

# DÉPARTEMENT DU CHER

## COMMUNE DE BUÉ

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### Rapport de présentation

<p>Jean-Pierre LOURS Urbaniste O.P.Q.U. Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse &amp; aménagement 06 . 08 . 42 . 83 . 12</p> <p>Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste Géographe Membre de la S.F.U. C.E.A.A. Patrimoine 06 . 12 . 70 . 05 . 23</p> <p>Yves MORLAND Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse &amp; aménagement 06 . 08 . 41 . 33 . 25</p> <p>■</p>	<b>MODIFICATIONS :</b>	<b>411</b>
	Suite à la consultation des services et à l'enquête publique	
	<b>Novembre 2006</b>	
<p><b>RÉVISION PRESCRITE EN DATE DU 15 JUIN 2004</b> <b>PROJET DE P.L.U. ARRETÉ EN DATE DU 01 DECEMBRE 2006</b> <b>APPROUVÉ EN DATE DU 11 SEPTEMBRE 2007</b></p> <p>Acte déposé à la Préfecture du Cher, le</p> <p>21 SEP. 2007</p>		

■ **Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture**

S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : BE-AUA@wanadoo.fr  
Siège : 69, rue Michel Colombe, 37 000 TOURS – Agences : Bât 640 Zone aéroportuaire, 36 130 DEOLS et 1, rue Guillaume de Varye 18 000 BOURGES

Tél.02.47.05.23.00 – Fax.02.47.05.23.01



## **SOMMAIRE**

Avant Propos : Le cadre et les motifs de la révision du P.L.U.	03
----------------------------------------------------------------	----

### **CHAPITRE 1 : CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES ET URBANISTIQUES DE LA COMMUNE**

1. Situation	04
2. Historique	04
3. Patrimoine archéologique	05
4. Patrimoine architectural, urbain et paysager	07
5. Composantes du site	10
a. Le milieu physique	
b. Le milieu géologique	
c. Les composantes paysagères	
d. Le patrimoine naturel – zone natura 2000	
e. Les risques, contraintes et nuisances	
6. Développement du tissu bâti et état actuel	26
7. Composantes de la commune : données statistiques	28
a. Les données socio-économiques	
b. L'habitat et le parc de logements	
c. Les activités, équipements et services	
d. L'activité viticole et vinicole	
8. Déplacements et stationnement	36
a. Les déplacements	
b. Le stationnement	
9. Les réseaux	39
a. Le schéma hydraulique	
b. L'assainissement	
c. L'alimentation en eau potable	
d. Le réseau d'électricité et de gaz	
e. La collecte des déchets	

### **CHAPITRE 2 : HYPOTHESES ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**

1. Hypothèses de croissance démographique et économique	45
2. Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de développement Durable	46

### CHAPITRE 3 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

1. Impact du choix du parti en fonction de ses incidences sur l'environnement naturel et urbain	47
a. Etat initial du site	
b. Prise en compte de l'environnement dans le développement futur de la commune	
2. Dispositions retenues au niveau de la protection et la mise en valeur des qualités paysagères et environnementales	48
3. Dispositions retenues au niveau de l'aménagement de la traversée du bourg , de ses accès et des entrées de bourg	49
4. Dispositions retenues pour le maintien et le renouveau de l'équilibre foncier et pour l'affirmation et le renforcement des espaces construits	51
5. Présentation du contenu réglementaire du P.L.U.	52
a. Le cadre réglementaire	
b. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	
c. L'organisation générale des zones et le règlement du P.L.U.	
d. Les dispositions par zone	
e. Les changements apportées aux règles d'urbanisme	
6. Emplacements réservés	58
7. Tableau général des surfaces	60

## **Avant Propos : Le cadre et les motifs de la révision du P.L.U.**

Par délibération en date du 8 juin 2004, le conseil municipal de la commune de BUÈ a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 14 novembre 2003.

Les raisons suivantes sont à l'origine de cette révision :

- erreur matérielle du cadastre,
- modification de certaines zones et de certaines prescriptions du règlement,
- modification de certains points du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Par délibération en date du 3 novembre 2006, la commune a débattu sur les grandes orientations et les objectifs de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable et l'a approuvé.



## CHAPITRE 1 : CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES ET URBANISTIQUES DE LA COMMUNE

---

### 1. Situation

La commune de BUË, située à environ 45 kilomètres au Nord Est de BOURGES, appartient au Pays Sancerrois.

Elle est traversée, d'une part, par la Route Départementale 955 reliant les communes de BOURGES et de COSNE SUR LOIRE, et d'autre part, dans le sens Nord Ouest / Sud Est, par la RD 85, reliant MENETOU RATEL à VINON.

Le territoire communal de BUË jouxte, les communes de SANCERRE, VINON, VEAUGUES, CREZANCY EN SANCERRE et MENETOU RATEL.

La commune de SANCERRE est le chef-lieu de canton et le principal pôle d'influence du Pays Sancerrois qui va bien au delà des limites administratives (communes, départements, région...).

La commune de BUË appartient au Pays « Sologne, Pays Fort, Sancerrois, Val de Loire » qui est constitué de 63 communes, situées au Nord du département du Cher.

### 2. Historique

Au XIX<sup>e</sup> et au XX<sup>e</sup> siècles des fouilles ont permis de retrouver sur le territoire communal de BUË, au lieu-dit les « Grands Champs » de part et d'autre de la route de Bourges à Sancerre, des sépultures de l'âge du fer.

De plus, le lieu dit « Terres rouges », parallèle au chemin d'exploitation n°110, se situe sur la voie romaine.

« Connu en 1210 sous le vocable Bodum, BUË est qualifié de ville en 1286. La paroisse est placée sous la titulaire de Sainte Radegonde et relève du chapitre de Saint-Etienne de Bourges, lequel en fait hommage à Beaujeu.

BUË est alors une localité importante, riche de son vignoble. Plusieurs abbayes ainsi que de nombreux propriétaires y possèdent des vignes et des pressoirs.

Le fief de la seigneurie primitive, alors installée sur une motte féodale appelée « Motte de BUË », dépend de Beaujeu et appartient en 1229 à un certain Etienne Guérin.

Pendant les siècles qui suivent, la motte passe aux mains de diverses familles, et appartient en 1563 à Ursin de la Chapelle, dont elle prend alors le nom, s'appelant alors la Motte Chapelle, toujours asservie à Beaujeu en 1650.

Le château, entouré de murailles comprend à l'époque un portail, un corps de logis, un colombier et une place. La motte échoit au XVIII<sup>e</sup> siècle à Barthélémi de Rigault avec le fief de Venoize.

Le vignoble de BUË conserve sa réputation à travers les siècles, et à la veille de la seconde guerre mondiale il est l'un des seuls à connaître une croissance économique.

Un exploitant originaire du pays résout alors de réunir les innombrables parcelles qui morcellent l'hémicycle naturel du cirque de la Poussie, constituant un important vignoble.

Chaque premier dimanche d'août, ce vignoble est encore le théâtre des réunions annuelles de la Compagnie d'honneur des sorciers et des birettes de BUË, première congrégation vineuse de la région, créée dans les années 1950, dont le nom remémore les sabbats réputés se tenir jadis dans la région et les fantômes berrichons. »

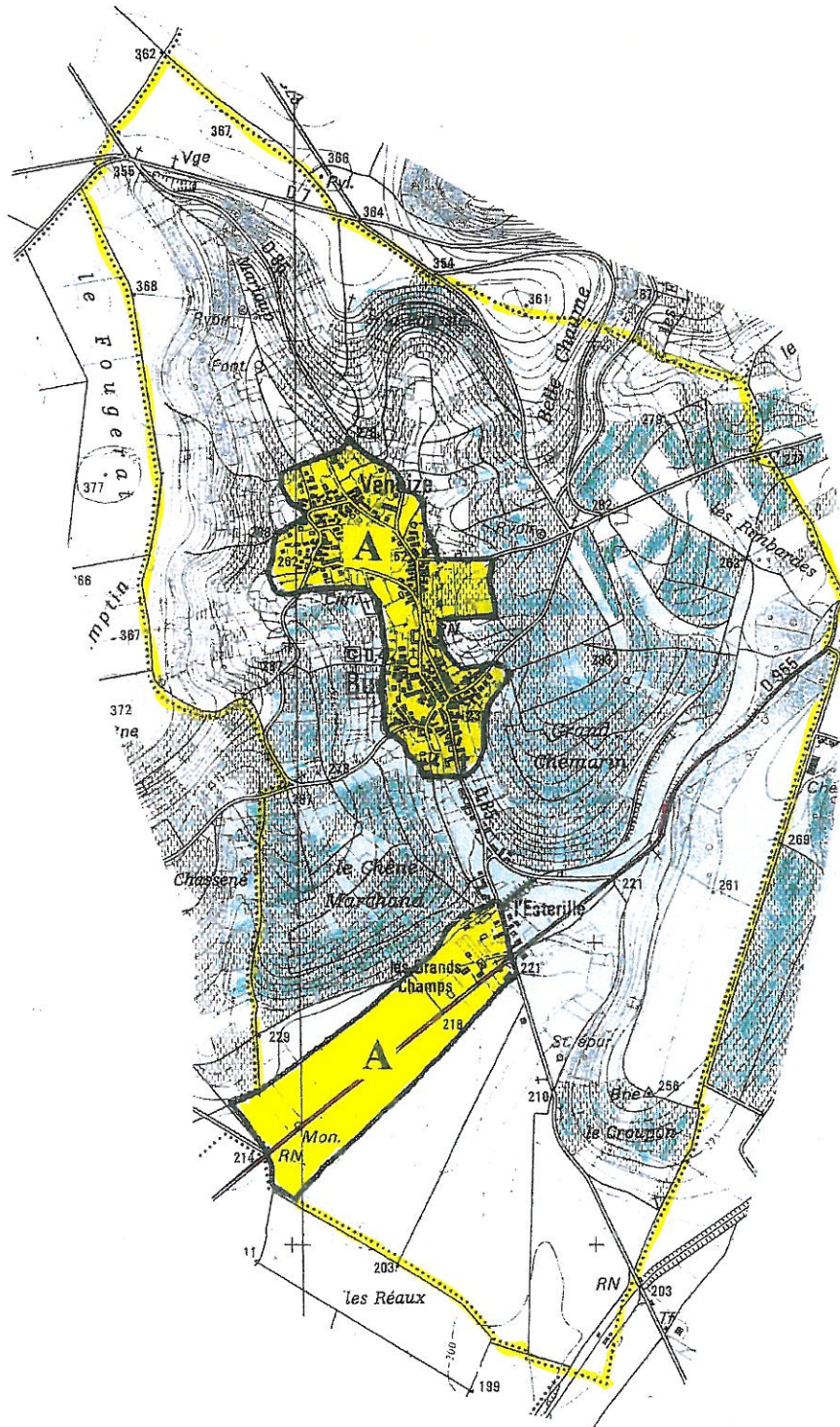
### **3. Patrimoine archéologique**

#### **Le patrimoine archéologique**

Un arrêté de zonage archéologique, n° 04/0256, du 7 juillet 2004 a été pris sur la commune de BUË, il définit des zones géographiques et des types de travaux pour lesquels le préfet de région, via le Service Régional de l'Archéologie doit être systématiquement saisi.

Ainsi, sont définis deux types de zones géographiques :

- dans la zone géographique « A », toutes les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmises au Préfet de Région (DRAC) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles, à l'exception des demandes concernant uniquement des travaux de toiture et des demandes de ravalement et modification de façade,
- sur le reste du territoire communal, les demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmises au Préfet de Région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des parcelles est supérieure à 25 000 m<sup>2</sup>.





#### 4. Patrimoine architectural, urbain et paysager

Le patrimoine paysager et architectural de BUÉ constitue une des caractéristiques de la commune.

L'identité de la commune est marquée d'une part par son paysage de vignes et de masses boisées et d'autre part par son image de village aggloméré.

Une approche de terrain de l'ensemble du territoire communal, à partir d'une analyse de la topographie et d'une analyse sensible du site en fonction de trois critères, a permis d'étudier et de déterminer les champs visuels et couloirs de vue sur la commune :

- d'ordre paysager et identitaire,
- de co-visibilité lointaine,
- et de préservation des vues,

Ainsi deux types de vues ont été définis :

- les champs visuels et couloirs de vues déterminés à la fois par les vues « plongeantes » ou « ascendantes » sur les coteaux, par les « passages » entre les différentes collines identifiées par les tracés de vallées et voies de circulation, et par les lignes de crêtes venant « couronner » ou « cerner » l'espace communal ;
- la perception des espaces construits depuis les points culminants, les points d'entrée dans le village, mais aussi de façon intrinsèque des espaces centraux bâtis en direction des espaces naturels et plantés confirmant ainsi l'identité du paysage Sancerrois avec sa constitution de collines en bordure du Val de Loire.

**Il existe aujourd'hui encore de nombreuses vues ponctuelles sur le village de BUÉ et son environnement qu'il convient de conserver.**





L'espace naturel, végétal et planté est fortement présent aux abords immédiats des secteurs construits, conférant ainsi une identité « villageoise » exemplaire dans le paysage, accentuée par la perception « plongeante » depuis les coteaux.

Le maintien des champs visuels et couloirs de vue, doit être respecté en affirmant le caractère construit du bourg, voire en le développant sur des secteurs déterminés propres à densifier intra-muros le territoire construit sans altérer les franges nettes assurant la transition entre l'espace construit et végétal

La particularité du bâti est liée principalement à l'activité viticole, dans le bourg et Venoize, le bâti dense est constitué de maisons, caves et chais accolés les uns aux autres.

Les maisons d'habitation sont généralement composées d'un rez-de-chaussée plus un étage, le tout couvert d'un toit à deux pans.

Au milieu du territoire communal, et dans le sens Nord/Sud coule un petit ruisseau, le Rû. Celui-ci est structurant dans le paysage communal, et notamment au sein des espaces construits, au milieu desquels sa présence est plus ou moins marquée, selon qu'il a été ou non busé.

Ainsi, plusieurs lieux, dans la commune, sont « historiquement et patrimoniallement » marqués par la présence de l'eau, il s'agit des différents espaces publics où ont été recensés des puits et un lavoir.





Cette succession de lieux, dans le tissu bâti, constitue un élément patrimonial de qualité à protéger et à mettre en valeur.

## 5. Composantes du site

### a. Le milieu physique

#### ***Caractérisation du Paysage Sancerrois<sup>1</sup>***

« A proximité de la Loire, au pied du Pays Fort, les coteaux du Sancerrois forment une unité naturelle, géologique et de relief, sous influence ligérienne.

Le bord du plateau jurassique, terrain argileux en continuité avec le Pays-Fort, est un paysage grand ouvert, de grandes parcelles labourées de céréaliculture.

Un bourrelet boisé marque parfois le basculement sur un talus calcaire du Crétacé inférieur, formant une cuesta d'orientation Sud Ouest / Nord Est.

Ces coteaux bien exposés, au sol drainant, accueillent un vignoble de qualité bénéficiant d'une Appellation d'Origine Contrôlée.

Les villages en tête des vallons sont lovés dans les creux. Seul Sancerre perché en position défensive sur sa butte domine le Val de Loire, sa silhouette attire tous les regards. »

La commune de BUÉ appartient au bassin versant de la Planche Godart. La Planche Godart prend sa source dans le village de Veaugues au lieu-dit « Villedonné ». Elle traverse les villages de Veaugues, Vinon et Saint-Bouize.

