé	Commune
ER n°7	350 m ²	Elargissement de voirie (+ 2 mètres de part et d'autre) et pan coupé	Commune
ER n°8	127 m ²	Elargissement de voirie	Commune
ER n°9	75 m ²	Elargissement de voirie	Commune
ER n°10	116 m ²	Elargissement de voirie à 10 mètres	Commune

*** ER n°1 – Aménagement du carrefour (Commune)**

-> L'objectif de l'ER n°1 est de sécuriser et d'aménager le carrefour entre la Vieille Rue et la route d'Athis (RD 19) en aménageant des pans coupés qui amélioreront la visibilité.

*** ER n°2 – Elargissement de voirie (+ 3 mètres) (Commune)**

-> L'ER n°2 a pour but d'élargir la rue de l'Eglise afin d'améliorer l'accessibilité notamment au niveau du carrefour avec la RD 19 (Route de Flavigny) et ce en particulier pour les véhicules agricoles.

*** ER n°3 – Elargissement de voirie (+ 3 mètres) (Commune)**

-> L'ER n°3 vise à mettre au droit la rue de Falvigny qui est actuellement très étroite.

*** ER n°4 – Elargissement de voirie (+ 2 mètres de part et d'autre) (Commune)**

-> L'ER n°4 a pour but à terme d'élargir l'emprise publique afin d'aménager des trottoirs praticables, notamment pour les personnes à mobilité réduite, le long de la Vieille Rue.

*** ER n°5 – Aménagement de carrefour (Commune)**

-> L'ER n°5 est défini afin d'aménager un pan coupé au carrefour entre la rue de la Fin de la Croix et la RD 19 pour améliorer la visibilité.

*** ER n°6 – Elargissement de voirie (+ 2 mètres) et pan coupé (Commune)**

-> L'ER n°6 vise à élargir la rue de la Fin de la Croix pour y aménager un trottoir praticable.

*** ER n°7 – Elargissement de voirie (+ 2 mètres de part et d'autre) et pan coupé (Commune)**

-> L'ER n°7 a pour but d'élargir la route de Plivot de part et d'autre pour améliorer les conditions de circulation aussi bien routière que piétonne sur cet axe très utilisé localement.

*** ER n°8 – Elargissement de voirie (Commune)**

-> L'ER n°8 permettra de remettre au droit la rue Rivière sur une portion qui crée actuellement un étranglement.

*** ER n°9 – Elargissement de voirie (Commune)**

-> L'ER n°9 permettra de remettre au droit la route d'Athis sur une portion de quelques mètres de longueur.

*** ER n°10 – Elargissement de voirie à 10 mètres (Commune)**

-> L'ER n°10 a pour but d'élargir l'ensemble de la rue à 10 mètres de largeur afin d'y faciliter les déplacements.

4.5. Les Espaces Boisés Classés

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, des plantations d'alignements.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (L. 130-1) stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande

d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier,

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :
 - s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
 - s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
 - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Les EBC ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme.

Les EBC sont situés dans l'étroite vallée du ruisseau de Montjouy, ils visent à protéger les seuls boisements restants sur le territoire communal dans l'optique de préserver le paysage de vallée ainsi que le biotope existant au niveau de ce milieu humide. Par ailleurs, les boisements de rive contribuent au bon maintien des berges.

	PLU
Surface EBC en hectares	3,24

4.6. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation et d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public.

Les servitudes qui concernent le territoire communal des Istres-et-Bury sont les suivantes :

- Servitude de protection des monuments historiques (église Saint-Thibaut des Istres classée MH depuis 1927),
- Servitude de protection des canalisations de distribution et de transport de gaz (Bergères-les-Vertus – Reims),
- Servitude d'ancrage, d'appui, de passage et d'élagage d'arbres relatives aux ouvrages électriques à haute et très haute tension (ligne 63 kV, Compertrix-Oiry),
- Servitudes relatives aux réseaux de télécommunication (réseau urbain local, réseau interurbain et réseau national),
- Servitude attachée à la protection de l'aérodrome d'Epernay-Plivot,
- Servitude attachée à la protection de la circulation aérienne (à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières).

