

# **COMMUNE DE BUSSY-LETTREE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **ENQUETE PUBLIQUE**

01 JUIN au 01 JUILLET 2021

## **RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE ET CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE**

**AOUT 2021**

# SOMMAIRE GENERAL

## **Document 1 : Rapport d'enquête publique**

### Chapitre 1 : Présentation de l'enquête

Objet de l'enquête

Références réglementaires de l'enquête

Suites données à l'enquête publique

### Chapitre 2 : Organisation de l'enquête

Références administratives

Visite préalable

Organisation de l'enquête

Composition du dossier d'enquête

### Chapitre 3 : Description du projet

Présentation générale

Concertation préalable

### Chapitre 4 : Avis de la MRAe

### Chapitre 5 : Avis des PPA

### Chapitre 6 : Déroulement de l'enquête et synthèse des observations reçues

Déroulement de l'enquête

Synthèse et analyse des observations

### Chapitre 7 : Transmission du rapport d'enquête publique

## **Document 2 : Conclusions personnelles et motivées de la Commissaire Enquêtrice sur le projet**

## **Annexes et pièces jointes**

# **COMMUNE DE BUSSY-LETTREE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **ENQUETE PUBLIQUE**

01 JUIN au 01 JUILLET 2021

## **RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

**AOUT 2021**

# COMMUNE DE BUSSY LETTREE - PROJET DE PLU

---

## ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Mardi 01 juin au jeudi 01 juillet 2021

### RAPPORT D'ENQUÊTE

## **1 PRESENTATION DE L'ENQUETE**

### **1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE**

Par délibération du 25 janvier 2021, le conseil municipal de Bussy-Lettrée a procédé, pour la seconde fois, à l'arrêt du projet de son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Ce 2<sup>ème</sup> projet de PLU fait suite aux avis défavorables de l'Etat et de la Chambre d'agriculture, émis sur le 1<sup>er</sup> projet de PLU prescrit en 2015. Ce projet a été considéré trop ambitieux au niveau démographique, mais également au niveau de la production de logements avec une ouverture à l'urbanisation trop importante.

En application de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, ce projet de PLU est soumis à enquête publique organisée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans les formes prévues par le code de l'environnement.

### **1.2 RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

La présente enquête est régie par les articles L.123-1 à L.123-18 et par les articles R.123-1 à R.123-27 du code de l'environnement.

### **1.3 SUITES DONNEES APRES L'ENQUETE PUBLIQUE**

A l'issue de l'enquête, la commissaire enquêtrice rendra, sous un délai de un mois, son rapport d'enquête publique assorti de ses conclusions personnelles et motivées sur le projet.

Le conseil municipal sera ensuite appelé à approuver le projet de PLU en décidant éventuellement d'y apporter les modifications qu'il estime nécessaires ou opportunes pour tenir compte des avis émis lors de l'enquête.

A noter que la compétence Urbanisme a été transférée automatiquement au bénéfice de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne dès le 1<sup>er</sup> juillet 2021.

## 2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

### 2.1 RÉFÉRENCES ADMINISTRATIVES

- **Saisine du tribunal administratif** par la commune de Bussy-Lettrée en date du **30 mars 2021** pour la désignation d'un commissaire enquêteur.
- **Décision du Tribunal Administratif** de Châlons-en-Champagne n° E21-000028/51 du **09 avril 2021** en vue de la désignation de la commissaire enquêtrice, Valérie COULMIER.
- **Arrêté municipal** n°2021/01 en date du **03 mai 2021** prescrivant l'ouverture de l'enquête publique prévue du **01/06/2021 au 01/07/2021** inclus.

### 2.2 VISITE PREALABLE

A la demande de la commissaire enquêtrice, un rendez-vous sur site a été planifié le **29 avril 2021** avec Monsieur Poupert, maire de la commune, afin de prendre connaissance du projet.

### 2.3 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### 2.3.1 Planification de l'enquête

- Autorité compétente responsable de l'organisation de la procédure d'enquête : **Mairie de Bussy-Lettrée.**
- Porteur de projet : **Commune de Bussy-Lettrée.**
- Siège de l'enquête : Mairie de Bussy-Lettrée.
- Date et durée de l'enquête publique :  
Conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal, l'enquête publique a été organisée du **mardi 01 juin 2021 au jeudi 01 juillet 2021 inclus**, soit une durée de 31 jours, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

#### 2.3.2 Consultation du dossier

- Le dossier d'enquête présenté était consultable en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public **et** pendant les permanences de la commissaires enquêtrice, à savoir :
  - Mardi 01 juin 2021 de 13h à 15h00
  - Samedi 12 juin 2021 de 10 h à 12 h00
  - Lundi 21 juin 2021 de 14 h à 16 h00
  - Jeudi 01 juillet 2021 de 14 h à 16 h00.
- L'intégralité du dossier était consultable sous forme électronique :
  - En mairie de Bussy-Lettrée sur un poste informatique mis à disposition du public.

- Sur le site internet des services de l'Etat :  
<http://www.marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>

### **2.3.3 Consignation des observations**

- Les intéressés avaient la possibilité de consigner leurs observations et propositions sur le registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, ouvert en mairie de Bussy-Lettrée.
- En outre, le public pouvait faire part de ses observations par correspondance en adressant un courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice en mairie de Bussy-Lettrée.
- Les observations pouvaient être également adressées par voie électronique à l'adresse suivante : [mairie-bussylettree@wanadoo.fr](mailto:mairie-bussylettree@wanadoo.fr).

### **2.3.4 Mesures de publicité en vue de l'information du public**

- Un avis d'enquête publique sur le projet a été affiché en mairie 15 jours avant le début de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci.
- Des avis de publicité ont également été publiés dans 02 journaux locaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et renouvelés dans les 08 jours suivant l'ouverture d'enquête : L'Union et La Marne Agricole (07/05/2021 et 04/06/2021 – cf. annexes).
- L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la préfecture : [www.marne.gouv.fr](http://www.marne.gouv.fr).
- L'organisation de cette enquête publique a été relayée au niveau de la population par la distribution d'un bulletin municipal.

