

COMMUNE DE BUZET-SUR-BAÏSE PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D)

Pièce 2

Tampon de la Communauté de Communes	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Etienne BADIANE

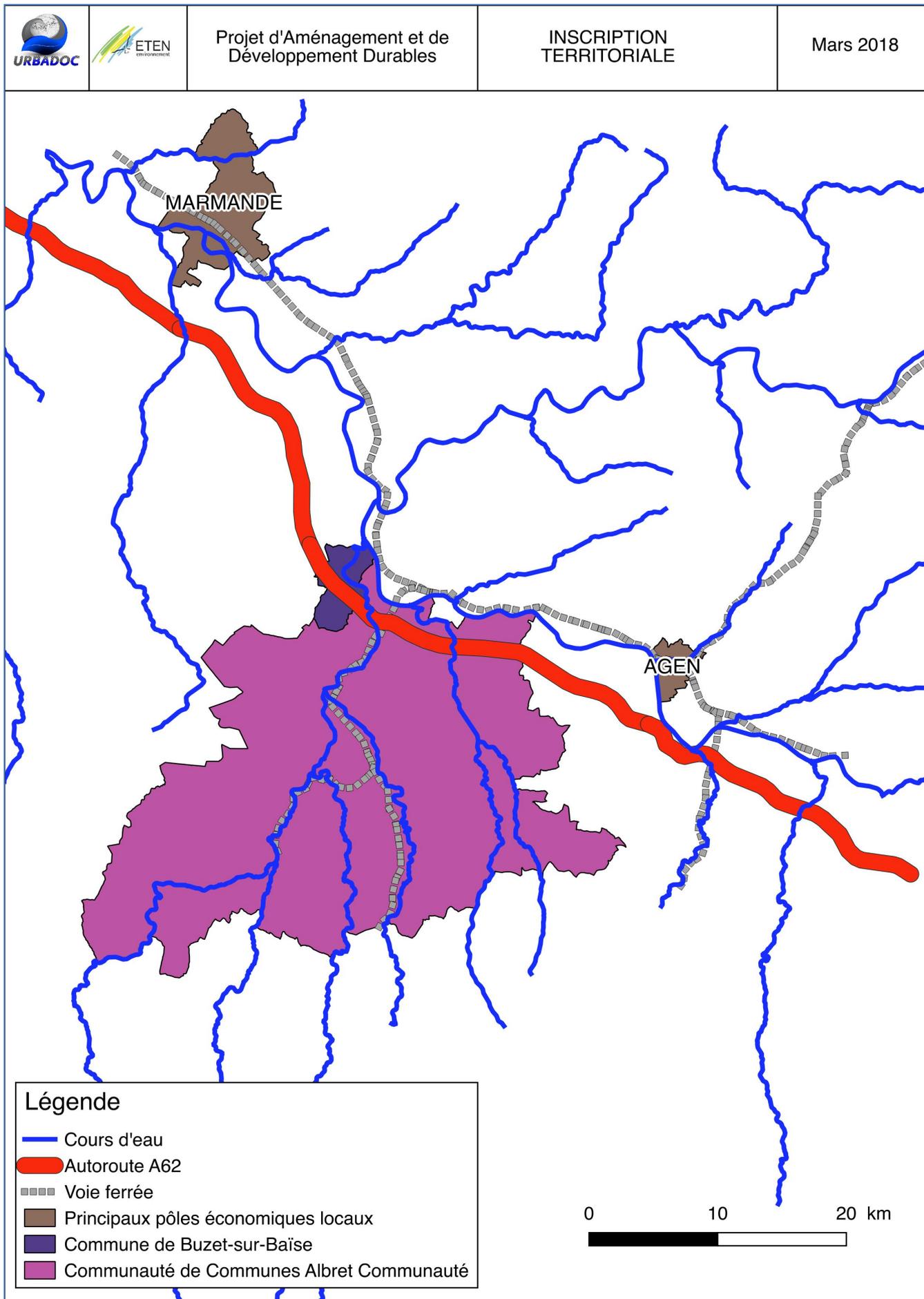
9, Avenue Maurice Bourguès Maunoury

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLU	19/03/2015
DEBAT SUR LE PADD	22/03/2017
ARRET DU PROJET	03/05/2018
ENQUETE PUBLIQUE	04/02/2019 au 06/03/2019
APPROBATION	16/10/2019



SOMMAIRE

PREAMBULE	7
BUZET-SUR-BAÏSE EN 2016	9
BUZET-SUR-BAÏSE EN 2030	13
FICHE ACTION N°1	16
FICHE ACTION N°2	18
FICHE ACTION N°3	20
FICHE ACTION N°4	22

TABLEAU DE BORD

Figure 1 : Les principales lois d'urbanisme depuis 2000 ; UrbaDoc 2016

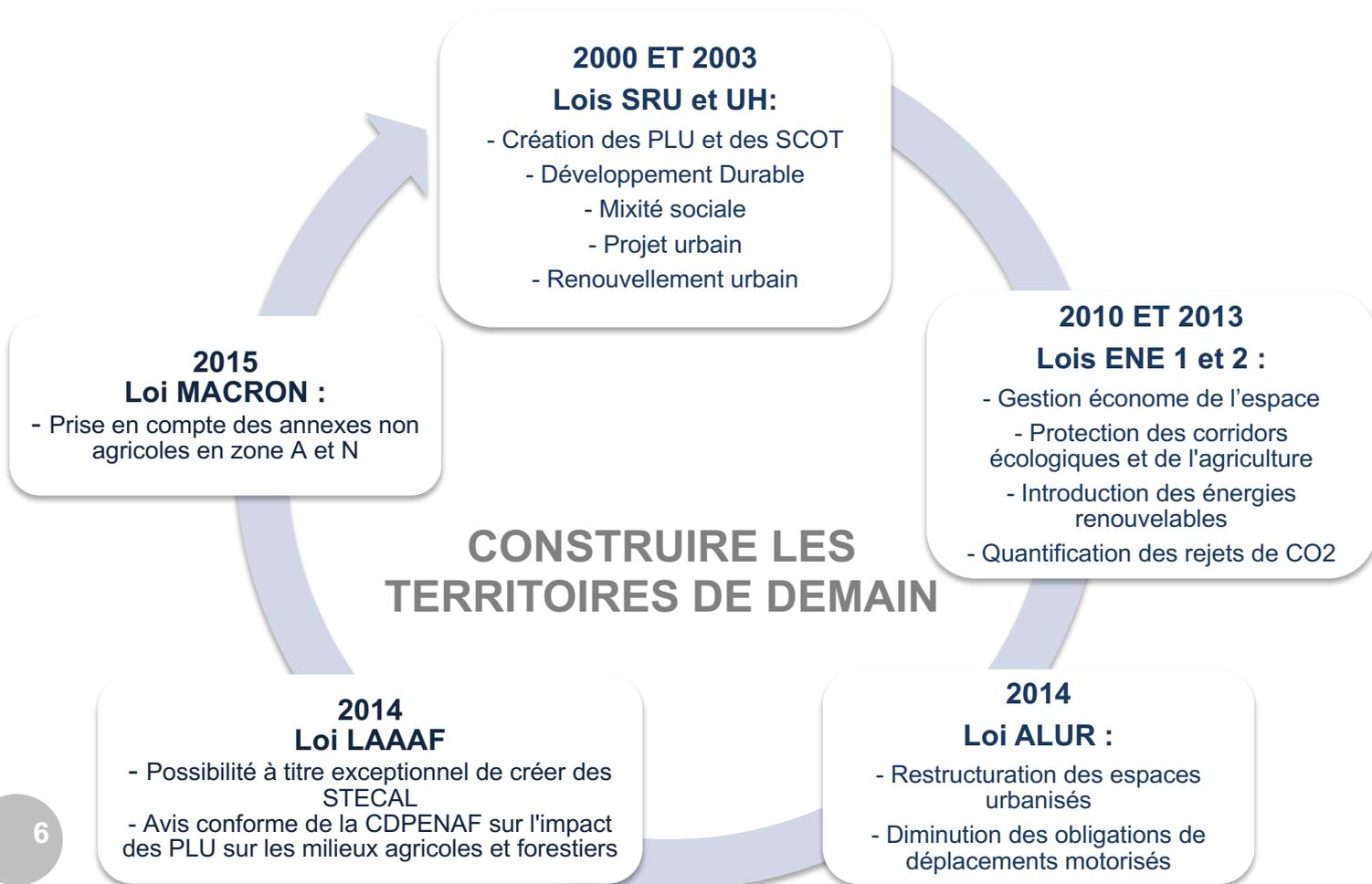


Figure 2 : La traduction des lois dans le code de l'urbanisme, code de l'urbanisme ; LEGIFRANCE ; 2016

Article L151-5 du Code de l'urbanisme :

