



GEOMETRE-EXPERT
S.C.P. ROUALET-HERRMANN
4, rue Placet - BP193
51206 EPERNAY CEDEX
Tel: 03.26.51.53.51

COMMUNE DE BOUY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 07 Septembre 2007
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

A BOUY, le 23/02/08

Le Maire, Guy BERNARD :



ACTE REÇU LE
25 FEV. 2008
PRELU D. R. C. L. MARNE

REVISION

Projet arrêté le :
19 Décembre 2006

Approuvé le :
07 Septembre 2007



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

Article R.123-3 du code de l'Urbanisme (décret n°2001-260 du 27 mars 2001) :

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 (décentralisation, équilibre, non discrimination, gestion économe du sol, protection des milieux, sécurité et salubrité publique, rationalisation de la demande de déplacement) et L.121-1-1 (principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, principe de respect de l'environnement), les orientations de l'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et de l'environnement.

Dans ce cadre il peut préciser :

1. les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
2. les actions ou opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité ou à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
3. les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
4. les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
5. les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4 ;
6. les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

II PROJET COMMUNAL - ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

2.1. Préservation de l'existant

L'objectif de conservation de l'urbanisme existant est assuré par l'usage d'un règlement du plan local d'urbanisme établi en prenant en compte la structure actuelle des constructions, ainsi que leurs caractéristiques : hauteurs, densité, implantation.

Ce règlement doit permettre de conforter le caractère du milieu bâti et de donner ce même caractère aux nouvelles constructions pour qu'elles puissent s'intégrer sans choquer dans l'existant.

La zone urbaine doit être ouverte aux habitations ainsi qu'aux activités existantes et traditionnelles exercées dans le village de Bouy.

Les activités agricoles doivent pouvoir s'intégrer dans le village, ainsi que les commerces et activités artisanales.

Le centre du village dispose de nombreux terrains non bâtis ou de superficie importante permettant une subdivision pour implanter de nouvelles constructions. Dans le but de tirer partie au maximum des réseaux existants dans le village, il est retenu de permettre une densification de la partie la plus ancienne du village. Ce choix conforte la situation actuelle où des terrains sont divisés permettant l'arrivée de nouveaux habitants.

Des constructions isolées existent sur le territoire communal.

Le plan local d'urbanisme doit permettre le maintien de ces constructions tout en autorisant leur aménagement, voire leur agrandissement.

Le changement de destination doit également être prévu de manière à ce que les bâtiments ne soient pas laissés en ruine du fait d'une impossibilité de réaménager ces locaux.

Cependant, les facilités données à ces constructions isolées ne doivent pas pour autant permettre un développement de constructions nouvelles qui créeraient de véritables hameaux.

Ce choix de permettre un changement de destination des constructions existantes est notamment nécessaire pour les bâtiments d'exploitation agricole. Au cas où l'activité agricole viendrait à cesser, notamment du fait de regroupements d'exploitations, ces bâtiments pourraient permettre d'accueillir des activités économiques nouvelles que ce soit par exemple de l'artisanat ou du commerce. La disposition de ces bâtiments par rapport aux voies et réseaux permettent ce changement de destination, tout en préservant les zones d'habitat dont ils sont écartés.

2.2. Prise en compte des infrastructures et équipements réalisés

Pendant la durée du précédent plan d'occupation des sols, des travaux d'infrastructure et d'équipement en réseaux ont été faits par la commune.

Les zones ainsi équipées ont accueilli de nouvelles constructions venues compléter le village.

Ces zones peuvent désormais être classées dans la zone urbaine du village.

Cette intégration concerne notamment la partie de zone de développement située à l'ouest de la rue Saint Antoine, en bordure sud du chemin de la Porte au CD21.

Des équipements sportifs avaient été prévus à l'Est de la rue Saint Antoine et au sud du chemin de la Porte. Un emplacement réservé était défini pour leur implantation.

Ces équipements ont été réalisés, mais à un autre endroit. L'emplacement réservé n'étant plus nécessaire, le principe de définir une nouvelle zone urbaine le long du chemin de la Porte est retenu.

La zone urbaine est limitée à la bordure de la voie pour tirer partie des réseaux existants.