#### ***L'occupation du sol***

La commune de BUÉ a une superficie de 630 hectares, répartis entre :

- des espaces boisés, en limite de commune au Nord Ouest et à l'Est ;
- des vignes, sur les coteaux.
- des espaces agricoles (céréales, fourrages...) dans la partie la plus basse de la commune ;

L'évolution des superficies exploitées en fonction de la culture montre la progression importante de la culture de la vigne :

	1970	1979	1988	2000
<b>Terre labourable en hectares</b>	249	219	23	43
<b>Vigne en hectares</b>	196	278	394	394

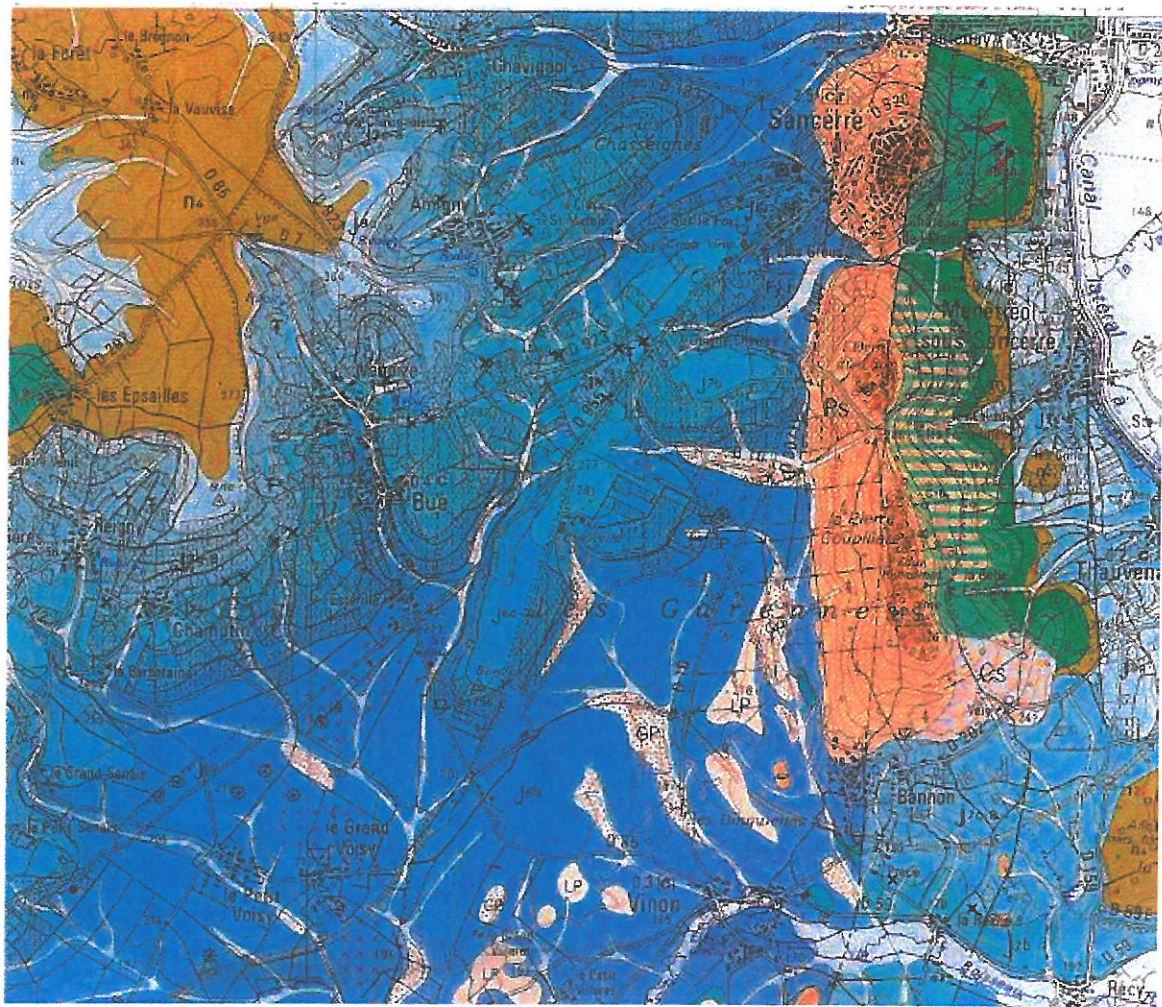
<sup>1</sup> Extrait du « Contrat vert paysage », Syndicat mixte du Pays « Sologne, Pays Fort, Sancerrois, Val de Loire », décembre 1999, Agence Paysages.

La vigne représente plus de la moitié de la superficie de la commune, parallèlement les exploitations agricoles s'agrandissent, mais leur nombre diminue.

<b>Recensement agricole</b>	1970	1980	1988	2000
<b>Nombre d'exploitation</b>	63	59	47	40



## b. Le milieu géologique



Le Sancerrois est une région très vallonnée qui contraste avec les plateaux qui l'entourent.

C'est le pays de la vigne, implantée pour une grande part sur les terrains kimméridgiens et plus spécialement les Marnes et calcaires de Saint-Doulchard.

Sur le territoire de BUÉ, on distingue cinq types de terrains affleurants. Il s'agit :

Jurassique

- J6b. Oxfordien supérieur, calcaire crayeux de Bourges, d'une puissance d'environ 50 mètres
- J6c. Oxfordien supérieur et kimméridgien inférieur, calcaires lités supérieurs, épaisseur estimée à 25 ou 30 mètres.
- J7b. kimméridgien inférieur, calcaires de Buzançais, épaisseur 20 à 25 mètres.
- J9a. Portlandien, calcaires de Saint-Martin d'Auxigny, puissance estimée à 30 ou 40 mètres.
- n4. Barrémien, argiles bariolées, sables et grès ferrugineux, épaisseur de 50 centimètres environ.

### **Ressources du sous sol et exploitations**

#### **- Hydrogéologie :**

L'émergence de Belle-Chaume, à BUÉ, apporte un appoint à l'alimentation en eau de la commune.

De plus, il existe deux réservoirs en eau sur la commune : l'un au Nord, à l'Ouest de la RD 85 et un second au Nord Est le long de la RD 923, vers Sancerre.

#### **- Matériaux :**

Bien que de mauvaise qualité (gélifs), des moellons ont été extraits des calcaires crayeux de Bourges, le plus souvent par carrières souterraines.

Une telle carrière existait sur le territoire communal de BUÉ, au Sud de la station d'épuration. Elle est aujourd'hui abandonnée.

Une seconde carrière, elle aussi abandonnée, à ciel ouvert, existe au Nord de la commune, le long de la RD 85.

#### **- Sols, végétations et cultures :**

Les sols calcaires sont très intensément cultivés, de plus lorsque l'exposition et la morphologie des terrains le permettent, certaines formations calcaires sont plantées de vignes : c'est le cas des calcaires crayeux de Bourges, dénommés *caillottes*, présents sur la commune de BUÉ.

D'autre part, l'ensemble constitué par le calcaire lité supérieur et le calcaire de Buzançais, connue par les vignerons sous le vocable de *terres blanches* ou *grosses terres*, est lui aussi planté de vignes.

### **c. Les composantes paysagères**

Le village de BUÉ, contrairement à SANCERRE, perché sur son piton, est niché au fond de deux vallons encaissés, et les vignes sont installées sur les coteaux pentus.

Au Nord de la commune, le haut du coteau, est marqué par la présence d'espaces boisés, ainsi que les ruptures de pentes les plus fortes, qui sont elles aussi boisées ou accueillent des pelouses naturelles rases, de haut intérêt écologique.

Les fonds plats des vallées, plus humides, sont occupés par des prairies ou des cultures.

La commune est répertoriée dans deux unités de paysage, définies dans l'Atlas des Paysages du Cher :

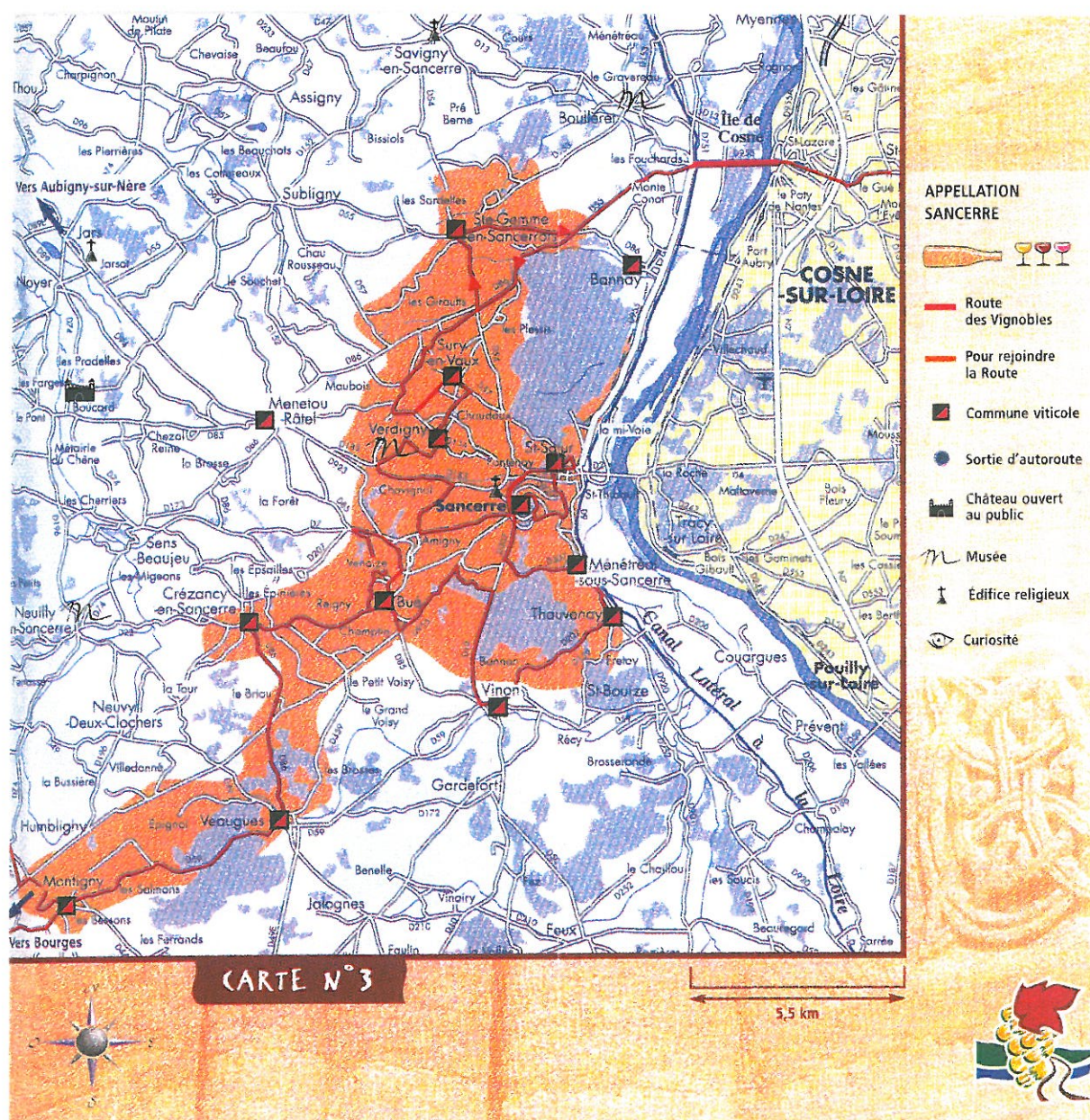
- L'unité paysagère de Sancerre
- L'unité paysagère de « la plaine à buttes-témoins ».

Parallèlement, l'analyse des composantes paysagères permet de définir trois grandes entités sur le territoire communal de BUÉ :

- les vignes
- les masses boisées
- la plaine



## Les vignes – le vignoble



« De nombreuses légendes laissent supposer que depuis la plus lointaine antiquité, la vigne a toujours été présente à Sancerre. Dès 582, Grégoire de Tours indique l'existence du vignoble dans ses écrits. »

Plus proche de nous, le vignoble a connu de grands bouleversements. Planté essentiellement en pinot, il fut détruit par le phylloxera à la fin du siècle dernier. Par la suite, le sauvignon, particulièrement bien adapté au climat, se développe. Le terroir et ses hommes en feront un vin dont la qualité sera reconnue dès le premier décret AOC en 1936. En 1959, les vins rouges et rosés, issus de pinot noir, cépage noble, sont à leur tour classé en AOC.



Les données géologiques ont mis en évidence la présence de différents sols qui composent le Sancerrois :

- les terres blanches situées sur les collines les plus à l'Ouest du Sancerrois (composition argilo-calcaire),
- les caillottes, très pierreuses et très calcaires,
- les terres argilo-siliceuses (à l'Est du vignoble, sur les collines).

Situé sur les bords de Loire, le vignoble de Sancerre s'étend sur 2 500 hectares et 14 communes, dont BUÉ.

Le Pays Sancerrois offre de superbes paysages et de nombreux points de vue, notamment sur le Val de Loire.

Extrait de la revue « La Pierre d'Angle » - n°41 - mars 2006 – pages 30 à 32

« Depuis 1975, sous l'égide du syndicat agricole et de la SAFER, les viticulteurs ont restructuré leurs exploitations grâce à une politique d'échanges multilatéraux de parcelles. Les parcelles de vignes ont ainsi été regroupées et se sont agrandies, ce qui a permis d'en diminuer le nombre. Cette restructuration a entraîné une modification sensible du paysage, les chemins d'exploitations ont été remodelés et la plantation des vignes a été modifiée pour permettre le passage aisé des tracteurs enjambeurs. De nouvelles parcelles plus pentues ont pu être exploitées, les rangs des vignes se sont allongés et leur espacement s'est élargi. Des bois classés en AOC ont été déboisés et plantés de vignes. Cette modernisation, en modifiant de façon notable et extrêmement rapide le paysage façonné par l'homme depuis des siècles et les équilibres patiemment maîtrisés, a montré ses limites lorsqu'au printemps 1990 un orage violent provoque de spectaculaires coulées de boues, de plus de 1 mètre de hauteur, dans le village de BUÉ, jusque dans l'église et les maisons.

Cet événement a ébranlé la population touchée par ce sinistre, celui-ci s'étant renouvelé par ailleurs dans les autres villages du Sancerrois. La responsabilité de ces sinistres fut imputée tout naturellement, au-delà des causes liées aux récentes modifications climatiques, à la transformation des pratiques agricoles. En effet, depuis 1970, le nombre d'exploitations a diminué, passant de 63 à 44, alors que la surface de vigne a doublé passant de 196 ha à 394 ha, au détriment des terres labourables. La vigne représente à présent plus de la moitié de la superficie de la commune. Le compactage des sols dû au passage d'engins agricoles très lourds, la plantation de vignes sur des pentes plus abruptes, l'augmentation de la longueur des rangs et la diminution des chemins de traverses, enfin l'emploi massif de désherbant, sont autant de facteurs aggravants les risques d'érosion. Le déboisement et l'urbanisation, provoquant la diminution des terres labourables et humides, contribuent également à augmenter les risques d'inondations. »

### ***Les masses boisées***

Plusieurs parcelles sur le territoire communal sont couvertes de bois et de taillis et contribuent à la qualité paysagère du site du village de BUÉ.

Une partie des parcelles progressivement boisées après une utilisation agricole : vignoble puis pacage (chèvres), au Nord de la commune, au lieu dit « la Pointe de

Marloup » constituent maintenant un massif boisé composé de peuplement d'âges variés.

Les peuplements sont formés de taillis à base de robiniers avec quelques arbres de francs pieds épars (frêne, noyer commun, érable et chêne) ; ils ne présentent pas de valeur sylvicole en dehors d'une éventuelle utilisation du robinier pour la fabrication de piquets ou une exploitation en bois de chauffage. Toute exploitation est rendue difficile du fait des fortes pentes.

Ces bois occupent les pentes de vallons, dont le reste de la surface est planté de vignes.