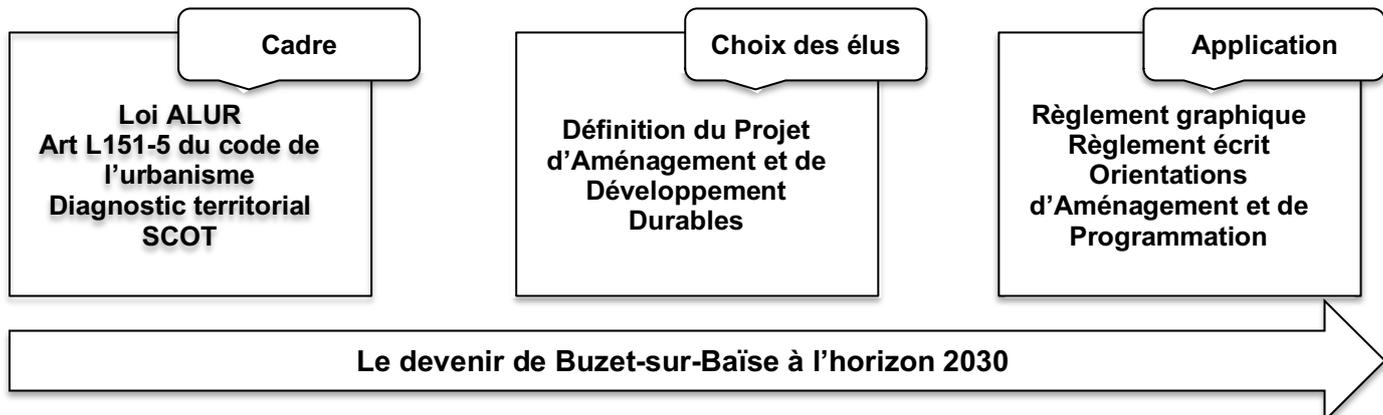
Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Figure 3 : Processus de définition et d'application ; UrbaDoc 2016



PREAMBULE

1. 15 ans de lois, un seul objectif

Jusqu'au détour des années 2000, l'urbanisme en France était régi par une succession de lois dont la principale remonte à 1967, la Loi d'Orientation Foncière (LOF). Celle-ci, dans un contexte alors bien différent a instauré le Plan d'Occupation des Sols (POS) comme le document d'urbanisme de référence pour gérer le droit des sols et le devenir des communes. Ces documents avaient alors été élaborés dans le respect d'objectifs qui visaient en priorité à dégager de nouvelles et importantes surfaces de terrains à bâtir. Cet objectif a finalement été atteint, et dans un contexte de décolonisation où il fallait construire vite, il a corrélé dans le temps de nombreux effets, plutôt négatifs, alors non anticipés.

En effet, l'urbanisme des années 80 et 90 se caractérise par plusieurs dominantes qui à terme pourraient nuire aux générations futures. Au cours de cette période, l'équivalent d'un département agricole français disparaît tous les dix ans pour les besoins de la construction. L'urbanisme se diffuse, augmentant considérablement les besoins en réseaux et la dépendance à l'énergie pétrolière pour les déplacements. Et au-delà de cela, les politiques d'aménagement, urbaines ou rurales, sont clairement apparentées à un urbanisme d'opportunité plutôt qu'à un urbanisme de projet pensé dans l'intérêt général.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), forte de ce constat, pose alors en 2000 le principe d'un urbanisme nouveau dont le socle est la notion de développement durable. Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), qui remplacent les anciens POS sont depuis élaborés dans cette logique première, ce qui conduit à un constat de politique nouvelle plutôt que de simple changement de document. Dans ce contexte, les notions de renouvellement urbain et de projet ont pris le pas sur celles basées sur la diffusion de l'habitat et le projet, la planification, est depuis pensée dans un objectif commun de développement durable plus que d'opportunité. Pourtant, et malgré une nette amélioration des politiques de consommation foncière, devant le boom de la construction constatée au début des années 2000, le constat en 2010 est que l'artificialisation des sols s'opère de manière plus rapide encore. On consomme mieux par de meilleures densités mais plus du fait des dynamiques de constructions alors importantes.

En 2010, le Grenelle de l'environnement conforte la loi SRU et les PLU en assignant à ces documents des objectifs renforcés. La

gestion économe de l'espace devra être le socle des projets qui, par ailleurs, devront protéger les corridors écologiques pour faire face au constat de la perte de la biodiversité française et aux prévisions alarmistes qui exposent une perte de l'ordre de 50% en 50 ans de la biodiversité française. Tels sont les objectifs traduits dans la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE).

La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Raisonnable de 2014 semble alors se poser en boîte à outil de l'application des précédentes lois. Pour être moins dépendant de l'énergie pour les déplacements, pour moins nuire aux continuités écologiques, pour protéger l'espace agricole, il faut stopper la diffusion spatiale de l'habitat et restructurer l'espace urbanisé en préalable à toute consommation d'espace. C'est la mise en œuvre de la politique de renouvellement urbain initiée presque 15 ans plus tôt.

Les lois d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) de 2014 et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron de 2015, viennent rectifier des oublis des lois précédentes.

C'est à la lecture de ce cadre législatif qu'il faut entrevoir l'élaboration du PLU de Buzet-sur-Baïse.

2. Une traduction réglementaire forte : l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme

Ces objectifs ont été traduits dans l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme qui, au fur et à mesure des obligations législatives, a évolué pour poser le cadre réglementaire du PADD. L'article mentionne, conformément à la loi ALUR, l'obligation d'objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace.

3. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire

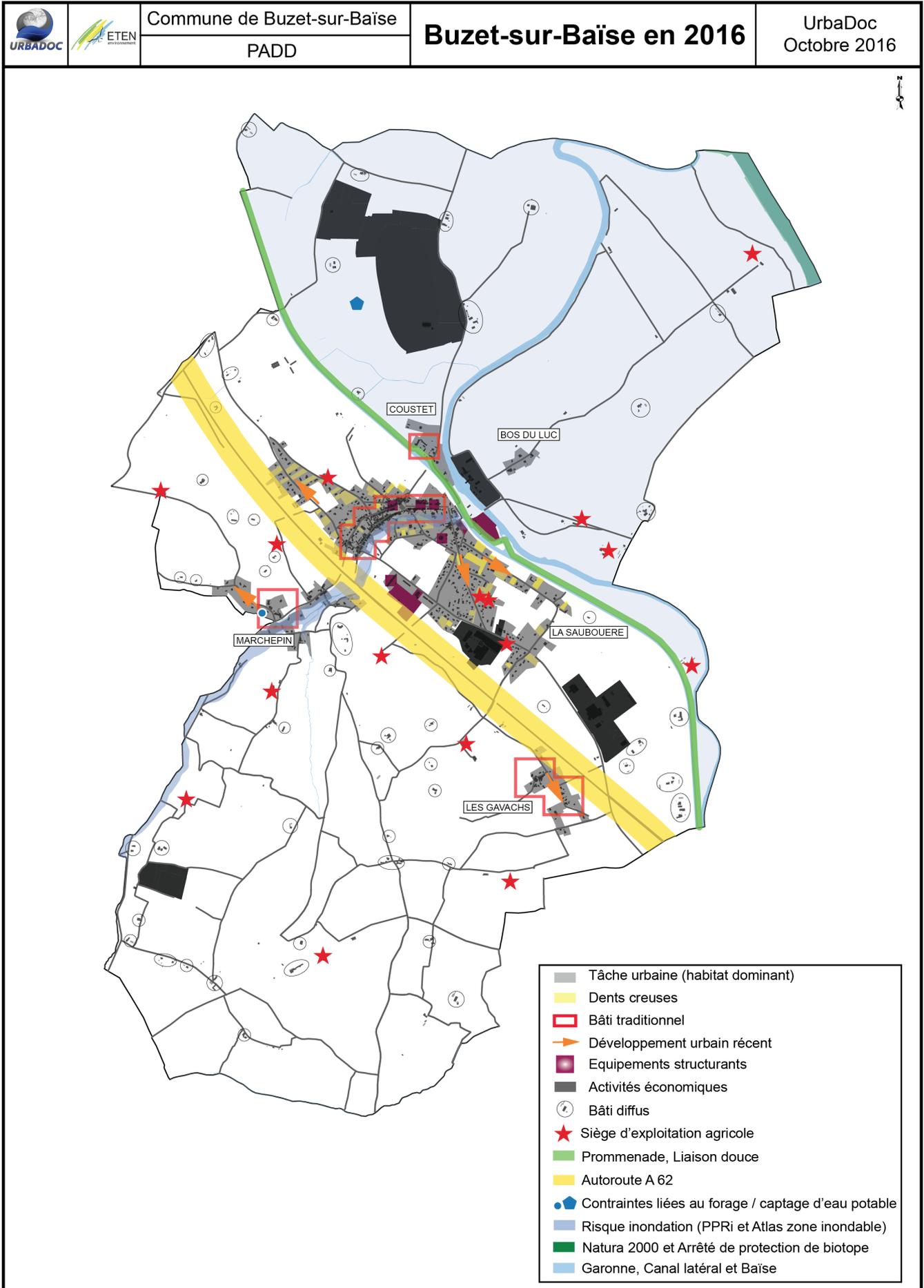
Le présent projet exprime les orientations de développement choisies par les élus en fonction du diagnostic territorial établi en pièce 1. Dans le respect des lois et de l'article susvisés, il définit le projet urbain retenu pour les années à venir.

