

Plan local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Pièce n°2



PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE	MODIFIE
26 février 2004	5 septembre 2006	1 8 JUIN 2007	
VU POUR ETRE ANNEXE A LA DECISION MUNICIPALE EN DATE DE CE JOUR : 1 8 JUIN 2007 Le Maire : <i>D. Boireau</i>			
 CONCEPT <i>ingénierie</i> 347, avenue de Limoges B.P. 133 79005 Niort Cedex TEL : 05.49.77.32.76 			

Table des matières

<i>Préambule</i>	<i>2</i>
<i>Etat des lieux</i>	<i>3</i>
<i>Buxeuil dans l'agglomération</i>	<i>4</i>
<i>Données humaines</i>	<i>11</i>
<i>Démographie.....</i>	<i>12</i>
<i>Données sur le milieu.....</i>	<i>22</i>
<i>Analyse prospective</i>	<i>32</i>
<i>La vie communale</i>	<i>33</i>
<i>Du diagnostic au PADD.....</i>	<i>35</i>
<i>Justification des choix retenus</i>	<i>35</i>
<i>Du diagnostic au PADD.....</i>	<i>36</i>
<i>Justification du PADD.....</i>	<i>37</i>
<i>Tableau récapitulatif des zones à urbaniser.....</i>	<i>47</i>
<i>Contexte environnemental.....</i>	<i>49</i>
<i>Patrimoine naturel</i>	<i>50</i>
<i>Eau</i>	<i>51</i>
<i>Déchets</i>	<i>52</i>
<i>Assainissement</i>	<i>53</i>
<i>Bruits</i>	<i>54</i>
<i>Déplacements</i>	<i>55</i>
<i>Risques environnementaux.....</i>	<i>56</i>
<i>Risques industriels</i>	<i>57</i>
<i>Incidence du PLU sur l'environnement</i>	<i>58</i>

Préambule

Par délibération en date du 26 février 2004, le conseil municipal de la commune de Buxeuil a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La révision a pour objectif de repenser la politique générale d'aménagement de la commune.

Ce PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité du Maire de la commune.

C'est un document qui est opposable aux tiers dès qu'il a été rendu public. Cette élaboration apportera toutes les réflexions nécessaires à la prise en compte des contraintes, des servitudes, des activités et de la protection de l'agriculture de l'environnement et des paysages afin d'aboutir à un développement coordonné de l'urbanisation et des équipements en relation avec l'agglomération voisine de Descartes.

La commune a confié la conduite de cette réflexion au bureau d'études « *CONCEPT Ingénierie* ».

Historique du document d'urbanisme

Le Plan d'Occupation des sols a été approuvé le 9 juillet 1982, et modifié à deux reprises, en dernier lieu le 19 avril 1996.

En application de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, le POS est devenu Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 1^{er} avril 2001.

Contenu des PLU

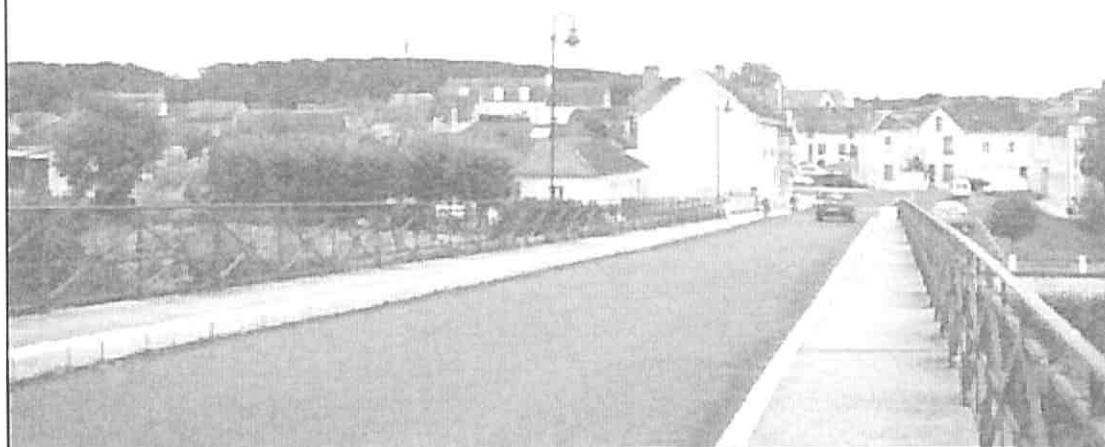
- ❖ **Un rapport de présentation** exposant les principaux enjeux du développement communal en relation avec le territoire avoisinant, et mettant en perspective les éléments du Plan d'Aménagement et de Développement Durable,
- ❖ **Un projet d'aménagement et de développement durable** (*volet opérationnel du PLU*), qui s'impose par sa transposition dans le règlement et le zonage et qui définit :
 - les mesures visant à préserver les centres-villes et les centres de quartiers,
 - les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics,
 - les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde et la diversité commerciale des quartiers,
 - les conditions des aménagements des entrées de ville ; L.111-1-4 (amendement Dupont),
 - la préservation des paysages,
 - la préservation des espaces agricoles et forestiers,
 - la préservation de l'environnement.
- ❖ **Les documents graphiques** qui localisent les zones (urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles).
- ❖ **Un règlement** qui fixe le droit à construire pour chaque zone,
- ❖ **Des annexes** concernant notamment les servitudes et l'état sanitaire de la commune.