### **2.3.5 Clôture de l'enquête**

A l'issue de l'enquête, le registre d'enquête a été récupéré et clos par la commissaire enquêtrice, lors de la permanence du 01 juillet clôturant l'enquête.

### **2.3.6 Procès-verbal de synthèse**

En date du 06 juillet 2021, la commissaire enquêtrice a rencontré monsieur Poupart en présence de monsieur Moreau de l'AUDC, afin de leur communiquer le procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête (cf. annexes). Un mémoire en réponse du conseil municipal a été transmis le 12 juillet 2021 (cf. annexes).

## **2.4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE**

Le projet de PLU a été élaboré par l'**A**gence de l'**U**rbanisme et de **D**éveloppement de l'agglomération et du pays de **C**hâlons-en-Champagne (AUDC). Le dossier présenté et mis à la disposition du public était constitué des documents suivants :

- Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé préalablement à l'ouverture de l'enquête par la commissaire enquêtrice.
- Le dossier de PLU.
- Un dossier administratif contenant l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique et les annonces légales publiées dans les journaux locaux.
- Les avis des personnes publiques associées.

Le dossier de PLU était composé des pièces suivantes :

- 1.a Rapport de présentation**
- 1.b Diagnostic du territoire**
- 2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**
- 3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
- 4 Règlement d'urbanisme**
  - 4.a Règlement littéral
  - 4.b Règlement graphique (secteur village)
  - 4.c Règlement graphique (ensemble du territoire)
- 5. Annexes**
  - 5.a Servitudes d'utilité publique
  - 5.b Annexes sanitaires
  - 5.c Annexes complémentaires

### **3 DESCRIPTION DU PROJET**

*Source : Note de présentation du projet et Dossier d'enquête publique - AUDC*

#### **3.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE**

La commune de Bussy-Lettrée a entrepris l'élaboration de son PLU, afin de remplacer son ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) rendu caduc par la loi ALLUR.

L'élaboration du document d'urbanisme a été prescrite avec les objectifs suivants :

- Développement harmonieux et équilibré de l'habitat tenant compte des besoins diversifiés de la population.
- Accueil d'activités économiques tenant compte de la proximité de l'aéroport Paris-Vatry et du potentiel de la commune.
- Valorisation du cadre de vie de la commune, tant en termes de circulations que d'aménagement paysager.
- Valorisation et préservation de son environnement naturel.
- Amélioration des services à la population prenant notamment en compte les enjeux du développement numérique.

### 3.1.1 Une ambition commune

Ce projet a été élaboré conjointement avec les communes de Dommartin-Lettrée et Soudron, communes situées elles-aussi dans la partie sud de la communauté d'agglomération de Châlons en Champagne et présentant le même contexte socio-économique et paysager.

Ces 3 communes jouxtent l'aéroport de Paris-Vatry, dont les ZAC sont situées sur le territoire communal de Bussy-Lettrée. Cette implantation économique majeure est susceptible d'engendrer des développements futurs, y compris en matière d'habitat, qu'il a convenu d'intégrer. D'autre part, ce projet de PLU intègre également un enjeu majeur axé sur la préservation de l'environnement.

Ces communes s'accordent pour dire que ce PLU est une 1<sup>ère</sup> étape dans l'attente du PLU intercommunal.

### 3.1.2 Orientations générales

Le projet se veut pragmatique et réaliste par rapport au contexte démographique et économique à l'échelle du bassin de vie.

Le PADD, document cadre d'un PLU, est identique pour les PLU des 3 communes. Il affiche 4 orientations politiques qui sont les suivantes :

#### Orientation 1 - Accompagner le développement économique de la vallée et de la plaine champenoise dans sa diversité

- **Permettre le maintien et le développement d'activités structurantes (agro-industrie, services, logistique...),** en prévoyant notamment des possibilités d'extensions et d'installations nouvelles **autour de la plate-forme de l'aéroport**, et en accompagnant les besoins des silos Vivescia et de l'usine de Déshydratation de Soudron.
- **Maintenir et développer des emplois à rayonnement local,** en prévoyant des espaces et des règles de constructibilité adaptés aux besoins des petites entreprises, notamment artisanales.
- **Maintenir et conforter l'économie agricole locale,** en adaptant les règles de constructibilité aux besoins actuels des agriculteurs tout en veillant à faire cohabiter harmonieusement bâtiments agricoles et bâtiments résidentiels.
- **Faciliter le développement d'activités économiques innovantes,** en particulier lorsqu'elles contribuent à la réalisation des orientations du présent PADD, ou, plus globalement, à la satisfaction des objectifs d'un développement durable du territoire.

#### Orientation 2 - Contribuer à l'amélioration de l'accueil des habitants et du niveau de services de la plaine champenoise

- **Rendre possible une offre en logement adaptée à la diversité des besoins locaux** (les jeunes, les familles biparentales, les familles monoparentales, les seniors, les personnes handicapées ou en perte d'autonomie, les actifs, les militaires).
- **Préserver le caractère végétalisé et l'ambiance villageoise de la commune,** en limitant notamment l'artificialisation des jardins et espaces publics non bâtis, et en

encadrant les possibilités d'implantation et de division parcellaire lorsqu'un état boisé ou d'autres considérations liées au cadre de vie le justifient.