Les forts orages qui se sont produits ces dernières années, et l'établissement d'un schéma directeur hydraulique agricole ont montré la nécessité, pour la sécurité des buétois, de conserver les parcelles encore boisées en leur état et donc d'interdire tout défrichement, notamment pour les parcelles comprises dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée, afin d'assurer le maintien des terres sur les pentes et d'éviter les phénomènes d'érosion et de ravinement.

### ***La plaine***

La plaine, partie la plus basse de la commune, située au Sud Est du territoire communal est une région de culture : céréals et fourrages.

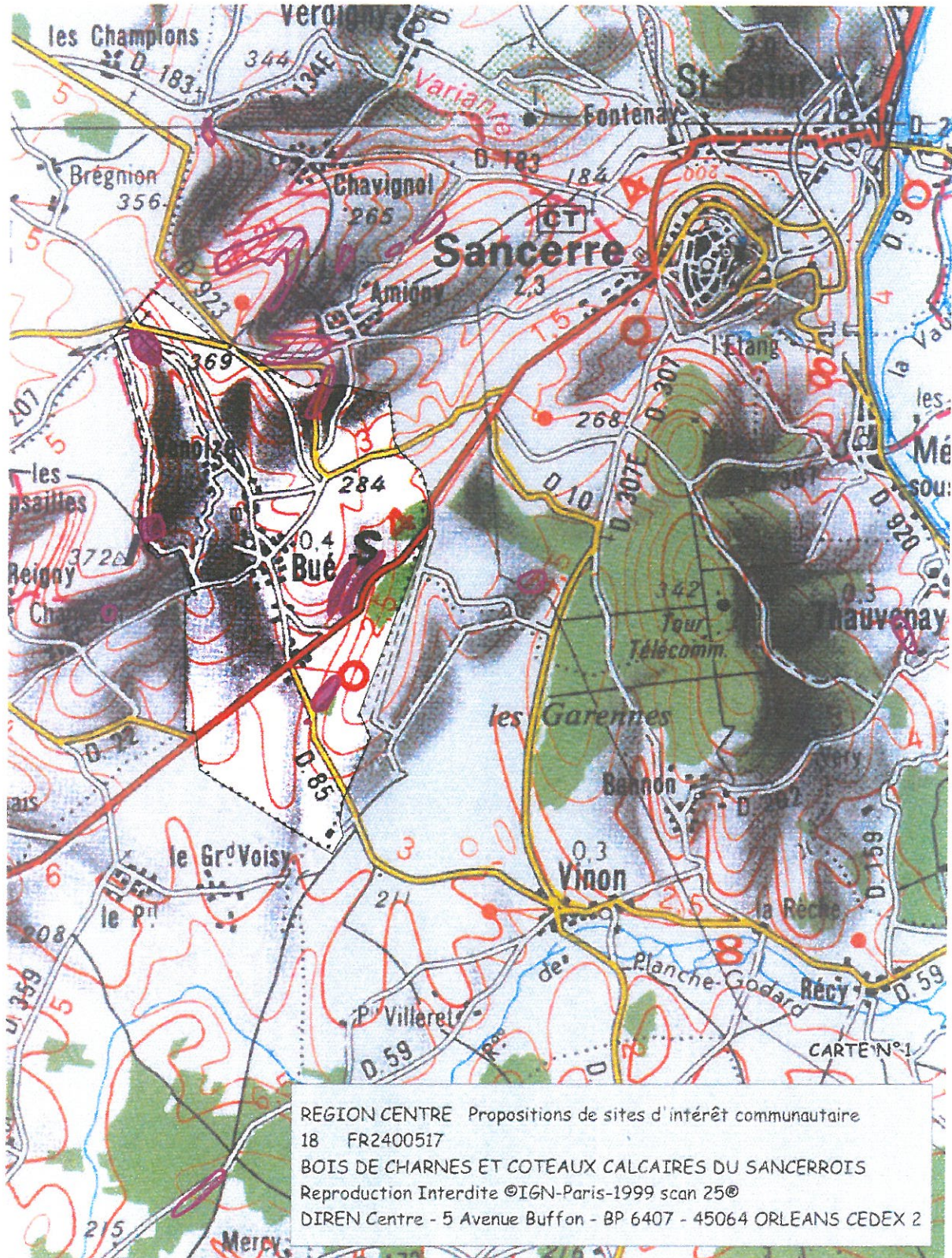
#### **Enjeux**

- protection de l'environnement et des qualités paysagères ;
- maintien des parcelles boisées et des friches, y compris de celles situées dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée ;

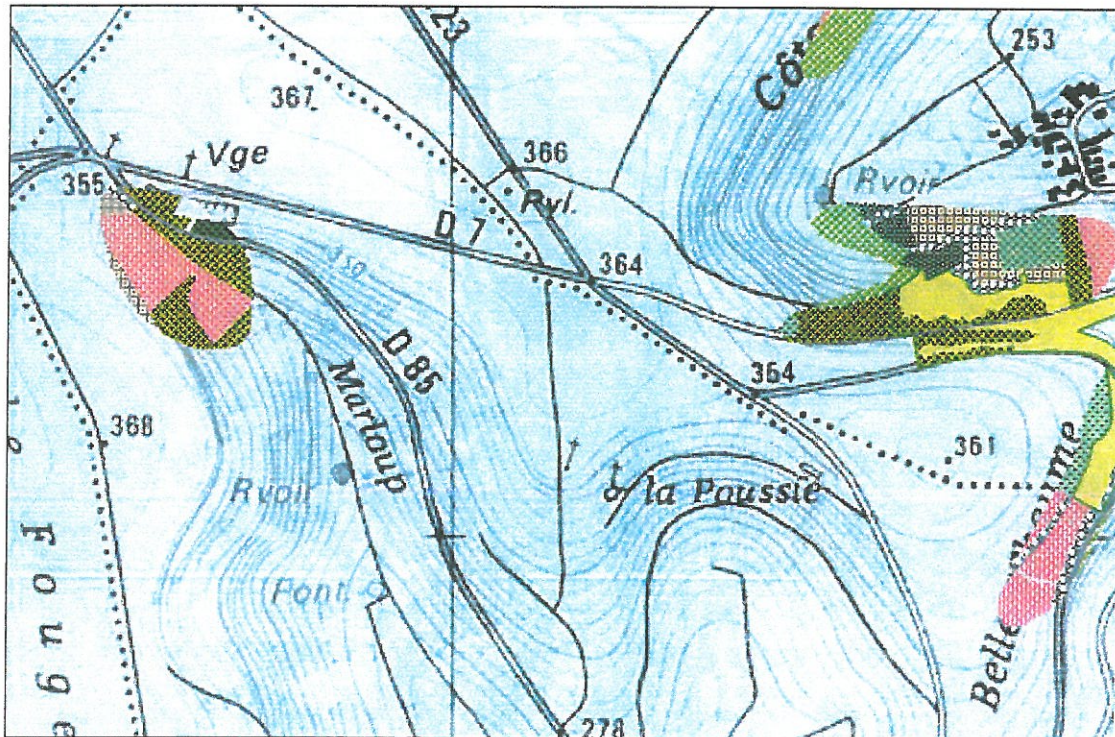


#### d. Le patrimoine naturel – Zone natura 2000

La commune est concernée par le site n°FR2400517 qui a pour nom « Coteaux calcaires du Sancerrois », ainsi plusieurs petits secteurs, naturels, répartis autour du territoire communal sont répertoriés comme site d'intérêt communautaire, notamment pour les pelouses calcicoles.

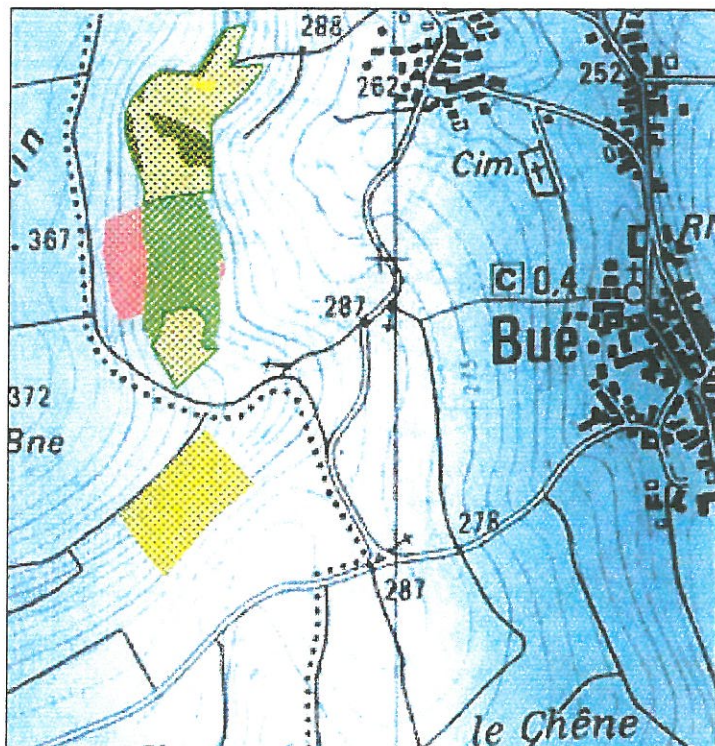






Secteurs Natura 2000 situés au Nord et au Nord Est du territoire communal

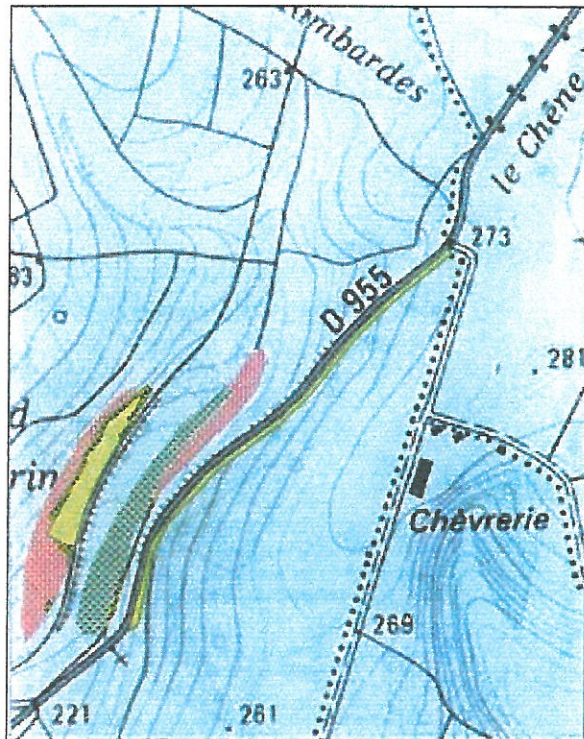
Caractéristiques : grandes cultures et jachères, vignobles, complexes de fruticées et de pré-bois calcicoles et ronciers



Secteur Natura 2000 situé à l'Ouest du territoire communal

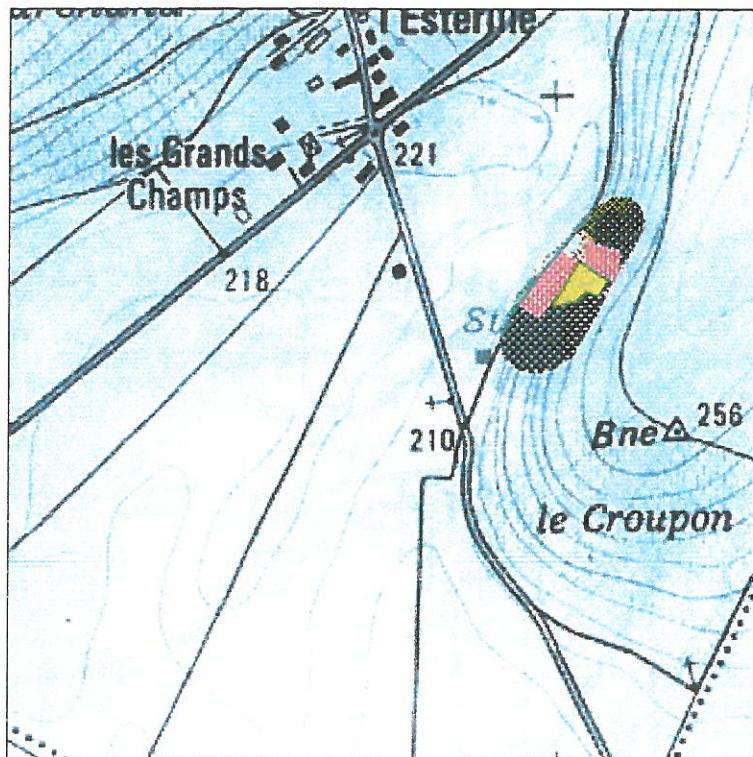
Caractéristiques : vignobles, plantations de feuillus, ourlets calcicoles, complexes de fruticées et de pré-bois calcicoles.





Secteurs Natura 2000 situés à l'Est du territoire communal

Caractéristiques : vignobles, pelouses calcicoles, complexes de fruticées et de pré-bois calcicoles, ourlets calcicoles.



Secteur Natura 2000 situé au Sud Est du territoire communal

Caractéristiques : complexes de fruticées et de pré-bois calcicoles, plantations de résineux, vignobles, pelouses calcicoles et friches.



Parallèlement, l'intérêt de ces sites réside dans la grande richesse en orchidées des pelouses sèches, souvent associées à des landes à genévriers. On recense également un site d'hibernation des chauves souris et les ruisseaux hébergent notamment, l'écrevisse à pattes blanches, la moule des rivières et des poissons devenus rares en Europe. ».

Les six secteurs représentés sur la carte précédente sont, situés sur les plateaux agricoles (polyculture ou vignes) ou les coteaux boisés, éloignés de toute urbanisation existante ou à venir.

Enjeu :

- Préservation des écosystèmes et des sites naturels

### **e. Les risques, contraintes et nuisances**

#### ***e.1 - Problèmes d'inondations et de mouvements de terrains – mise en place d'un Plan de Prévention des Risques Naturels***

Depuis une dizaine d'années, dans la région Sancerroise, les orages engendrent des dégâts importants dès que la pluie excède 30 mm.

La fragilisation de cette région vis à vis de ce type de précipitation est directement liée au développement du vignoble de Sancerre et à l'évolution des techniques culturales. La quasi totalité du périmètre défini par l'Appellation d'Origine Contrôlée se trouve aujourd'hui couvert de vignes.

De plus, la grande majorité des haies a été arrachée et en dehors des grands massifs forestiers (bois de Charmes et massif des Garennes), seuls quelques rares îlots de friches ou de bois subsistent.

En vingt ans, la surface plantée en vigne dans le Sancerrois a doublé. Cette évolution progressive de la situation à l'échelle du canton se traduit au coup par coup au niveau des petits bassins versants par des modifications brutales des conditions de ruissellement.

Dans la commune de BUÉ, c'est l'orage du 18 mai 1990 qui a fait prendre conscience que l'activité viticole génère d'importants problèmes hydrauliques.

Extraits de l'étude préalable à l'établissement d'un PPR Naturels, Inondations et Mouvements de Terrain dans le Nord-Est du département du Cher / Phase 1 Diagnostic – CEDRAT Développement – 2004 :

« BUÉ est un petit village du Sancerrois viticole de forme allongé. Le village se trouve encaissé en fond de vallée, avec, tout autour des versants plantés de vignes. La commune est confrontée au risque de ruissellement, de coulées de boues et de débordement de cours d'eau ...

La plupart des versants et des voies de communication convergent vers le village de BUÉ. De ce fait, on observe une concentration des écoulements et une importance des phénomènes d'inondation et de coulées de boues dans le village.

Une partie des eaux de ruissellement est aussi captée par un ruisseau qui s'écoule et déborde en bordure du village. Ce ruisseau est responsable d'inondations dans le bourg. »

La réalisation par la volonté de la commune, d'un schéma directeur hydraulique agricole a déterminé la nécessité d'un certain nombre d'aménagements dont les principaux sont déjà effectués ou en cours de réalisation.

