

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Busque

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables



SOUS PRÉFECTURE
81100 CASTRES

- 9 JUIL. 2014

ARRIVÉE

Cachets et visas



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **20 juin 2014**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Busque

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **20 juin 2014**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

Préambule	3
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	4
<i>Introduction</i>	<i>5</i>
<i>Axe 1 : Renouveler la population tout en maîtrisant et en organisant le développement</i>	<i>6</i>
<i>Axe 2 : Permettre le maintien et le développement des activités économiques</i>	<i>10</i>
<i>Axe 3 : Préserver le cadre de vie des habitants (environnement, paysages et patrimoine)</i>	<i>13</i>

PREAMBULE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est un document du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que par le décret du 9 juin 2004.

Le PADD introduit une **démarche de projet communal** dans le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en **s'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial**. Il s'applique sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il définit les **orientations d'urbanisme et d'aménagement** retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire.

Le PADD de Busque affirme les principes majeurs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains :

- ✓ **le principe d'équilibre** : développement maîtrisé, préservation des espaces agricoles productifs et des paysages identitaires,
- ✓ **le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité** : prévision des besoins futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics,
- ✓ **le principe du respect de l'environnement** : maîtrise des déplacements, préservation des ressources naturelles, réduction des nuisances.

Le PADD, et par la suite la traduction réglementaire du PLU, s'attachent à respecter les objectifs et les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou, approuvé le 11 mai 2009.

Pour qu'il soit efficace et réussi, ce projet doit être concerté à la fois avec les habitants de Busque, mais aussi avec les autres acteurs du territoire : communes limitrophes, Communauté de Communes de Tarn & Dadou, le Conseil Général, la Chambre d'agriculture du Tarn, professionnels...

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme, au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables - et ultérieurement par sa traduction réglementaire - doit veiller à permettre une meilleure maîtrise du développement urbain de la commune. Entre 1999 et 2008, la commune de Busque a connu une forte croissance démographique avec un taux de croissance annuel moyen de +2,4 % (contre une moyenne de 1,7 % à l'échelle intercommunale), soit un gain de 15 habitants chaque année. L'augmentation du parc de résidences principales a également été soutenue sur cette période avec un taux de croissance annuel moyen de + 3,3 %, impliquant une consommation foncière très importante (11,1 ha à des fins d'habitat entre 2001 et 2008).

Soucieuse de maîtriser son développement en matière de rythme et de localisation, la municipalité a construit un projet s'articulant autour de trois grandes orientations :

- *Renouveler la population tout en maîtrisant et en organisant le développement urbain,*
- *Permettre le maintien et le développement des activités économiques,*
- *Préserver le cadre de vie des habitants (environnement, paysage et patrimoine).*

AXE 1 : RENOUVELER LA POPULATION TOUT EN MAITRISANT ET EN ORGANISANT LE DEVELOPPEMENT

La commune de Busque est confrontée à trois problématiques dans son évolution urbaine, démographique et résidentielle :

- une taille des ménages qui diminue : on comptait en moyenne 2,7 personnes par ménage en 2008. Les projections réalisées par l'INSEE prévoient une diminution de la taille des ménages de 0,1 personne tous les 10 ans. La taille des ménages sur la commune de Busque serait donc de 2,6 en 2018 et 2,55 en 2023.
- une offre résidentielle peu diversifiée : la grande majorité du parc est occupée par leur propriétaire (89%) avec une grande surface habitable (72 % de T4 et plus) ce qui rend difficile l'accès au logement pour les ménages modestes ou les primo-accédants. La grande taille du parcellaire (en moyenne 1400 m² sur les opérations construites sur la période 2001-2008 et souvent bien plus par le passé) a généré également une très forte consommation foncière.
- une organisation urbaine multipolaire et discontinue : le développement urbain de ces dernières décennies s'est réparti sur le bourg de Busque, le Plateau de Valéry et le hameau de Peyrens, provoquant un étalement urbain et une consommation urbaine non négligeable, une atteinte paysagère importante, des déplacements automobiles systématiques, un manque de lisibilité urbaine et de cohésion entre les parties urbanisées.

L'objectif de la commune est donc de recentrer prioritairement le développement urbain sur le centre du village, finaliser l'urbanisation du hameau de Peyrens et limiter par ailleurs l'urbanisation sur le secteur du Plateau de Valéry dans leur enveloppe urbaine existante, afin de renouveler la population, maintenir ses équipements scolaires, renforcer les liens entre les quartiers et diversifier le parc de logement.