4. Avertissement

Le présent document ne constitue pas une pièce opposable du présent PLU. Cependant, les règlements graphique et écrit, qui découleront de ce projet devront être compatibles avec les orientations contenues dans le PADD.

TABLEAU DE BORD

Carte 2 : Buzet-sur-Baïse en 2016 ; UrbaDoc 2016



BUZET-SUR-BAÏSE EN 2016

- Une commune rurale attractive

Buzet-sur-Baïse est une commune rurale qui bénéficie d'un environnement et d'un cadre de vie attractifs. La renommée de la commune est surtout due à la réputation de son vin et à la notoriété de son château, installé sur une butte et qui se signale de loin aux visiteurs. La commune tire profit d'une inscription territoriale avantageuse, à mi-distance entre les pôles de Marmande et d'Agen et à 10 minutes de l'échangeur autoroutier de l'A62 présent à Damazan. Buzet-sur-Baïse fait partie du bassin de vie d'Aiguillon, qui s'inscrit lui-même dans la dynamique du pôle marmandais. Enfin, le développement de nouvelles activités économiques à Damazan profite au développement des communes rurales gravitant tout autour. La partie Sud de la commune constitue en outre une porte d'entrée dans la forêt landaise.

Les dynamiques démographiques témoignent de cette attractivité : entre 1999 et 2012, la population a augmenté en moyenne de 0,5 % par an. Sur la période récente, entre 2007 et 2012, les données mettent en exergue une accélération des dynamiques, avec une croissance annuelle établie à 1,2%. La commune a ainsi gagné 74 habitants pour atteindre une population de 1 311 habitants en 2012. Cette hausse démographique est portée par un solde migratoire positif. Mais malgré ces indicateurs, le renouvellement naturel de la population est encore fragile et reste à conforter à long terme. L'indice de jeunesse, même s'il est plus élevé que celui observé à l'échelle de la communauté de communes – respectivement 0,79 contre 0,64 – demeure bas, ce qui démontre une forte proportion des plus de 60 ans comparativement au moins de 20 ans.

- Une logique résidentielle prégnante

Entre 1999 et 2012, le parc de logements a augmenté de 84 unités, alors que dans le même temps la population comptait 74 habitants supplémentaires. Ces données sont à mettre en relation avec l'augmentation du parc de logements vacants (107 unités en 2012) mais également avec les logiques de desserrement de la taille des ménages, qui ont induit la création de nouveaux logements pour la population déjà en place : la taille des ménages a ainsi diminué de 2,5 à 2,3 personnes entre 1999 et 2012. La structure du parc de logement témoigne des logiques résidentielles à l'œuvre avec une faible diversité des produits immobiliers. Les

logements sont de grande taille, le nombre de T1 et T2 représentant moins de 7 % du parc global, et concernant quasi exclusivement des logements individuels (91,2 % en 2012). Pour autant, le statut d'occupation des résidences principales témoigne d'une diversification possible des parcours résidentiels sur le territoire, puisque les locataires représentent près d'un tiers des occupants (28,5 % en 2012), même si les logements sociaux ne constituent que 4,3 % du parc global de logements. La remise sur le marché d'une partie des logements vacants ainsi que la diversification de l'offre résidentielle permettront de conforter les différentes trajectoires résidentielles.

- Un tissu économique à conforter et à diversifier

Malgré les activités présentes sur place, au premier plan desquelles la cave coopérative et les activités associées telle que la tonnellerie, le fait résidentiel est très marqué sur la commune. L'indicateur de concentration de l'emploi est relativement faible (0,89 en 2012), avec un nombre d'emplois qui, même s'il est conséquent à l'échelle d'une commune rurale – 427 emplois en 2012 – reste stable. Cela signifie que les conditions et leviers permettant de créer de nouveaux emplois sur place ne sont pas réunies.

A ce titre, l'offre de nouveaux terrains dédiés au développement économique et en appui de la zone d'activités de Pécarrère, constitue un enjeu fort pour la dynamique économique de la commune.

Entre 1999 et 2012, la part de la population active a augmenté au sein de la population (0,8 contre 0,5), ce qui signifie que la commune est surtout attractive auprès d'une population d'actifs dont la majorité travaille sur les pôles extérieurs : sur 552 actifs, seul un tiers travaille sur place. Les habitants sont donc fortement dépendants des bassins d'emploi proches. Cette augmentation de la population d'actifs, dissociée de la création d'emplois sur place montre que la commune est structurée selon un modèle résidentiel et qu'elle est donc fortement dépendante des pôles extérieurs. Sur un registre similaire, bien que la commune dispose d'équipements structurants et d'une offre de petits services et commerces de proximité, le panel proposé reste limité et ne permet de répondre que partiellement aux besoins quotidiens de la population.

Le tissu économique local se fonde en grande partie sur le secteur primaire avec une activité agricole qui valorise 1 140 ha, soit 54 % de la superficie communale et qui concerne 47 exploitations professionnelles en 2010. Les spécialisations orientées pour l'essentiel sur la viticulture (Appellation d'Origine Contrôlée

Buzet), mais aussi sur les grandes cultures céréalières, le maraîchage et l'horticulture, témoignent de la diversité des productions et de l'inscription de ces activités dans le tissu économique local. A ce titre, le projet urbain veillera à limiter la pression foncière sur le foncier agricole, entendu comme support d'une activité économique prépondérante sur le territoire et qui participe de plus à l'entretien et la valorisation du cadre paysager.

- **Une centralité communale bien identifiée mais un risque réel de dépréciation des qualités paysagères**

L'armature urbaine est lisible avec un centre bourg correctement structuré et établi au croisement des principales voies de desserte territoriale qui se recoupent en son centre (RD 108^E, RD 108, RD 642 et RD 12). Trois foyers d'urbanisation secondaires (Marchepin, les Gavachs et Coustet), scindés du bourg respectivement par la voie autoroutière et par le canal latéral de la Garonne, complètent cette armature urbaine. Même si l'urbanisation récente s'est opérée en continuité de l'existant, souvent le long des voies principales, l'allongement des formes urbaines ne répond pas aux attentes d'aujourd'hui, en termes de modération de la consommation foncière et de renforcement des logiques urbaines. A l'échelle du territoire et y compris au niveau du bourg, l'utilisation de l'automobile est prépondérante. Les liaisons piétonnes entre les différents lieux de vie restent à conforter. Seule, en marge du canal latéral, la voie verte constitue un espace de promenade privilégié.

Mais en contrepartie il résulte, de ce développement en étoile, de nombreux vides au sein de l'enveloppe urbaine. La possible qualification de ces espaces constitue un élément fort pour la structuration d'un projet urbain davantage cohérent, fondé sur des aménagements d'ensemble plutôt que sur les seules logiques individuelles. Entre 1999 et 2016, 14,8 ha ont été consommés pour la réalisation de 72 logements, soit une surface moyenne de 2 055 m² par habitation.

Enfin, la préservation des caractéristiques architecturales traditionnelles telles que rencontrées au niveau du centre ancien, du bourg et des hameaux ruraux devra constituer un objectif fort du projet. Aussi, l'importance du bâti diffus est révélatrice d'une campagne habitée. Les modalités d'intervention sur ce bâti (extensions, annexes, changements de destination) devront être finement encadrées, cela d'autant plus que le territoire est impacté par plusieurs risques et contraintes (PPRN

retrait-gonflement des sols argileux, PPRN inondation) ; le projet urbain devra veiller à une mise à l'abri des populations.

- **Un cadre paysager et rural qualitatif, des enjeux environnementaux présents**

Le territoire communal est à dominante agricole, ouvert avec une forte présence de haies, alignements d'arbres et boisements permettant d'assurer des continuités favorables à la biodiversité, maillant l'ensemble de la commune.