**Le PLU demande un travail de réflexion important
et doit justifier tous les éléments du parti d'aménagement.**

Etat des lieux

Buxeuil dans l'agglomération

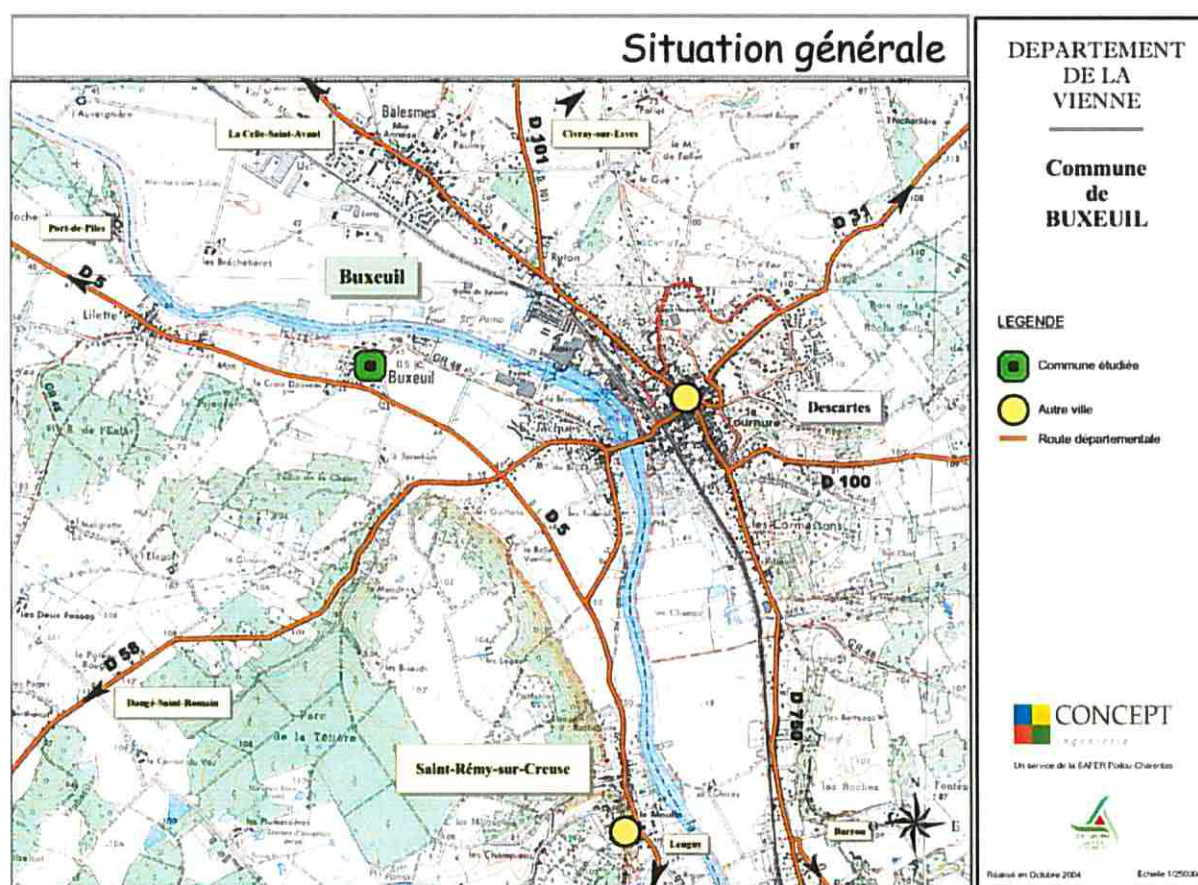
- ❖ Entre Vienne et Creuse
- ❖ Intercommunalité
- ❖ Rappel historique



