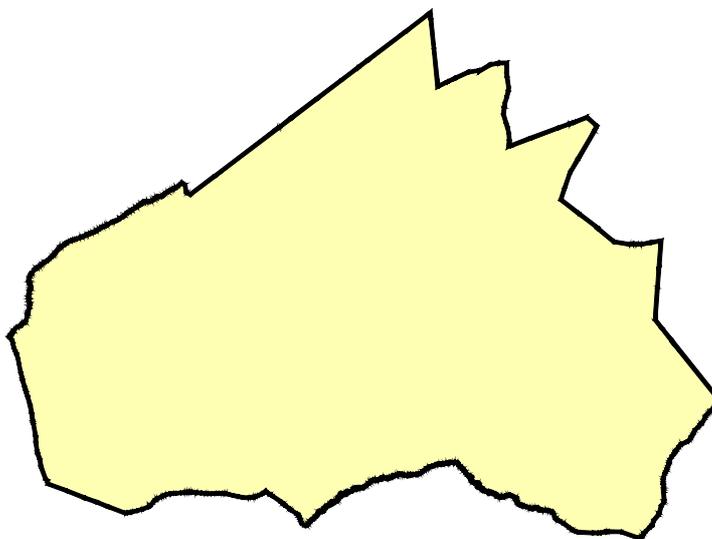


COMMUNE DE BOUZY-LA-FORET (45)

## Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Objet	Date
Approuvé le	26 juin 2014
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

# INTRODUCTION

## CADRE JURIDIQUE

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, les lois Solidarité et renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et Boutin du 17 février 2009, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

La loi Grenelle 1, promulguée le 3 août 2009 énumère une série de mesures visant à mettre en œuvre les 273 engagements du Grenelle de l'environnement dont un certain nombre influencent directement la conception du Plan Local d'Urbanisme et donc son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La loi Grenelle 2 promulguée le 12 juillet 2010 remanie profondément le code de l'urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

Le PLU constitue l'outil principal par lequel la commune organise le développement de son territoire et encadre les droits des sols.

Il définit le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** et donne à la commune un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement qu'elle engage.

Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors du Conseil Municipal du 25 juillet 2013.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le **projet communal pour les 10-15 ans à venir**. C'est un **document simple et accessible à tout citoyen** qui constitue une **pièce maîtresse du PLU** : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement durable des communes.

Les enjeux du PADD sont alors de :

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Maintenir un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages.

Le PLU détermine les conditions de l'occupation du sol pour une période qui peut aller jusqu'à environ 15 ans tout comme le PADD, qui définit le cadre dans lequel le PLU s'inscrit.

En conséquence, le projet définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il résulte d'une réflexion complète, ce qui autorisera l'engagement de politiques immédiates sans craindre d'hypothéquer l'avenir.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après présenté.

## LE PROJET

### ➤ Le PADD prend en compte

- Les constats et les contraintes du territoire identifiés dans le rapport de présentation (pièce n°1),
- les servitudes d'utilité publique,
- les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

### ➤ Il doit tenir compte des contraintes

L'analyse des données physiques et des équipements a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

### Ce périmètre tient compte des atouts et des problèmes identifiés dans le diagnostic :

- La RD 948 classée à grande circulation.
- Les milieux sensibles tels que les boisements, milieux humides, zones Natura 2000.
- La forte présence des activités agricoles sur le territoire.
- Le périmètre de captage d'eau potable.
- Le Programme Local de l'Habitat avec lequel le PLU doit être compatible.
- La structure de l'habitat caractérisé par une multiplication des écarts bâtis historiques.
- Des hameaux à la structure récente à l'écart des équipements.
- Une urbanisation en extension linéaire par rapport au cœur de bourg.