Scénario retenu : « Renouvellement de la population et maintien des équipements »

Le scénario de « Renouvellement de la population et maintien des équipements » s'appuie sur un accroissement du parc de logement maîtrisé (aux alentours de 1,5% par an) afin d'augmenter la population de Busque, de conserver les équipements (classes d'école) voire de les développer, sans toutefois subir une trop forte augmentation du nombre d'habitants (synonyme de nouveaux besoins, d'investissements supplémentaires et de consommation foncière importante). Ce développement implique la création d'environ 6 à 7 nouveaux logements par an en moyenne. Le PLU, document opposable, gère la localisation, la forme et le rythme de développement afin de répondre aux besoins des habitants, de préserver et de valoriser le cadre de vie (environnement et paysage) et l'activité agricole.

Le tableau ci-dessous met en évidence les évolutions du profil de la population et du parc de logements souhaitées.

	Recensement 1999	Recensement 2008	Estimation 2013	Estimation 2018	Projection 2023
Population	579	714	789	850	916
	+ 2,4 % par an, soit environ 15 habitant suppl. par an			+1,5 % par an, soit environ 13 habitants par an	
Logement (Résidences principales)	201	269	303	333	366
	+ 3,3 % par an, soit environ 8 logement suppl. par an			environ 6 à 7 logements par an	

Ce scénario de développement démographique de +1,5 % par an équivaldrait à 13 nouveaux habitants et 6 à 7 logements à créer par an. Ces objectifs prennent en compte la diminution progressive du nombre de personnes par ménages et prennent en compte les objectifs fixés par le SCoT du Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou.

Afin de définir un objectif de logements à produire pour accueillir cette population, le scénario prend en compte une poursuite de la baisse du nombre de personnes par foyer dans les années à venir, en lien avec le desserrement des ménages. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, ce phénomène sociologique entraîne une baisse du nombre de personnes par ménage. La taille des ménages diminuant, il faut de plus en plus de résidences principales pour loger la même population.

Il est envisagé une diminution de la taille des ménages de l'ordre de 0,05 point par tranche de 5 années à horizon 2025, en lien avec les perspectives de l'INSEE à l'échelle nationale. Le nombre moyen de personnes par foyer passerait de 2,65 en 2008 à 2,55 en 2018 et 2,50 à l'horizon 2023 à l'échelle de la commune.

Afin de répondre aux objectifs de renouvellement démographique et de réduction de la consommation foncière, une enveloppe foncière de 9,3 ha a été attribuée à la commune de Busque (Cf. déclinaison du scénario de développement à l'échelle du groupement des 10 communes de Briatexte réalisé en concertation avec les services techniques du SCOT du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou). Toutefois, après réflexions et la définition d'un projet urbain communal cohérent et durable, seulement 7,3 ha seront mobilisés sur la période 2013-2023 (zones urbaines disponibles et zones d'urbanisation futures) avec un travail nécessaire sur les densités.

L'objectif de réduction de la consommation foncière à des fins d'habitat pour les 10 prochaines années est de l'ordre de 50 % (par rapport à la période 2001- 2008). La consommation foncière moyenne annuelle pour la seule vocation habitat sur la période 2001-2008 est de 1,58 Ha, tandis que la consommation foncière moyenne annuelle envisagée pour la période 2013-2023 est de l'ordre de 0,73 Ha.