Les servitudes sont annexées au PLU (Plan et liste des servitudes fournis par l'Etat dans le cadre du Porter à connaissance).

**QUATRIEME PARTIE : LES
INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE
DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET
LES MESURES PRISES POUR LA
PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR**

1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Les incidences des évolutions induites par le PLU sur le milieu existant seront limitées. L'évolution du PLU repose sur la volonté affirmée de :

- Protéger les milieux agricoles et naturels : le PLU prend en compte les espaces agricoles et l'activité agricole encore bien présente sur le territoire communal. Il protège les milieux écologiques les plus intéressants : ruisseau de Montjouy et ses milieux humides,
- Favoriser le renouvellement urbain et localiser les extensions urbaines dans la continuité du bâti existant dans une perspective de gestion économe de l'espace. La superficie globale des secteurs voués à l'urbanisation est raisonnable et proportionnée aux objectifs de croissance démographique visés par la commune,
- Préserver l'activité agricole en classant une grande partie du territoire en zone agricole et en y réglementant strictement les constructions,
- Protéger les principaux éléments du patrimoine paysager et historique par un zonage et un règlement adapté.

1.1. Les incidences sur le milieu naturel

Le ruisseau de Montjouy et les milieux humides associés

Le ruisseau et les milieux humides sont préservés de l'urbanisation à travers le zonage et la réglementation du PLU.

Le risque associé lié aux remontées de nappes est également pris en compte dans le règlement en interdisant les constructions avec sous-sol, les remblais et certaines clôtures.

Les abords de l'église des Istres

La zone N englobe un large secteur autour de l'église classée monument historique afin de préserver la zone d'éventuelles constructions obstruant les vues sur l'église. Le caractère naturel actuel de la zone est ainsi maintenu.

Par ailleurs, elle prend en compte les mieux sensibles du ruisseau de Montjouy en englobant les secteurs non bâtis.

Les terres agricoles

L'urbanisation des dents creuses et des zones d'extension aura un impact limité sur l'environnement étant donné qu'il s'agit pour la plupart du temps des terres agricoles qui ne présentant pas d'intérêt écologique remarquable d'un point de vue de la biodiversité.

En totalité les dents creuses et les zones d'extension future représentent une surface d'environ 2,6 hectares actuellement en culture. L'impact sur les terres agricoles reste toutefois limité car cela représente environ 0,5% des terres cultivées sur le territoire communal.

1.2. Les incidences sur les espaces urbanisés

Le village des Istres-et-Bury

Des zones d'urbanisation futures sont définies en continuité des espaces urbanisés. Ainsi, les voiries existantes créent les limites à l'urbanisation à chaque extrémité du village ; l'objectif étant de densifier l'entité urbaine dans la trame viaire existante avant d'étendre vers les extérieurs.

2. Mesures de préservation et de mise en valeur

Le PLU est établi de telle sorte que le développement de l'urbanisation ne nuise pas aux éléments naturels qui composent l'environnement actuel de la commune, et que le mitage du territoire soit maîtrisé tout en tenant compte des particularités urbaines.

2.1. Une gestion économe et qualitative de l'espace

Le PLU décline un projet urbain visant à maîtriser le développement du village des Istres-et-Bury et à optimiser son renouvellement de façon à :

- Eviter une urbanisation diffuse consommatrice d'espaces et génératrice de déplacements motorisés,
- Favoriser l'urbanisation des espaces creux du tissu urbain existant,
- Préserver le patrimoine naturel,
- Prendre en compte les espaces à enjeux agro-économiques et/ou écologiques,
- Minimiser la réalisation de nouveaux réseaux (voirie, AEP, assainissement...) aux coûts de gestion importants.

Densifier le village sur lui-même

Les objectifs de développement urbain de la commune passent par une optimisation des espaces libres existants à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en continuité des voiries existantes permettant ainsi une densification du bourg sans pour autant impacter sur les espaces agricoles et les milieux naturels à enjeux.