Un territoire entre Vienne et Creuse

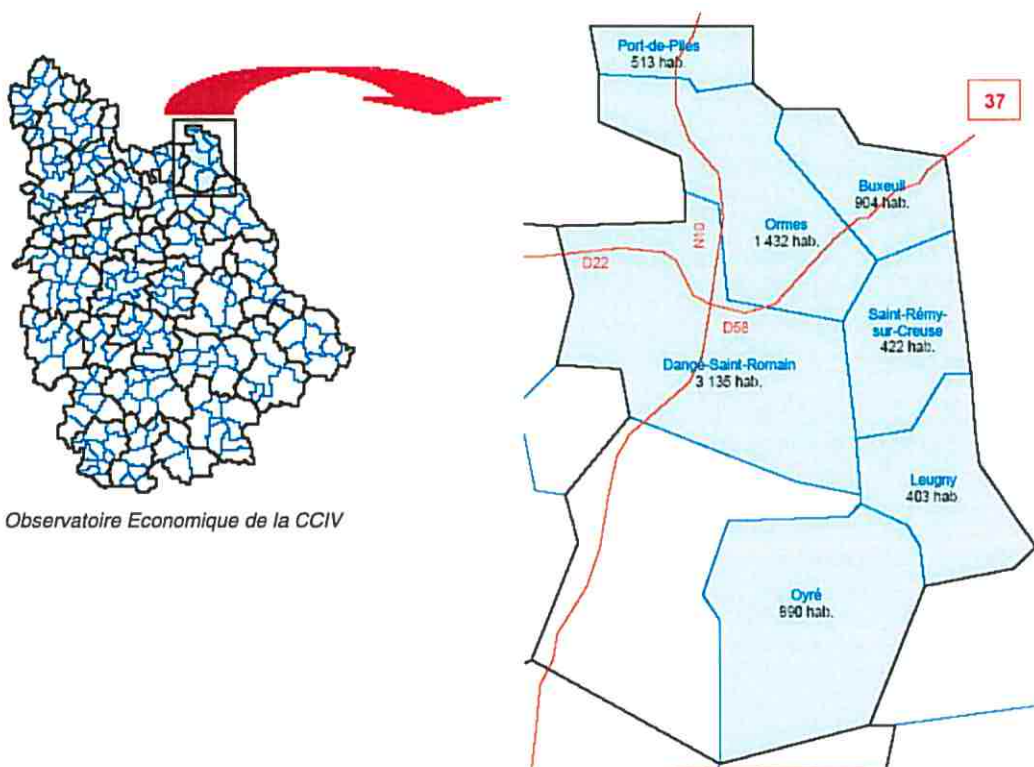
Buxeuil, commune de 900 habitants, a la particularité de se trouver aux confins de différents ensembles paysagers et administratifs.

Commune de la Vienne de part sa position géographique, elle est intimement liée à l'Indre-et-Loire de part sa proximité avec Descartes (37). La Creuse fait en effet office de frontière entre les deux départements. Deux ponts permettent le franchissement entre Buxeuil et Descartes. Un deuxième pont en aval du pont Henri IV a permis de faciliter les échanges depuis 1990 entre la Vienne et Descartes. Buxeuil est également tournée vers le bassin d'emploi de Dangé Saint Romain, au sud-ouest de la commune.



Intercommunalité

Créée en 1996 autour du pôle de DANGE SAINT ROMAIN, la **Communauté de communes Vienne et Creuse (CCVC)** vise à "associer ses communes au sein d'un espace de solidarité en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace"¹.



Communes membres :

7 communes soit 7 687 habitants (1,93% du département Vienne).
Evolution annuelle de la population entre 1990 et 1999 : 0,04% (0,54% pour le département Vienne).

- Buxeuil (904 hab.)
- Dange-Saint-Romain (3135 hab.:siège de la Communauté de Communes)
- Les ormes (1432 hab.)
- Leugny (403 hab.)
- Oyré (890 hab.)
- Port des Piles (513 hab.)
- Saint-Rémy-sur-Creuse (422 hab.)

¹ Site de la Préfecture de la Vienne

Compétences obligatoires :

1. Aménagement de l'espace communautaire

Mise en place d'un SCOT

Aménagement rural

Zone d'aménagement concertée d'intérêt communautaire

Charte intercommunale de développement et d'aménagement

Prise en charge des frais de personnels opérant dans les agences postales sur le territoire de la Communauté de Communes.

2. Actions de développement économique

Aménagement, entretien et gestion de toutes les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire et artisanale de la Communauté.

Actions de promotion en faveur du développement

Actions en faveur du tourisme

3. Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire.