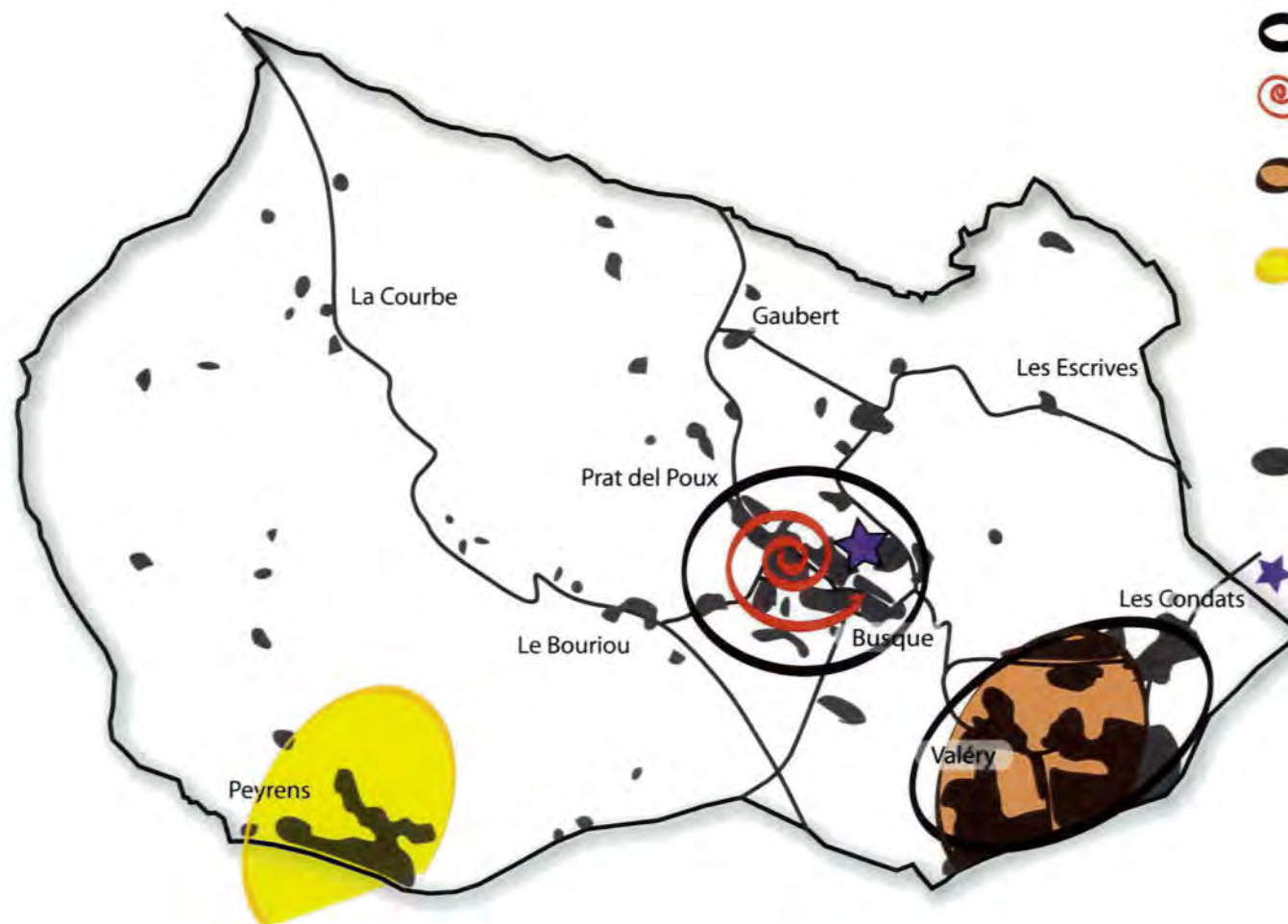
Ainsi, le présent PLU envisage de :

- **Recentrer l'urbanisation au centre du bourg à proximité des équipements et des services afin d'accroître l'aspect fédérateur du village. Deux autres secteurs de développement urbain sont envisagés d'une part, à proximité immédiate des équipements sportifs de la commune et enfin sur la frange Ouest du bourg.** Ces choix assurent une cohérence certaine avec les nouvelles exigences de la loi « Grenelle II » qui vise à prioriser le développement urbain au sein des enveloppes urbaines existantes et/ou en continuité directe de ces dernières. La densité des nouvelles opérations permettra de limiter la consommation d'espace tout en permettant l'augmentation et la diversification du parc de logement ;
- **Limiter l'urbanisation sur le Plateau de Valéry dans l'enveloppe existante** par le seul comblement des « dents creuses »¹ ;
- **Finaliser l'urbanisation du hameau de Peyrens dans l'enveloppe urbaine existante.** Une extension urbaine limitée est envisagée à long terme sur des terrains enclavés dans l'enveloppe urbaine existante de ce hameau et sous réserve du renforcement de la capacité des réseaux. La densité et les formes urbaines envisagées respecteront celles déjà existantes sur ce secteur tout en visant une légère densification. L'objectif consiste toutefois à limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle ;
- **Gérer le bâti existant (permettre leur évolution)** sans pour autant construire de nouveaux logements. Le développement urbain déconnecté des enveloppes urbaines existantes (village, hameau de Peyrens, Plateau de Valéry) est interdit pour répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace ;
- **Préserver l'ambiance villageoise et limiter la « banalisation » des formes urbaines** en gérant l'intégration paysagère et architecturale des nouveaux projets (formes d'habitat, matériaux de constructions, végétations, qualité des espaces publics, cheminements doux,...) ;
- **Favoriser la densité et la diversité des types d'habitat** (petit collectif, individuel pur et habitat intermédiaire) afin de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- **Diversifier et rendre accessible le parc de logements**, afin de répondre notamment aux besoins spécifiques des personnes âgées, des jeunes ménages, des ménages modestes, des personnes vivant seules,... ;
- **Maintenir un certain équilibre entre les générations** en favorisant le maintien des plus jeunes dans la commune et l'implantation de nouvelles familles ;
- **Anticiper les besoins futurs en équipements** en permettant leur développement sur le bourg ;
- **Phaser l'ouverture à l'urbanisation** dans le temps et établir des limites nettes et durables entre espaces naturels/agricoles et espaces urbains ;

