

Commune des
Istres-et-Bury

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«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-Auzanot

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

SOUS-PRÉFECTURE
13 DEC. 2011
D'ÉPERNAY

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 Chevallement
5 rue des Moillettes
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

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
LES ORIENTATIONS DU PADD	5
1. CADRER LE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE	5
1.1. Garantir un développement modéré	5
1.2. Maintenir l'enveloppe urbaine actuelle et privilégier les secteurs déjà desservis par les réseaux	5
2. PRESERVER LE CADRE DE VIE	5
2.1. Maintenir une cohérence urbaine et architecturale.....	5
2.2. Préserver le site naturel autour de l'église des Isires	5
2.3. Protéger le ruisseau de Montjouy et ses milieux humides.....	5
2.4. Tenir compte des sensibilités liées aux remontées de nappe	6
3. PRENDRE EN COMPTE LE MILIEU AGRICOLE	6
3.1. Eviter le mitage des terres agricoles.....	6
3.2. Permettre le développement des activités agricoles.....	6

PREAMBULE

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une nouvelle pièce du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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 élus de la commune des Istres-et-Bury, sur la base d'une large réflexion, ont donc inscrit dans le PADD le projet de leur commune construit autour de trois grands thèmes :

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

Chacun de ces grands thèmes comporte des composantes qui sont ensuite matérialisées à travers le règlement et ses documents graphiques.

Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal qui s'est tenu le 21 juin 2010.

LES ORIENTATIONS DU PADD

1. Cadrer le développement du village

1.1. Garantir un développement modéré

L'objectif des élus est de permettre un développement du village tout en garantissant une cohérence par rapport à sa taille actuelle. Ainsi, à travers le PLU, l'objectif est de limiter la croissance du village à la construction de 1 à 2 logements au maximum par an sur 15 ans.

Cet objectif permet de maintenir le rythme de croissance enregistré depuis une dizaine d'années sur le territoire communal.

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

Le village est constitué de deux entités urbaines qui ont été reliées par l'urbanisation au fil du temps. L'objectif est de combler les dents creuses encore existantes entre ces deux entités et de permettre une densification de l'entité urbaine de Bury, avant d'étendre davantage à l'extérieur de l'enveloppe bâtie (le long de la RD 19).

2. Préserver le cadre de vie

2.1. Maintenir une cohérence urbaine et architecturale

Le village des Istres-et-Bury se caractérise par une faible densité de construction. L'objectif est de maintenir cette caractéristique sans pour autant étendre davantage le village.

Par ailleurs, le règlement tend à maintenir une certaine cohérence architecturale visant une bonne intégration des futures constructions dans le paysage urbain déjà protégé en partie par le périmètre des monuments historiques de l'église des Istres.

Parallèlement, le projet communal vise à ce que le règlement ne limite pas l'utilisation des matériaux et techniques durables en matière de construction comme les éco-matériaux et les installations produisant des énergies renouvelables.

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

L'église des Istres constitue une unité architecturale à préserver. A l'heure actuelle, le site qui l'entoure est occupé par une fauche enherbée et des ruines. L'objectif est de préserver le site de toute construction afin de préserver les abords de l'église et les vues sur le bâtiment.

2.3. Protéger le ruisseau de Montjouy et ses milieux humides

L'étroite vallée du ruisseau de Montjouy constitue une entité à prendre en compte pour son paysage, ses spécificités naturelles et, de manière plus ponctuelle, son caractère inondable.

L'objectif est donc de préserver ce grand ensemble naturel de toute construction qui pourrait venir le dénaturer et de préserver ainsi une continuité écologique entrant dans le cadre des trames bleues instaurées par la loi portant engagement national pour l'environnement.

La préservation des milieux humides et la prise en compte caractère inondable entrent dans les grandes orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie.

2.4. Tenir compte des sensibilités liées aux remontées de nappe

Le village est sensible aux remontées de nappe. Aussi, l'objectif des élus est de ne pas aggraver la vulnérabilité en protégeant les secteurs les plus sensibles.

3. Prendre en compte le milieu agricole

3.1. Eviter le mitage des terres agricoles

Le territoire agricole est occupé en grande majorité par des terres agricoles. Dans l'objectif de ne pas étendre l'urbanisation vers l'extérieur du village, les élus souhaitent aussi éviter tout mitage des terres agricoles par de l'urbanisation et ainsi préserver l'outil agricole.