La surface viticole prise en compte pour les calculs hydrauliques dans ce schéma a été arrêtée à la surface estimée « plantable » en 1990 (environ 300 hectares sur l'ensemble de la commune, mais seulement 28 ha pour le bassin de Marloup).

Tous les terrains en bois ou friches situés à l'amont du lieu dit « Marloup » ont été estimés inexploitable.

Ainsi, il apparaît que l'érosion est un des problèmes majeurs que le présent document d'urbanisme doit prendre en compte.

***L'érosion doit être combattue pour plusieurs raisons :***

- la perte de la valeur agronomique du sol ;
- les difficultés de circulation dans les parcelles ou les chemins, en temps de pluie (période où les viticulteurs doivent renouveler les traitements, immédiatement après la pluie) ;
- les dépôts de matériaux, du sol arrachés par les pluies, qui se concentrent en bas des pentes, souvent sur les routes, créant un danger ou isolant des habitations ;
- le colmatage des entrées de canalisation d'évacuation. Les écoulements ne sont plus dirigés et peuvent alors suivre les routes ou entrer dans les maisons ;

Dans le passé, la profession de viticulteur a envisagé de laisser les inter-rangs enherbés pour contrarier l'érosion. En raison des fortes pentes, cette disposition a été abandonnée car elle rendait le maniement des engins dangereux (faible adhérence). Toutefois, aujourd'hui quelques viticulteurs ont à nouveau recours à cette méthode d'enherbement.

Les études et conclusions du schéma hydraulique montrent que tout accroissement de la surface plantée en vigne remettrait en cause le seuil d'efficacité des ouvrages réalisés par la commune, en effet :

- les bassins seraient remplis plus vite. Dans ce cas, les écoulements passeraient en surverse et restitueraient l'intégralité du débit entrant dans l'ouvrage. La fonction « laminage de crue » se trouverait réduite.
- les canalisations, aqueducs et fossés « intra muros » situés dans le bourg auraient une capacité d'écoulement insuffisante pour ces nouvelles valeurs de débit. La pluie décennale engendrerait des débordements.
- tout nouveau défrichement réduirait l'efficacité d'un dispositif hydraulique très coûteux pour la collectivité.

Cette réduction d'efficacité sans doute limitée pour un défrichement isolé de moins d'un hectare, pourrait devenir très importante et ôter toute utilité au dispositif hydraulique si ce défrichement créait un précédent dans cette zone entraînant la disparition de la totalité du couvert arbustif et arboré du versant.

Il est donc important de refuser strictement tout nouveau défrichement sur ce secteur encore boisé, au Nord de la commune, et de proposer une protection réglementaire de ces terrains pour garantir la préservation de l'équilibre hydraulique.

Afin de lutter contre l'érosion, plusieurs actions doivent être engagées :

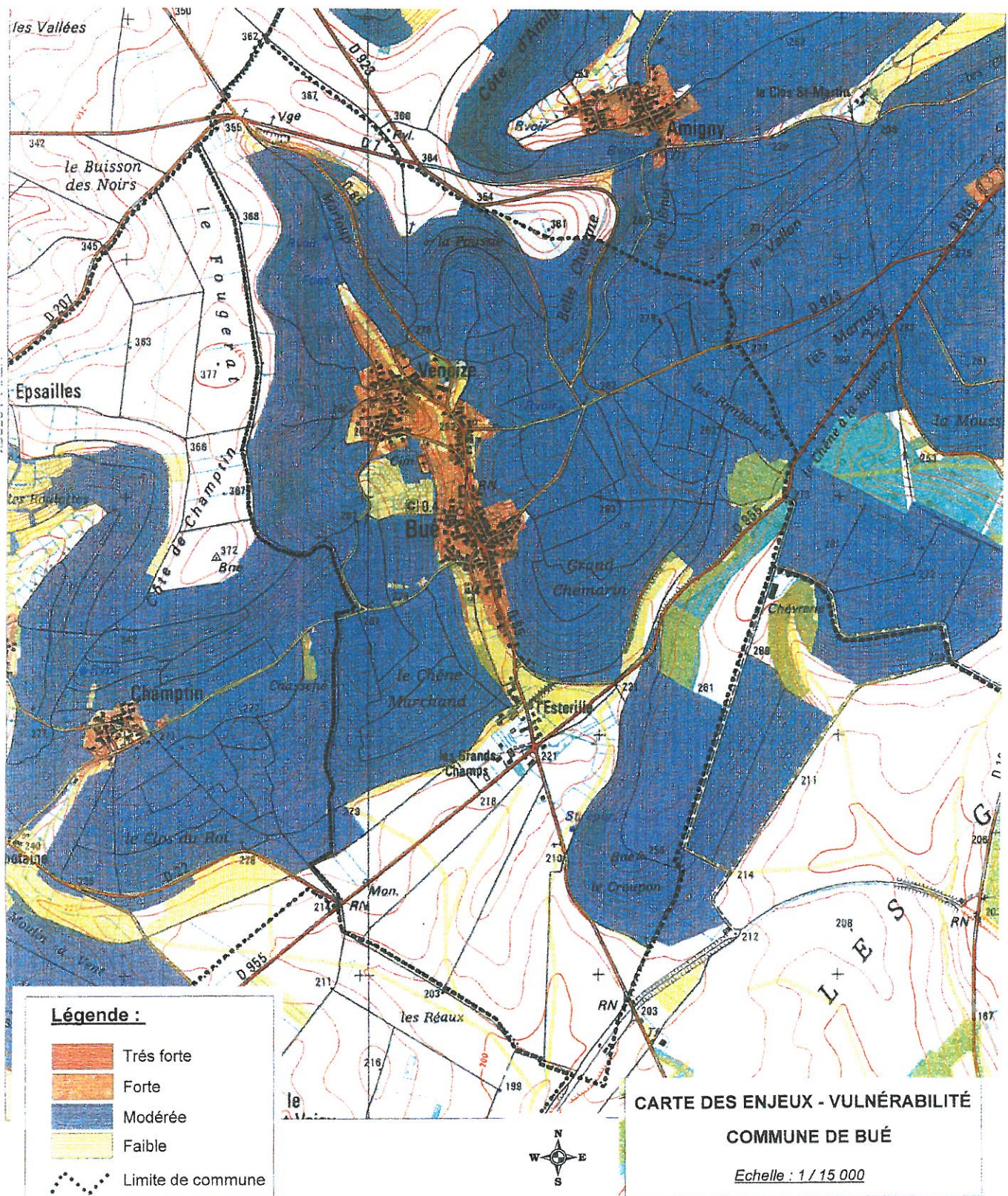
- maintenir le bourrelet boisé ou les pelouses sèches en haut de pente,
- maintenir les fonds de vallée ouverts et traversés de cours d'eau,
- maintenir la stabilité des talus en remblai ou déblai par des enherbements et des plantations.

Extraits de l'étude préalable à l'établissement d'un PPR Naturels, Inondations et Mouvements de Terrain dans le Nord-Est du département du Cher / Phase 2 Analyse des aléas et des enjeux – CEDRAT Développement – 2004 :

« Les ruissellements sont très importants sur la commune de BUÉ. C'est la commune sans doute la plus touchée par les phénomènes de ruissellement sur versants...

Les ruissellements sont très forts dans le bourg du village, sur les thalwegs et sur les chemins d'exploitation. Quelques zones peuvent cependant être cartographiées en aléa faible, ce sont celles où un ruissellement diffus peut avoir lieu. »





« La commune de BUÉ est très vulnérable face au ruissellement en phase avec l'importante surface occupée par les vignes sur la commune. Le ruissellement prend naissance sur les parcelles (vulnérabilité modérée située tout autour du bourg de la commune) et se dirige ensuite sur le bourg qu'il inonde (vulnérabilité forte). Quelques secteurs denses ne sont cependant pas vulnérables, ils sont situés sur la partie Nord de la commune. »



***Le plan de prévention des risques naturels prévisibles***

Un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) a été prescrit par arrêté interpréfectoral n°2005.1.350 du 8 avril 2005 ; la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, suite aux inondations par ruissellement qui se sont produites dans le Nord Est du département du Cher, a engagé la réalisation par un bureau d'études privé « Cédrat Développement » d'une étude préalable, cette dernière reprise par les services de la Direction Départementale de l'Equipeement du Cher a conduit à la réalisation d'un Porter à la Connaissance sur un vaste périmètre englobant 29 communes dont la commune de BUÉ. Ce document a été transmis courant deuxième trimestre 2006 à l'ensemble des communes concernées afin qu'elles puissent émettre des observations.

Ce travail sera poursuivie et finalisée dans le cadre de la procédure d'élaboration d'un ou plusieurs PPRN « Ruissellement et coulées de boues dans le Sancerrois ». Les études semblent s'orienter aujourd'hui vers la définition de plusieurs PPRN, correspondant à un redécoupage du périmètre des 29 communes en bassins versants.

***e.2 - Les nuisances liées au bruit***

La particularité du tissu bâti de BUÉ réside notamment dans la promiscuité entre activités viti-vinicoles et habitat, entraînant nécessairement quelques problèmes de bruits, vécus par les usagers eux-mêmes.

L'éloignement des activités par rapport aux habitations n'étant pas envisageable sur le territoire communal, seules des mesures de prévention, d'aménagement ou d'isolation phonique applicables aux activités existantes et à venir seront préconisables, en application de l'article 6 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, codifié au code de l'environnement à l'article L 571-6.

**e.3 - La qualité de l'air**

Le Plan Local d'Urbanisme, à travers ses dispositions, rejoint les préoccupations de la loi sur l'air publiée le 1<sup>er</sup> janvier 1997, dans le domaine de l'urbanisme.

En favorisant la mixité fonctionnelle des secteurs construits et en proposant l'ouverture à l'urbanisation (zones 1AU et AU) de secteurs « naturels » enclavés ou situés à proximité immédiate des zones déjà bâties, afin de répondre à la demande en logements et en bâtiments d'activités, le Plan Local d'Urbanisme contribue à la rationalisation des déplacements et à la réduction des déplacements individuels.

**e.4 - La loi sur l'eau**

La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 relative à l'eau, en son article 35, a modifié l'article L.372 du code des communes. Il en résulte que les maires sont invités à maîtriser l'assainissement de l'ensemble des habitations de la commune, quel que soit le mode d'assainissement considéré dans les différentes zones de la commune (assainissement collectif et/ou individuel).

C'est dans ce cadre, que la commune de BUÉ a réalisé une étude de zonage d'assainissement conformément à la loi susvisée, cette étude en cours d'approbation est annexée au P.L.U..

La commune a parallèlement en projet la construction d'une nouvelle station d'épuration et la réalisation de bassins tampons en amont de celle-ci afin de réguler la charge à traiter.

**e.5 - Les contraintes liées à la présence de la RD 955**

La RD 955 est classée voie à grande circulation ; des aménagements sécuritaires sont envisagés dans la traversée de l'Estérille ainsi que le déplacement du panneau d'entrée dans « l'agglomération » à hauteur des premières constructions existantes, au Sud ouest en direction de Bourges, permettant ainsi l'ouverture à l'urbanisation des secteurs situés entre celles-ci et le carrefour de l'Estérille dans de meilleures conditions d'accès et de sécurisation.

Enjeu :

- gestion en amont des risques, nuisances et contraintes existantes sur le territoire communal de BUÉ

## 6. Développement du tissu bâti et état actuel

La commune de BUÉ s'étire le long de la RD 85 autour de trois secteurs : Venoize, le bourg, et de constitution plus récente l'Estérille, au carrefour de la RD 85 et de la RD 955.

L'urbanisation, en fond de val avec très peu de développement sur les coteaux, caractérise la commune de BUÉ, et contribue à lui donner l'image d'un bourg concentré et dense, avec un bâti homogène.

Le secteur de l'Estérille marque l'entrée principale dans le village, et présente une urbanisation plus distendue, qui a tendance à s'étirer le long de la RD 955, notamment dans la direction de Bourges.

A la limite Sud Est de la commune, existe une ancienne gare de chemin de fer, aujourd'hui désaffectée, qui appartient à la commune de BUÉ



La trame bâtie met en évidence la densité du bâti sur la commune et sa répartition géographique.

Les matériaux utilisés pour la construction traduisent la proximité de la Loire ; calcaire blanc tendre proche du tuffeau, le tuffeau est utilisé pour les constructions en pierre apparente jointive ou taillée pour orner les encadrements d'ouverture.

Les murs sont souvent recouverts d'un enduit clair, gris ou blanc cassé. Les toitures sont couvertes d'ardoises de petites tailles ou de tuiles.

Dans le bourg et Venoize, les rues sont étroites et desservent à la fois des maisons d'habitation, et des bâtiments à usage d'activités viticoles, vinicoles et agricoles.

La maison de vigneron, traditionnelle, qui constitue l'essentiel du bâti du bourg et de Venoize est construite, le plus souvent, sur deux étages.

L'habitation à l'étage surmonte le niveau bas, parfois à moitié enterré, qui abrite la cave.

A l'Estérille, des constructions plus importantes dans leur volume, se sont implantées le long des principaux axes de circulation que sont la RD 955 et la RD 85, généralement en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Les constructions, desservies par la RD 955, posant quelques problèmes de sécurisation de leur accès, il est envisagé, d'un commun entre la commune et le Conseil Général, de déplacer le panneau d'entrée d'agglomération, à hauteur des premières constructions au Sud Ouest en direction de Bourges, permettant ainsi la réduction des vitesses de circulation dans ce secteur.



## 7. Composantes de la commune : données statistiques

### a. Les données socio-économiques

La commune de BUÉ appartient à l'arrondissement de la préfecture du département de Bourges.

L'arrondissement regroupe 174 031 habitants, soit une densité de 62 habitants au km<sup>2</sup>.

#### **Population**

Le dernier recensement de la population date de 1999, courant janvier / février 2007, il sera procédé à une enquête annuelle.

	1968	1975	1982	1990	1999
Population	412	386	362	351	340

Au dernier recensement de la population en 1999, la commune comptait 340 habitants, dont 177 hommes et 163 femmes.  
La densité est de 54 habitants au km<sup>2</sup>.

La population est en légère baisse depuis le recensement de 1990, en neuf ans la commune a perdu 11 habitants. Cette baisse de population est un fait persistant depuis les années 1960. La commune connaît un mouvement naturel déficitaire depuis 1982 ainsi qu'un solde migratoire négatif.

Au cours des années quatre vingt dix, le déficit naturel a contribué à la baisse de la population.

En effet, entre les deux derniers recensements, on a enregistré 39 naissances et 40 décès dans la commune. Par ailleurs le solde migratoire est négatif.

Quant à l'indice de jeunesse (0.6), il est inférieur au niveau régional (1.03).

La proportion de personnes âgées dans la commune est un peu plus forte que dans le reste du département :

dans la commune 39 habitants ont plus de 75 ans, ils représentent 11.5% de la population, alors que ce pourcentage est seulement de 9.8% dans le département.

Par contre le pourcentage de jeunes dans la commune est équivalent à celui du département.

A savoir, 77 jeunes de moins de 20 ans dans la commune, soit 22.6% de la population, contre 22.5% pour l'ensemble du département.

Par conséquent, la commune suit cette tendance générale de vieillissement de la population du Cher.

### ***Evolution des ménages***

A Bué, le nombre de ménages est resté stable entre 1990 et 1999. Sur les 147 ménages résidants sur la commune en 1999, on trouve majoritairement des ménages de 2 personnes (38%), puis des ménages de 1 personne (29) alors que le nombre de grands ménages (5 et plus) est peu important.

La taille moyenne des ménages sur la commune est de 2.3 personnes par ménages.

