



Département d'Eure-et-Loir, commune de

Bû



Plan local d'urbanisme

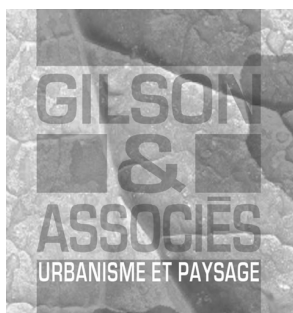
Pos initial approuvé le 22 mai 1987
1ère révision approuvée le 1er septembre 1995
1ère modification approuvée le 19 janvier 2001
2e modification approuvée le 21 novembre 2003
3e modification approuvée le 15 octobre 2010
4e modification approuvée le 17 octobre 2013

Plu prescrit le 22 janvier 2015
Projet de Plu arrêté le 13 novembre 2018
Plu approuvé le 7 novembre 2019

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 7 novembre 2019 approuvant
le plan local d'urbanisme de la
commune de Bû

Le maire, Pierre Sanier

Projet d'aménagement et de développement durables



Date :

17 octobre 2019

Phase :

Approbation

Pièce n° :

2

Mairie de Bû, place des Halles (28410)
tél : 02 37 82 10 27- / courriel : mairie-bu@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Orientation générale 1 – Soutenir le commerce, renforcer les équipements et les services

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
1a – Préserver le commerce de proximité	- Donner des limites claires au changement de destination des commerces
	- Répartir des poches de stationnement dans le centre bourg
1b – Diversifier l'offre en services	- Adapter l'offre de services à la population vieillissante : services à la personne, logements pour personnes âgées...
	- Renforcer l'offre en direction des jeunes ménages : équipements péri scolaires, sportifs, logements adaptés...
	- Prévoir un équipement de santé pluridisciplinaire : création d'un nouvel équipement ou maîtrise de l'avenir de l'actuel cabinet médical
1c – Créer et améliorer de nouveaux équipements	- Développer l'ensemble sportif pour diversifier l'offre d'activités sportives
	- Créer un parc planté public, comportant des jeux pour enfants, des espaces de promenade et de repos...
	- Permettre à terme l'accueil d'un équipement collectif confortant le pôle collège et sports
1d – Développer les communications numériques pour renforcer les possibilités d'emploi local	- Intégrer la possibilité de raccordement aux réseaux haut-débit voire très haut débit
	- Faciliter le raccordement des logements et activités
	- Améliorer la couverture téléphonique mobile

Orientation générale 2 - Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Objectif 2a – Favoriser la densification du tissu bâti existant	- Donner la priorité nette au renforcement du bourg et limiter la possibilité de construction en extension dans les hameaux
	- En préservant leur caractère, encadrer le changement de destination et la réfection des constructions anciennes, anciennement agricoles ou non, en vue de préserver leur caractère et d'y assurer une bonne qualité de vie.
	- Organiser le renouvellement urbain de l'ancien silo et des terrains annexes.
Objectif 2b – Favoriser la mobilisation des résidences principales potentielles	- Encadrer l'évolution des bâtiments particulièrement en bordure des espaces publics repérés pour leur intérêt patrimonial.
	- Favoriser la mobilisation des résidences secondaires et des logements vacants
Objectif 2c – Économiser l'espace sans lésiner sur la qualité urbaine	Ces dix dernières années, la consommation de foncier pour l'activité a été de 2,5 hectares (le nouveau silo, l'extension de la déchetterie et le mât de télécommunications) ; pour l'agriculture la consommation a été de 0,9 hectare (<i>lapins</i>) ; pour l'habitat ce sont 9 hectares qui ont été consommés. Le Plu réduira, pour les dix années suivant son approbation, la consommation d'espace agricole pour l'habitat au quart au maximum de la consommation de la précédente décennie ; le plan local d'urbanisme permettra la densification du périmètre actuellement urbanisé y compris sur les terrains de l'ancien silo. La superficie des terrains à urbaniser pour l'activité économique sera réduite à environ 1,0 hectare. L'augmentation démographique moyenne est calée à environ 0,9 % annuel en cohérence avec le programme local de l'habitat.
	En centre bourg, imposer des densités de logements dans le fil du schéma de cohérence territoriale soit une densité <u>minimale</u> d'environ 15 logements à l'hectare.
	Limiter la consommation d'espace en privilégiant les possibilités résiduelles du tissu bâti existant.
	Rendre à l'agriculture une part significative des espaces prévus au document d'urbanisme actuel pour l'urbanisation à long terme en privilégiant les parcelles les plus exploitables.