¹ *Espaces non bâtis à ce jour encadrés par des espaces urbains et pour lesquels une urbanisation n'est pas problématique au regard de la protection des paysages, des boisements ou d'espaces sensibles en terme environnemental*

Axe 1

Renouveler la population tout en maîtrisant et en organisant le développement



○ Secteurs stratégiques de développement

🌀 Développer le centre du village et diversifier le parc de logements (densité, formes urbaines, etc.)

🟠 Limiter l'urbanisation sur le plateau de Valéry dans l'enveloppe urbaine existante (comblement des "dents creuses")

🟡 Finaliser l'urbanisation du hameau de Peyrens dans l'enveloppe urbaine existante. Une extension urbaine est envisagée à long terme sur des terrains enclavés dans l'enveloppe urbaine existante et après renforcement de la capacité des réseaux.

● En dehors des secteurs stratégiques de développement, gérer le bâti existant en veillant à limiter la création de nouvelles constructions

★ Permettre le développement des équipements

AXE 2 : PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

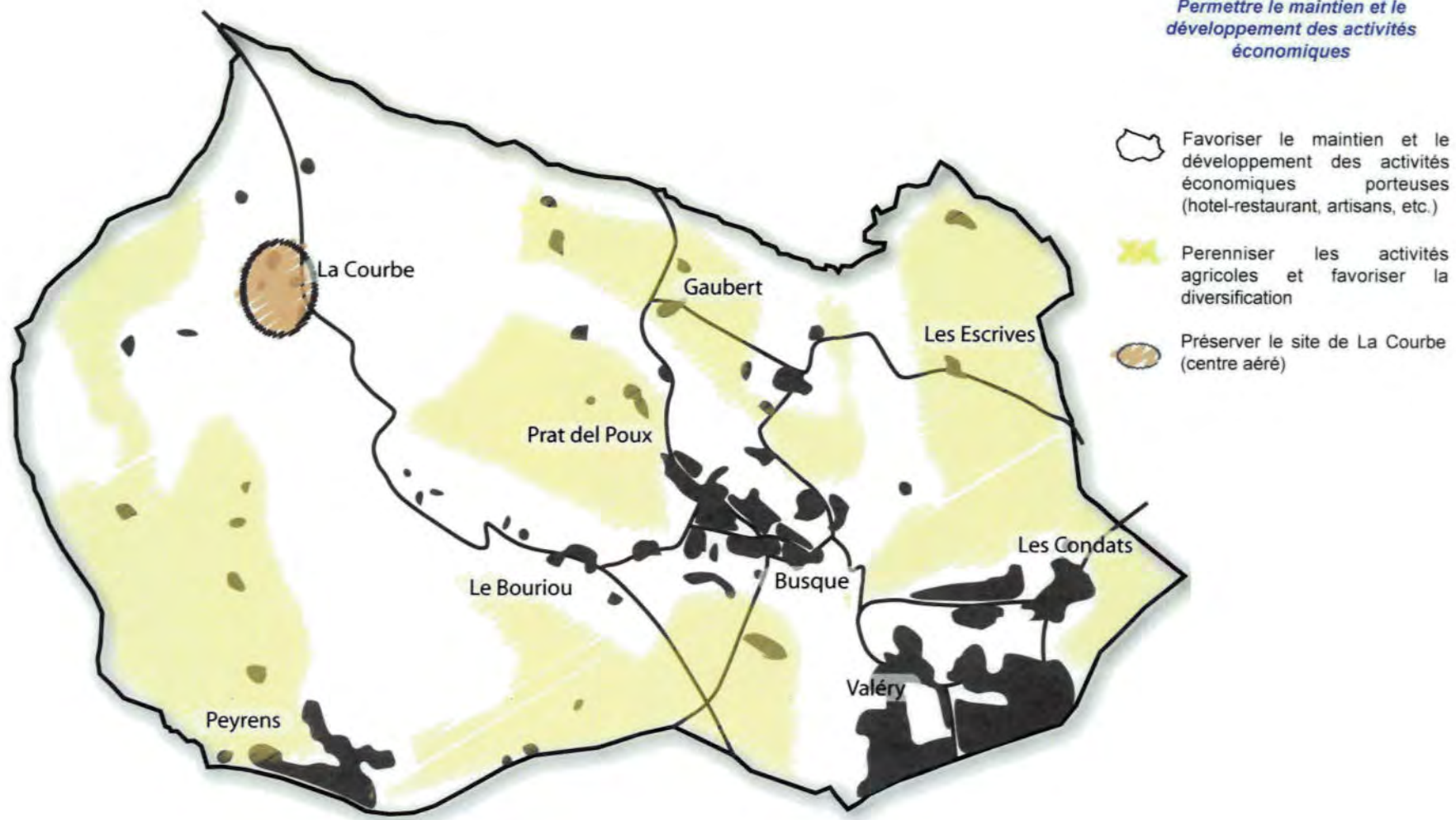
L'économie rurale de Busque se manifeste à travers les exploitations agricoles et viticoles, les artisans du bâtiment et par quelques services (coiffeur, hôtel-restaurant). Le maintien de ces activités est une priorité et leur développement doit être favorisé par un règlement permettant leur évolution.