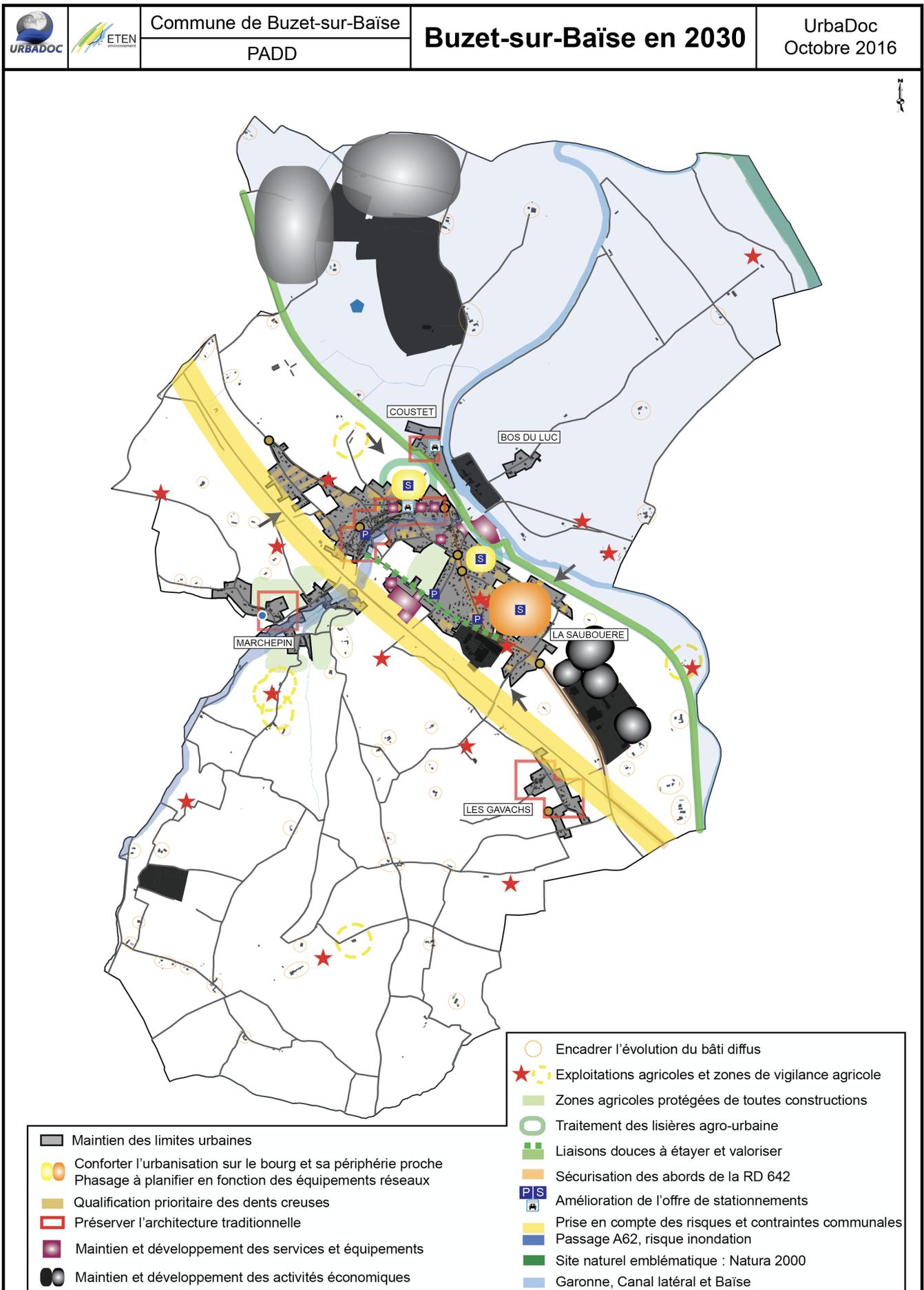
Pour autant, Buzet n'est concernée que par deux zonages écologiques le long de la Garonne. Ainsi, les milieux permettant les continuités sont d'autant plus importants sur le territoire communal pour la circulation de la biodiversité, au sein et en dehors de la commune.

A l'exception de deux masses d'eau profonde, les milieux aquatiques, qu'ils soient souterrains ou superficiels, présentent tous une vulnérabilité sur le territoire communal. De fait, la commune de Buzet-sur-Baïse est concernée par plusieurs zonages de préservation qualitative ou quantitative qui montrent l'enjeu de conservation de ces milieux est important.

La protection et la valorisation des milieux naturels sont essentielles pour pérenniser le cadre de vie du territoire, et ainsi garantir son attractivité. En ce sens, la conservation des continuités écologiques, la gestion raisonnée de l'eau, le maintien des espaces boisés sont autant de thématiques à prendre en considération au sein du projet urbain.

TABLEAU DE BORD

Carte 3 : Buzet-sur-Baïse en 2030 ; UrbaDoc 2016



BUZET-SUR-BAÏSE EN 2030

- **Une dynamique démographique corrélée au maintien et au renforcement des équipements**

La volonté de la municipalité est de favoriser les conditions propices à la poursuite de la croissance démographique. Le rythme démographique escompté pour les 10 prochaines années est de 0,7 % par an, conforme à celui envisagé à l'échelle départementale. A ce titre, un objectif d'accueil de 140 habitants supplémentaires est poursuivi à l'horizon 2030, pour atteindre 1 468 habitants.

Le projet démographique doit être garant du maintien et du développement des équipements communaux, tels que l'école, la bibliothèque, les infrastructures ludo-sportives, mais aussi d'une offre de services et de commerces propices à répondre aux besoins quotidiens des habitants. La municipalité veillera à conforter les services adaptés pour chaque tranche générationnelle. Le développement d'une annexe de santé viendra en appui de la pharmacie et des équipements médicaux déjà présents. Dans le même temps, la halte nautique de Buzet et la voie verte longeant le canal latéral de la Garonne seront valorisées en tant qu'éléments permettant de capter une population touristique extérieure à la commune mais aussi en tant qu'espace de détente privilégié pour les habitants. En accompagnement à l'accueil de population, et au développement de nouvelles zones à l'urbanisation, la municipalité effectuera une mise à niveau des réseaux et de la défense incendie. Les réseaux numériques seront développés, à la fois pour satisfaire les nouvelles populations et pour inciter des porteurs de projets à s'installer sur la commune.

- **Des mobilités et une offre de stationnements plus efficaces**

Les mobilités et les capacités de stationnement seront appréhendés de manière à rendre plus efficaces les chaînes de déplacement ; dans les secteurs voués à être urbanisés, deux places de stationnements devront être réalisées pour toute nouvelle construction. Dans le bourg, de nouveaux parkings seront aménagés. Aussi, les espaces de stationnements groupés, d'ores et déjà utilisés de manière informelle comme aires de co-voiturage, seront matérialisées. L'amélioration de la sécurité routière par l'aménagement des abords de la RD 642 / Avenue Charles de Gaulle permettra d'envisager des mobilités

apaisées. Aussi, un nouveau cheminement favorisant les déplacements piétonniers et cyclables entre le bourg et la cave coopérative sera mis en place.

- **Une urbanisation cohérente, priorisant la qualification des potentialités foncières dans le bourg**

Pour satisfaire au projet démographique, le nombre de logements à proposer sur le marché sera de 121 unités d'ici 2030. 105 logements émaneront de la production en neuf et 15 % du nombre de logements vacants sera remis sur le marché, soit 16 unités. Dans un objectif de modération de la consommation foncière, une densité minimale de 6 à 8 logements par hectare est définie. Au total, 13,65 ha seront mobilisés pour la construction de logements neufs. Le projet urbain de Buzet-sur-Baïse se concentre en priorité sur la qualification des nombreux espaces interstitiels présents au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. Leur urbanisation permettra de conforter la centralité communale et de rentabiliser les investissements réseaux déjà réalisés, au premier chef desquels figure le réseau d'assainissement collectif. Pour s'intégrer de manière vertueuse au cadre bâti environnant, les constructions devront respecter des règles relatives aux hauteurs, aux volumes, aux pentes de toits et à l'aspect extérieur. Une palette de couleur des menuiseries et des façades extérieures sera réalisée dans cette même optique.

Pour autant, le développement de la commune ne pourra se réaliser que par le seul comblement des dents creuses, compte tenu notamment de logiques de rétention foncière. Aussi, de nouvelles emprises seront ouvertes à l'urbanisation en y instaurant un ordre programmatif déterminé en fonction des améliorations réseaux à réaliser (marge rue du Padouen, Saubouère).

Les autres entités bâties – Marchepin, les Gavachs, etc. – dont le développement a surtout répondu à des logiques d'opportunisme foncier par agrégation pavillonnaire en appui de noyaux ruraux existants seront maintenues dans leurs limites. Cette logique consiste à recentrer l'urbanisation sur le bourg et sa périphérie immédiate. En plus de limiter le morcellement des espaces agricoles et naturels, cette approche résulte de la nécessité de porter l'urbanisation à l'écart des risques et contraintes présents sur la commune : inondations, présence d'un captage et d'un forage d'eau potable, proximité de la voie autoroutière, etc.