### ***Population active***

La population active de BUÉ a baissé entre 1990 et 1999 de 19.5%. Le taux d'activité y est plutôt faible : 51.8%.

Parmi les 340 habitants de la commune de BUÉ, 144 personnes sont actives : 83 hommes et 61 femmes.

Au dernier recensement, 7 de ces actifs cherchaient un emploi et 137 travaillaient. Parmi eux 58 exercent une profession à leur compte ou aide leur conjoint, les 79 autres sont salariés. Le taux de chômage a augmenté entre 1990 et 1999 (4.9%) mais reste faible au regard des taux du Cher (12.8%).

Une majorité de ces actifs travaillent dans la commune. 51 personnes vont travailler à l'extérieur de la commune (37 dans une autre commune du département et 14 hors du département). Les migrations domicile-travail se font en majorité en direction de Sancerre, puis Bourges.

### ***Secteurs d'activités***

L'analyse de la répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle, fait apparaître que la catégorie prédominante en 1999 est celle des retraités (32.4%), puis celle des ouvriers (30%) et des agriculteurs (27%). Entre 1990 et 1999, le nombre de retraités a toutefois diminué, alors que la part des professions intermédiaires et des employés progressait.

## **b. L'habitat et le parc de logement**

### ***Evolution du parc de logements***

<b>Parc de logements</b>	<b>1975</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>
<b>Résidences principales</b>	145	146	142	147
<b>Résidences secondaires</b>	43	47	63	42
<b>Logements vacants</b>	47	34	24	30
<b>Total</b>	<b>235</b>	<b>227</b>	<b>229</b>	<b>219</b>

La commune compte, au dernier recensement, un total de 219 logements.

Le parc de logements de BUË est en baisse depuis 1975. le nombre de résidences principales a diminué entre 1975 et 1990 puis a augmenté en 1999 pour atteindre le même chiffre qu'en 1975.

Les résidences secondaires ont vu leur nombre augmenter entre 1975 et 1990 pour chuter en 1999, malgré tout ce chiffre reste assez élevé (19%).

Quant à la vacance, après une baisse entre 1975 et 1990, elle était en hausse en 1999 : le taux de vacance par rapport aux résidences principales était de 13.7%, ce qui est relativement important et révèle un problème structurel au niveau des logements.

Le parc de logements est très ancien : seuls 59 logements ont été construits après 1945, soit une proportion de 26.9%.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2003, la commune dispose de 9 logements locatifs sociaux, en collectif, dans son parc. On n'y dénombre aucun logement vacant en 2002.

### **Statut des occupants**

La quasi totalité des résidences principales est constituée de maisons individuelles : 91.2%.

La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 72.8 % des ménages.

### **Ancienneté et confort des logements**

*Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements et de leur niveau de confort.*

Ainsi, on remarque que la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche et possèdent le chauffage central ou électrique, les logements possèdent donc un bon niveau de confort.

### **La construction neuve** (état à la date du 6 décembre 2001)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Permis de construire	9	5	8	10	9	6	3	6	3	4
Déclaration de travaux	3	4	3	7	2	4	6	4	1	2

Objet des Permis de Construire	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Extension bâtiment viticole	3			4	1	1	2			
Construction bâtiment viticole ou abri à matériels	4	3	3	1	5	4	1	3		1
Modification bâtiment agricole		1		2						
Aménagement combles			1	1					1	1
Création véranda					1				1	1
Construction maison individuelle		1	1					1		
Extension maison individuelle	1		2	2	2			1		
Construction garage	1		1					1		
Réhabilitation logements communaux Aménagement boucherie Transformation d'une grange en maison d'habitation						1			1	1

Le rythme de la construction neuve reste à un niveau, le rythme annuel moyen est inférieur à une construction.

### **c. Les activités, équipements et services**

#### ***Les activités sur la commune***

Nombre d'établissements en 1992, par secteur :

Agriculture	57
Industrie	03
Bâtiment génie civil	02
Commerce	06
Services	11

En 2001, on recense :

- 1 boucherie charcuterie,
- 1 boulangerie pâtisserie
- 1 fromagerie
- 1 café
- 1 bar brasserie
- 1 restaurant
- 1 hôtel restaurant
- 4 négociants en vins (vente uniquement)
- 1 garage mécanique, station essence
- 1 menuiserie
- 1 coiffeur à domicile
- 1 discomobile
- 1 tabac

#### ***Les équipements***

Equipement touristique :

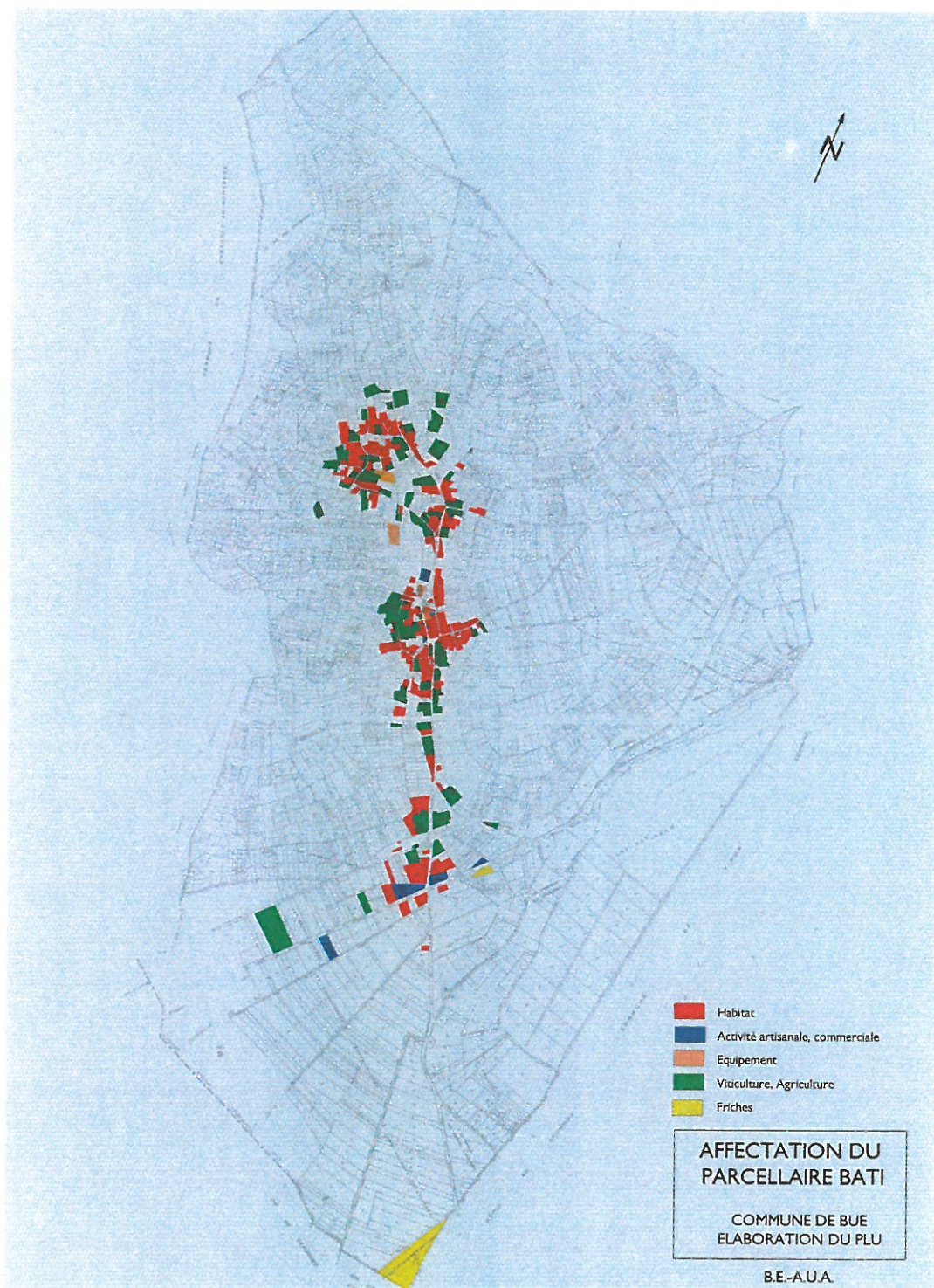
- 1 hôtel de 10 chambres environ
- 2 gîtes ruraux indépendants

Un terrain de sport

#### ***Les services***

- 1 mairie
- 1 bureau de poste
- 1 salle des fêtes
- 1 plate forme de tri sélectif





#### d. L'activité viticole et vinicole

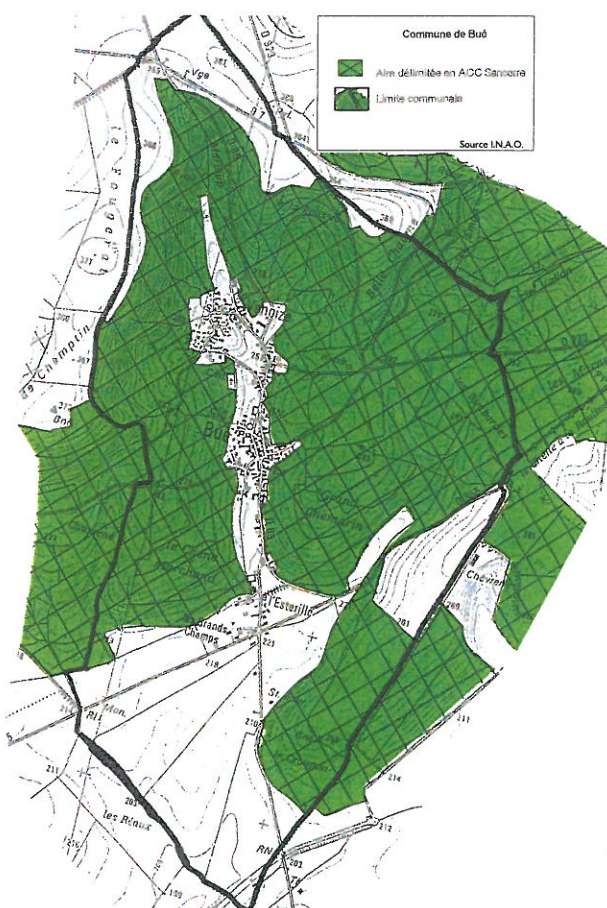
L'activité viticole et vinicole tient une grande place dans la commune. En 2001, 44 viticulteurs étaient recensés sur la commune.

Données chiffrées (source Institut National des Appellations d'Origine) 2000

Surface Agricole Utile	551 hectares
Superficie délimitée en AOC Sancerre	374 ha
Superficie en vignes sur la commune	290 ha
Nombre d'exploitations ayant leur siège à BUË	40
Nombre d'exploitants ayant des vignes sur la commune	78

Encépagement communal de BUË (en pourcentage) :

- 74.0 % Sauvignon blanc
- 25.7 % Pinot noir
- 0.3 % Divers





L'Union Viticole Sancerroise soucieuse de la préservation du terroir et de l'environnement a établi une charte de « préservation du terroir et de l'environnement dans l'élaboration des vins d'appellation Sancerre ». Celle-ci aborde plusieurs aspects :

Technique de production au vignoble :

Installation d'une parcelle de vigne

Techniques culturales annuelles,

Technique de production à la cave :

Récolte

Vinification

Mise en bouteille.

Permettant ainsi, au vu du diagnostic territorial, dans le cadre du P.L.U., de réglementer et de compléter les dispositions de ce dernier dans les domaines suivants : la lutte contre l'érosion, la protection du paysage, la conservation du terroir.



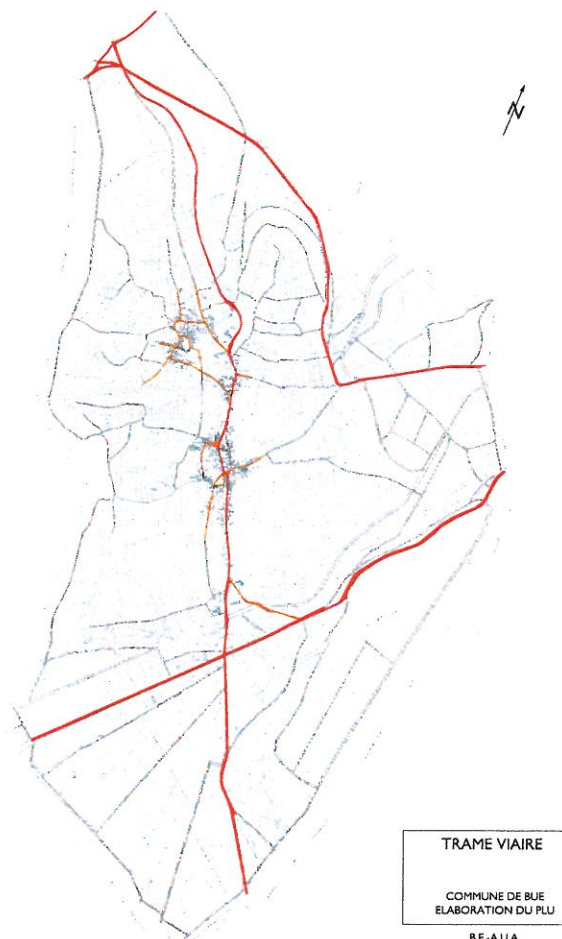
## 8. Déplacements et stationnement

### a. Les déplacements

#### ***La circulation des véhicules motorisés***

La commune est desservie par deux routes départementales, la RD 85 qui traverse Venoize et le bourg, et la RD 955 le long de laquelle s'est développé le secteur de l'Estérille et qui supporte un trafic journalier d'environ 2 500 véhicules/jour. C'est un axe régional important reliant la Vallée de la Loire à Bourges, la région Bourgogne à la région Centre, le département de la Nièvre à celui du Cher.

A l'intérieur du bourg et de Venoize, différents chemins communaux prennent le relais des routes départementales pour desservir la commune, quotidiennement traversée par des véhicules légers mais aussi par des poids lourds, du fait de la présence d'activités viticoles, vinicoles et agricoles, au centre même du bourg, ce qui en fait sa spécificité (mixité habitat/activité).



*Il convient de rappeler que les routes départementales sont soumises à l'application des dispositions de l'arrêté du président du Conseil Général en date du 7 juin 1993 relatif au règlement départemental de la voirie départementale.*

*La RD 955 : reconquête des accotements*

*Le Conseil Général, dans le cadre de sa politique de reconquête des accotements, souhaite l'inscription au P.L.U. d'emplacements réservés en bordure de cette route départementale, entre la limite Sud Est de la commune et l'entrée dans « l'agglomération » (panneau d'agglomération BUË), qui se situe au niveau de la première construction rencontrée le long de la RD 955 dans sa traversée du territoire communal.*

### **Les circuits de randonnée**

Sur le territoire communal, il existe plusieurs chemins communaux, utilisés comme parcours de promenade ou de liaisons intra-muros.

Dans le cadre de son programme, le Pays d'accueil Sancerrois, Pays Fort et Val de Loire, auquel adhère la commune de BUË, a créé un itinéraire de randonnée polyvalent (pédestre, équestre, vélo tout terrain). Celui-ci emprunte, depuis la commune d'Amigny, limitrophe, le chemin qui traverse la Poussie et rejoint à Venoize, le tracé de la RD 85, traversant ainsi le bourg, avant d'atteindre plus au Sud, le secteur de l'Estérille ; le circuit rattrape le chemin communal qui longe, au Nord, la RD 955.

Parallèlement, il existe en limite communale Est et Nord Est, un chemin de Grande Randonnée, le GR 31.

La double analyse :

- des itinéraires de randonnée et des aménagements touristiques sur la commune et les communes limitrophes, notamment l'aire de pique nique installée le long de la RD 923,

- et des vues lointaines et rapprochées sur le bourg et Venoize, met en évidence la nécessité et l'intérêt de créer un point de vue touristique et économique sur le territoire communal de BUË ; un « équipement » similaire à celui déjà en place sur Sancerre, face au site retenu.