Le PLU devra alors veiller à :

- **Pérenniser les activités agricoles :**
 - En protégeant les terres agricoles de l'urbanisation ;
 - En préservant les outils de production ;
 - En limitant les conflits entre habitations et exploitations par la prise en compte des périmètres de protection sanitaires (éloigner les habitations nouvelles des nuisances : bruits, odeurs, traitements phytosanitaires,...) ;
 - Ce qui permettra le maintien des éléments naturels (boisements, zones humides...) afin de protéger les sols de l'érosion et d'enrichir la biodiversité et le paysage ;
 - En permettant un développement de l'irrigation respectueux du cycle de l'eau afin de maintenir l'agriculture sans perturber les écosystèmes.
- **Favoriser la diversification des activités agricoles par un règlement et un zonage adaptés permettant :**
 - La transformation et la vente directe ;
 - Le changement de destination des bâtiments à caractère patrimonial ou architectural ;
 - L'hébergement et la restauration pour développer un tourisme vert (gîtes et chambres d'hôtes, activités de loisirs et sportives,...) compatible avec les activités agricoles.
- **Maintenir et renforcer les activités économiques rurales porteuses (hôtel-restaurant, artisans,...) par la possibilité de création et d'extension des locaux économiques (conforter la population résidente et favoriser une offre de proximité pour limiter les déplacements) ;**
- **Préserver et permettre le développement du site de La Courbe (centre aéré - zone de loisirs) ;**

Axe 2

Permettre le maintien et le développement des activités économiques



AXE 3 : PRESERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS (ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE)

De par ses paysages variés (espaces agricoles, viticoles et boisés, collines et plaines, écrin végétal autour du bourg, points de repères paysagers) et son patrimoine bâti et naturel réparti sur l'ensemble du territoire, la commune de Busque bénéficie d'un cadre de vie de qualité et d'une réelle attractivité touristique. Qu'ils soient de nature urbaine, agricole ou naturelle, les sites et les milieux remarquables répartis sur l'ensemble de la commune font son identité et méritent d'être protégés, préservés et valorisés. La municipalité souhaite ainsi engager des mesures permettant leur mise en valeur.

La gestion des ensembles agricoles, urbains, naturels et paysagers doit garantir la bonne cohabitation de ces fonctions, le maintien des équilibres écologiques, la préservation des ressources et la lutte contre le réchauffement climatique.