- **Une offre foncière dédiée au développement des activités économiques et touristiques**

De nouvelles emprises à vocation économiques seront définies et dimensionnées en fonction des besoins d'agrandissement connus pour les activités présentes sur le territoire. Ce dimensionnement intégrera également les prévisions d'accueil de nouveaux porteurs de projets. Le site de la gravière sera étendu, tout comme la zone d'activités de Pécarrère. La municipalité souhaite tirer profit d'un environnement économique favorable dans une logique complémentaire mais aussi d'émulation avec le pôle d'activités voisin de Damazan (La Confluence) et dans une moindre mesure celui de Vianne (Cantiran). Dans une recherche de pluralité des fonctions à l'intérieur du bourg, les activités économiques seront admises au sein des futures zones à vocation d'habitat, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle dominante. Enfin, la halte nautique présente au lieu-dit « Coustet » sera développée, permettant de valoriser le tourisme fluvial sur cette portion du territoire.

- **Une urbanisation précautionneuse des qualités du cadre de vie**

Une urbanisation qualitative doit permettre de développer la commune, tout en préservant son identité (forme urbaine du centre ancien), ses composantes structurelles (réseaux existants, secteur soumis au risque inondation) et ses composantes naturelles (Natura 2000 « La Garonne », Arrêté de Protection de Biotope « La Garonne et section du Lot »). La définition de zones agricoles protégées de toute construction permettra de préserver l'intégrité de certains secteurs présentant des sensibilités paysagères et/ou de limiter les conflits d'usage entre fonctions distinctes (habitat/activités). Parce que l'objectif de la municipalité vise également à ne pas compromettre la pérennité des services rendus par les espaces naturels, leur préservation, tout particulièrement celle des milieux aquatiques, devra être réfléchi sur l'aspect structurel (berges, ripisylve, sédiments, etc.), ainsi que sur l'aspect qualitatif (pollutions de toutes sortes). Quant aux autres milieux naturels tels les espaces boisés, les principales causes de dégradation étant la destruction, la réduction et la fragmentation des habitats naturels, il apparaît essentiel d'assurer et de reconstituer l'intégrité des réseaux écologiques. En ce sens, les ripisylves des cours d'eau seront systématiquement inscrites en espaces boisés classés.

Seul un urbanisme favorisant les secteurs desservis par les réseaux permettra de valoriser la ressource foncière en limitant le grignotage agricole ainsi que la privatisation des espaces naturels. La nature et l'agriculture constituant deux éléments représentatifs de l'identité et de l'attractivité de la commune, leur protection et leur valorisation passent par la prise en considération de grandes thématiques que sont : la biodiversité, la gestion de l'eau, les questions d'énergie et de gestion des déplacements, le traitement des lisières agro-urbaines. Chacune de ces thématiques s'inscrit dans une logique de gestion économe et durable de l'espace. De plus, elles ont une retranscription territoriale qui impacte fortement le paysage. La base d'un urbanisme vertueux, qui organisera ses nouveaux quartiers sans jamais perdre le lien avec les secteurs urbanisés proches et soucieux d'une intégration réussie dans un cadre paysager privilégié sera alors définie. Cette ambition sera portée par la conduite d'une politique d'aménagement planifiée favorisant la création de lieux de vie propices à renforcer les logiques urbaines.

FICHE ACTION N°1

BUZET-SUR-BAÏSE EN 2030 : UN PROJET DEMOGRAPHIQUE CORRELE AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS COMMUNAUX, DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET AU DIMENSIONNEMENT DES RESEAUX

UN ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE ADAPTE AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS

140 habitants de plus soit une population de 1468 habitants (+0,7 % annuel) en 2030.

Un renouvellement de la population permettant le maintien et le renforcement des équipements communaux :

1. Pérenniser l'école ;
2. Rénover les équipements sportifs ;
3. Préserver les services médicaux et créer une annexe santé ;
4. Maintenir les équipements structurants : poste, bibliothèque.

FACILITER LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Favoriser les possibilités de mutualisation des moyens de locomotion :

1. Mise en place d'un panneau d'aire de covoiturage (parking du Coustet et aux abords du kiosque).

Penser des déplacements pour tous :

1. Elaboration d'un PAVE par la communauté de communes qui en a la compétence ;
2. Améliorer l'accès à la bibliothèque.

Penser la pluralité des modes de déplacements en renforçant les liaisons douces :

1. Poursuivre l'aménagement du cheminement piétonnier entre le bourg et la cave ;
2. Préserver la voie verte.

Greffer les nouveaux morceaux de bourg à l'existant :

1. Etablir un maillage viaire efficient sous conditions de données topographiques et caractéristiques intrinsèques des zones à urbaniser satisfaisantes.

Anticiper les besoins en stationnement dans les nouveaux quartiers :

1. Obliger à la réalisation d'une à deux places de stationnement privées pour toute nouvelle construction

Sécuriser les déplacements :

1. Repositionner l'accès à la bibliothèque
2. Aménager les bas-côtés entre le bourg et la Cave

ADAPTER LES RESEAUX

Prendre en compte la capacité des réseaux AEP, électricité, assainissement, défense incendie comme préalable aux choix des zones constructibles.

Instaurer un phasage dans le temps et l'espace pour l'aménagement des zones à urbaniser en fonction des capacités des réseaux rue du Padouen et du lieu-dit Saubouère.

Etayer la défense incendie sur les secteurs pressentis à l'urbanisation et non équipés :

1. Saubouère.

Considérer la couverture numérique comme attente légitime des futurs habitants et acteurs économiques dans les futurs projets communaux.

CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

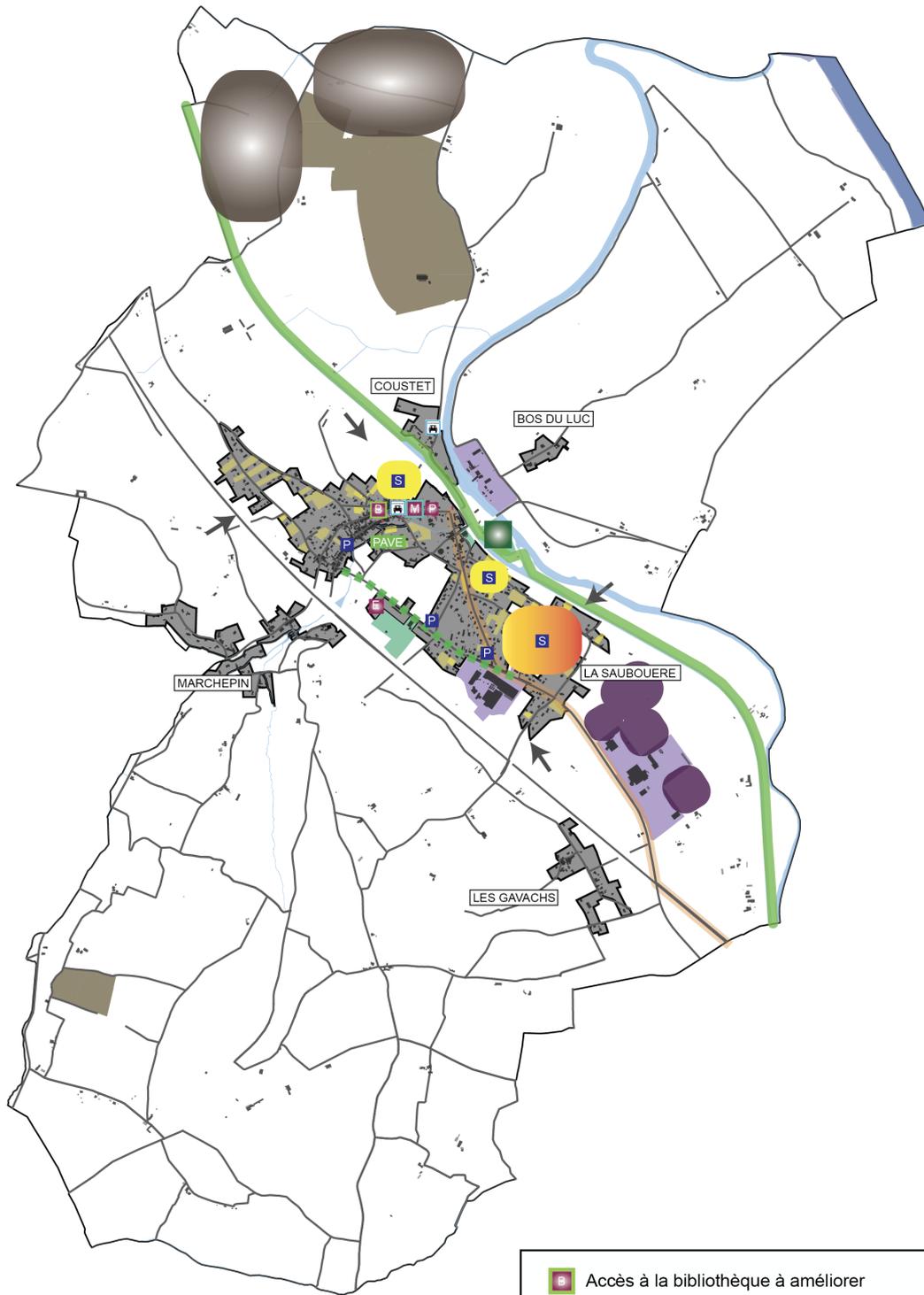
Maintenir les services et commerces du centre-bourg.