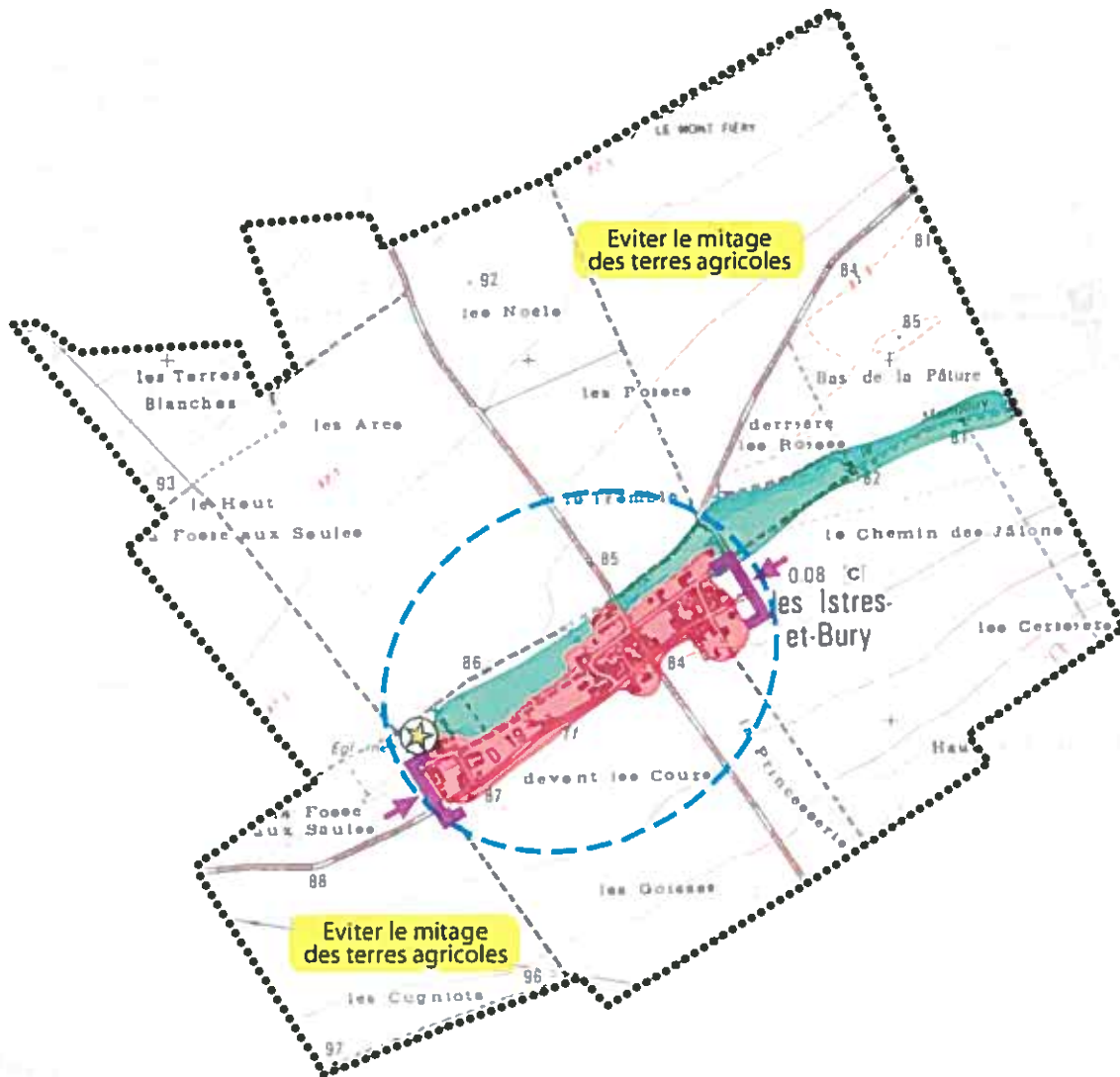
3.2. Permettre le développement des activités agricoles

Toujours dans l'objectif de préserver l'outil agricole, le PLU prend en compte les exploitations existantes dans le village afin de permettre leur développement éventuel.

Par ailleurs, les terres agricoles situées en périphérie du village sont classées en zone A afin de permettre l'installation éventuelle de nouveaux bâtiments agricoles.

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

Projet d'Aménagement
et de Développement Durable



Maintenir l'enveloppe urbaine actuelle



Maintenir une cohérence urbaine et architecturale



Préserver le site naturel autour de l'Eglise des Istres



Préserver les milieux humides et le paysage du ruisseau de Montjouy



Tenir compte des sensibilités liées aux remontées de nappe