L'analyse des potentialités foncières et des caractéristiques à la fois paysagère et environnementale de la commune a orienté notre recherche pour ce projet vers le secteur de la Poussie, et plus précisément à la Croix de mission.

## **b. Le stationnement**

Dans la commune de BUË, la question du stationnement doit être abordée à deux niveaux, le premier est le stationnement des véhicules légers, le second concerne le stationnement des poids lourds, liés à l'activité viticole et vinicole.

- Le stationnement des véhicules légers au sein du tissu bâti de la commune, se fait sur le domaine public, le long des principales voies de circulation, à l'exception de la RD 955.

En dehors, des voies de circulation, on recense quelques aires de stationnement :

- sur la place de l'Eglise ;
- sur la place du Carroi ;
- devant la salle des fêtes, rue Saint Vincent ;

Si la commune souhaite développer son capital touristique et inciter les voyageurs à s'arrêter, des aménagements en ce sens seront à envisager dans le tissu bâti et aux différentes entrées du village, notamment dans le secteur de l'Estérille.

- Le stationnement des poids lourds se fait de façon plus « anarchique », devant les exploitations viticoles et vinicoles, qui ne possèdent pas toutes des aires d'arrêt et de manœuvre capables d'accueillir ces véhicules.

Cette situation génère des problèmes de circulation dans la traversée de Venoize et du bourg.

Cependant, elle est liée à la spécificité communale de mixité des habitations et des activités viticoles et vinicoles au sein du centre bourg, mixité qui doit être conservée dans le futur, afin de conférer à cette commune son caractère de vrai village de vignerons.

Ainsi, afin d'améliorer cette situation, le règlement d'urbanisme du P.L.U. prescrit des règles concernant la desserte des futurs bâtiments d'activités (articles 3 des zones U), et le stationnement qui y est lié (articles 12 des zones U).

*« Article 3 : ... desserte : toute aire de manœuvre liée aux exploitations viticoles, vinicoles et agricoles doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette liée au Permis de Construire, soit sur un terrain limitrophe »*

*« Article 12 : Pour les exploitations viticoles, vinicoles et agricoles, il doit être aménagé le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.*

- 1 aire de stationnement VL pour deux emplois.

## 9. Les réseaux

### a. Le schéma hydraulique

Le schéma hydraulique s'inscrit dans une campagne générale d'étude du Pays Sancerrois qui se distingue du reste du département par son importante activité viticole, posant le problème particulier de l'érosion des sols ; problème de plus en plus sensible du fait de l'extension régulière du périmètre planté en AOC et de l'emploi massif de désherbants entre les rangs.

De plus, des orages de forte intensité sont survenus ces dernières années causant d'importants dégâts.

Ainsi, le 10 octobre 1990, la Préfecture du Cher a approuvé le schéma directeur hydraulique.

Recensement des principales zones sur le territoire communal de BUÉ :

- au Sud de la commune, pas de problème aux lieux dits « Grand Chemarin » et « Chêne Marchand », car les terrains sont perméables,
- au Nord de la commune, les problèmes sont principalement dus à l'érosion des chemins, entraînant le ramassage des dépôts sur les routes,
- dans le bourg, le Rû semble devoir être nettoyé et le bassin en terre derrière l'église approfondi, car le bassin-versant de la Poussie, complètement aménagé, apporte un débit important.

L'érosion des vignobles présente deux nuisances :

- la dégradation du sol, qui a pour conséquence le passage malaisé des engins agricoles
- et le dépôt de terre et pierre à l'aval lorsque la pente a diminué.

L'emploi systématique de désherbants fréquent dans le vignoble, présente des inconvénients :

- augmentation du coefficient de ruissellement dans la vigne facilitant l'érosion, le transport, le dépôt et l'accumulation de produits chimiques dans les parcelles et cours d'habitation voisines,
- une baisse de la vigueur quelquefois remarquée sur les plants.

**A partir de ces différentes données, des calculs ont été effectués concernant les débits de crue, l'érosion, et la détermination des diamètres des collecteurs enterrés, et divers aménagements ont été envisagés.**

En principe, il est proposé de réduire l'érosion à l'aide de collecteurs en béton. Ces aménagements facilitent les écoulements et accentuent les débits. Il conviendra donc de conformer les ouvrages du bourg aux débits prévisibles.

De plus, des décanteurs devront être installés pour éviter les dépôts dans les canalisations d'assainissement et la station d'épuration.



Pour l'érosion, le principe des aménagements est de limiter si possible à une centaine de mètres la longueur des ruissellements dans les rangs d'une vigne. Au bout du rang l'eau est collectée par un chemin profilé ou un fossé terrassé en raison de l'écoulement perpendiculaire à la pente principale. Ces aménagements terrassés sont raccordés à des ouvrages en béton lorsque la descente de l'eau doit se faire suivant la plus grande pente jusqu'aux émissaires principaux. A l'aval de ces collecteurs en béton, sont installés des décanteurs ou des bassins écrêteurs de crue afin de ne pas engorger les collecteurs principaux et les canalisations d'eaux usées du bourg (réseau unitaire).

Dans le bourg, les bassins de laminage devront pouvoir stocker les deux tiers du volume transité lors d'une crue ou d'un orage.

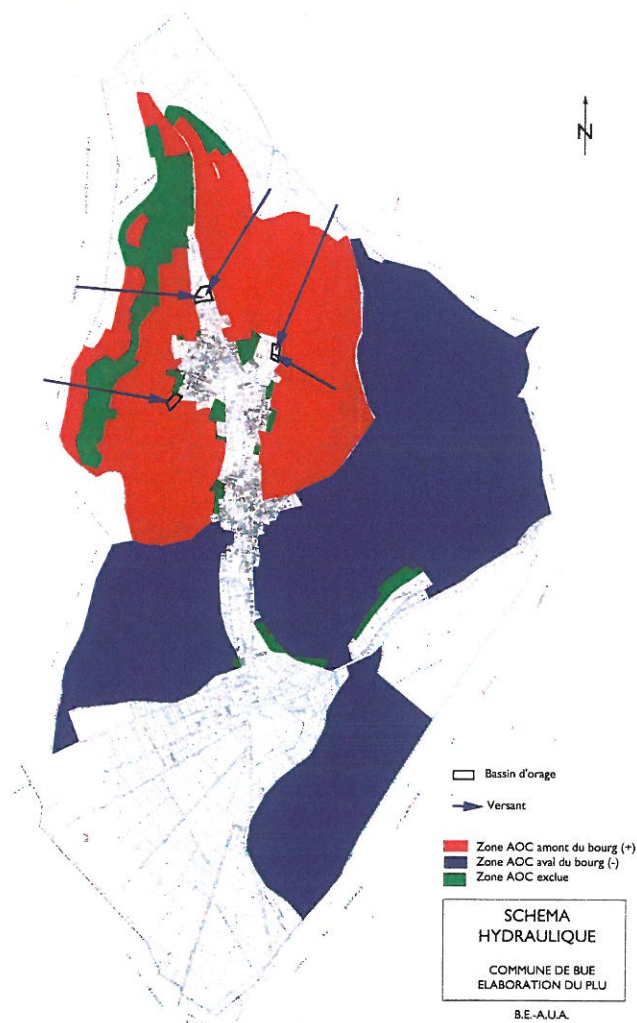
Le projet comprend donc trois bassins, site des Coinches, site des Reganies, et site de Marloup, implantés au bas des pentes et à l'amont immédiat du bourg.

### Résultat :

Plusieurs bassins de rétention ont été réalisés depuis cette étude : ils sont situés aux lieux-dits « les Coinches », « Marloup » et « Les Reganies ».

Leur implantation au bas des pentes et à l'amont immédiat du bourg, de même que leur important volume, donnent à ces ouvrages la meilleure efficacité.

Parallèlement différents aménagements ont concernés le Rû (remplacement, doublement d'aqueducs, nouveau collecteur).



## **b. L'assainissement**

La commune de BUÉ dispose d'une station d'épuration à boues activées, construite dans les années 70, et mise en service en janvier 1973.

Sa capacité est de 740 Equivalents-habitants. Le réseau d'assainissement collectif est de type unitaire, il traite les effluents domestiques, et également les effluents viticoles et vinicoles, lors des périodes de vendange et post-vendange.

Les boues de la station d'épuration sont évacuées par une société spécialisée vers un centre de traitement à Pouilly-sur-Loire.

Selon l'étude diagnostique datée de juin 2001, 280 habitants (sur 340) sont raccordés. Les habitations le long de la RD 955, au lieu-dit « Les Grands Champs » fonctionnent sur le mode de l'assainissement non collectif.

Cette étude montre également que la station d'épuration est très perturbée par les surcharges organiques liées à l'activité vini-viticole en période de vendange et par les surcharges hydrauliques lors de fortes pluies. Cette surcharge hydraulique peut atteindre 162% de capacité nominale admissible et la surcharge organique peut, elle atteindre 21 fois la capacité de la station (soit équivalent à une charge de 13 700 EH).

Afin de soulager la station d'épuration 3 déversoirs d'orage ont été réalisés sur le réseau : les aménagements hydrauliques réalisés sur les coteaux et le raccordement des eaux de ruissellement de ces coteaux jusqu'au Rû, petit ruisseau partiellement busé dans sa traversée de la commune, ont permis de diminuer de manière significative le volume d'eau qui transite dans le réseau unitaire.

Parallèlement, une autre étude réalisée par la commune a démontré qu'une quantité importante d'eaux parasites (eau de nappe pour l'essentiel) s'infiltrait dans le réseau par le biais d'anomalies (casses, fissures, joints défectueux...) : 80% de ces eaux viendraient du secteur compris entre l'église et le premier carrefour à l'aval. Un programme d'actions sera donc mis en place pour réduire l'importance de ces eaux.

La station d'épuration semble ne plus correspondre aux exigences épuratoires actuelles, surtout en période d'activités viticoles. Aussi afin d'améliorer le rendement de l'unité de traitement, la commune projette de construire une nouvelle station d'épuration et la réalisation de bassin tampon en amont de celle-ci afin de réguler la charge à traiter.

**A cette fin, le présent P.L.U. prévoit au plan de zonage un emplacement réservé n°09 pour la construction d'une nouvelle station d'épuration accompagnée d'une plateforme technique. Le déplacement de la station d'épuration permet également de préserver le site Natura 2000 existant à proximité.**

Parallèlement à l'élaboration du P.L.U., le schéma directeur d'assainissement de la commune a été établi, il détermine les secteurs qui seront desservis par l'assainissement collectif et ceux qui nécessiteront un assainissement autonome.

Cette étude, réalisée par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt du Cher, fait partie des annexes du présent dossier de révision du P.L.U..

### **c. L'alimentation en eau potable**

Au 31 décembre 2005, il existait 269 branchements au réseau d'eau potable, pour un volume total consommé de 33 107 l pour la même année.

La commune est alimentée par deux réservoirs :

- le Château, d'un volume de 30 m<sup>3</sup>
- le Fait des Bondeaux, d'un volume de 200 m<sup>3</sup>

Les volumes ainsi produits sont suffisants pour l'accueil de nouvelles constructions sur le territoire communal.

### **d. Le réseau d'électricité et de gaz**

Sur le territoire communal, il existe des lignes moyennes et basses tensions (MT-BT) et des postes de transformation, par contre il n'existe pas de canalisation de gaz, ni de projet d'ouvrage de transport.

Les seuls réseaux susceptibles d'être créés, renforcés, refaits ou déplacés, ne concernent donc que les lignes moyennes et basses tensions.

Le Porter à Connaissance précise certaines normes, transmises par les services gestionnaires, que le présent dossier de P.L.U. prend en considération.

Notamment, en ce qui concerne l'emplacement des postes de transformation moyenne et basse tension, qui sont soumis à plusieurs contraintes techniques :

- accessibilité pour les engins lourds (mutations de transformateurs),
- zone d'action limitée (300 à 400 m) suivant la puissance demandée,
- centrage par rapport à la zone desservie,
- limitation de la longueur des réseaux basse tension (pour éviter les chutes de tension).

Les plans du réseau d'électricité sont annexés au présent dossier de P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique (I4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques).



#### **e. La collecte des déchets**

##### ***Les ordures ménagères***

Aujourd'hui la collecte des ordures ménagères et le traitement des déchets sont réalisés par le syndicat d'ordures ménagères de Sancerre. La collecte est hebdomadaire, et a lieu le vendredi.

##### ***Le tri sélectif des ordures***

le tri sélectif des ordures qui devait être mis en place en juillet 2002 a pris un peu de retard et sera effectif courant 2003.



A cet effet, des conteneurs seront installés sur le point d'apport volontaire, qui se situera à l'angle de la rue de la Plante des Prés et du chemin de Tacot.

Cet emplacement a été choisi afin de répondre à plusieurs objectifs que la municipalité s'était fixée, à savoir :

- offrir un accès facile pour tous et pas trop éloigné des habitations
- disposer d'un espace suffisant pour permettre aux camions bennes de manœuvrer,
- trouver un site sans fils électrique.

Ainsi, une plate-forme bétonnée de 20 m<sup>2</sup> a été réalisée pour recevoir les conteneurs, ses abords ont été aménagés pour en faciliter l'accès et la desserte.

Pour les villageois non motorisés, une collecte est organisée par le Conseil municipal.

Au Nord de la commune, il existait une ancienne décharge qui est aujourd'hui fermée, ce secteur en friche, délaissé est classé en zone naturelle et forestière N, et une trame de plantations à réaliser le recouvre, empêchant ainsi toute construction.

## CHAPITRE 2 : HYPOTHESES ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

---

### 1. Hypothèses de croissance démographique et économique

#### a. Tendances démographiques

Si la commune de BUÉ connaît une baisse de sa population depuis la fin des années soixante, il est important de noter que depuis le milieu des années quatre vingt la baisse de la population s'est ralentie, passant d'un taux de variation annuel de - 0.9% entre 1968 et 1982 à - 0.35 % depuis 1982.

En effet le nombre de naissance, en hausse depuis ces dernières années, ajoutée à un nombre de décès en baisse entraîne, sinon une augmentation de la population, car le solde migratoire est négatif, une réduction de la baisse démographique.

En matière d'évolution démographique deux hypothèses, à l'horizon 2015, peuvent être émises :

- une hypothèse basse, où le taux actuel de variation annuel se maintient à - 0.35 %, grâce à l'effet conjugué d'une hausse du taux de natalité et d'une baisse du taux de mortalité ;
- une hypothèse haute, avec un taux de variation annuel tendant dans un premier temps à atteindre 0 avant de devenir positif, et à inverser la tendance.

Ceci grâce à deux facteurs :

- le premier, est le maintien sur place des jeunes décohabitants, auxquels il est proposé des logements indépendants, qui peuvent, dans un premier temps, être des logements locatifs en individuel ou en collectif (opération de restauration des logements vacants), ou petites opérations neuves (lotissements...),
- le second, est l'accueil de nouveaux habitants, extérieurs à la commune, attirés par l'offre de quelques terrains à construire ou maisons à restaurer et/ou suite à l'arrivée de nouvelles activités (par exemple la reconversion/réhabilitation de l'ancienne gare...).

Ces deux hypothèses permettent d'évaluer les besoins en matière de développement du bourg.

Cependant, la configuration des espaces construits de BUÉ qui mêlent étroitement bâtiment à usage d'habitation et bâtiment à usage d'activités viticoles et vinicoles,

nécessite une analyse conjointe des besoins, en terme de construction ou d'extension de bâtiment viticole et vinicole, afin de définir les perspectives de développement de la commune.