Tirer profit d'un environnement économique dynamique :

1. ZA de Damazan et de Vianne ;
2. Favoriser les possibilités d'emploi sur place :
 1. Conforter et développer la cave coopérative ;
 2. Favoriser le développement et l'extension de la gravière côté nord et encadrer la remise en état des terres en fin de concession ;
 3. Prévoir l'extension de la zone d'activités de Pécarrière.
4. Permettre l'implantation des activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle dominante.

Soutenir les activités touristiques :

1. Conforter le port / halte nautique à Coustet.



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Support pressenti à l'urbanisation (habitat dominant) | | Accès à la bibliothèque à améliorer |
| | Phasage à planifier en fonction des équipements réseaux | | Elaboration d'un PAVE |
| | Maintien des activités économiques et des sites d'extraction des richesses du sous-sol | | Valorisation de la voie verte |
| | Développement des activités économiques et du site de la gravière | | Liaison douce à conforter entre le bourg et la cave |
| | Tourisme à valoriser et développer : halte nautique | | Abords de la RD 642 à aménager |
| | Equipements structurants à conforter : école, bibliothèque ... | | Adapter l'offre de stationnement |
| | Annexe de santé à développer en appui des équipements médicaux | | Création de parkings : rue du cimetière, RD 108E/642 |
| | | | Signalisation d'aires de covoiturage : kiosque, Coustet |
| | | | Garonne, Canal latéral et Baise |

FICHE ACTION N°2

BUZET-SUR-BAÏSE EN 2030 : UNE URBANISATION CENTREE SUR LE BOURG ET TENANT COMPTE DES PLUS-VALUES PATRIMONIALES

PROPOSER SUR LE MARCHÉ 121 LOGEMENTS ET ASSURER LA PRODUCTION DE 105 UNITES

Proposer sur le marché 66 logements pour l'accueil de 140 habitants.

Proposer sur le marché 55 logements pour répondre aux logiques de desserrement des ménages.

Remettre sur le marché 16 logements, soit 15% du parc de logements vacants.

Produire au total 105 logements neufs.

Programmer un urbanisme durable :

1. Densité moyenne globale de 6 à 8 logements/ha contre 5 logements/ha auparavant.

Prévoir un potentiel foncier urbanisable de 13,65 ha.

Définir des orientations d'aménagement et de programmation pour organiser l'urbanisation des plus grandes emprises.

CONFORTER LE CENTRE-BOURG ET ENCADRER LES MODALITES D'INTERVENTION DU BATI SUR LES ECARTS

Recentrer l'urbanisation sur le bourg en tirant profit des possibilités de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Conforter la centralité urbaine en densifiant à l'intérieur de l'enveloppe urbaine par la qualification des nombreuses dents creuses.

Libérer le foncier nécessaire au projet démographique sur les secteurs propices à étayer le fait urbain et situé à l'écart des risques et contraintes.

Prioriser l'urbanisation dans les limites de l'existant et sur les secteurs moins impactés par les enjeux agricoles et naturels.

Ouvrir sous conditions des zones à urbaniser en dehors de l'enveloppe urbaine pour répondre aux objectifs d'accueil de population :

1. Marge Est de La Saubouère ;
2. Rue du Padouen.

VEILLER A LA PRODUCTION DE FORMES URBAINES RESPECTUEUSES DES PLUS-VALUES PAYSAGERES

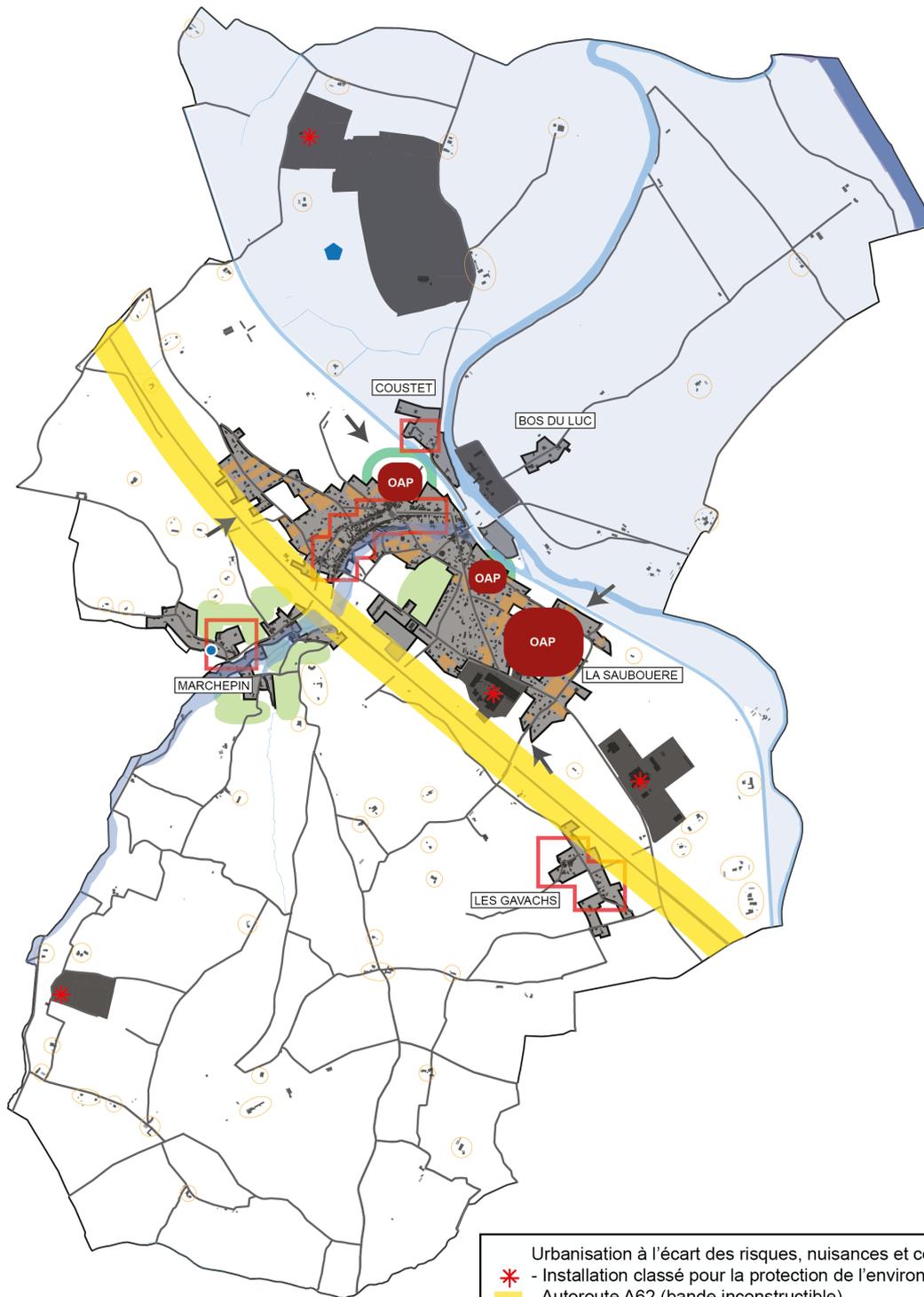
Tenir compte de la qualité du cadre bâti du bourg en veillant à la production de formes bâties respectant la morphologie urbaine et l'architecture des unités traditionnelles :

1. Règles de gabarits ;
 2. Volume ;
 3. Hauteur ;
 4. Pente des toits.
2. Aspect extérieur des constructions en mettant en place une palette de couleurs.

Appliquer une réglementation plus souple dans les secteurs d'extension.

Tenir compte des sensibilités paysagères et de la promiscuité d'usages et de fonctions distinctes :

1. Prévoir des zones tampon pour protéger les habitations situées à proximité des zones à vocation économique ;
2. Définir des zones agricoles protégées de toutes constructions :
 3. Marchepin ;
 4. Ressegayre ;
 5. Mandurray.



- Urbanisation contenue dans les limites de l'enveloppe urbaine
- Conforter la fonction polarisante du bourg
- Densification par qualification des dents creuses
- Support à l'urbanisation résidentielle par extension
- Aménagement d'ensemble à prévoir
- Préserver l'architecture traditionnelle

- Urbanisation à l'écart des risques, nuisances et contraintes
- Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)
 - Autoroute A62 (bande inconstructible)
 - Risque inondation
 - Forage de Marchepin
 - Captage Puits de Tricaud
 - Encadrer l'évolution du bâti diffus
 - Interface habitat - ZA / Agricole à soigner
 - Garonne, Canal latéral et Baïse
 - Limiter les conflits d'usage : définition de zones agricoles protégées de toutes constructions

FICHE ACTION N°3

BUZET-SUR-BAÏSE EN 2030 : UNE SIGNATURE AGRICOLE ET VITICOLE PERENNE

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'IDENTITE RURALE DE LA COMMUNE

Veiller à la bonne intégration de l'urbanisation future aux paysages et à l'existant.