En conséquence, et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

La prise en compte des objectifs retenus pour un **développement équilibré et harmonieux de Bouzy-la-Forêt** trouve sa concrétisation dans une série d'axes définis ci-après :

- MAINTENIR UN RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION MAIS DE FACON RAISONNEE
- MAINTENIR LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET FAVORISER UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE D'ACCUEIL
- PRESERVER L'ACTIVITE ET LES TERRES AGRICOLES
- AMELIORER LE CADRE DE VIE
- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL

# Axe 1



Bouzy-la-Forêt connaît une forte croissance démographique depuis une dizaine d'années, due, en grande partie, au dynamisme de la Communauté de Communes des Loges. Ses perspectives d'évolution démographiques doivent néanmoins s'inscrire dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat Intercommunal :

## 1. Impulser un rythme de croissance estimé à 1,9% par an (soit une dizaine de logements par an) :

Ainsi, la commune qui compte actuellement 1 215 habitants (population sans double compte au 1<sup>er</sup> janvier 2013) devrait atteindre environ 1 600 personnes à l'horizon 2028.

## 2. Réduire de 73% la consommation de l'espace :

La commune ouvre à l'urbanisation 4.5 ha à destination d'habitation sur 15 ans au lieu des 17 ha consommés en 10 ans. Ce potentiel constructible, qui prend en compte le phénomène de rétention (différenciée selon les secteurs), doit permettre de répondre, grâce au principe de densification, à la croissance escomptée.

## 3. Densifier les dents creuses :

Cette densification s'inscrit dans l'enveloppe urbaine au travers de près de 6 ha de terrains potentiellement constructibles (soit 3 ha en prenant en compte la rétention foncière) dont le développement se fera au gré des aléas du marché du foncier.

## 4. Focaliser le développement autour de pôles d'équipements existants :

Les hameaux et les écarts bâtis ne sont pas développés au profit du bourg où sont présents les équipements présents et à venir (réseaux, commerces, structures scolaires etc...). Un secteur a été défini. Il se situe derrière l'Eglise sur environ 2 ha.

## 5. Encourager la diversification du parcours de l'habitat

Un secteur d'habitat aidé est défini dans la future zone de développement de la commune.

## Axe 2

### Maintenir le tissu économique local et favoriser une politique intercommunale d'accueil.



Bouzy-la-Forêt possède un tissu de commerces de proximité peu développé (une boulangerie, une auberge ainsi qu'une épicerie). Elle fait partie de la Communauté de Communes des Loges qui possède la compétence économique.

Les objectifs communaux sont donc :

#### 1. Maintenir et encourager le développement des petits commerces de proximité.

La commune souhaite, dans un premier temps, le maintien de ces activités existantes, tout particulièrement les acteurs du commerce de proximité qui dynamisent le centre ancien. Cet objectif trouve son accomplissement au travers de la politique de densification. Le développement privilégié du bourg permettra de faire bénéficier aux petits commerces d'une nouvelle clientèle installée à proximité.

#### 2. S'assurer du maintien des activités économiques existantes.

Il s'agit de prévoir les besoins d'extension d'une activité au Nord du territoire afin qu'elle puisse continuer de se développer et s'assurer qu'elle ne quitte pas le territoire.

#### 3. Encourager la politique intercommunale en matière d'accueil de nouvelles activités.

Bouzy-la-Forêt ne dispose pas de zone d'activités sur son territoire. Elle souhaite ne pas entraver l'installation d'activités non nuisantes (bureaux, commerces, artisanat et...) au sein du tissu déjà existant afin de favoriser la mixité des fonctions.

En revanche, pour les autres activités (industrielles, entrepôts etc...), la commune préfère favoriser leur installation sur les zones d'activités intercommunales, qui, au demeurant, ne se trouvent pas sur son territoire, et ainsi s'inscrire dans une politique d'aménagement global.

# Axe 3



Bouzy-la-Forêt est une commune où l'agriculture continue d'avoir une place importante tant sur le plan paysager que sur le plan économique.