- **Garantir un accès rapide, pour tous les habitants, aux services publics de base** (eau potable, électricité, énergies de chauffage, téléphone, internet...) **et aux services à la personne**, en maintenant, voire en améliorant, un niveau de service adéquat au village et en confortant les relations avec les territoires voisins.
- **Maintenir le niveau actuel en matière d'équipements administratifs, culturels et de loisirs** (mairie, école, salle des fêtes, terrains de sport, etc.) en confortant les relations avec les territoires voisins et en promouvant un cheminement doux le long de la Soude.
- **Encourager le mélange de l'habitat et des activités** (mixité fonctionnelle) au village, en développant en particulier l'emploi en cœur du tissu bâti ou, sous réserve du point ci-après, à une distance raisonnable des habitations.
- **Éloigner autant que possible des habitations les activités et infrastructures susceptibles de générer des nuisances importantes** (en particulier sonores et pollution, par la route ou la présence d'activités spécifiques telles que la menuiserie, la carrosserie, l'entreposage de denrées et de matériaux agricoles, etc.).
- **Adapter les dispositions du futur PLU à la gestion des risques naturels.**

### **Orientation 3 - Améliorer les conditions de mobilité des personnes, des biens et des informations, dans une perspective compatible avec les enjeux liés au changement climatique**

- **Proposer une forme urbaine compatible avec le développement d'offres alternatives à la voiture individuelle sans passager.**
- **Encourager des pratiques de déplacement motorisé plus vertueuses du point de vue des émissions de gaz à effet de serre**, telles que l'usage du bus périurbain, le covoiturage ou le rabattement d'automobilistes des communes voisines sur l'arrêt de ligne de car régionale reliant notamment Troyes et Mailly-le-Camp à Châlons-en-Champagne, en passant par le village de Vatry.
- **Inciter à l'utilisation des modes actifs de déplacements** (marche à pied, vélo, rollers, trottinette, etc.), par tout aménagement ou disposition permettant d'atteindre cet objectif, qu'il s'agisse d'un usage fonctionnel ou de promenade.
- **Contribuer à l'amélioration de la desserte par les réseaux numériques**, notamment par l'anticipation de la poursuite du déploiement de la fibre.
- **Garantir de bonnes conditions de circulation et de stationnement en voiture au village pour garder possible la venue de commerces ambulants, métiers de santé et services à la personne auprès des ménages isolés**, en lien avec l'objectif d'accès rapide aux services exposé dans l'orientation n° 2.
- **Ne pas restreindre la possibilité de circulation des engins agricoles dans les axes que leurs conducteurs doivent emprunter pour travailler**, sous réserve que ce flux ne génère pas de nuisances évoquées dans l'orientation n° 2.

### **Orientation 4 - Protéger les ressources fondamentales, les sols et la biodiversité**

- **Préserver les espaces les plus sensibles pour l'environnement de toute construction.**

- **Protéger les corridors écologiques** en interdisant toute construction dans les espaces traversés ou, lorsque cela est possible, en conditionnant l'état bâti à des dispositions adaptées.
- **Prendre en compte les paysages urbains et naturels** en définissant des prescriptions d'ordre architectural et des éléments de paysage à protéger.
- **Valoriser la nature au village**, via des actions proposées dans l'orientation n°2, mais aussi en limitant l'imperméabilisation des sols en espaces urbanisés.
- **Mieux maîtriser l'évolution de l'urbanisation en lien avec l'organisation des réseaux**, et plus particulièrement la capacité de fonctionnement du réseau d'adduction d'eau potable.
- **Veillez à l'insertion visuelle des réseaux d'énergie** chez les particuliers en s'inscrivant dans la démarche menée par la commune (enfouissement).
- **Participer à l'effort de déploiement des énergies renouvelables**, par exemple en facilitant le développement de l'énergie éolienne.
- **Réduire la consommation de l'espace agricole au strict nécessaire**, à savoir des projets contribuant à la satisfaction des orientations du présent PADD, en veillant à respecter les objectifs suivants :

Dans l'enveloppe urbaine du village (dents creuses) : 4,05 ha

Les secteurs de projets 1,60 ha

Soit un total de 5,65 ha, susceptibles de faire l'objet de rétention foncière estimée à 40%.

**Une surface d'environ 3,40 ha de foncier est donc disponible dans l'enveloppe urbaine du village.**

Il est à noter que la vallée de la Soude est entièrement protégée (zone N, espaces boisés classés...) et que la mise en œuvre du PLU n'engendre ainsi aucune consommation d'espace naturel ou forestier.

### **3.2 CONCERTATION PREALABLE**

Une concertation préalable a été organisée lors l'élaboration du 1<sup>er</sup> projet de PLU, selon les modalités suivantes :

- Un registre destiné aux observations du public mis à disposition en mairie.
- Une information de la population, actualisée au fil de l'eau sur les évolutions du projet.
- Une réunion publique organisée le 08 juin 2017.

Les contributions du public ont porté sur :

- La pertinence d'un classement de la zone UE autour de la salle des fêtes et du terrain de jeux, classement lié à l'éventualité d'un groupe scolaire (groupe scolaire maintenant prévu sur la commune de Soudron).
- L'anticipation d'une rétention plus importante.
- La pertinence de la localisation de la zone artisanale (2AUz), trop excentrée du village.

Monsieur le maire n'a pas souhaité organiser une nouvelle réunion publique sur le 2<sup>ème</sup> projet, considérant les modifications mineures entre les 2 projets de PLU et la population suffisamment informée.

#### **4 AVIS DE LA MRAE**

Par décision du 30 mars 2017, la **Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)** a décidé de ne pas soumettre la révision du PLU de Bussy-Lettrée à évaluation environnementale.

#### **5 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES - PPA**

En date du 25/02/2021, la commune de Bussy-Lettrée a saisi les différents services et/ou organismes suivants en vue d'obtenir leurs avis sur le projet.