4. Environnement : élimination et valorisation des déchets des ménages et assimilés

Compétences facultatives

1. Fonctionnement de la classe d'adaptation

2. Entretien et fonctionnement du gymnase Bellevue

3. Conduite de l'OPAH

4. Participation aux investissements du collège Bellevue

5. Politique de développement communautaire

6. Contrôle des installations d'assainissement individuel

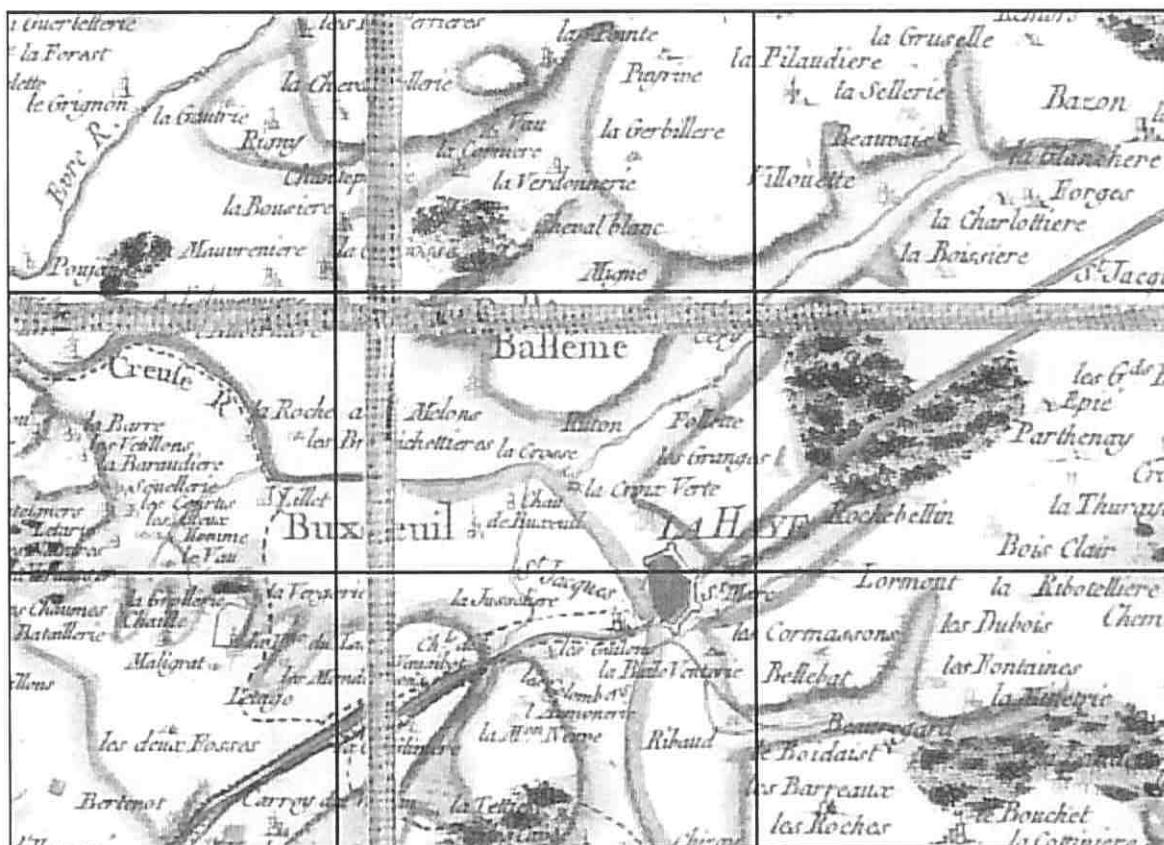
La TPU est maintenant instaurée sur toutes les communes de la Communauté de communes.

Projet de Pays

A noter **qu'un projet de Pays** intégrant la Communauté de Communes Vienne et Creuse est en cours, La réflexion lancée en 2005 devrait aboutir en 2007. Les domaines d'intervention devraient porter principalement sur l'économie et le tourisme.

Approche historique

Depuis le **20 février 2004**, l'ensemble des lois régissant le patrimoine culturel et monumental est rassemblé dans le **Code du Patrimoine**.



Carte de Cassini, représentation de Buxeuil au XVIIIème siècle.

Monument historique (servitude de protection de 500 m)

Château de la Roche-Amenon du XVIIIème siècle.

