

Commune de BUSSAC-FORÊT

PLAN LOCAL D'URBANISME



4a - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à la délibération

du 27 JUIN 2008

Le Maire,



Document Débattu en Conseil Municipal le Jeudi 13 avril 2006

Mis en révision le :	Arrêté le :	Approuvé le:
4 mai 2004	31 Octobre 2007	27 JUIN 2008

S O M M A I R E

SOMMAIRE	1
REGLEMENTATION	2
ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	3
SYNTHESE.....	7

R E G L E M E N T A T I O N

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains et la loi du 02 Juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat précisent (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

« comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. »

Par ailleurs, le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 (article R.123-3 du Code de l'Urbanisme), modifié par le décret n°2004-531 du 09 Juin 2004 (article R.123-3 du Code de l'Urbanisme) est venu préciser son contenu :

« 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, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un document obligatoire du dossier de PLU. C'est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble, établi dans le rapport de présentation. Cette politique d'aménagement doit respecter les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme (voir annexe).

L'article L.121.1 énonce cinq grands principes :

- Equilibre entre développement (urbain et rural) d'une part et protection des espaces agricoles et forestiers et des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- Mixité sociale et diversité des fonctions urbaines ;
- Utilisation économe de l'espace et respect de l'environnement ;
- Maîtrise des déplacements ;
- Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

¹ Cf. calcul des besoins en annexe

ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de BUSSAC-FORET, qui découlent du projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent autour des objectifs suivants. Ces thèmes ne présentent aucune hiérarchie particulière :

OBJECTIF 1 : MAINTENIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE

OBJECTIF 2 : PREVOIR UNE EXTENSION MAITRISEE ET QUALITATIVE DE L'URBANISATION
DU CENTRE BOURG ET DES QUARTIERS

OBJECTIF 3 : RENFORCER LA MIXITE DES USAGES DU TERRITOIRE (ACTIVITES ET
EQUIPEMENTS)

La déclinaison de ces principaux thèmes suppose une présentation complémentaire synthétique, respectant la progression : diagnostics et enjeux, objectifs, moyens, et ce, pour chacun d'entre eux.

OBJECTIF 1 : MAINTENIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE

ENJEUX	OBJECTIFS	MOYENS
<i>Il s'agit de prendre en compte :</i> - les espaces d'enjeu environnemental : zones natura 2000, boisements de ripisylves, prairies naturelles ; - les espaces naturels, patrimoniaux et paysagers identitaires de la commune, garants d'un cadre de vie recherché ; - le besoin en équipements dans le cadre d'un développement démographique de la commune sur les dix prochaines années, afin de garantir le cadre de vie des habitants.	Protection des principaux massifs boisés, vallées des cours d'eau	Création de zones naturelles préservant es milieux et les paysages : zones Natura 2000, ripisylves des cours d'eau, boisements (en exploitation et hors exploitation), prairies
	Préservation du bâti ancien	Adaptation du zonage et du règlement relatifs au bâti ancien ainsi que mise en œuvre d'outils spécifiques (art. L.123-1 7° du code de l'urbanisme notamment)
	Inventaire des éléments paysagers et patrimoniaux ponctuels	
	Définir un cadre de vie de qualité notamment dans les opérations nouvelles et les aménagements ou réaménagements du centre bourg	- Définition des zones d'aménagement futur - Définition d'Orientations d'aménagement pour le bourg et les zones d'aménagement futur intégrant des espaces publics