<b>PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES - PPA</b>	<b>DATE</b>	<b>AVIS</b>
<b>Préfecture de la Marne</b>	07/05/2021	<p><b>Avis favorable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Remarques de forme sur le projet de PLU</li> <li>- Garantir la compatibilité des objectifs de développement locaux cumulés avec ceux du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne</li> <li>- Diagnostic territorial à compléter et/actualiser (plusieurs données non actualisées) et mise en cohérence de ce diagnostic et le rapport de présentation</li> <li>- Recommandation de l'ARS sur le risque allergène de certaines plantations</li> </ul>
<b>Chambre d'agriculture de la Marne</b>	22/04/2021	<b>Avis favorable</b>
<b>PETR* du Pays de Châlons en Champagne</b>	20/4/2021	<p><b>Avis favorable</b> (projet compatible avec le SCOT)</p> <p>Proposition de renforcer la densité dans le « secteur de projet 1 » et de détailler l'OAP concernée pour y intégrer du logement collectif (offre d'une plus grande diversité de logements)</p>
<b>DDT – CDPNAF*</b>	13/4/2021	<p>Commune couverte par le SCOT</p> <p>Avis au titre de l'art. L151-13 du code de l'urbanisme dans le cadre des délimitations des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)</p> <p><b>Avis favorable au secteur As</b></p>

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES - PPA	DATE	AVIS
Département de la Marne	29/04/2021	<p><b>Avis favorable</b></p> <p>Diverses observations portant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La largeur mini des routes départementales (6 m voire 5,50 m)</li> <li>- Limiter leur extension linéaire, les carrefours et le trafic supplémentaire</li> </ul> <p>Intégrer les marges de recul des constructions le long des RD dans le règlement du PLU</p> <p>Prendre en compte les dispositions réglementaires relatives aux routes à grande circulation (RD 977) et du règlement général sur la conservation et la surveillance des RD</p> <p>Observations diverses sur des données incorrectes et non actualisées dans le rapport de présentation, le diagnostic et la liste des servitudes UP</p>

\* **PETR** : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

**DDT** : Direction Départementale Des Territoires

**CDPNAF** : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de la Marne

## **6 DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **6.1 DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

L'enquête publique a fait l'objet d'une très faible participation du public, malgré l'information de la population par la distribution d'un bulletin municipal annonçant son organisation.

- 2 visites au cours des permanences de la commissaire enquêtrice :
  - o Madame BRISSON, avec dépôt d'un courrier (3 pages) au nom de Monsieur Maurice Brisson,
  - o Monsieur Fabien HENRY à l'origine de contributions uniquement orales.
  
- Un courrier envoyé à la commissaire enquêtrice par le Conseil départemental de la Marne en date du 11 juin 2021 (Direction du patrimoine, du développement et de l'environnement/Service Aménagement - Mmes Muriel Durieux et Julie Bernier).

Aucun courrier électronique n'est à signaler. Aucun incident n'est survenu pendant l'enquête.

#### **Commentaires de la commissaire enquêtrice sur l'organisation et le déroulement de l'enquête :**

##### **Mesures de publicité autour de l'enquête :**

Cette enquête publique a fait l'objet des annonces légales de publicité prévues pour ce type de projet. Un bulletin municipal annonçant les modalités d'organisation de cette enquête a également été distribué dans les boîtes aux lettres des habitants. Les modalités d'annonce de cette enquête mises en place par la commune a permis la bonne information des habitants.

##### **Organisation de l'enquête publique :**

Toutes les dispositions ont été prises en collaboration avec la mairie de Bussy-Lettrée (dates d'enquête, mise à disposition des documents, nombre et horaires des permanences, locaux dédiés aux permanences, etc.) pour le bon déroulement de cette enquête publique – dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

Une visite des lieux par la commissaire enquêtrice et un entretien préalable avec monsieur Poupard, maire la commune a permis une meilleure compréhension du projet.

**Dossier d'enquête présenté :**

Le dossier d'enquête était consultable en version papier en mairie (aux horaires d'ouverture de la mairie et pendant les permanences de la commissaire enquêtrice), mais également en version numérique sur le site internet de l'Etat (accès permanent pendant toute la durée de l'enquête), ou en mairie (clé USB et poste informatique mis à disposition).

Les modalités d'informations mises en place ont facilité l'accès à l'information par la population.

Les informations figurant dans le dossier sont argumentées, claires et compréhensibles.

Toutefois, certaines informations mériteraient d'être remises à jour dans certains documents (comme le recensement INSEE par exemple, la mise à jour du plan cadastral (nouveau hangar à l'angle de la rue des Terrages et de la RD 80), l'intégration graphique des ZAC dans les différents documents).

La note de présentation plus synthétique (18 pages) rédigée par l'AUDC permet une lecture plus aisée et compréhensible du projet par le public. Il conviendrait qu'elle figure parmi les pièces composant le dossier de PLU, afin que le public puisse la retrouver dans sa version numérique sur le site internet de l'Etat mais également sur la clé USB fournie à la mairie.

## 6.2 SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

### **Contribution de Monsieur Brisson : lettre déposée le 21 juin 2021**

Proposition de modification concernant la zone UE (zone urbaine destinée aux équipements publics) située derrière la salle des fêtes.

- Etonnement sur le classement de la totalité de la zone :
  - o Contraire aux priorités données par le projet de PLU à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement, à la préservation et restauration des continuités écologiques. Cela crée une enclave dans un secteur à vocation agricole et maintient une certaine pression sur le foncier agricole.
  - o Contraire aux préconisations gouvernementales visant à préserver les terres agricoles et à privilégier les dents creuses.
  - o Terres agricoles amputées des distances à respecter pour l'épandage des phytos (durcissement de la réglementation à venir).
  - o Zone UE à proximité d'une zone réservée à des activités humaines ou sportives.
  
- Proposition de réduire la zone et de la diviser par 2 :
  - o Zone UE sur la partie construite.
  - o Zone « éléments paysagers à protéger ou à mettre en valeur » sur la zone tampon avec les terres agricoles.