Orientation générale 3 – Préserver le cadre bâti et paysager

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
3a – Préserver les paysages	- Prendre en compte les vues lointaines sur l'église et les préserver
	- Imposer une bonne insertion paysagère aux éoliennes.
	- Améliorer et renforcer la qualité des entrées de bourg
	- Améliorer les <i>franges</i> de la zone d'activités économiques ainsi que sa voie interne
	- En préservant des <i>coupures vertes</i> entre hameaux et le bourg, préserver l'identité de chaque hameau
3b – Réhabiliter les espaces publics majeurs	- Rendre possible l'aménagement de la place des Halles
	- Rendre possible l'aménagement des rues des Francs-Bourgeois, de la République, Saint-Antoine et du Château en organisant mieux les fonctions sur les espaces (trottoirs, stationnement, circulation)
3c – Préserver le patrimoine communal	- Renforcer la qualité urbaine et architecturale des constructions limitrophes des espaces les plus authentiques : places des Halles, rues des Francs-Bourgeois, de la République, de l'Église...
	- Préserver le site de l'ancien château, le site gallo-romain, les puits, l'ancien temple protestant...
	- Encadrer la mise en place des dispositifs pour les télécommunications et ceux exploitant les énergies renouvelables en sorte de ne pas défigurer le bâti et le paysage existant
	- Préserver certains ensembles bâtis agricoles ou anciennement agricoles

Orientation générale 4 – Améliorer la mobilité et sécuriser les déplacements

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
4a – Donner une place plus importante aux piétons et aux cyclistes	- Permettre les déplacements des piétons en plus grande sécurité : élargir voire créer des trottoirs, prévoir le raccordement des opérations actuelles et futures aux circuits piétons et cyclistes
	- Créer un réseau d'itinéraires piétons et cyclistes entre les hameaux, le bourg, le collège et le cimetière
4b – Assurer des liaisons cyclistes à plus grande distance	- Raccorder Bû aux grands itinéraires touristiques tels que les sentiers de grande randonnée et la <i>véloscénie</i> de Paris au Mont-Saint-Michel
	- Permettre des liaisons vers les vallées de la Vesgre et de l'Eure, vers Abondant, Havelu, Serville, Anet, Écluzelles, Dreux, Houdan...
4c – Favoriser l'utilisation des modes doux pour rejoindre les gares	- Permettre des trajets sécurisés vers les gares de Houdan et Marchezais
	- Faciliter le covoiturage pour l'accès aux gares et pour l'accès par la route aux bassins d'emploi les plus importants
4d – Résoudre les difficultés de circulation dans le bourg	- Sécuriser et améliorer les points noirs routiers, prévoir des aménagements qui incitent à adapter la vitesse en agglomération

Orientation générale 5 - Protéger la forêt, préserver les continuités écologiques, intégrer les risques naturels