Mais il n'est pas retenu de l'étendre sur la totalité de l'ancien emplacement réservé, car une telle emprise serait trop importante au regard des besoins de la commune pour les prochaines années, compte tenu également des zones de développement déjà présentes au plan d'occupation des sols, et des capacités de la station d'épuration actuelle.

2.3. Emplacements réservés

Le précédent plan d'occupation des sols avait prévu plusieurs emplacements réservés.

Le plus important était destiné à l'implantation d'équipements sportifs. Ceux-ci ayant été réalisés à un autre endroit, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Les autres emplacements réservés concernaient des élargissements de voies.

Compte tenu des travaux réalisés dans la période d'application du plan d'occupation des sols, certaines rues ont été élargies. Par conséquent, les emplacements réservés doivent être revus un par un pour ne conserver que ce qui est encore nécessaire, et ne pas créer des contraintes inutiles sur des propriétés privées.

2.4. Développement de l'urbanisation

Pour répondre aux futurs besoins de constructions, notamment en raison de l'évolution démographique, et à la possibilité d'accueillir de nouveaux habitants, la commune doit disposer de terrains disponibles pour la construction.

Cependant, son développement est freiné par les capacités de la station d'épuration qui sont pratiquement utilisées au maximum actuellement, la marge de manœuvre restant faible.

Il n'est pas souhaité que l'urbanisation s'étende de façon importante sur les terres agricoles voisines. A cela plusieurs raisons :

- une telle extension entraîne inévitablement des travaux importants pour amener les différents réseaux de desserte ;
- le milieu agricole serait pénalisé alors qu'il vient de bénéficier d'un aménagement à la suite du passage de la ligne du TGV-Est, permettant de restructurer les exploitations agricoles ;
- l'extension du village doit se faire dans la continuité de l'agglomération existante pour conserver le caractère du village et de manière à être propice à une bonne intégration des nouveaux habitants.

Pour ces raisons, il est préféré qu'une densification du centre ancien soit permise, plusieurs terrains pouvant dès maintenant accueillir de nouvelles constructions sans nécessiter de travaux particuliers.

Quelques extensions ponctuelles de la zone urbaine peuvent être faites en bordure du village compte tenu des réseaux existants. C'est par exemple le cas sur les terrains qui bordent le carrefour giratoire des routes départementales 21 et 994.

Ces terrains appartenant à la commune pourraient accueillir une ou deux activités artisanales, bien desservies par le carrefour et n'apportant pas de nuisances à la partie urbaine du village.

Afin de gérer au mieux la croissance de la commune, et en raison des équipements à réaliser, notamment en matière d'assainissement des eaux usées, il est décidé de fractionner la zone de développement située à l'ouest du village.

Une première partie, au sud du chemin de la Porte au CD21, pourra être développée dans le cadre de l'application du prochain document d'urbanisme révisé. La maîtrise du développement est totale puisqu'il s'agit de terrains appartenant à la commune.

La seconde partie sera reclassée en réserve foncière, du fait de la répartition des terrains entre plusieurs propriétaires et des travaux d'aménagement à réaliser, notamment l'amenée des réseaux de desserte.

Le développement de cette zone ne pourra se faire que lorsque la commune décidera une modification, voire une nouvelle révision de son document d'urbanisme.

De cette façon, la commune régule son développement et ce choix lui permet de ne pas voir un afflux de population tant que ses réseaux sont insuffisants, notamment les capacités d'épuration collective des eaux usées.

Toujours pour cette seconde zone, la commune souhaite avant tout développement, inciter les propriétaires concernés par la zone à s'unir pour réaliser un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Un tel projet peut par exemple faire l'objet d'une Association Foncière Urbaine libre ou autorisée.

2.5. Transports, voies de circulation

Compte tenu de la largeur des voies existantes, ou du trafic routier important dans la rue principale du village, l'objectif est d'imposer le stationnement des véhicules sur les propriétés privées à raison d'un emplacement minimum par nouveau logement dans la partie ancienne du village, et de deux emplacements en périphérie du centre.

De cette manière, il est possible de limiter le stationnement sur la voie publique qui peut, par endroit, gêner la circulation et présenter des dangers (visibilité, manœuvres, largeur de la chaussée...).

Les anciens plans d'alignement doivent être examinés un par un pour envisager leur maintien ou leur abandon en fonction des travaux réalisés et des besoins actuels sur chacune des voies concernées.