Modification mineure et sans contrainte pour la commune qui a exercé un droit de préemption urbain (POS 23/11/2027) sur certains terrains pour constituer une réserve foncière pouvant accueillir ce genre d'équipements publics.

Proposition visant à développer le village avec bon sens, en respectant les biens des autres.

#### Réponse du conseil municipal de Bussy-Lettrée :

Le conseil municipal n'accepte pas la proposition pour les raisons suivantes :

- L'intégralité de la zone UE est nécessaire à la réalisation future d'un projet d'intérêt public. De par son environnement, il y a nécessité de rendre le cadre plus agréable et d'arborer la parcelle.
- La notion de droit de préemption ne portait que sur du terrain classé en zone U pour permettre l'arrivée et l'intégration de nouveaux arrivants ne trouvant pas de terrains constructibles ou de structures de service valorisantes sur la commune.

#### Analyse de la commissaire enquêtrice :

La totalité de cette zone figurait déjà dans l'ancien POS datant de 1997 (zone UD) et correspondait à un terrain de sport (ancien terrain de football). Ce terrain est une propriété communale, sur lequel la collectivité a eu et pourrait avoir des projets à intérêt général pour la population.

La proximité des installations de loisirs (terrains de jeux, de tennis, salle des fêtes, ...) rend cohérent le maintien de cette zone en l'état, pour tout projet que la commune pourrait avoir en lien avec les activités voisines existantes. De plus, l'accès à cette zone excentrée est facile et la présence d'aires de stationnement facilite son utilisation, contrairement à une zone qui se trouverait en centre de village.

Il est vrai que cette zone est entourée de surfaces agricoles. Comme exprimé par la commune, la présence d'espaces végétalisés et arborés sur ce site sera nécessaire pour garantir un cadre de vie agréable, en continuité avec les espaces existants. Il est donc nécessaire de prévoir une surface suffisante pour les intégrer.

Pour être cohérent avec le projet de PLU, et plus particulièrement à son OAP n°1 relative au maintien d'un niveau de végétalisation élevé dans le village, la planification de ces éléments paysagers dans cette zone UE pourrait effectivement être inscrite dès à présent dans le règlement du PLU et plus particulièrement dans l'OAP n°1 et le règlement graphique.

Des espaces arborés en limite de propriété pourraient de fait servir de zones tampons avec les surfaces agricoles environnantes, et pourraient également être bénéfiques pour la biodiversité. Ils répondraient à la nécessité de restaurer les continuités écologiques en plaine crayeuse et de renforcer la nature en ville, tel qu'annoncé dans le projet de PLU.

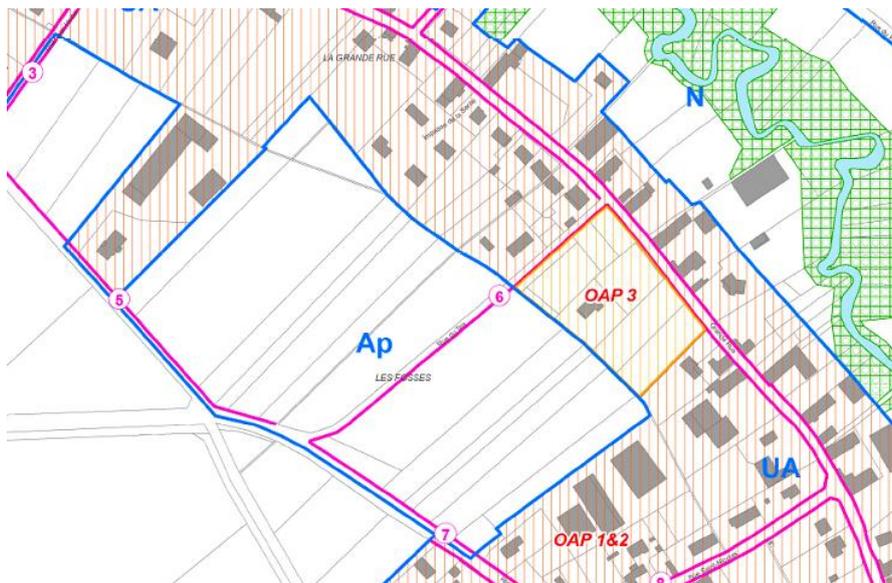
Dans la mesure où cette zone figurait déjà dans l'ancien POS, ce projet de PLU ne crée pas de pression supplémentaire sur le foncier agricole. En ce qui concerne les

distances à respecter pour les épandages de phytosanitaires, celles-ci seront certainement à calculer à partir des limites séparatives des parcelles agricoles. Un changement de classification de zone dont la propriété reste communale, sera certainement sans incidence sur ce calcul.

### Contribution de Monsieur Henry : contribution orale déposée le 1<sup>er</sup> juillet 2021

#### Questionnement sur l'OAP N°3 :

- Y a -t-il obligation de créer un secteur de projet dans le PLU ?
- Comment est réalisé un secteur de projet ?
- Proposition d'une dizaine d'habitations : ne peut-on pas réduire le nombre ?
- Ne peut-on pas laisser ce secteur en zone OAP 1 et 2 ? Inquiétude de voir un lotissement d'une dizaine de maisons autour de son habitation



#### Réponse du conseil municipal de Bussy-Lettrée :

Le conseil municipal accepte complètement la demande.

En effet, à l'heure actuelle, il est impossible d'avoir un mode opératoire concret et acceptable du fonctionnement des règles d'urbanisme dans les secteurs de projet 3 et 4 :

- Dans le temps : comment sont gérées les demandes d'urbanisme ?
- Dans le nombre de propriétaires et leur diversité pour avoir une notion d'uniformité d'aménagement
- Dans la notion de surface constructible par apport aux aménagements de voiries, cheminement et emprise paysagère

Nécessité d'un faible coût au m<sup>2</sup> et d'une surface suffisante pour avoir une belle qualité de vie, en harmonie avec les terrains et constructions existant sur la commune.