Le PLU devra :

- **Préserver les éléments naturels significatifs de la trame bleue** : les cours d'eau et leurs abords, les lacs, les mares et les zones humides ;
- **Préserver les éléments naturels significatifs de la trame verte** : les boisements, les haies, les prairies et les pelouses naturelles les plus significatifs (notamment par un classement en zone naturelle) ;
- **Permettre l'entretien et l'exploitation durable des milieux naturels** (coupe de bois de chauffe, irrigation,...) ;
- **Valoriser et protéger les éléments naturels remarquables** (arbres isolés, haies structurant le paysage, réservoirs de biodiversité dont le Bois de Combal et de la Chaupertié identifiée comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique,...) ;
- **Préserver et permettre la valorisation des éléments patrimoniaux significatifs** par la remise en état de bâtiments (pigeonniers, corps de fermes, granges...), la mise en place de prescriptions particulières sur certains éléments du petit patrimoine (pigeonniers, arbres d'intérêt particulier, etc.) et la possibilité de changer la destination d'anciennes bâtisses agricoles n'ayant plus cette vocation ;
- **Maintenir la qualité du bâti et des espaces publics existants, particulièrement sur le bourg**. Les nouvelles opérations devront être en cohérence avec le tissu existant en matière architecturale et urbaine (implantation et forme du bâti, traitements des façades et matériaux de constructions, végétations,...) ;
- **Favoriser la création d'espaces publics de qualité** dans les secteurs déjà urbanisés de la commune ainsi que lors de la réalisation de nouvelles opérations urbaines ;
- **Favoriser l'aménagement de l'entrée du bourg** par un traitement des espaces publics, des voiries, du stationnement,... ;
- **Permettre la création d'un jardin pédagogique** à proximité du centre aéré de La Courbe ;

- Valoriser les chemins de randonnées et de découverte de la nature ;
- Préserver de réelles coupures d'urbanisation pour limiter le mitage et ainsi préserver les paysages, les terres et les activités agricoles ;
- Assurer la sécurité des habitants vis-à-vis des risques naturels et des nuisances identifiés dans la commune (retrait et gonflement d'argiles, inondations, épandage d'effluents liés à l'élevage, nuisance et insécurité routière,...) ;
- Favoriser l'utilisation de matériaux renouvelables afin de permettre les économies d'énergie ;
- Favoriser l'intégration d'unités de production d'énergies renouvelables et de captation des eaux pluviales.

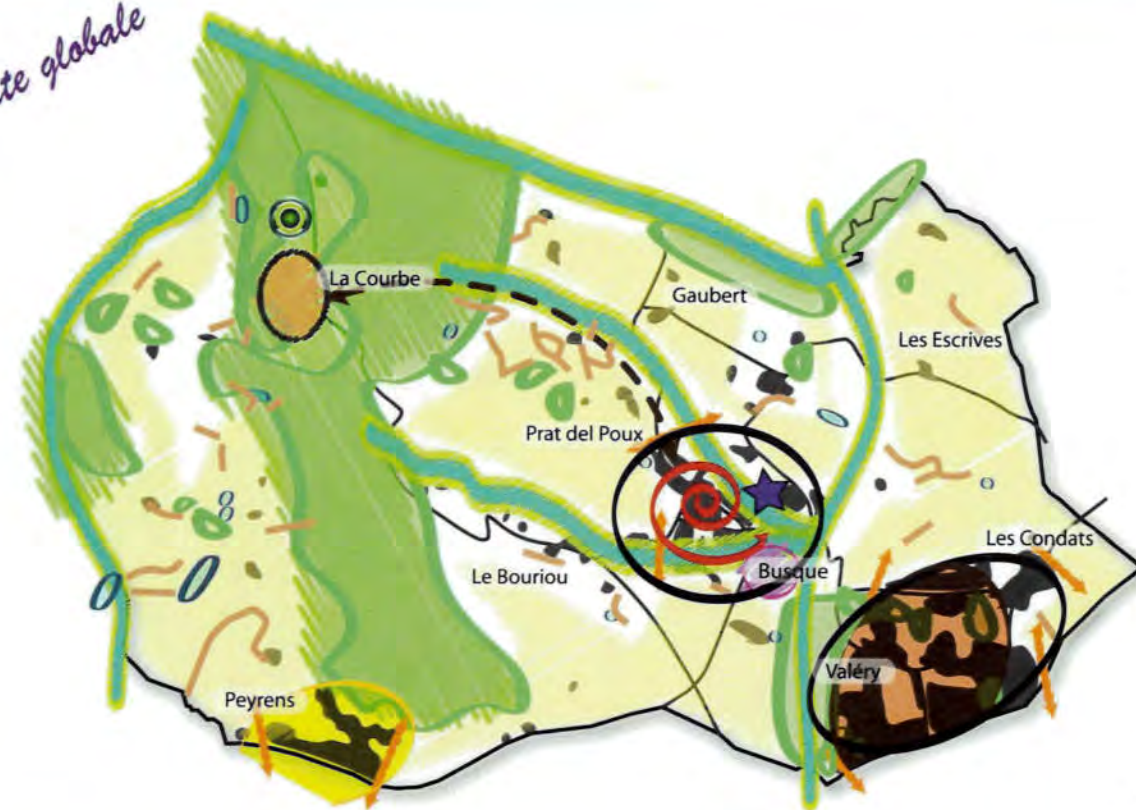
Axe 3 :