Accompagner les espaces de transition entre zone agricole et espace agricole.

Permettre sous conditions les changements de destination afin de valoriser le bâti existant.

Préserver le patrimoine architectural bâti et paysager revendicatif des caractéristiques rurales en portant des mesures de protection des éléments identitaires.

PRESERVER LES ESPACES AGRICOLAS ET VITICOLES

Favoriser la diversification des activités agricoles en accompagnant les exploitants dans leurs projets de diversification (production, agrotourisme, etc.).

Veiller au respect des règles de réciprocité par la définition de distances d'éloignement vis-à-vis des bâtiments d'élevage, des zones d'épandage et parcelles irriguées.

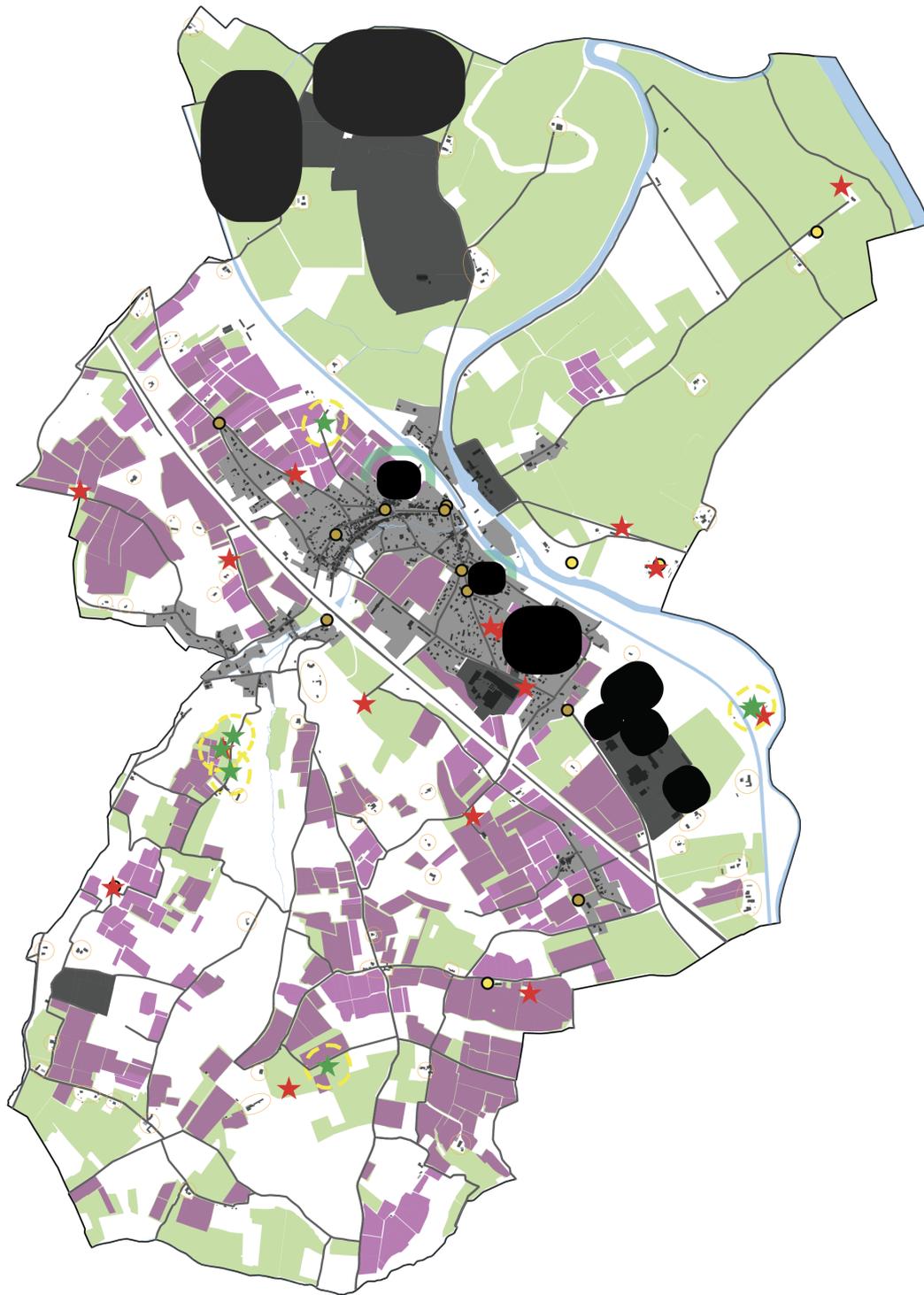
Définir des zones agricoles protégées en y interdisant toute construction :

1. Marge Sud du village (Mandurray) ;
2. Abords du hameau de Marchepin.

PRECISER LES MODALITES D'URBANISATION EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Encadrer la construction d'annexes et les extensions du bâti en zone agricole et naturelle :

1. Fixer une emprise au sol pour les annexes et les extensions ;
2. Fixer la hauteur maximale des annexes ;
3. Fixer une distance maximale à partir du bâtiment principal pour leur implantation.



- | | |
|--|--|
| Maintien des îlots agricoles et viticoles à forte valeur agronomique | Encadrer l'évolution du bâti diffus |
| Exploitations agricoles | Enveloppe urbaine : habitat dominant avec densification possible et/ou gestion de l'existant |
| Bâtiments d'élevage | Support à l'urbanisation par extension (habitat - ZA) |
| Zone de vigilance agricole | Interface habitat - ZA / Agricole à soigner |
| Accompagner les projets agricoles | Garonne, Canal latéral et Baïse |
| Petit patrimoine à valoriser | |

FICHE ACTION N°4

BUZET-SUR-BAÏSE EN 2030 : UN ENVIRONNEMENT PROTEGE ET VALORISE

PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES

Assurer la continuité écologique de la trame bleue en préservant la qualité des eaux de surface :

- Préserver les zones humides ;
- Créer et maintenir les ripisylves pour leur rôle de filtre et de zone tampon :
 - Classement en EBC ;
 - Bande inconstructible d'une largeur de 10 mètres à compter de la berge ;
 - Limiter et gérer l'imperméabilisation des sols et les eaux de ruissellement.

Favoriser une gestion économe de la ressource en eau :

- Garantir durablement l'alimentation de la population en adaptant le projet urbain aux objectifs de préservation de la ressource ;
- Privilégier le renouvellement et la densification du réseau d'alimentation en eau potable existant plutôt qu'une extension.

Adapter le mode d'assainissement aux capacités et contraintes du milieu récepteur :

- Réfléchir l'urbanisation à proximité du réseau d'assainissement collectif en fonction des capacités d'accueil de la station d'épuration ;
- Penser les projets urbains en fonction des capacités d'absorption et d'épuration du milieu récepteur.

PROTEGER LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS

Assurer les continuités écologiques au sein et entre les différentes trames écologiques :