La notion de lotissement ou de petites parcelles ne correspond pas à cette harmonie. La mixité sociale peut se faire autrement que par des petites parcelles.

**Le conseil municipal propose de laisser le secteur en zone OAP 1 et 2.**

### Analyse de la commissaire enquêtrice :

Les secteurs de projet sont imposés par le SCOT. Dans le Document d'orientations et d'objectifs (DOO), on peut lire :

*"Afin de faciliter la mobilisation du potentiel en renouvellement/densification, les collectivités mettent en œuvre des stratégies foncières volontaires et inscrites dans la durée, par exemple en utilisant dans leurs documents d'urbanisme les dispositifs permettant d'assurer une maîtrise du foncier dans les secteurs identifiés comme les plus propices en termes de mutation et de libération du foncier.*

*Ces stratégies concernent en priorité : (...)*

- *les "zones aménageables privilégiées" correspondant aux espaces où la densité est maîtrisable c'est-à-dire les secteurs identifiés par l'analyse de densification de plus de 5 000 m<sup>2</sup> dans lesquels il convient de rechercher une mixité des formes bâties. (...)*

*Afin d'assurer une urbanisation économe en espace, les documents d'urbanisme favorisent la densification dans les extensions de l'urbanisation et dans les "zones aménageables privilégiées" identifiés par l'analyse de densification (...).*

*Bourgs et villages : 12 à 16 logements à l'hectare.*

*Elles correspondent à une densité brute intégrant les voies et espaces publics. L'objectif n'est pas d'obtenir une densité uniforme pour chaque opération mais plutôt de favoriser la diversification avec la promotion de typologies résidentielles variées à même de répondre à la diversité des besoins des ménages et pouvant combiner de l'individuel, de l'individuel groupé et des petits collectifs."*

Les modalités d'aménagement de ces secteurs de projet ne semblent effectivement pas être arrêtées : elles peuvent aller du simple cas par cas à l'aménagement d'ensemble.

En ce qui concerne l'OAP n°3, au vu de la densité évoquée dans le SCOT, cela représenterait donc 10 habitations à prévoir sur les 7.500m<sup>2</sup> concernés.

Au vu des caractéristiques de ce secteur de projet (cf. plan ci-avant) et de la forme urbaine environnante, l'emplacement de ce secteur de projet interroge :

- Ce secteur est concerné par 7 propriétaires différents (dont la commune), condition qui ne semble pas idéale pour permettre une parfaite *maîtrise du foncier*.
- L'inquiétude de M. Henry semble tout à fait justifiée, puisque son habitation (sur une grande parcelle) se trouve en position centrale sur ce secteur de projet. La densification de l'urbanisation à ce niveau semble difficilement envisageable compte tenu de ce contexte (d'autant que les voies et espaces publics sont compris dans ce taux de densification).
- Ce projet de densification ne s'inscrit pas dans la forme urbaine environnante

qui privilégie les grandes parcelles.

D'autre part, au vu de la réponse des membres du conseil municipal, ce projet ne s'inscrit pas dans une "stratégie foncière volontaire" de la commune.

Je rejoins la position du conseil pour supprimer ce secteur de projet à cet endroit et maintenir ce secteur en OAP n°1&2.

#### Questionnement sur la zone Ap :

- Est-ce également inconstructible pour les agriculteurs/propriétaires ?
- Durée de validité du PLU ? Combien de temps le terrain va-t-il rester inconstructible ?
- Y aurait-il possibilité de prévoir une zone constructible en façade de la rue des cerisiers (présence de réseaux et d'un compteur Edf) ?
- Ne dispose pas en nom propre de parcelle en zone UA pour un projet de construction

#### Réponse du conseil municipal de Bussy-Lettrée :

Le conseil municipal considère que cette zone Ap, dans l'attente d'un projet, doit être maintenue dans l'intégralité de sa surface.

Si, par la suite, aucun projet ne voit le jour, il pourra être possible de réduire cette zone Ap et de la fractionner en zone A ou U sur sa partie en façade de la rue des Cerisiers.

#### Analyse de la commissaire enquêteur :

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune, qui comprend un secteur Ap protégé et inconstructible dont l'objectif est de préserver le foncier pour permettre des extensions à destination d'habitat ou d'activités économiques dans le futur, après évolution du PLU.

Seules sont admises les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées sur une autre zone.

Le PLU n'a pas de durée de validité. Il privilégie une projection sur le court à moyen terme (environ 10 à 15 ans). À tout moment, il peut faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modification ou de révision allégée selon la nature des modifications portées au PLU, sur décision de l'autorité compétente. Toutefois, il doit être mis en révision dans le cas où ces modifications portent atteintes aux orientations définies dans le PADD.

Le projet de PLU dispose de 2 zones Ap, représentant des réserves foncières importantes sur lesquelles la commune espère l'aménagement de zones mixtes d'habitat et de services, dans l'objectif d'accueillir de nouveaux ménages sur le territoire. Aussi, il est difficile d'imaginer un morcellement de cette zone qui rendrait difficile la mise en place de ces projets.

**Courrier du Conseil départemental de la Marne en date du 11 juin 2021 :**

Contacts en cours avec différents porteurs de projets à l'origine de 2 demandes de modifications du règlement de la zone UV

- Possibilité de développer des activités logistiques et industrielles en zone UVc « activités de type TPE artisanales, commerciales et services ».
- Possibilité de hangars ouverts sur les secteurs Uva, UVb et UVc.

**Réponse du conseil municipal de Bussy-Lettrée :**

Le conseil municipal n'émet aucune remarque négative quant à cette demande.

**Réponse de la DDT :**

Justifier la compatibilité des demandes de modifications de la zone avec le dossier de réalisation de la ZAC (dont le règlement).