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
5a – Préserver strictement les boisements	- Maintenir inconstructibles les bois et leurs lisières notamment pour leur rôle de réservoirs de biodiversité, les préserver de tout habitat illégal.
5b – Protéger les mares et les fossés : participation aux trames verte et bleue	- Repérer les mares et le réseau de fossés, empêcher leur remblaiement et permettre leur bon fonctionnement.
	- Améliorer la collecte des eaux pluviales : optimisation des mares et fossés, création ou amélioration d'exutoires, imposition de retenue des eaux de ruissellement sur les parcelles.
5c – Préserver certains cœurs d'îlots pour leur rôle de corridor écologique	- Tout en rendant possible l'urbanisation de terrains vierges dans le périmètre actuellement urbanisé -en vue de modérer la consommation d'espace- préserver de la construction et de l'imperméabilisation certains cœurs d'îlots pour leur apport à la qualité de vie locale (intimité et tranquillité) et pour leur rôle de corridor écologique en <i>pas japonais</i> .
	- permettre la préservation et la mise en valeur de l'ensemble à dominante naturelle situé entre le Haut-Bois et le bourg : y rendre possible la création d'ouvrages hydrauliques, de jardins familiaux, d'espace vert arboré...
5d – Intégrer les risques naturels	- Tenir compte des phénomènes de ruissellement aggravés par la nature argileuse du sol.
	- Prévenir de l'aléa retrait gonflement des sols argileux.

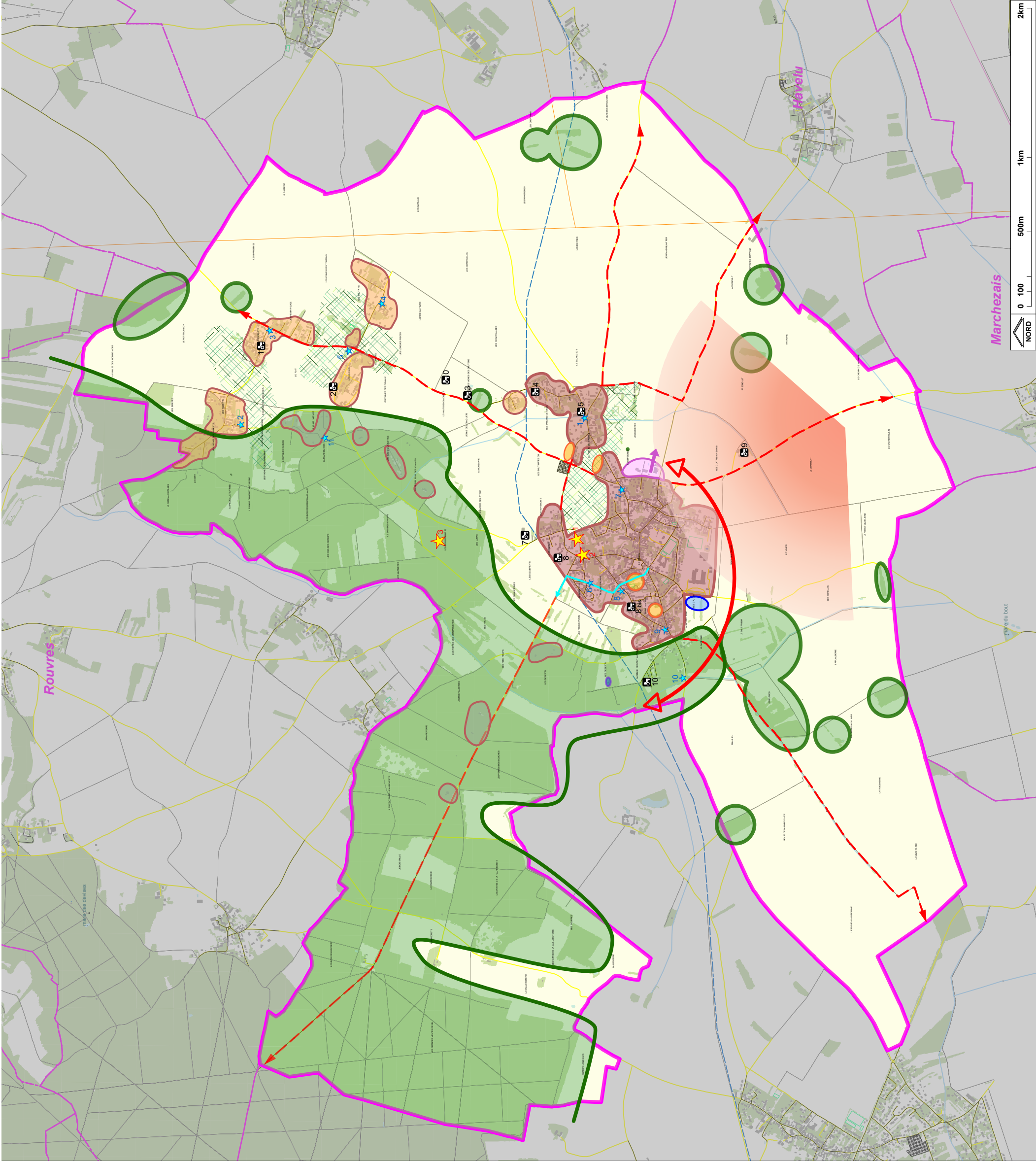
Orientation générale 6 – Défendre l'agriculture