A ce titre, l'objectif communal est de :

## 1. Veiller à la pérennité des exploitations agricoles en activité

- ✧ Assurer l'avenir des sièges d'exploitations agricoles dans les secteurs urbanisés en limitant l'ouverture à l'urbanisation à leurs abords.
- ✧ Assurer le bon fonctionnement des activités agricoles en préservant la zone agricole de toute autre occupation.
- ✧ Permettre l'évolution des exploitations agricoles et tenir compte de leur pluriactivité.

## 2. Identifier les limites de la zone agricole

Identifier les terres ayant un potentiel agronomique et veiller à en maintenir le niveau sur le territoire afin notamment de conserver le caractère rural de l'environnement du bourg.

# Axe 4

## Améliorer le cadre de vie.



Dans le but commun à tous d'améliorer la qualité de vie des Bulzaciens, les objectifs communaux sont :

### 1. Mener une réflexion sur les déplacements et le développement des circulations douces

- ✧ Maintenir la liaison piétonne existante en direction du Monastère.
- ✧ Faciliter les circulations douces entre les différents secteurs d'habitats et d'équipements de la commune en créant des liaisons avec les cheminements existants.
- ✧ Développer le nouveau quartier en recréant systématiquement des « coutures » avec les autres quartiers.
- ✧ Réduire les déplacements automobiles sur la commune en privilégiant le développement urbain autour des équipements et des commerces existants.
- ✧ Développer un cheminement de promenade le long de la « Fausse Rivière ».
- ✧ Faciliter l'accessibilité des forêts par le maintien de voies et de chemins de qualité.

### 2. Prévoir la création de nouveaux équipements publics et maintenir ceux déjà en place

- ✧ Maintien, par le renouvellement de la population, des équipements scolaires.
- ✧ Création d'un pôle sportif avec stades de football.
- ✧ Normalisation progressive du réseau incendie.
- ✧ Prévoir une extension du cimetière.

### 3. Mener une réflexion sur le développement de la communication numérique

La commune favorisera toutes les initiatives du Conseil Général en matière de développement numérique.

### 4. Eviter le développement dans le périmètre de captage de l'eau potable

### 5. Eviter le développement dans les zones à risque

Eviter le développement le long de la RD 948, classée route à grande circulation.

# Axe 5

## Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural



La commune souhaite mettre en avant son patrimoine naturel et architectural et le préserver dans un souci de développement durable.

### 1. Tenir compte des vues remarquables sur le bourg et des entrées de bourg lors du développement de l'urbanisation

Lorsqu'elles existent, il convient de s'assurer de la conservation de des vues dominantes sur le bourg et de favoriser l'intégration du développement urbain dans le paysage.