2.6. Développement de la zone d'activités

Au nord du village, les activités économiques implantées en bordure de la route départementale 21 doivent être prises en compte pour permettre leur pérennisation et leur développement.

La partie actuellement occupée par ces activités doit être classée en zone urbaine réservée aux activités.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, la zone permettant d'accueillir de nouvelles activités doit être maintenue dans la continuité de la partie actuellement occupée, mais en révisant son tracé compte tenu des modifications parcellaires intervenues du fait du remembrement des terres agricoles. Il faut également tenir compte pour la délimitation de la zone, d'éventuels besoins pour des constructions agricoles à proximité de la route départementale.

2.7. Protection du milieu agricole

Le milieu agricole est constitué des terres de culture.

De par le code de l'urbanisme, ce milieu fait l'objet d'une zone de type agricole où seules sont autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et aux équipements d'infrastructures publiques.

Pour la vie des exploitations agricoles, il est retenu d'autoriser les constructions agricoles dans ce milieu.

Les habitations des exploitants agricoles seront également admises. Cela peut permettre à une exploitation agricole implantée dans le village de s'extraire entièrement de celui-ci pour bénéficier de plus d'espace et de construire des bâtiments plus fonctionnels pour les besoins d'une exploitation moderne.

Cependant, des conditions strictes devront être demandées à ce type d'habitation afin d'éviter tout abus, et que les logements puissent être occupés dans l'avenir par des personnes n'ayant rien à voir avec l'exploitation agricole. Ces conditions particulières peuvent être de demander d'accoler la partie habitation aux bâtiments d'exploitation, ou l'intégration de ces constructions en un seul bâtiment, ou encore d'imposer la construction de la partie exploitation avant la partie habitation.

2.8. Protection des richesses naturelles

Sur le territoire communal, le milieu naturel est essentiellement composé par la vallée de la Vesle et ses boisements. Il est nettement délimité par des chemins d'association foncière qui le bordent sur toute sa longueur.

Pour préserver ce milieu, le maintien du classement en espace boisé à conserver empêchera les défrichements.

Quelques espaces devront cependant être exclus de ce classement pour des raisons spécifiques suivantes :

- passage de lignes électriques haute tension ;
- emplacement de la future station d'épuration ;
- accès pompiers suffisamment larges pour accéder à la rivière et pomper l'eau ;
- aire de loisir et de repos aménagée par la commune ;
- zone de loisir d'un camping établi sur la commune voisine ;
- périmètre de captage d'eau potable pour les armées.

Ces espaces spécifiques doivent être limités à la stricte nécessité.

En bordure du village, il est choisi de maintenir une zone naturelle spécifique admettant notamment de petites constructions comme des abris de jardin ou des annexes et dépendances des constructions existantes ; ceci dans un but d'aménager raisonnablement les fonds de propriétés.

Le règlement devra être assez strict pour ne pas permettre n'importe quelle construction, ni des constructions trop importantes. Par ses prescriptions, il devra également faire en sorte que les constructions s'intègrent bien dans le milieu naturel constitué par la vallée de la Vesle.

Dans la partie agricole, un seul boisement est présent au lieudit « Le Mont des Varilles ». Il conviendra également de la protéger en le classant espace boisé à conserver.

2.9. Domaine militaire

Jusqu'à présent, le plan d'occupation des sols ne portait pas sur le camp militaire de Mourmelon.

Un plan local d'urbanisme doit porter sur la totalité du territoire de la commune.

Par conséquent, le camp militaire doit désormais figurer sur les plans de zonage et faire l'objet d'un classement dans l'une des zones du document d'urbanisme.

Cependant, les terrains militaires ont une spécificité dans la mesure où les permis de construire sont gérés directement par l'Etat.

Par conséquent, il y a lieu de faire un secteur particulier où ne seront admises que les constructions nécessaires aux besoins des activités militaires.

Du fait de l'absence de réseaux et du recensement dans les emprises du camp de zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique, le camp ne pourra être classé que dans une zone de type naturel.

Le dépôt des essences des armées situé en bordure de la route départementale 994 pourra également être classé dans le même type de zone que le camp militaire.

Par contre, les habitations appartenant à l'armée à l'entrée Est du village, le long de la route départementale 994, doivent être classées dans la zone urbaine puisqu'il ne s'agit pas dans ce cas d'activités militaires spécifiques mais seulement de logements de fonction.