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
6a – Préserver la terre agricole	- Préserver le potentiel des terres agricoles en particulier près des sites d'exploitation.
	- limiter au maximum la présence de tiers dans la zone agricole notamment en limitant le prélèvement de terre agricole pour l'urbanisation
6b – Faciliter les déplacements des engins agricoles	- Mettre en place la possibilité d'un contournement du bourg par les engins agricoles

**Padd - plan de synthèse
ensemble de la commune**

Légende :

- limites communales
- encadrer la densification du centre bourg
- prévoir l'extension des secteurs constructibles
- prévoir l'extension de la zone d'activités
- limiter la construction dans les hameaux
- tenir compte des vues lointaines sur l'église
- préserver des coupures vertes entre hameaux et bourg
- préserver bois, forêts et leurs lisières
- habitat dans les bois : au moins interdire toute extension
- prévoir un réseau de liaisons douces
- soutenir l'activité agricole et préserver les sites d'exploitation agricole
- préserver la faisabilité d'un contournement agricole
- protéger les sites particuliers : 1 l'ancien château, 2 l'ancien temple protestant, 3 le site gallo-romain
- maintenir la possibilité d'installer un équipement sportif
- repérer les mares (1 : mare des vignes, 2 : mare des Roberts, 3 : mare des Noblets, 4 : mare des Toutains, 5 : mare des Duvaux, 6 : mare du Haut Bois, 7 : mare de la porte de Mantes, 8 : mare neuve, 9 : mare à Aubé, 10 : mare de la rue de Dreux, 11 : mare des bois)
- améliorer le circuit des eaux de ruissellement





Bû

(Eure-et-Loir)

Plan local d'urbanisme

Padd - plan de synthèse

le bourg

Légende :

limites communales

préserv. le patrimoine bâti des rues anciennes

préserv. le commerce dans les rues centrales

place des Halles : coordonner son futur réaménagement

prévoir l'extension des secteurs constructibles

prévoir l'extension de la zone d'activités

Ensemble sportif : le développer sur place ou en frange de bourg

Coordonner le renouvellement urbain de l'ancien silo

Améliorer la zone d'activités (insertion paysagère et aménagement interne)

protéger des sites particuliers : 1 l'ancien château, 2 l'ancien temple protestant, 3 le site gallo-romain

sécuriser certains points noirs routiers

entrées du bourg : les améliorer

préserv. bois et forêts et leurs lisières

repérer les mares (6 : mare du Haut Bois, 7 : mare de la porte de Mantes, 8 : mare neuve, 9 : mare à Aubé, 10 : mare de la rue de Dreux, 11 : mare des bois)

améliorer le circuit des eaux de ruissellement

Conserver certains cœurs d'îlots comme *pourmons verts*

valoriser un ensemble naturel

Date : 22 oct. 2019

Phase : Approbation

Echelle :

agence Gilsen & associés Sas, urbanisme et paysage

2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsenpaysage.com