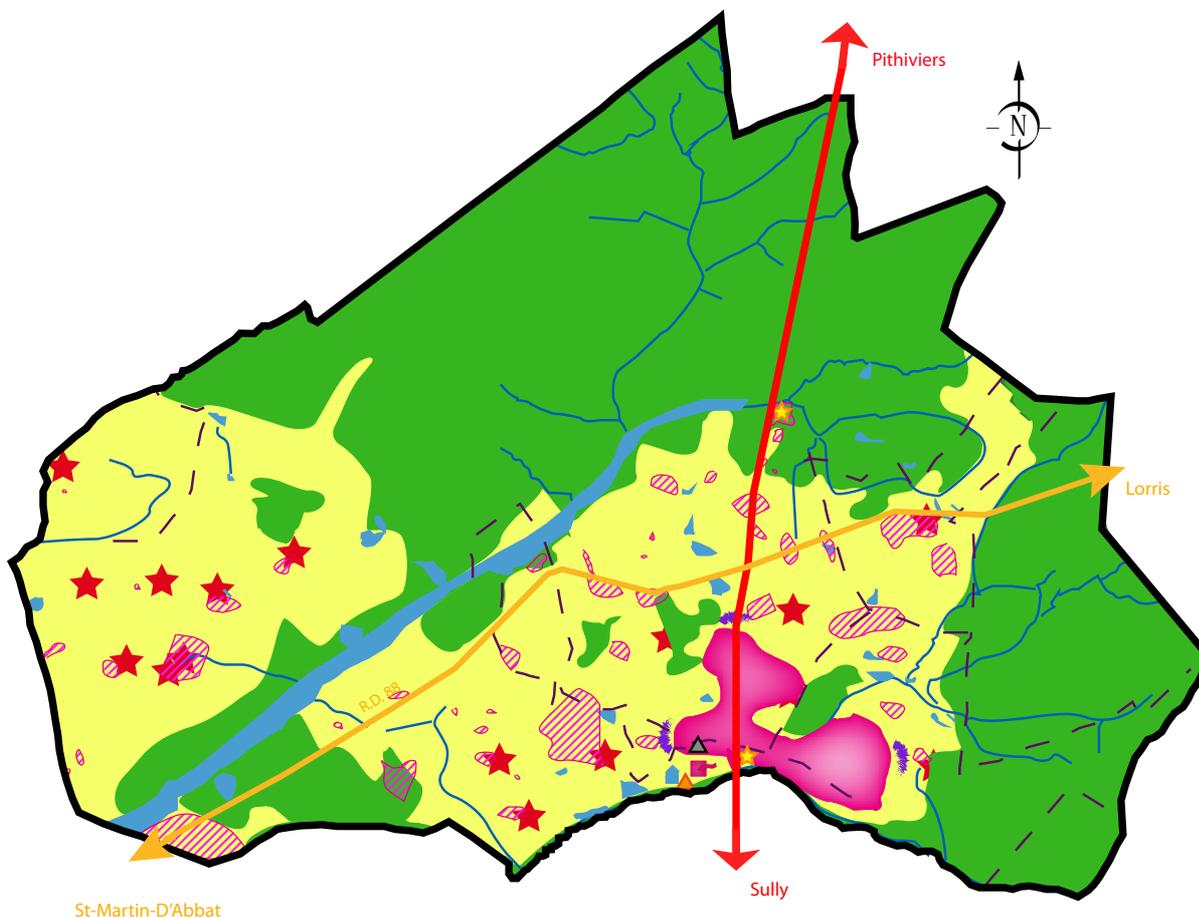
### 2. Maintenir les éléments forts liés à l'image de la commune tant sur le plan paysager qu'environnemental

- ✧ Maintien du caractère naturel des vallées du Saint Laurent, du Milourdin et des différents rus du territoire (trame bleue du Grand et Petit Etang)
- ✧ Préservation de la trame verte constituée par les réseaux de boisements (massifs et pas japonais).
- ✧ Identification et protection des réservoirs de biodiversité ainsi que des corridors écologiques.
- ✧ Préserver les milieux humides (étangs etc...).
- ✧ Maintien des spécificités des écarts bâtis.
- ✧ Préservation des sites Natura 2000.

### 3. Maintenir les principales trames boisées notamment aux abords du bourg :

- ✧ Pour leur rôle paysager et écologique.
- ✧ Pour leur rôle dans la production de bois, matériau et énergie renouvelables.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES  
A L'ECHELLE DU TERRITOIRE DE BOUZY-LA-FÔRET



St-Martin-D'Abbat

Sully

<b>1. Maintenir un renouvellement de la population de façon raisonnée</b>		<b>4. Améliorer le cadre de vie</b>	
	Limiter le développement linéaire		Chemin de Grande Randonnée
	Développer l'urbanisation sous sa forme initiale		Maintenir les équipements en place
	Etendre les secteurs d'urbanisation		Développer de nouveaux équipements
	Limiter le développement des hameaux et des écarts bâtis		Limiter le développement le long de la route classée à grande circulation
<b>2. Maintenir le tissu économique local</b>		<b>5. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural</b>	
	Maintenir le commerce de proximité et les activités présentes sur le territoire		Protéger les eaux superficielles
<b>3. Préserver l'activité et les terres agricoles</b>			Protéger les quelques boisements
	Préserver les terres agricoles		
	Sièges d'exploitation		