**Réponse de l'AUDC :**

Proposition de rédaction (apport ou modification apparaissant en rouge) :

Entête de zone : « La zone UV correspond à l'aéroport Paris-Vatry et aux zones d'activités qui lui sont liées (ZAC 1 et 2). Elle comprend quatre secteurs **dont les vocations principales sont les suivantes** : [la suite sans changement] »

Aspect extérieur : « Les hangars demi-lune de type "oméga" **et les hangars ouverts** sont autorisés uniquement dans le secteur UVd. »

**Analyse de la commissaire enquêtrice :**

Dans le règlement de la zone UV, seules les activités du secteur UVd sont précisément encadrées. Les 3 autres secteurs ne font pas l'objet de prescriptions particulières en termes de destination des constructions, d'usages des sols et de nature des activités.

La définition des 4 secteurs en en-tête du règlement semble justifiée par une différenciation d'autres paramètres tels que les distances d'implantation des constructions, aspects extérieurs des bâtiments, les clôtures, ...

La demande portant sur l'autorisation de hangars ouverts sur toutes les zones peut être envisagée (sous réserve de compatibilité avec le règlement de la ZAC), dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour leur bonne intégration dans l'environnement, et plus particulièrement en zone UVc, zone visible depuis la route départementale n°977, et qui doit être maintenue comme une entrée de village verte et agréable.

NB : une harmonisation entre le règlement littéral et le règlement graphique doit être réalisée au sujet des ZAC. Celles-ci sont mentionnées dans le règlement littéral mais absentes du règlement graphique, ne permettant pas leur localisation.

## **7 TRANSMISSION DU RAPPORT**

Ce rapport établi en un seul exemplaire papier est transmis à Monsieur le maire de Bussy-Lettrée, accompagné du registre d'enquête et des pièces annexées.

Une copie papier de ce rapport est transmise simultanément à monsieur le président du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne et à monsieur le Préfet de la Marne.

Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public pendant un an :

- En mairie de Bussy-Lettrée ;
- En Préfecture de la Marne ;

Et consultables sur le site internet des services de l'Etat dans la Marne  
<http://www.marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>.

Fait à Clamanges,

Le 1<sup>er</sup> août 2021,

**Valérie COULMIER**  
Commissaire Enquêtrice

# **COMMUNE DE BUSSY-LETTREE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **ENQUETE PUBLIQUE**

**01 JUIN au 01 JUILLET 2021**

## **CONCLUSIONS MOTIVEES**

**AOUT 2021**

# COMMUNE DE BUSSY-LETTREE – PROJET DE PLU

---

## ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

01 juin au 01 juillet 2021

### CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Par délibération du 25 janvier 2021, le conseil municipal de Bussy-Lettrée a procédé, pour la seconde fois, à l'arrêt du projet de son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Ce 2<sup>ème</sup> projet de PLU fait suite aux avis défavorables de l'Etat et de la Chambre d'agriculture, émis sur le 1<sup>er</sup> projet de PLU prescrit en 2015.

Pour rappel, le 1<sup>er</sup> projet avait été considéré trop ambitieux au niveau démographique, mais également au niveau de la production de logements avec une ouverture à l'urbanisation trop importante.

En application de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, ce projet de PLU est soumis à enquête publique. Cette enquête est organisée sous la compétence de la mairie de Bussy-Lettrée suivant l'arrêté municipal du 03 mai 2021. A noter qu'à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, la compétence Urbanisme est transférée à la communauté d'agglomération de Châlons en Champagne.

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 1<sup>er</sup> juin au jeudi 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Il est à noter que l'élaboration du projet de PLU a fait l'objet d'une démarche de concertation préalable au cours de l'élaboration de la 1<sup>ère</sup> version du PLU, avec la mise à disposition d'un registre en mairie, l'information au fil de l'eau de la population via le bulletin municipal et l'organisation d'une réunion publique le 08 juin 2017.

Monsieur le maire de la commune n'a pas souhaité organiser une nouvelle réunion publique sur ce 2<sup>ème</sup> projet, considérant les modifications mineures entre les 2 projets de PLU et la population suffisamment informée.

Les modalités d'annonce et d'organisation de l'enquête publique ont permis une bonne information des habitants, et facilité l'accès au dossier d'enquête mis à disposition sous papier et sous format numérique. Les mesures ont été prises pour favoriser la participation du registre (registres papier, adresses postale et numérique, nombre des permanences).

Les informations figurant dans le dossier étaient argumentées, claires et compréhensibles. Toutefois, certaines informations mériteraient d'être remises à jour dans certains documents (données non mises à jour depuis la dernière version comme les données INSEE par exemple dans le rapport de présentation, mise à jour

du plan cadastral avec nouvelles constructions (hangar RD80 entre autres) et matérialisation des ZAC).

Malgré ces dispositions, cette enquête publique a fait l'objet d'une faible participation du public puisque seules 3 observations sont à signaler (1 écrite, 1 orale, 1 courrier). Aucune pétition, ni incident n'est à signaler.

Les 3 communes de Bussy-Lettrée, Dommartin-Lettrée et Soudron ont choisi d'élaborer leur PLU dans une démarche groupée.

En matière d'habitat, ces communes souhaitent contribuer à l'amélioration de l'accueil des habitants et du niveau de service de leur territoire, tout en préservant le caractère végétalisé et l'ambiance villageoise des 3 villages. Ces communes jouxtent également l'aéroport de Paris-Vatry - dont les ZAC sont implantées sur le territoire de Bussy-Lettrée, qui est susceptible d'engendrer des développements futurs.