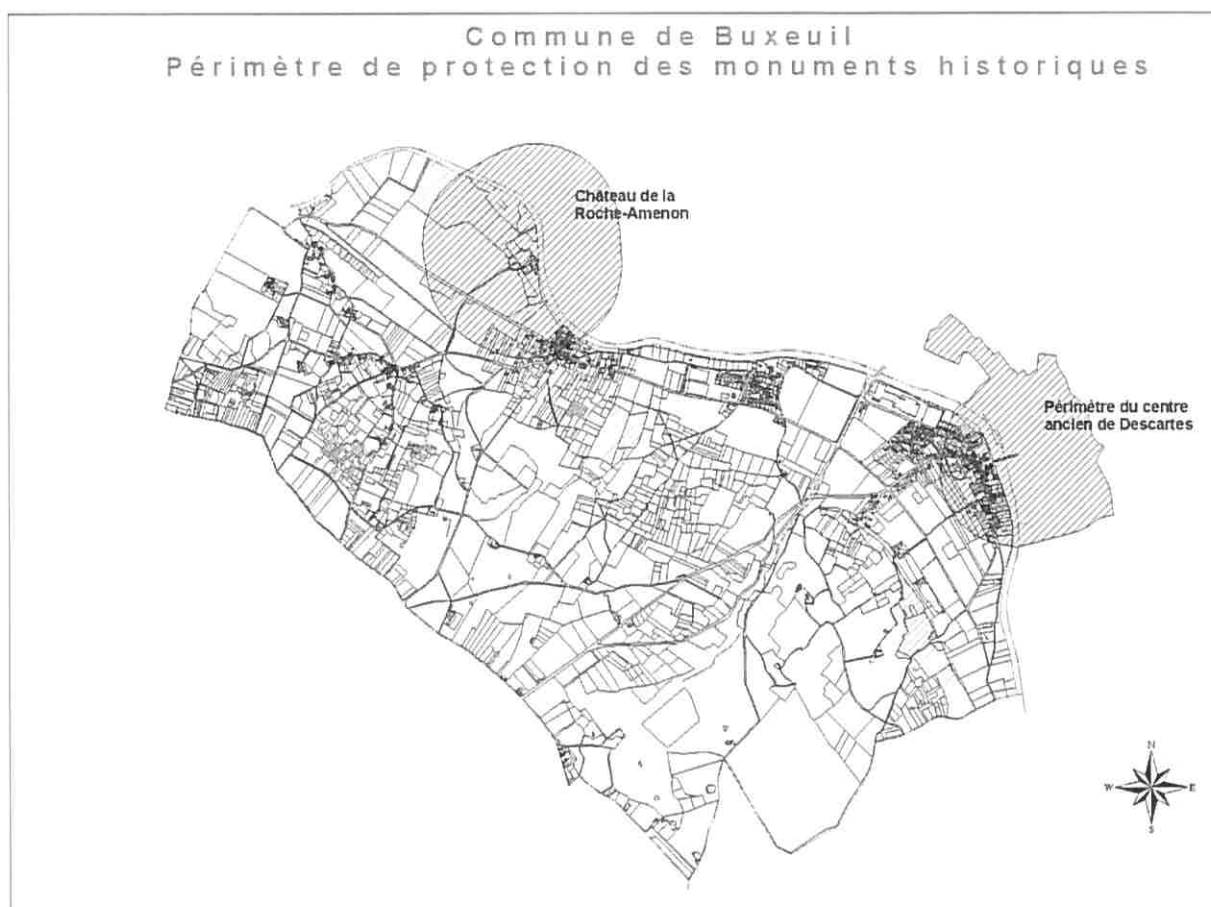
Eléments protégés : la totalité des bâtiments, cours, jardins, murs et sol des parcelles constituant le château.

Inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques en date du 21 octobre 2004, se substituant à l'inscription partielle du 11 juillet 1973.

Par ailleurs, trois objets de l'église paroissiale Saint-Pierre-ès-Liens du XVIIème siècle sont classés au titre des objets Monuments Historiques (pas de périmètre) :

- Tabernacle
- Tableau : « Christ portant la croix »
- Tableau et cadre : « Le sommeil de l'Enfant Jésus »

A noter que 3 périmètres de protection se superposent et recouvrent le centre ancien de Descartes. Ce périmètre s'étend sur la commune de Buxeuil au niveau du faubourg Saint-Jacques (Cf. carte).



Arrêté préfectoral au titre de l'archéologie préventive :

En date du 10 janvier 2006, un arrêté préfectoral oblige les propriétaires à transmettre toute demande de construction et travaux au Préfet de région.

Cet arrêté définit deux types de zones au regard de l'archéologie préventive (Cf. arrêté et plan de zones en annexe) :

- **Le seuil de type B** (Le Bourg de Buxeuil, de Saint-Jacques, de Lilette, Les Tuileries, La Briquetterie, La Croix Daveau, La Jusselière, La Roche Amenon, La Barre, Les Deux-Fosses et le Poteau Rouge) où tout dossier de demande de permis de construire, de démolir, et d'autorisation d'installations et travaux divers devront être transmis au préfet de région (DRAC, Service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles *lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1000 m²*.
- **Le seuil C** (La Jusselière, La Maison Neuve, Les Briauds), les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmis au préfet de région (DRAC, Service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles *lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 m²*.

Le seuil de transmission par défaut de 30000 m² s'applique sur le reste du territoire communal.

Par ailleurs, la loi du 27 septembre 1941 régit en particulier toute découverte fortuite et permet la protection des vestiges archéologiques :

«Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique, doit être signalée immédiatement au :

