

DÉPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE BUÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable P.A.D.D.

<p>Jean-Pierre LOURS Urbaniste O.P.Q.U. Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse & 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 & aménagement 06 . 08 . 41 . 33 . 25</p> <p>■</p>	MODIFICATIONS :	<p>411</p> <p>Novembre 2006</p>
<p>RÉVISION DU P.L.U. PRESCRITE EN DATE DU 15 JUIN 2004</p> <p>PROJET DE P.L.U. ARRÊTÉ EN DATE DU 01 DECEMBRE 2006</p> <p>APPROUVÉ EN DATE DU 11 SEPTEMBRE 2007</p>		<p>Acte déposé à la Préfecture du Cher, le</p> <p>21 SEP. 2007</p>



Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement définissent une politique globale à l'échelle du territoire communal de BUÉ.

Elles apportent des réponses aux différentes problématiques, révélées dans le diagnostic et mise en évidence par l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Ainsi, sur la commune de BUÉ trois grandes orientations ont été retenues :

A - Maintien et renouveau d'un équilibre foncier ;

B – Affirmation et renforcement des espaces construits ;

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

A. Maintien et renouveau d'un équilibre foncier

Les enjeux pour la commune :

Maintenir l'équilibre existant entre :

- les espaces plantés (vignes),
- les espaces bâtis (Venoize, centre bourg et Estérille),
- 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 bâtiment d'exploitation viticole et vinicole,
- la qualité de vie,
- et en renforçant l'équilibre foncier.

Orientations générales :

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,
- de 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, trouver ainsi un équilibre entre espaces naturels et plantés,
- de prévoir quelques petites opérations de construction neuve 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),

- de 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.

B. Affirmation et renforcement des espaces construits

Les enjeux pour la commune :

Renforcer les capacités foncières, recensement des secteurs qui pourront être aménagés afin d'offrir de nouveaux droits à construire.

Prise en compte de la contrainte « risque d'inondation » dans les programmes de construction.

Orientations générales :

- Affirmer les espaces publics centraux identitaires de chacun des secteurs construits : centre bourg et Estérille
- Proposer une organisation du développement urbain futur qui privilégie l'urbanisation des « dents creuses » du tissu bâti actuel, à proximité des principaux axes de déplacements, afin de renforcer la structure des espaces bâtis existants.
- Réhabiliter l'habitat rural, aujourd'hui abandonné,
- Prendre en compte la contrainte « risque d'inondation » dans les programmes de construction (notamment dans le secteur des « Trois Pierres ») : interdire toute construction le long de la rivière, de part et d'autre de celle-ci, pour les secteurs les plus exposés et encore naturels, et aménager ponctuellement dans ces zones des lieux de promenade et de détente,
- Organiser un secteur d'activités, de services, de loisirs et d'équipements autour de l'ancienne Gare de chemin de fer, au Sud Est de la commune,

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'étendre, sachant que les versants qui entourent les différents secteurs bâtis : Venoize, centre bourg et Estérille, sont recouverts de vignes, de bois ou de champs.

C. Affirmation de l'identité de la commune et captage touristique

Les enjeux pour la commune :

Affirmation de l'identité de la commune de BUÉ par rapport à l'attrait touristique lié à l'ensemble du Pays sancerrois,

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 (un versant sur BUÉ et un autre sur le piton de SANCERRE), jusqu'au Sud avec la traversée de l'Estérille, entrées de bourg depuis Sancerre, le val de Loire, le département de la Nièvre, la région Bourgogne ; et Bourges, à l'extrémité Est du département du Cher et de la région Centre.

Maintien de l'activité viticole dans une perspective de développement durable, sachant que les coteaux viticoles sont soumis à l'érosion.

Orientations générales :

- Préserver les vues lointaines et rapprochées sur les différents secteurs bâtis, naturels et plantés, depuis la ligne de crête,
- Maintenir les espaces boisés et en friches existants, en haut de pente et sur les coteaux, et parallèlement protéger la « coulée verte » qui traverse Venoize,
- Aménager l'espace central de la commune, place de l'Eglise, de la mairie, et les bâtiments remarquables la jouxtant, afin d'identifier à nouveau la force patrimoniale et économique du cœur de village favorisant ainsi l'attraction communale,
- Affirmer à nouveau les « micros » espaces publics échelonnés du Nord au Sud des espaces bâtis, marquant les lieux de vie par la forme construite et la présence de véritables espaces communs publics (fontaines, lavoirs, places, cours ...),
- Au Nord et au centre du territoire communal, préserver les entrées dans Venoize et le village de toutes nouvelles constructions, qui de par leur taille et leur volume, seraient en rupture avec l'environnement bâti, naturel et paysager. Protections paysagères et maintien des transitions franches entre espaces construits, plantés et naturels.
- Aménager la traversée Est-Ouest de l'Estérille, le passage dans la commune doit inciter au ralentissement (sécurité), à l'arrêt, et à la traversée du bourg,
- Développer l'économie liée au tourisme (mise en place de circuit de découverte du village et du pays Sancerrois, mise en valeur des hébergements touristiques existants et développement de nouvelles formes d'hébergement...).