Ainsi, si la population tend à se stabiliser, et compte tenu des demandes actuelles en terrain à construire pour des maisons individuelles et pour des bâtiments à usage d'activités viticoles et vinicoles, il apparaît une moyenne de 8 à 10 demande de permis de construire par an.

## **2. Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Le Projet de la commune est défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le P.A.D.D. est élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune sur l'ensemble de son territoire communal, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Ainsi, à partir des éléments qui ont été abordés dans le chapitre 1 (Caractéristiques morphologiques et urbanistiques de la commune), trois grands objectifs d'urbanisme et d'aménagement ont été définis, il s'agit :

A – du maintien et du renouveau d'un équilibre foncier

Pour la commune il s'agit de maintenir l'équilibre existant entre :

- les espaces plantés, principalement en vignes,
- les espaces bâtis (Venoize, centre bourg, Estérille et ancienne gare),
- et les espaces boisés et les friches naturelles,

tout en permettant à la commune de se renouveler, en respectant :

- la qualité des paysages, les traditions locales de mixité entre habitat et bâtiments d'exploitation viticole et vinicole,
- la qualité de vie,
- et en renforçant l'équilibre foncier en offrant de nouvelles potentialités de construction.

B – de l'affirmation et du renforcement des espaces construits

La commune souhaite renforcer les capacités foncières afin d'offrir de nouveaux droits à construire, tout en tenant compte des risques d'inondabilité et d'érosion.

C – de l'affirmation de l'identité et du captage touristique, développement d'intérêt.

La commune souhaite affirmer son identité par rapport à l'attrait touristique lié à l'ensemble du Pays Sancerrois, par la mise en place d'un circuit de découverte traversant le village de BUÉ depuis la ligne de crête au Nord, Nord Est de la commune jusqu'au Sud avec la traversée de l'Estérille, entrées de bourg depuis Sancerre, le Val de Loire, le département de la Nièvre et Bourges.

## CHAPITRE 3 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

---

### **1. Impact, choix du parti en fonction de ses incidences sur l'environnement naturel et urbain**

#### **a. Etat initial du site**

L'analyse du site de BUË développée dans la première partie du présent rapport, montre que la commune se caractérise :

- par une vallée encaissée, au milieu duquel coule un petit ruisseau, le Rû, et où se sont implantés les principaux secteurs construits de la commune (Venoize et le centre bourg)
- par des coteaux recouverts de vignes et de masses boisées, formant un site homogène,
- par un vaste plateau, correspondant au Sud Est de la commune, occupé en partie par des vignes et de plus vastes secteurs agricoles.

Ce secteur est séparé du reste de la commune par le tracé de la RD 955, autour de laquelle s'est développé le secteur de l'Estérille, et qui vers l'Ouest est peu à peu colonisé par les franges urbaines.

#### **b. Prise en compte de l'environnement dans le développement futur de la commune**

L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, rendue nécessaire du fait des besoins en construction, est prévue par le présent P.L.U..

Leur distribution sur le territoire communal est organisée de manière à :

- freiner les extensions périphériques, le long de la RD 955, vers Bourges, en se limitant à la dernière construction existante, comme limite d'agglomération ;
- préserver les secteurs d'exploitation viticole et agricole, par leur classement en zone A, agricole, où toute construction est interdite exceptée les maisons de vignes, afin de préserver les coteaux. Les constructions liées aux activités agricoles sont autorisées en secteur Aa.
- préserver les espaces boisés et en friches ;
- protéger les sites inscrits en zone natura 2000, par leur classement en zone Naturelle N.
- conserver la mixité existante dans le centre bourg et Venoize, entre habitation et activités, réduisant ainsi les problèmes de circulation et permettant de densifier les secteurs « naturels » qui sont situés à l'intérieur ou à proximité des secteurs déjà construits.

Leur capacité d'accueil a été définie à partir de l'analyse des données socio-démographique et des besoins exprimés en matière de construction.

L'ensemble des zones U et 1AU telles qu'elles sont définies dans le présent dossier de P.L.U. admet la mixité des fonctions et des constructions (habitat + activités).



Les zones 1AU sont au nombre de quatre :

- la zone 1AU B, au lieu dit des Trois Pierres (à l'Ouest de la RD 85),
- la zone 1AU B, au lieu dit Terre de la Prée (au Sud de l'Estérille),
- la zone 1AU D, au lieu dit les Grands Champs (au Nord de la RD 955),
- la zone 1AU D, au lieu dit les Grands Champs (au Sud de la RD 955).

## **2. Dispositions retenues au niveau de la protection et de la mise en valeur des qualités paysagères et environnementales**

D'un point de vue naturel et paysager, le site de BUÉ, comme celui de l'ensemble du Pays Sancerrois, est remarquable.

La volonté de protection et de mise en valeur de ce site existe depuis longtemps.

De plus, d'un point de vue environnemental, l'occupation végétale actuelle, entre les masses boisées et les friches, les prairies et les vignes, relève d'un fragile équilibre écologique qu'il faut absolument maintenir et protéger, afin de limiter les risques liés à l'érosion.

L'existence de sites natura 2000, nécessite la protection et la préservation des écosystèmes repérés « pelouses calcicoles » et de leur milieu.

Comme nous l'avons déjà indiqué, un certain nombre d'actions ont déjà été engagées afin de limiter l'érosion des sols : réalisation d'un schéma hydraulique accompagné de mesures sur le terrain (réalisation de bassins...), enherbement des rangs de vignes, interdiction de défricher les bois même en zone AOC pour planter des vignes...

Tout un ensemble de mesures contraignantes et restrictives acceptées par les principaux acteurs de la vie économique de BUÉ que sont les viticulteurs.

Pour conforter ces dispositions, le P.L.U. contient certaines règles.

Le plan de zonage a permis de classer en zone A (inconstructible) et N, l'ensemble des masses boisées, friches, écosystèmes (Natura 2000) qu'il est nécessaire de conserver. En plus du classement en zone N, les secteurs boisés repérés par les études du schéma hydraulique comme devant être maintenus et non défrichés font l'objet de protection supplémentaire.

En effet, il est fait usage des dispositions de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme qui prévoient l'identification des éléments de paysage et permettent ainsi de reconnaître les secteurs ou éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou architecturaux, qui ne font pas l'objet de protection particulière, au titre de législations telles que celle de 1913 sur les monuments historiques ou de 1930 sur les sites classés ou inscrits.

Ces dispositions moins contraignantes que la protection d'espaces boisés classés et mieux adaptés au territoire communal de BUÉ permettent au Plan Local d'urbanisme de délimiter des secteurs de protection d'ensemble paysager dans lesquels il est interdit de construire (articles 1 et 2 des zones concernées dans le règlement) et

pour lesquels des prescriptions sont définies pour la préservation des végétaux (article 13 des zones concernées dans le règlement).

D'autres secteurs de la commune font l'objet de cette même protection, comme secteurs de paysage à protéger, il s'agit :

- de la « coulée verte » qui traverse Venoize, depuis « le bois de l'abbaye », en bas de la Poussie, jusqu'au centre de Venoize,
- d'une bande de terrain, qui se trouve le long du Rû, au lieu dit les Trois Pierres,

Ces secteurs de paysage à protéger sont indiqués sur les plans de zonage par une trame particulière.

Dans ces secteurs tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au P.L.U. en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Parallèlement et conjointement, des dispositions sont édictées dans les orientations d'aménagement : « point 5 » intitulé « Préservation des qualités paysagères et environnementales de la commune : les espaces naturels et plantés – les flancs de coteaux ».

Malgré toutes ces dispositions, un secteur Natura 2000, situé au Sud de la RD 955, au lieu-dit « Le Dessus du Croupon », à proximité immédiate de l'actuelle station d'épuration, bien que classé majoritairement en zones N et A, est en contact immédiat avec les activités de la station et les déplacements qui y sont afférents.

Le projet de P.L.U prévoit le déplacement de la station d'épuration, plus au Sud et le gel du terrain anciennement classé en zone Uca en zone Agricole, réduisant ainsi les impacts directs de la station sur le site natura 2000.

### **3. Dispositions retenues au niveau de l'aménagement de la traversée du centre bourg et de ses accès**

#### **a. Accès**

A BUÉ, le trafic des véhicules motorisés, automobiles et poids lourds, lié à la mixité des fonctions, habitat et activités viticoles et vinicoles, dans le centre bourg et Venoize, représente une servitude réelle sur la vie de la commune.

Le tissu urbain très serré, et la topographie du site, urbanisation en fond de vallons, hypothèquent toute possibilité de création de voies nouvelles qui permettraient de délester le réseau de rues existant.

Il est cependant prévu, à travers le règlement d'urbanisme, dans le cadre d'extension ou de construction nouvelle de bâtiments à usage d'activités, dans le centre bourg et Venoize, mais aussi dans le secteur de l'Estérille, et dans toutes les zones 1AU, des dispositions particulières concernant la création d'aires de manœuvres et de stationnements nécessaires.

De plus :

- en ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Trois Pierres, des dispositions sont prises afin de limiter les nouvelles sorties directes sur la RD 85.

Au niveau du carrefour des Trois Pierres, un emplacement réservé est prévu afin de faciliter la circulation dans le secteur (manœuvre des poids lourds notamment), et de créer quelques places de stationnement.

- en ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation du secteur « La Terre de Prée », toute sortie directe sur la RD 955 sera interdite, ainsi les accès devront se faire à partir de l'ER n°8, prévu à cet effet, sur la RD 85. Sur la RD 955, seuls les accès piétons seront autorisés.

### b. Stationnement

Il est prévu d'aménager plusieurs poches de stationnement dans les secteurs centraux (Venoize, centre bourg, les Trois Pierres et l'Estérille), afin de permettre, d'une part, le stationnement des habitants et d'autre part l'arrêt des touristes le long de la RD 955, principale voie d'accès à la commune et au cœur du village.

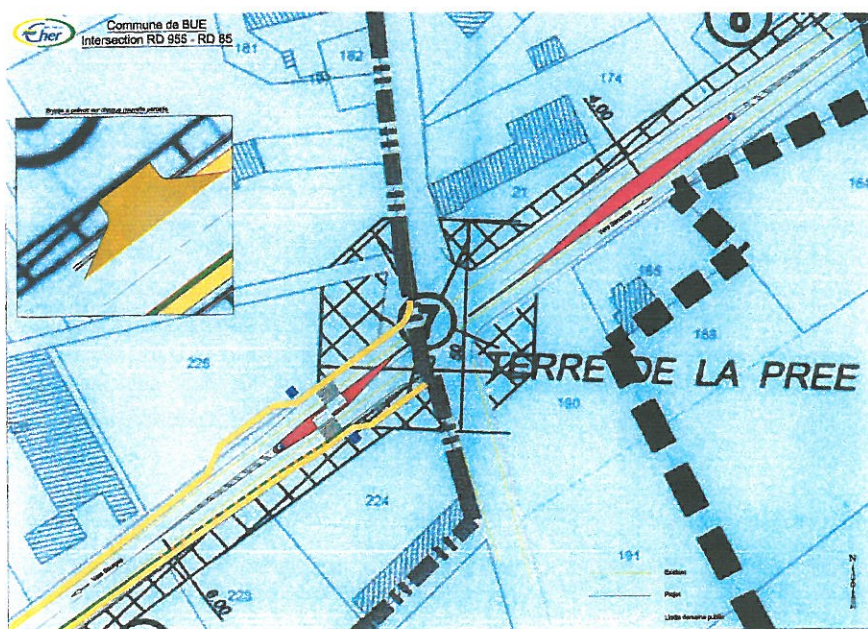
### c. Entrées de bourg

Le développement de la commune, au Sud Ouest, conduit à traiter les entrées du village, le long de l'axe principal de circulation et d'accès à BUÉ, la RD 955.

Pour cela, la commune envisage de réaliser un aménagement à caractère urbain de la RD 955, qui pourrait se concrétiser par la réalisation d'un chemin piéton sur l'accotement existant, dans toute la partie construite et constructible du territoire communal qu'elle traverse (zone U et 1AU).

Parallèlement, l'aménagement du carrefour de l'Estérille fait l'objet d'un paragraphe particulier dans les orientations d'aménagement de la commune (3 – La traversée Est-Ouest de l'Estérille).

Un emplacement réservé a été défini, le n°7, suite à une pré-étude réalisée par le Conseil Général du Cher, qui préconise l'aménagement d'un tourne à gauche qui devrait inciter les automobilistes à ralentir.





Pour les zones réservées à l'urbanisation Ud et 1AU situées de part et d'autre de la RD 955, à l'Ouest du carrefour de l'Estérille, des dispositions sont prises dans le règlement et le document graphique pour éviter toutes sorties directes sur la route départementale. Ainsi, toutes constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à l'emprise publique, la marge de recul définie étant de 18 mètres.

L'ouverture des zones 1AU devra faire l'objet de projets d'aménagement prenant en compte notamment les critères de nuisances, sécurité, qualités de l'architecture et des paysages, ainsi que des incidences sur les zonages voisins.

#### **4. Dispositions retenues pour le maintien et le renouveau de l'équilibre foncier et pour l'affirmation et le renforcement des espaces construits**

L'enjeu pour la commune est de maintenir l'équilibre existant entre les espaces plantés (vignes), les espaces bâtis (Venoize, centre bourg et Estérille), et les espaces boisés et friches naturelles, tout en permettant à la commune de se renouveler, en respectant la qualité des paysages, les traditions locales de mixité entre habitat et exploitation viticole et vinicole, la qualité de vie, et en renforçant l'équilibre foncier.

Ainsi, la commune a décidé de mettre en place un projet d'ensemble dans une logique de développement durable, ayant pour objectifs principaux de :

- conserver les espaces agricoles, viticoles et vinicoles existants,
- préserver les espaces boisés et en friches existants sur l'ensemble du territoire communal, notamment au Nord, au niveau de Marloup, afin de réduire les problèmes liés à l'érosion des sols, empêcher l'écoulement trop rapide des eaux, et trouver ainsi un équilibre entre espaces naturels et plantés,
- prévoir quelques petites opérations de construction neuve, de taille modeste, intégrées au tissu bâti existant.

Ces opérations conforteront les secteurs bâtis existants et offriront ainsi des compléments d'urbanisation, suffisants pour satisfaire les besoins (logements pour les décohabitants et pour accueillir de nouvelles populations en relation avec la possible implantation de nouveaux équipements ou services),

- réhabiliter l'habitat rural, aujourd'hui abandonné,
- prévoir l'implantation de nouvelles activités, d'équipements et services sur le territoire communal, en recherchant l'intégration environnementale et paysagère des bâtiments et de leurs infrastructures (en organisant, par exemple un secteur d'activité tertiaire ou de service autour de l'ancienne Gare de chemin de fer, au Sud Est de la commune).
- prendre en compte la contrainte « risque d'inondation » dans les programmes de construction (notamment dans le secteur des « Trois Pierres ») en interdisant toute construction le long de la rivière, de part et d'autre de celle-ci, pour les secteurs les plus exposés et encore naturels, en aménageant dans ces zones des lieux de promenade et de détente,

Ces choix sont liés à la configuration topographique de la commune, qui, implantée au fond d'une vallée, ne possède que peu d'espaces ou s'étend, sachant que les versants qui entourent les différents secteurs bâtis : Venoize, centre bourg et Estérille, sont recouverts de vignes, de bois ou de champs.

## **5. Présentation du contenu réglementaire du P.L.U.**

### **a. Le cadre réglementaire**

Le P.L.U., après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune, les orientations d'aménagement retenues et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

Seules les orientations d'aménagement, les prescriptions du règlement ainsi que leurs documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues par l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme. (Article R.123-1 du Code de l'Urbanisme).

### **b. Le projet d'aménagement et de développement durable P.A.D.D.**

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 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. (Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme).