**Service Régional de l'Archéologie
102, Grand'Rue
B.P.553
86020 POITIERS cedex**

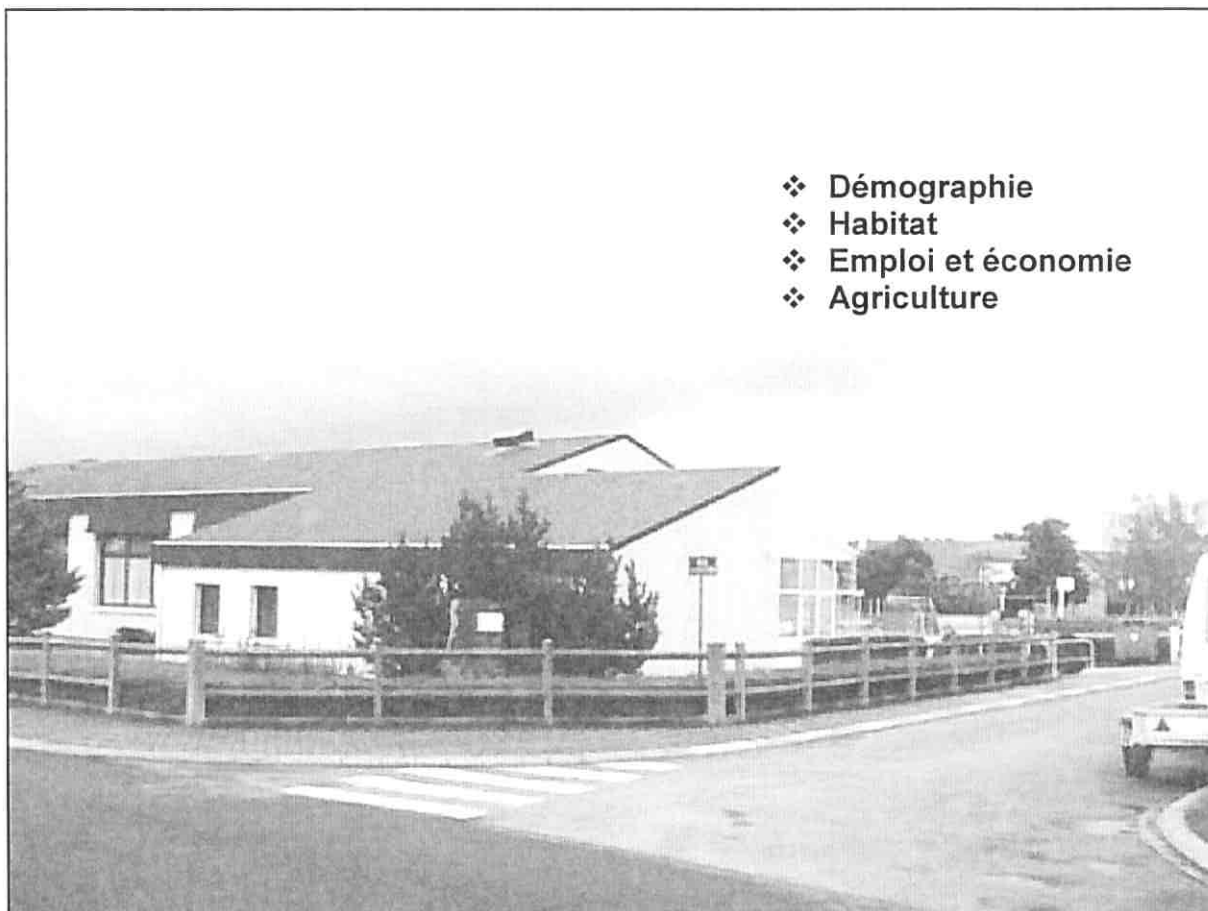
par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional de l'Archéologie. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257.2 du Code Pénal ».

Le Préfet doit être saisi de toute demande de permis de construire, de démolir et travaux divers soumis à ce code et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document.

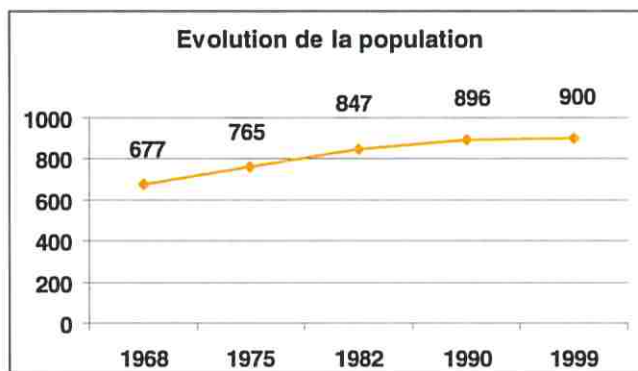
Ces dispositions sont imputées dans le règlement du P.L.U., titre 1 – article 2 – section 4, conformément à l'article R 111.3-2 du Code de l'urbanisme et à l'article du décret 86-192 du 5 février 1986.

- ❖ Démographie
- ❖ Habitat
- ❖ Emploi et économie
- ❖ Agriculture



Démographie

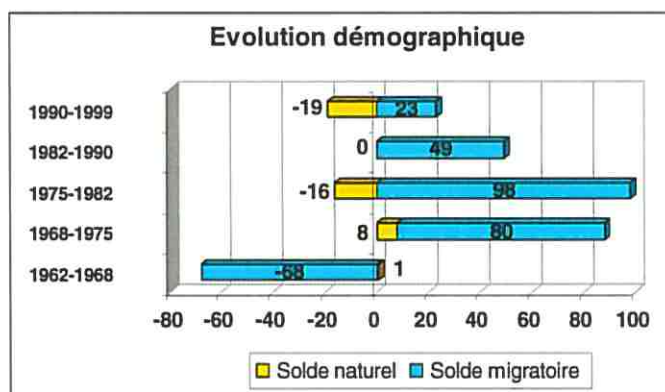
Une croissance soutenue par le solde migratoire



+ 32% de croissance entre 1968 et 1999.