¹ Cf. calcul des besoins en annexe

OBJECTIF 2 : PREVOIR UNE EXTENSION MAITRISEE DE L'URBANISATION DU CENTRE BOURG ET DES HAMEAUX

ENJEUX	OBJECTIFS	MOYENS
L'influence de la RN10, reliant Bordeaux en 40 minutes et le développement du centre pénitencier de BEDENAC sont deux paramètres majeurs du développement démographique de la commune ces dernières années. Il s'agit donc de conforter et structurer le tissu urbain existant en prenant en compte : - l'urbanisation existante et les évolutions futures, - le développement démographique connu ces cinq dernières années. <i>Il s'agit de :</i> - Recentrer et maîtriser le développement de l'urbanisation, qui connaît par ailleurs une certaine pression foncière en garantissant des possibilités d'expansion urbaine à plus ou moins long terme, en permettant la mixité des opérations¹; - Rééquilibrer les pôles d'habitat et la fonction de centralité du bourg - Renforcer les pôles d'habitat secondaires de <i>Lugéras, Hallebardes, Grand Touzin, La Ferrière, Le Pont,...</i> en tenant compte des contraintes du terrain et PPR² lié au risque de feu de forêt, ainsi qu'à l'assainissement.	Structurer le développement du centre bourg	Adaptation du zonage et du règlement relatif au bâti ancien / délimitation des entrées / actions d'aménagement spécifiques
	Renforcer le tissu urbain existant des pôles d'habitat secondaires	Extension de certains villages en fonction de leurs caractéristiques architecturales, paysagères et des contraintes (Secteurs réservés à l'habitat, secteurs naturels spécifiques)
		Organisation des extensions futures de l'urbanisation et développement phasé de secteurs réservés à l'habitat : programmer la voirie structurante et la desserte en réseaux
	Encourager la réhabilitation du bâti existant	Permettre notamment les changements de destination des bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale.
	Développer la capacité des équipements publics	Définir un programme de renforcement des réseaux (dont la défense incendie) Prévoir les travaux de renforcement du réseaux d'assainissement collectif Prévoir les équipements collectifs liés au développement démographique de la commune

¹ Voir Annexe 1

² PPR : Plan de Prévention des Risques.

¹ Cf. calcul des besoins en annexe

OBJECTIF 3 : DEVELOPPER LA MIXITE DES USAGES ET LES FONCTIONS DU TERRITOIRE

ENJEUX	OBJECTIFS	MOYENS
BUSSAC-FORET connaît deux spécificités en terme de fonctions de son territoire : - C'est une commune forestière (plus de 50% de la commune est en exploitation forestière). Mais elle accueille également une carrière en exploitation, activité spécifique importante et consommatrice d'espace. Par ailleurs, des activités viennent diversifier l'économie locale : artisanat/construction, commerces et services,... - L'espace communal a aussi pour vocation l'habitat : c'est une commune à proximité des échanges régionaux (RN10 6km et commune à 45 min de Bordeaux et 50 min d'Angoulême). C'est une commune qui a connu un développement démographique continu depuis ces 20 dernières années. <i>Il s'agit de renforcer les diverses fonctions présentes sur le territoire :</i> - Permettre la pérennité de l'activité agricole et forestière sans conflit avec les autres usages de l'espace - Garantir la pérennisation des activités existantes et leur diversification, dont l'activité de carrière - Développer la mixité des usages dans le centre-bourg (habitat – commerces de proximité - équipements), en permettant l'installation d'entreprises nouvelles.	Espaces homogènes à préserver	Création de zones agricoles et/ou naturelles en limitant l'urbanisation nouvelle au sein de ces secteurs, hormis sur les secteurs d'enjeu urbain
	Bâtiments d'exploitation à prendre en compte	Prise en compte des bâtis liés aux exploitations agricoles et forestières
	Développer les zones d'activités existantes	Création d'un zonage et d'un règlement spécifiques notamment pour la zone communale Repérer le secteur d'exploitation de la carrière
	Promouvoir les activités commerciales et de services du centre-bourg	Adaptation du zonage et du règlement à ces activités spécifiques
	Favoriser le développement des gîtes et chambres d'hôtes	

¹ Cf. calcul des besoins en annexe

S Y N T H E S E

La commune de BUSSAC-FORET poursuit le dessein d'un développement démographique assez soutenu contribuant à renforcer son dynamisme et sa position par rapport aux grands axes de circulation.