### **c. Les orientations d'aménagement**

Parallèlement au P.A.D.D., la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2004, a institué un second document, opposable au tiers, qui concerne des orientations et des prescriptions touchant des espaces ou secteurs particuliers, ou des actions publiques.

Les objectifs d'aménagement de la commune de BUÉ ont pour but de répondre aux trois grands objectifs énoncé plus haut ; ils concernent les points et les secteurs suivants :

- 1 – Au Nord, la ligne de crête
- 2 – Au centre, les Trois Pierres
- 3 – La traversée Est/Ouest de l'Estérille
- 4 – Au Sud le site de l'ancienne gare
- 5 – Préservation des qualités paysagères et environnementales de la commune : les espaces naturels et plantés – les flancs de coteaux.

### **d. L'organisation générale des zones et le règlement du P.L.U.**

Le règlement du P.L.U. prévoit pour chaque zone un ensemble de règles ayant une structure unifiée : 14 articles.

Les articles R.123-4 à R.123-8 du Code de l'Urbanisme définissent les caractéristiques des différentes zones.

### **e. Les changements apportés aux règles d'urbanisme**

L'élaboration du P.L.U. de la commune a permis la définition et la division sur plan de l'espace du territoire communal en zones urbaine U (UA, UB, UC), à urbaniser AU, agricole A et en zone naturelle et forestière N en fonction de l'occupation des sols existants, des perspectives de développement envisagées ou des protections prévues sur des espaces naturels ou patrimoniaux.

La révision du P.L.U. objet du présent document apporte les adaptations et changements suivants :

- extension de la zone UA au Nord, afin d'intégrer des constructions individuelles préalablement classées en Aa,
- réduction d'une partie de la zone Aa, au lieu dit « Les Reganies » au profit d'un nouveau secteur Ad, réservé à l'accueil d'entrepôts liés aux activités autorisées dans la zone, mais ne nécessitant pas la présence des réseaux d'assainissement et d'eau potable.
- le changement d'appellation des zones AU en 1AU, et la création d'une nouvelle zone au Sud de la RD 955 au lieu dit « Les Grands Champs »,
- l'agrandissement de la zone UB, à l'Estérille, sur des parcelles préalablement en AU, qui sont directement desservies par les réseaux (voie pour les accès, réseau d'eau potable, assainissement collectif ou non collectif en fonction du schéma d'assainissement...),
- la transformation de la zone AUb « Les Grands Champs » en partie en zone 1AUD et en zone UB, en fonction de l'existence ou non des réseaux en limite de parcelles,
- la création de la zone Ud destinée principalement à l'accueil de constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales, viticoles ou vinicoles et aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées aux activités précédentes, réduisant ainsi en partie la zone UB, dans le secteur de l'Estérille et la zone A.
- réduction du secteur Uca, au niveau de la station d'épuration actuelle, qui est classée en zone N, du fait de l'existence d'une part d'un projet de construction d'une nouvelle station d'épuration plus au Sud, à l'écart des habitations, et d'autre part de la présence d'un site Natura 2000, à proximité immédiate de l'actuelle station et donc agrandissement du secteur Uca au niveau des « Terres Rouges », plus au Sud.
- les secteurs d'inondabilité de part et d'autre du rû ont été réduits à 5.00 mètres de part et d'autre de ce dernier, ces dispositions seront amenées à évoluer lorsque le PPRN sera approuvé ; le document le plus restrictif s'appliquant.

Parallèlement certaines règles ont été modifiées.

### **LES ZONES URBAINES**

Article R.123-5 du Code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine, 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 ».



## **LE ZONAGE UA**

### **Description**

Ce zonage correspond à la partie urbaine du territoire communal de BUÉ, correspondant au centre bourg ancien et au secteur de Venoize.

Les constructions denses sont implantées en ordre continu, à l'alignement des voies.

La zone est caractérisée par une urbanisation mixte d'habitat, de commerces, de services (mairie, poste, salle des fêtes...) et d'exploitations viticoles et vinicoles. Elle comprend les principaux bâtiments ou espaces publics importants (place de l'église...).

Elle doit continuer à accueillir une mixité de fonctions, caractéristique de l'urbanisation et du bâti du centre bourg et de Venoize. Par définition cette zone est viabilisée.

Elle possède des secteurs UAa qui correspondent aux entrées dans le bourg et Venoize. Ces secteurs d'interface entre les espaces agricoles et viticoles et le tissu bâti nécessitent une prise en compte particulière afin de préserver la qualité architecturale et paysagère du bourg et ne pas compromettre son unité.

Des secteurs UAI, ont été définis de part et d'autre du passage du Rû, afin de protéger toutes nouvelles constructions des risques liés aux inondations.

### **Finalité et justification de la règle**

Le règlement s'attache à conserver l'aspect architectural et la cohérence de la trame actuelle sans toutefois proscrire les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes.

Dans les secteurs UAa, des prescriptions sont établies afin de préserver ces espaces de l'implantation de constructions trop importantes, tant du point de vue du volume que de la hauteur, tout en permettant l'implantation de constructions à usage d'habitation.

Dans les secteurs UAI des dispositions particulières sont édictées afin de protéger le lit du Rû et éviter tout risque d'inondation.

## **LE ZONAGE UB**

### **Description**

Cette zone est la partie urbaine du territoire communal de BUÉ qui correspond au secteur de l'Estérille. Elle est localisée au Sud du bourg, au carrefour de la route départementale 955, reliant Bourges à Cosne-sur-Loire, et de la route départementale 85 qui traverse le centre bourg et Venoize en direction de Menetou-Ratel.

Dans cette zone, les constructions sont principalement implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies.

La zone est caractérisée par une urbanisation mixte d'habitat et d'activités agricole et viticole et vinicole, le long de la RD 85, plus au Sud, vers le carrefour de l'Estérille, il existe notamment un hôtel/restaurant et un garage.

Un secteur UBi a été défini, de part et d'autre du Rû, afin de protéger le lit du Rû et éviter tout risque d'inondation pour les nouvelles constructions ; des dispositions particulières sont édictées dans ce sens.

### ***Finalité et justification de la règle***

Le règlement s'attache à favoriser dans ce secteur le maintien et la mise en valeur des activités existantes, tout en confortant l'habitat.

Les dispositions architecturales, plus souples qu'en UA, permettent plus facilement l'implantation de bâtiments à usage d'activités et de commerces.

## **LE ZONAGE UC**

### ***Description***

Cette zone est située à la pointe Sud de la commune et correspond au site de l'ancienne gare de chemin de fer.

Ce site de qualité architecturale (ancienne gare avec ses quais) et paysagère, est réservé pour accueillir toute forme d'activités, ainsi que des bâtiments à usage de services, de loisirs et d'équipements.

Le bâtiment de l'ancienne gare est à maintenir et à restaurer.

Le secteur UCa est destiné à la construction d'une nouvelle station d'épuration et à la mise en place d'une plateforme technique : assainissement, stockage/traitement/lavage, rejets agricoles.

## **LE ZONAGE UD**

### ***Description***

Cette zone située de part et d'autre de la RD 955, dans sa partie Sud, est destinée principalement à l'accueil de constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales, viticoles ou vinicoles et aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées aux activités précédentes.

### ***Finalité et justification de la règle***

Le règlement s'attache à favoriser dans ce secteur le maintien et la mise en valeur des activités existantes, tout en confortant l'habitat.

Les dispositions architecturales, plus souples qu'en UA, permettent plus facilement l'implantation de bâtiments à usage d'activités et de commerces.

## **LES ZONES A URBANISER**

Article R.123-6 du Code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites zones AU. Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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, le projet d'aménagement et de développement durable 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 prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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 une révision du plan local d'urbanisme. »

### **Description**

Les zones 1AU sont réservées pour une implantation prochaine, mixte d'habitat de type individuel isolé ou groupé, et d'activités.

Elles auront pour règlement ultérieur celui de la zone UB (secteurs 1AUB) ou de la zone UD (secteurs 1AUD).

La mixité entre les constructions, d'une part à usage d'habitat et d'autre part à usage d'activités, de commerces ou de services est incitée.

Les secteurs 1AUi correspondent à une bande de protection de part et d'autre du Rû afin de préserver les futures constructions des risques d'inondations.

Les secteurs 1AUB correspondent :

- au secteur des Trois Pierres, dans le « prolongement » de la zone UB existante. Il s'agit d'un secteur d'environ 2 hectares 50, limité sur trois de ces côtes par des constructions existantes et à l'Ouest par le coteau viticole et boisé.

A l'Est de la zone, et en limite, coule le Rû, une bande de 5 mètres de large est définie de part et d'autre de ce dernier afin d'interdire toutes nouvelles constructions.

Parallèlement un secteur paysager à protéger est inscrit sur le plan de zonage, permettant ainsi la gestion des transitions entre espaces bâtis et naturels.

Le carrefour des Trois Pierres sera aménagé et sécurisé (ER 06) et une aire de manœuvre pour les poids lourds sera aménagée, ainsi que quelques places de stationnement inexistantes actuellement dans ce secteur d'articulation urbaine.

Situé à proximité du bourg mais aussi de l'Estérille, sur un parcellaire qui se rapproche de ce dernier, les dispositions réglementaires édictées s'orientent vers celles de la zone UB.

- au secteur situé au Sud de l'Estérille au lieu-dit « La Terre de la Prée », en arrière d'une zone UB, et qui nécessitera pour son ouverture à l'urbanisation l'aménagement d'une voie d'accès, réalisée à partir d'un cheminement existant et complété par une réserve foncière, l'Emplacement Réservé n°8.

Les secteurs 1AUD correspondent à deux secteurs situés au lieu-dit « Les Grands Champs », au Nord et au sud de la RD 955. Ils sont réservés pour une implantation prochaine d'activités viticoles, vinicoles, artisanales et commerciales et d'habitat lié aux activités précédentes.

Seules les zones 1AUB nécessiteront la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble préalablement à leur ouverture à l'urbanisation.



## **LES ZONES AGRICOLES**

Article R.123-7 du Code de l'urbanisme : « les zones agricoles sont dites zones A. Peuvent être classées 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 ».

### ***Description***

La zone A est la partie du territoire communal qui correspond aux terres d'exploitations viticoles et agricoles. Dans cette zone seules les maisons de vignes sont autorisées.

Les secteurs Aa correspondent aux parties de la zone A qui pourront accueillir, en tant que de besoin, des constructions à usage agricole, viticole ou vinicole, et exclusivement liées à ces activités.

Le secteur Ad correspond aux terrains situés à l'Ouest de Venoize, au lieu-dit « Les Reganies » réservé à l'accueil d'entrepôts, liés aux activités autorisées dans la zone et ne nécessitant pas la présence des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

### ***Finalité et justification de la règle***

Le règlement interdit toute construction dans la zone A, à l'exception des maisons de vignes. Toutes les constructions liées à l'activité agricole doivent être situées en secteurs Aa.

Dans ces derniers seuls sont autorisés les constructions liées à l'exploitation agricole, viticole et vinicole, à l'exclusion de toutes constructions à usage d'habitation. Sont admises les installations classées liées aux activités précitées.

Des dispositions particulières, notamment en ce qui concerne l'aspect des constructions, sont édictées afin de préserver la qualité du site et permettre une bonne intégration des constructions dans l'environnement paysager et bâti.

## **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Article R.123-8 du Code de l'urbanisme : « les zones naturelles et forestières sont dites zones N. Peuvent être classées 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 ».

### ***Description***

La zone N correspond à l'ensemble des zones boisées de la commune, qu'il convient de préserver en raison de leur qualité paysagère et afin de préserver l'équilibre biologique et écologique du site. (Cf P.A.D.D., point 5).

Dans l'ensemble de la zone, toutes les constructions sont interdites, seuls sont autorisés les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pour autant que leur implantation ne puisse modifier les conditions d'écoulement des eaux et les affouillements s'ils respectent l'état des parties classées en secteur paysager à protéger.

*A titre d'information, on notera que :*

*Les zones naturelles et forestières et les zones agricoles (non constructibles) représentent 82.8 % du territoire communal couvert par le P.L.U.*

*Les zones urbaines et à urbaniser représentent 17.17 % du territoire communal couvert par le P.L.U.*

*Le Plan Local d'Urbanisme prévoit la protection des paysages et des espaces viticoles et agricoles (zones N et A) tout en offrant à la commune de BUÈ la possibilité d'accueillir de nouveaux habitants et nouvelles activités (zones U et 1AU).*

## **6. Emplacements réservés**

### **a. Définition**

Les emplacements réservés, dits E.R., sont des terrains bâtis ou non, affectés par le Plan Local d'Urbanisme à l'emprise de futur équipements publics (voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts), au bénéfice d'une collectivité ou d'un organisme public.

L'inscription d'un emplacement réservé au P.L.U. permet d'éviter qu'un terrain destiné à recevoir un équipement public ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

La liste des emplacements réservés fait partie des annexes du P.L.U. et leur emprise est indiquée sur les documents graphiques qui accompagnent le règlement d'urbanisme.

### **b. Les emplacements réservés au P.L.U.**

Dans le cadre de la révision du P.L.U. :

#### **Les E.R. suivants ont été conservés :**

- aire de stationnement publique, accès à l'aire de détente et de pique-nique de la Poussie ;
- aire de détente et de pique nique à la Poussie ;
- aménagement du carrefour des Trois Pierres, aire de manœuvre ;
- aménagement du carrefour de l'Estérille et aménagement d'arrêt de cars et autocars ;
- réalisation de bassins de stockage et de traitement des effluents viticoles ;
- création d'un bassin d'orage enterré au droit du déversoir d'orage DO2.

#### **Les E.R. suivant ont été créés :**

- élargissement du chemin des Maillettes à 4m50, afin d'offrir de nouvelles potentialités à construire au Nord de Venoize ;
- réalisation d'une nouvelle station d'épuration ;
- aménagement de l'entrée de bourg Sud Ouest pour ralentissement et mise en sécurité.

Les E.R. suivants ont été abandonnés, car ne correspondant plus aux volontés de la commune et du Conseil général :

- ancien ER n°3 : aménagement d'une petite place publique avec stationnement et aire de repos, à Venoize ;
- voie de desserte reliant la rue de l'Abbaye à la rue de Venoize, desserte de quelques nouveaux logements ;
- élargissement d'un chemin communal pour desserte de la future zone AUa des Trois Pierres ;
- embranchements pour création d'une voie, de desserte de la future zone AUb des Grands Champs, à l'Estérille ;
- aménagement des abords de la RD 955, stationnements et plantations ;
- plantation d'alignement, dans le cadre de aménagement de l'entrée de bourg, passage piétons et deux roues pour desserte de la future zone AU. ;
- extension de la station d'épuration.



## 7. Tableau général des surfaces

	Surface en hectares PLU	Surface en hectares PLU révisé
<b>Zones Urbaines</b>		
UA	29.89	30.20
UAa	0.87	1.15
Uai		1.77
UB	17.57	17.85
UBi		0.75
Uc	5.74	5.74
Uca	1.75	4.90
Ud		5.62
<b>Total U</b>	<b>55.82</b>	<b>67.98</b>
<b>Zones à Urbaniser</b>		
AU	11.14	
AUi		
1 AUB		Les Trois Pierres 2.29 Terre de la Prée 3.68
1AUi		Les Trois Pierres 0.10
1AUD		Les Grands Champs 3.60
<b>Total AU/1AU</b>	<b>11.14</b>	<b>9.67</b>
<b>Zones Agricoles</b>		
A	484.28	438.90
Aa	33.72	32.00
Aai		1.17
Ad		1.08
<b>Total A</b>	<b>518</b>	<b>473.15</b>
<b>Zones Naturelles et forestières</b>		
N	45.04	79.20
<b>Total N</b>	<b>45.04</b>	<b>79.20</b>
<b>Total général</b>	<b>630</b>	<b>630</b>