Entre 1990 et 1999, la croissance s'est sensiblement ralentie, avec un gain net de seulement 4 habitants entre 1990 et 1999.

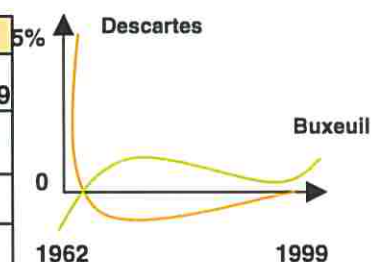
Depuis 1999, la commune aurait connu une croissance d'environ 40 personnes supplémentaires, ce qui porterait à 940 le nombre d'habitants en 2004.



A partir de 1968, la croissance est soutenue avec des mouvements migratoires largement excédentaires, qui compensent ainsi le déficit des naissances observé sur la commune.

La période 1968/1982 est la plus significative pour Buxeuil avec un taux de croissance annuelle de 1,6% en moyenne (0,63% de croissance annuelle dans la Vienne).

Taux démographiques (moyennes annuelles)					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Canton Dangé Saint-Romain	-1,21 %	1,99 %	1,31 %	0,53 %	-0,02 %
Buxeuil	-1,56 %	1,77 %	1,46 %	0,71 %	0,05 %
Descartes	4,03%	0,59%	-0,29%	-0,70%	-0,28%

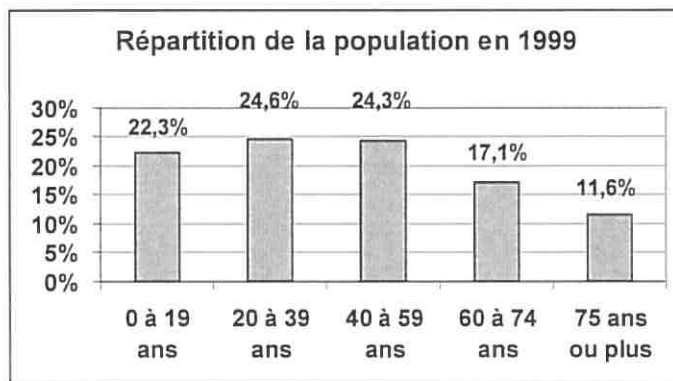


Ces gains de population dus au solde migratoire positif, sont à l'image des mouvements de population qui affectent l'ensemble des communes rurales du canton de Dangé Saint-Romain (communes de Buxeuil, Dangé-Saint-Romain, Ingrandes-sur-Vienne, Leugny, Les Ormes, Oyré, Port-de-Piles, Saint-Rémy-sur-Creuse). Depuis 1982, la croissance se ralentit à cause d'une baisse du solde migratoire.

Parallèlement à la croissance des années 68-82 dans les communes du canton, Descartes connaît un ralentissement de croissance de 1975 à 1999 qui s'explique par une nette détérioration du solde naturel (vieillesse de la population arrivée en 1968-

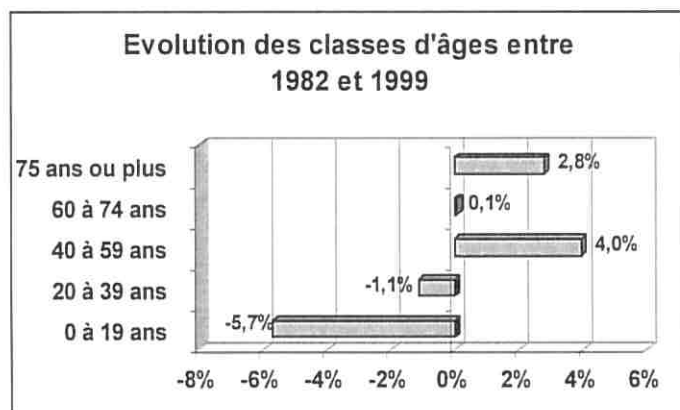
1975) qui n'arrive pas à compenser un solde migratoire qui demeure négatif depuis 1968.

Une tendance au vieillissement



Les plus de 60 ans représentent 28,7% de la population à Buxeuil (23,5% dans la Vienne et 25,6% à Descartes).

De plus, la part des actifs est moins importante en moyenne que dans la Vienne : 48,9% de 20-59 ans à Buxeuil contre 54 % dans la Vienne.



La part des jeunes de 0-19 ans à tendance à diminuer : -5,7% entre 82 et 99.

Paradoxalement, cela ne correspond pas à un vieillissement significatif de la population : +2,8% du nombre de 75 ans et plus, et seulement 0,1% du nombre de 60-74 ans. On observe donc une tendance au vieillissement de la population au détriment des classes d'âges actives qui se renouvellent de moins en moins.