Par ailleurs elle souhaite valoriser ses atouts intrinsèques. Cette valorisation du territoire repose sur la prise en compte des éléments patrimoniaux, environnementaux et paysagers, mais également le vaste massif forestier, à mettre en relation avec la valeur économique de ce massif, et les différentes contraintes liées au site.

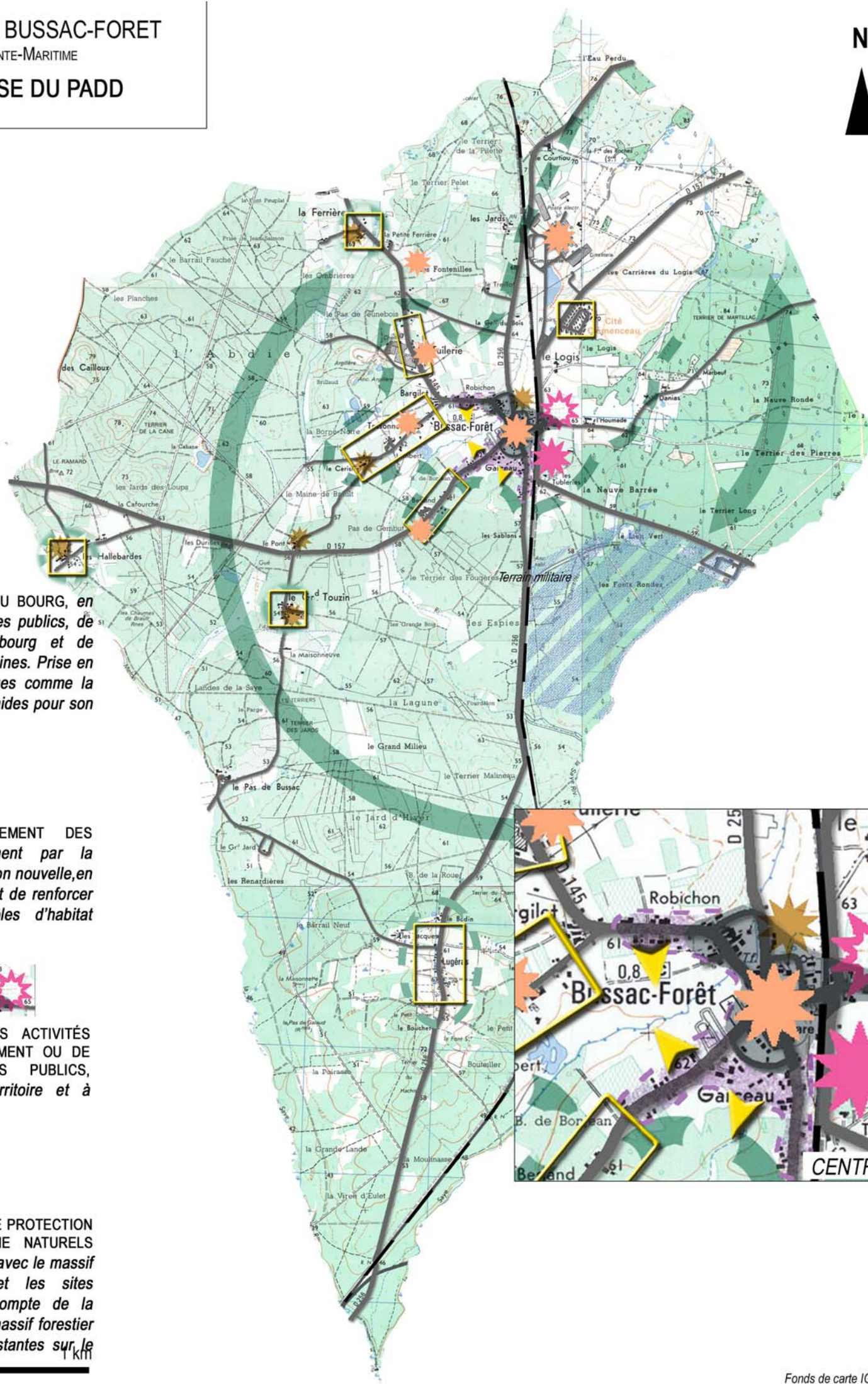
C'est donc un double objectif de développement économique et urbain maîtrisé et de préservation des atouts patrimoniaux, environnementaux, écologiques et paysagers de la commune que poursuit BUSSAC-FORET.