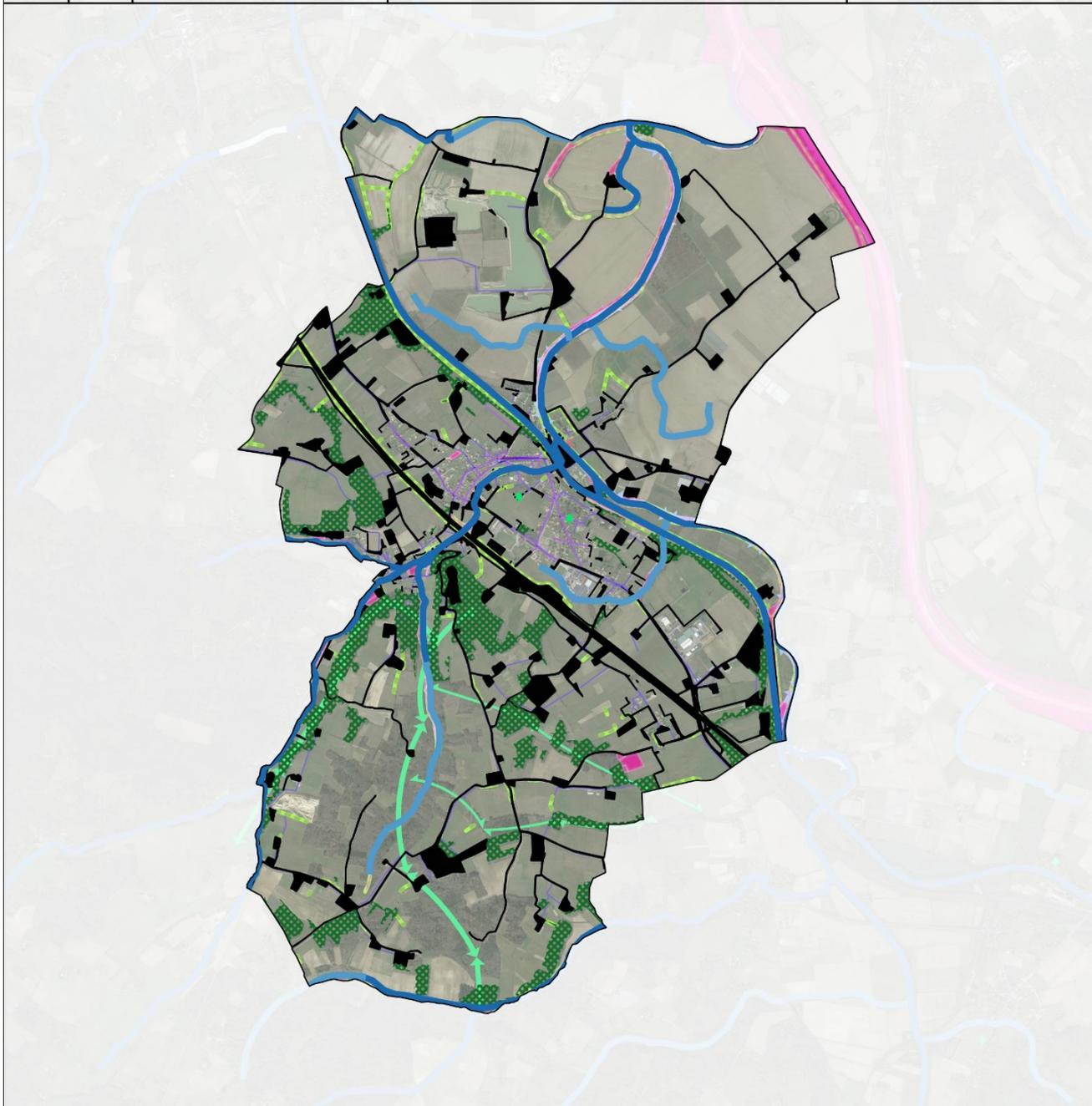
- Protéger les milieux naturels à forts enjeux écologiques servant de refuge pour différentes espèces faunistiques et floristiques ;
- Assurer une mise en réseau entre les milieux de la trame verte et bleue les éléments de nature ordinaire permettant la continuité des trames.

Préserver les milieux naturels et agricoles en densifiant l'existant :

- Densifier le modèle urbain existant pour réduire la consommation d'espace ;
- Eviter de créer des zones de conflits entre urbanisation et trame verte et bleue.

Privilégier des espaces de nature ordinaire pour assurer la connectivité écologique au sein des espaces urbains :

- Limiter la fragmentation de l'espace en concevant des projets urbains structurants, mais en ménageant des espaces de perméabilité pour la faune :
 - Espaces verts non clôturés ;
 - Clôture à larges mailles ;
 - Limitation de la hauteur des murs.



Gérer durablement la ressource en eau et la continuité de la Trame Bleue

- Privilégier le renouvellement et la densification du réseau d'approvisionnement en eau potable existant face à une possible extension
- Assurer un éloignement des nouvelles constructions des milieux aquatiques par une zone d'inconstructibilité de 10m à compter du bord de l'eau

Assurer les continuités écologiques au sein et entre les différentes trames et sous-trames

- Protéger les milieux à forts enjeux écologiques servant de refuge pour différentes espèces faunistiques et floristiques
- Préserver les haies et alignements d'arbres jouant un rôle structurant au sein de la trame verte
- Préserver les boisements jouant un rôle structurant au sein de la trame verte

Assurer une mise en réseau entre milieux de la trame verte et bleue et éléments de nature ordinaire permettant la continuité des trames

- Trame bleue
- Trame verte principale
- Trame verte secondaire

TABLE DES MATIERES

<i>PREAMBULE</i>	7
1. 15 ans de lois, un seul objectif	7
2. Une traduction réglementaire forte : l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme	7
3. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire	7
4. Avertissement	7
<i>BUZET-SUR-BAÏSE EN 2016</i>	9
- Une commune rurale attractive	9
- Une logique résidentielle prégnante	9
- Un tissu économique à conforter et à diversifier	9
- Une centralité communale bien identifiée mais un risque réel de dépréciation des qualités paysagères	10
- Un cadre paysager et rural qualitatif, des enjeux environnementaux présents	10
<i>BUZET-SUR-BAÏSE EN 2030</i>	13
• Une dynamique démographique corrélée au maintien et au renforcement des équipements	13
• Des mobilités et une offre de stationnements plus efficaces	13
• Une urbanisation cohérente, priorisant la qualification des potentialités foncières dans le bourg	13
• Une offre foncière dédiée au développement des activités économiques et touristiques	14
• Une urbanisation précautionneuse des qualités du cadre de vie	14
<i>FICHE ACTION N°1</i>	16
<i>FICHE ACTION N°2</i>	18
<i>FICHE ACTION N°3</i>	20
<i>FICHE ACTION N°4</i>	22

LEXIQUE

Dent creuse : Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties. Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure.

Indicateur de concentration de l'emploi : L'indicateur de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois proposés dans un territoire donné et la population active (de 15 à 64 ans) qui y réside. Un pôle attractif génère un nombre d'emplois supérieur au nombre de ses actifs.

Indice de jeunesse : L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans.

Ménage : De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. Selon les enquêtes, d'autres conditions sont utilisées pour définir ce qu'est un ménage.

Ménages (taille des) : La taille d'un ménage est égale au nombre de personnes qui en font partie, c'est-à-dire au nombre d'occupants de la résidence principale. Les ménages peuvent être répartis selon leur taille (exprimée en nombres entiers), et on peut aussi calculer une taille moyenne des ménages (exprimée avec une décimale) pour un groupe de ménages, par exemple ceux d'une zone géographique.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel apparus en France en 2010 avec la loi Grenelle II et codifiés à l'article L. 151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme. Les OAP sont une des pièces constituant les plans locaux d'urbanisme (PLU) et concernent le même cadre territorial. Ainsi, un PLU communal n'inclut que des OAP relatives à l'aménagement de certains quartiers (urbanisation des zones à Urbaniser (AU), échéancier des équipements publics), tandis qu'un PLU intercommunal y ajoute des dispositions sur l'habitat ou les transports. Dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des documents plus généraux, tels qu'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), chartes de parcs naturels, elles définissent la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques. Les OAP remplacent les orientations d'aménagement auparavant facultatives créées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2000) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat (2003).

PAVE : Le Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics est prévu par l'article 45 de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Pour les communes de plus de 1 000 habitants, le PAVE fixe - au minimum - les dispositions susceptibles de rendre accessible aux personnes handicapées ou à mobilité réduite l'ensemble des circulations piétonnes et des aires de stationnement présentes sur le territoire de la commune (que ces circulations et aires relèvent de la voirie communale, intercommunale, départementale, nationale ou de voies privées ouvertes à la circulation publique). Pour les communes de 500 à 1 000 habitants, le PAVE fixe les mêmes dispositions sur les seules zones à circulation piétonne reliant les pôles générateurs de déplacements présents sur leur territoire. Il peut éventuellement être transféré à l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Ripisylve : Formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre (écotones). Elles sont constituées de peuplements particuliers en raison de la présence d'eau sur des périodes plus ou moins longues : saules, aulnes, frênes en bordure, érables et ormes en hauteur, chênes pédonculés et charmes sur le haut des berges.

Trame Verte et Bleue (TVB) : En France, la TVB désigne officiellement depuis 2007 un des grands projets nationaux français issus du Grenelle de l'Environnement. Cette mesure a pour but de limiter la perte de biodiversité en préservant et en restaurant les continuités écologiques. C'est donc un outil d'aménagement du territoire qui vise à reconstituer les différents réseaux écologiques à l'échelle nationale. Par réseau écologique, on désigne un ensemble de milieux connectés entre eux.

Urbanité : Renvoie à la définition de ce qui fait ville ; le géographe Jacques Lévy propose de définir ce qui fait ville par son urbanité, c'est-à-dire par la conjonction de deux facteurs : densité et diversité des objets de société. Ne séparant plus les villes des non-villes, l'urbanité permet de qualifier des sous-espaces selon des gradients d'urbanité, c'est-à-dire de l'urbanité la plus grande, à l'urbanité la plus faible. Ce modèle comparatif devient ainsi un instrument de mesure élémentaire et universel de la ville. Est urbain ce qui est organisé de manière à favoriser les échanges, en prenant en compte tous les besoins (qu'ils soient matériels, culturels, sociaux...) et en optimisant les ressources.