Préserver le cadre de vie des habitants de Busque (Environnement, Paysages et Patrimoine)



- Préserver la trame bleue : cours d'eau, ripisylve, zones humides etc.
- Préserver la trame verte (boisements, haies d'intérêt, etc.)
- Préserver la trame verte (présence d'une ZNIEFF : Bois de Combal et de la Chaupertie)
- Maintenir des coupures d'urbanisation
- Favoriser le développement de chemins de randonnées, de parcours d'observation faune et flore, etc.)
- Favoriser l'aménagement de l'entrée de bourg
- Permettre la création d'un jardin pédagogique à proximité du centre aéré
- Permettre la remise en état du patrimoine rural (protection des éléments paysagers remarquables : pigeonier, ...)

Carte globale



Légende

Axe 1

Renouveler la population tout en maîtrisant et en organisant le développement

- Secteurs stratégiques de développement
- Développer le centre du village et diversifier le parc de logements (densité, formes urbaines, etc.)
- Limiter l'urbanisation sur le plateau de Valéry dans l'enveloppe urbaine existante (comblement des "dents creuses")
- Finaliser l'urbanisation du hameau de Peyrens dans l'enveloppe urbaine existante. Une extension urbaine est envisagée à long terme sur des terrains enclavés dans l'enveloppe existante et après renforcement de la capacité des réseaux.
- En dehors des secteurs stratégiques de développement, gérer le bâti existant en veillant à limiter la création de nouvelles constructions
- Permettre le développement des équipements

Axe 2

Permettre le maintien et le développement des activités économiques

- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques porteuses (hotel-restaurant, artisans, etc.)
- Perenniser les activités agricoles et favoriser la diversification
- Préserver le site de La Courbe (centre aéré)

Axe 3 :

Préserver le cadre de vie des habitants de Busque (Environnement, Paysages et Patrimoine)

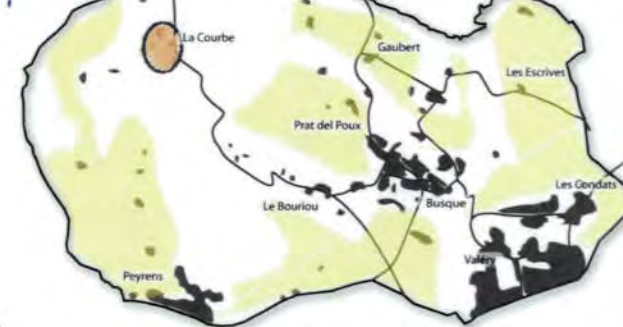
- Préserver la trame bleue : cours d'eau, ripisylve, zones humides etc.
- Préserver la trame verte (boisements, haies d'intérêt, etc.)
- Préserver la trame verte (présence d'une ZNIEFF : Bois de Combal et de la Chaupertié)
- Maintenir des coupures d'urbanisation
- Favoriser le développement de chemins de randonnées, de parcours d'observation faune et flore, etc.)
- Favoriser l'aménagement de l'entrée de bourg
- Permettre la création d'un jardin pédagogique à proximité du centre aéré
- Permettre la remise en état du patrimoine rural (protection des éléments paysagers remarquables : pigeonnier,....)

Zooms

Axe 1



Axe 2



Axe 3