**En matière d'urbanisation**, ce projet de PLU intègre les remarques formulées par les services de l'Etat, notamment celles de la DDT et de la Chambre d'agriculture sur le 1<sup>er</sup> projet de PLU présenté. Une surface d'environ 3,40 ha de foncier est disponible dans l'enveloppe urbaine du village. Il est à noter que la vallée de la Soude est entièrement protégée (zone N, espaces boisés classés...) et que la mise en œuvre du PLU n'engendre ainsi aucune consommation d'espace naturel ou forestier.

Les OAP intègrent 2 secteurs de projet, dont l'OAP n°3 (secteur de projet n°1) qui a fait l'objet d'une contribution orale en cours d'enquête.

Il est à rappeler que, dans son avis rendu sur le projet de PLU, le Pôle Territorial et Rural (PETR) propose de renforcer la densité dans le secteur de projet n°1 et de détailler l'OAP concernée pour y intégrer du logement collectif (offre d'une plus grande diversité de logements). Cette demande est justifiée par la volonté de la commune à renforcer son centre avec une opération mixte habitat-activités au niveau de la zone Ap située à proximité.

Bien que le PLU doivent identifier des zones devant faire l'objet d'une densification de l'urbanisation, avec une mixité des formes bâties, on peut s'interroger sur la pertinence du secteur de projet n°1 compte tenu de son environnement immédiat. En effet, la présence quasi centrale dans ce secteur d'une maison d'habitation implantée sur une large parcelle est difficilement compatible avec un projet de 10 habitations prévues sur 7500 m<sup>2</sup> tel qu'indiqué dans le document OAP. L'inquiétude du riverain concerné est légitime.

D'autre part, ce secteur de projet tel qu'évoqué ne s'intègre pas dans la forme urbaine environnante et est au contraire à l'un des axes de l'orientation n°2 du PADD : *« préserver le caractère végétalisé et l'ambiance villageoise du village de la commune, (...) et en encadrant les possibilités de division parcellaire lorsque (...) d'autres considérations liées au cadre de vie le justifient. »*

Le conseil municipal a également beaucoup d'interrogations sur ce sujet et demande à ce que ce secteur de projet soit reclassé en OAP n°1&2.

Je rejoins la position du conseil pour supprimer ce secteur de projet à cet endroit compte tenu de la proximité de cette habitation, et pour maintenir ce secteur en OAP n°1&2.

**En matière de préservation de l'environnement**, les objectifs de préserver et de restaurer les continuités écologiques du territoire se traduisent par :

- La protection des milieux de la Vallée de la Soude (zonage N et EBC).
- La protection de la trame agricole et des éléments de diversification de la plaine crayeuse (zonage A et Ap, classement en EBC des boisements les plus significatifs, classement en EPP des fruticées calcicoles et boisements semi naturels et compensatoires).
- La préservation et la restauration des espaces verts (classement en EPP des boisements et fruticées calcicoles, orientations en faveur d'une végétalisation...).

A la lecture du diagnostic du territoire, il apparaît néanmoins nécessaire de prendre en compte et restaurer les continuités en plaine crayeuse et la nature ordinaire (nature en ville).

Pour être cohérent avec le projet de PLU, et plus particulièrement à son OAP n°1 relative au maintien d'un niveau de végétalisation élevé dans le village, la planification de ces éléments paysagers dans cette zone UE pourrait effectivement être inscrite dès à présent dans le règlement du PLU et plus particulièrement dans l'OAP n°1 et le règlement graphique.

Des espaces arborés en limite de propriété pourraient de fait servir de zones tampons avec les surfaces agricoles environnantes, et pourraient également être bénéfiques pour la biodiversité. Ils répondraient à la nécessité de restaurer les continuités écologiques en plaine crayeuse et de renforcer la nature en ville, tel qu'annoncé dans l'orientation n°4 du PADD : protéger les ressources fondamentales des sols et la biodiversité – valoriser la nature au village.

En conclusion de cette enquête,

- Après avoir apprécié tous les éléments en ma possession,
- Considérant la bonne qualité du dossier mis à l'enquête,
- Considérant les modalités d'annonce et d'organisation de l'enquête publique,
- Considérant les modalités de concertation préalable de la population réalisée sur le 1<sup>er</sup> projet,
- Considérant la bonne information du public sur le déroulement de l'enquête publique,
- Considérant l'avis des personnes publiques associées et de la population émis lors de la présente enquête,

Je donne **UN AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de la commune de Bussy-Lettrée, avec les 03 recommandations suivantes :

1. Apporter les corrections et mises à jour nécessaires dans les différents documents du projet de PLU (mises à jour des données dans le rapport de présentation, mise à jour du plan cadastral, matérialisation des ZAC).
2. Intégrer le maintien d'un niveau de végétalisation élevé dans le règlement de la zone UE, avec entre autres la création d'une zone tampon entre la surface agricole proche et la zone urbaine, qui permettrait de restaurer les continuités écologiques en plaine crayeuse et de renforcer la nature en ville, tel qu'annoncé dans le projet de PLU.
3. Supprimer le secteur de projet n°1 de l'OAP n°3, et maintenir cette zone en OAP n°1&2.

**Fait à Clamanges, le 1<sup>er</sup> août 2021**

**Le Commissaire Enquêtrice, Valérie COULMIER**

# COMMUNE DE BUSSY-LETTREE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### ENQUETE PUBLIQUE

01 JUIN au 01 JUILLET 2021

## ANNEXES ET PIECES JOINTES

AOUT 2021

N°	Date	Désignation
<b>Annexes</b>		
1	06 juillet 2021	Procès-verbal de synthèse
2	12 juillet 2021	Mémoire en réponse de la mairie
<b>Pièces jointes</b>		
1	16 avril 2021	Décision du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne n° E21-000028/51 en vue de la désignation de Valérie Coulmier, Commissaire Enquêtrice
2	03 mai 2021	Arrêté communal n° 01/2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du maire prescrivant l'enquête publique
3	-	Annonces légales L'Union et la Marne Agricole