¹ Cf. calcul des besoins en annexe

Commune de BUSSAC-FORET
CHARENTE-MARITIME
SYNTHÈSE DU PADD

N



OBJECTIF DE STRUCTURATION DU BOURG, en terme d'aménagements d'espaces publics, de valorisation des entrées de bourg et de diversification des fonctions urbaines. Prise en compte des contraintes physiques comme la voie SNCF, la forêt, les sols humides pour son développement



DENSIFICATION ET RENFORCEMENT DES SECTEURS D'HABITAT, notamment par la création de secteurs d'urbanisation nouvelle, en liaison avec l'existant. l'enjeu est de renforcer de manière mesurée les pôles d'habitat secondaires



ENJEU DE PÉRENNISATION DES ACTIVITÉS EXISTANTES ET DE DÉVELOPPEMENT OU DE CRÉATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS, contribuant à structurer le territoire et à diversifier les fonctions urbaines



ENJEU DE MISE EN VALEUR ET DE PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE NATURELS PAYSAGERS ET BÂTIS, en liaison avec le massif forestier, les cours d'eau et les sites environnementaux. Prise en compte de la dimension économique liée au massif forestier et aux activités agricoles subsistantes sur le territoire

Fonds de carte IGN



ANNEXE – OBJECTIF 2 : ACCUEILLIR UNE POPULATION NOUVELLE DANS LE CADRE D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

Dans une perspective de 10 ans, la commune souhaite encourager un développement démographique soutenu, basé sur la progression de la population connue ces 5 dernières années. La prise en compte des projets de création de logements en cours, en terme de constructions nouvelles, permet d'affiner ce développement souhaité.

Objectifs	Données de cadrage	Estimation des besoins
PROGRESSION DEMOGRAPHIQUE	- Population estimée en 2004 : 890 habitants - Croissance annuelle entre 1999 et 2004 : 0,4% (+ 3 à 4 habitants / an) - Population nouvelle à accueillir avec les projets en cours : + 70 habitants - Population d'ici 5 ans environ : 960 habitants	- Prendre en compte dans le projet de développement, l'accueil de population nouvelle à court terme Objectif de croissance annuelle entre 2005 et 2015 : + 1,95 % (+ 18 à 20 habitants / an) soit 1165 habitants → Population nouvelle à accueillir : 200 habitants environ
UN CADRE POUR L'ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS <i>Prise en compte des formes urbaines rencontrées sur la commune</i>	Formes urbaines : un manque d'équilibre territorial - Bourg centre peu dense et contraint par des coupures à son extension (voie ferrée,...) ; - Peu hameaux structurés et denses Milieu péri-urbain : la maison individuelle est la forme urbaine la plus rencontrée, y compris les 25 logements sociaux. - Les extensions récentes du bâti sont essentiellement des opérations groupées, lotissements, → moyenne des lots = 1 000 m² - Prise en compte des constructions individuelles « libres » → moyenne des lots = 2 000 m² Potentiel de réhabilitation de l'existant : il apparaît que peu de potentiel existe sur la commune (5 à 10 comptabilisés)	Logements nouveaux nécessaires : 75 – 10 (réhabilitations) = 65 environ Ouverture à l'urbanisation : - Prise en compte d'une moyenne de 1 500 m² pour les terrains - Surface à dégager : 110 500 m² soit 9 ha - Prise en compte d'une rétention foncière (coef. 2) : 19 ha 50 Moyens employés → Secteurs urbanisés actuels à conforter : zonage UA, UB,... → Zones d'urbanisation futures à créer de manière à densifier le bourg et les hameaux principaux, et répondre aux objectifs de développement : zonage AU