Définir de zones d'urbanisation future raisonnées

Le PLU propose une surface urbanisable définie et des zones IAU qui s'étendent en continuité des Parties Actuellement Urbanisées, le long de voiries desservies par les réseaux (partiellement pour la Vieille rue). Ces zones d'extension future offrent une augmentation des surfaces urbanisables maîtrisée puisque l'ensemble des zones IAU représente 0,9 hectare. Par ailleurs, leur localisation se fait au profit d'une continuité urbaine visant à urbaniser des voiries déjà partiellement occupées.

La superficie globale des secteurs voués à l'urbanisation future est raisonnable et proportionnée par rapport aux objectifs de croissance démographique de la commune.

Le PLU permet à la commune d'assurer le développement futur grâce à cette nouvelle lisibilité du contexte foncier. Les zones à urbaniser contribuent à la préservation du cadre de vie car :

- elles proposent des zones d'urbanisation réfléchies qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble qui tient compte de la trame viaire déjà existante (pour la zone IAUa),
- elles canalisent les extensions urbaines et préservent du même coup les zones naturelles ou agricoles périphériques du mitage progressif.

2.2. La préservation des espaces naturels et agricoles

Le PLU met en place des dispositions assurant la préservation des grands ensembles naturels du territoire communal. Il prend en compte les paysages et protège les espaces d'intérêt écologique selon leur sensibilité environnementale.

Les milieux naturels

Le PLU préserve, par un classement en zone N, les entités naturelles présentant un intérêt écologique. Les zones urbanisables sont reculées des rives du ruisseau de Montjouy afin d'éviter toute urbanisation à proximité directe. Par ailleurs, les parcelles potentiellement constructibles situées le long du cours d'eau sont toutes des parcelles agricoles ne présentant pas les caractéristiques d'un milieu humide.

Des EBC sont délimités au niveau des boisements de vallée pour préserver le biotope et le paysage

Les milieux agricoles

Par la délimitation d'une large zone agricole, le PLU assure le maintien et le développement des activités agricoles.

2.3. La prise en compte de l'environnement dans le projet urbain

Le règlement et ses documents graphiques prennent en compte le souci de préservation de l'environnement :

- En visant la restructuration du village sur une trame viaire existante et déjà partiellement urbanisée visant un bouclage des dessertes et des réseaux sans extension en linéaire vers l'extérieur du bourg,
- En délimitant une bande inconstructible de 15 mètres de large le long du ruisseau de Montjouy et en définissant des règles permettant de réduire la vulnérabilité des futures constructions par rapport aux aléas de remontées de nappes,
- En délimitant des bandes constructibles dans les zones U pour les habitations visant à préserver les caractéristiques urbaines existantes en privilégiant une urbanisation en front de rue et en évitant la multiplication des constructions en double rang,
- En permettant de déroger aux règles établies pour toute nouvelle façon de construire visant à préserver l'environnement, à recourir aux énergies renouvelables ou à utiliser de nouvelles techniques énergétiques (architecture bio-climatique, haute qualité environnementale, énergie passive).

3. La synthèse de l'impact du PLU

Effets "négatifs" du PLU	Effets "positifs" du PLU
Réduction potentielle des terres cultivables par leur urbanisation	Planification du développement résidentiel visant la densification du village des Istres-et-Bury
Imperméabilisation des sols	Intégration des zones d'urbanisation future dans la continuité du bâti existant
	Alternative au mitage du territoire en tenant compte de l'existant
	Prise en compte des paysages et des protections environnementales
	Prise en compte des activités agricoles
	Préservation des milieux humides principaux
	Prise en compte de l'aléa remontées de nappes
	Protection du site naturel de la vallée du ruisseau de Montjouy
	Préservation du site naturel autour de l'église des Istres
	Possibilité de créer un front urbain continu le long de la route de Flavigny
	Incitation au recours aux méthodes de construction durable en permettant de déroger au règlement