Ces données sont corroborées par un **indice de jeunesse** (rapport entre les 0/19 ans et les plus de 60 ans) en baisse, inférieur à celui de la Communauté de Communes Vienne et Creuse :

	Buxeuil	Communauté communes Vienne et creuse
1990	0,95	1,23
1999	0,77	0,97

Enjeux démographiques

Un ralentissement de la croissance depuis 1982 qui se traduit par la baisse des classes d'âge actives et des 0-19 ans.

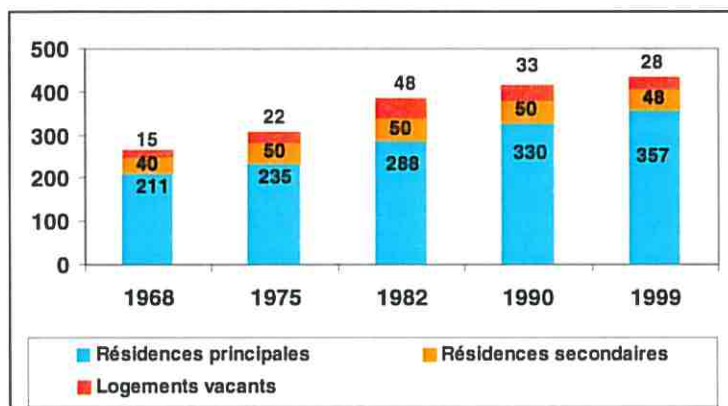
Un profil de commune rurale sous influence péri-urbaine : l'arrivée de jeunes couples avec enfant a permis de retarder le vieillissement mais le nombre de naissances en baisse sur la commune risque d'accroître ce vieillissement.

Un maintien de la population entre 900 et 1000 habitants qui doit être favorisé par un renouvellement de la population via la reprise du solde migratoire et du solde naturel.

L'habitat, reflet des mouvements démographiques

Un habitat individuel de propriétaires occupants

En 1999, la commune compte 433 logements, dont 357 résidences principales (soit 82% du total des logements).

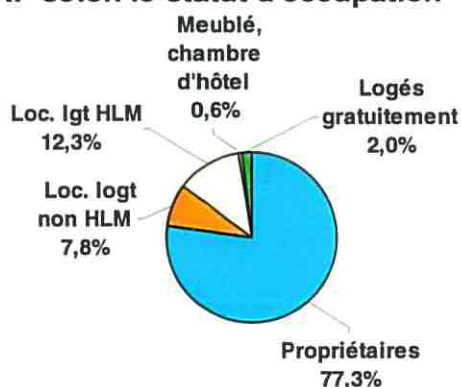


Les résidences principales ont augmenté de 54,8% entre 1968 et 1999 alors que la population n'a augmenté que de 32%.

La part des résidences secondaires est passée de 15% à 11% entre 1968 et 1999 mais leur nombre demeure stable : 50.

Depuis 1982, la part des logements vacants s'est réduite (de 13,4 % en 1982 à 6,5% en 1999).

RP selon le statut d'occupation



La part du locatif représente 20,1% du total des résidences principales alors que la moyenne dans la Vienne et à Descartes est supérieure à 35%. De plus, entre 1990 et 1999, le locatif a connu une baisse de 2,6%.

Synthèse : profil du logement en 1999

De grands logements :

73,9% des logements comportent 4 pièces et plus, et 20,4%, 3 pièces.

Une prédominance de constructions individuelles :

97,9% des constructions (1,2%, soit 8 logements en immeuble collectif)

Des logements récents :

47% de logements construits après 1975, 20% entre 1975 et 1981.

Un bon niveau de confort :

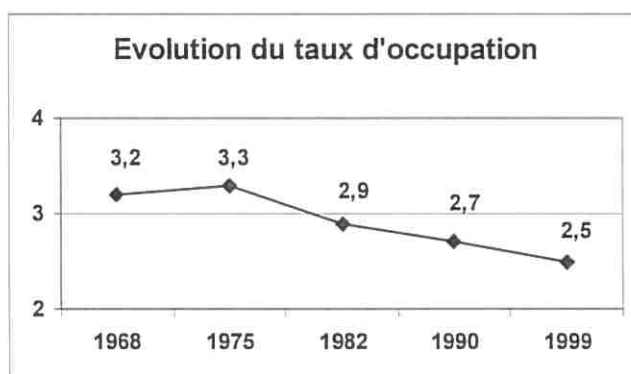
70% des logements sont équipés de bain-douche-WC avec chauffage central.

Le parc locatif

- **3 logements locatifs communaux**
- **49 logements sociaux, soit 12,3% du total des résidences principales.** 19 sont gérés par l'OPAC et 30 par la société régionale HLM. A noter qu'il s'agit d'une très forte représentation de logements sociaux pour une commune de moins de 1000 habitants. Dans ce contexte, le programme local de l'habitat (PLH) réalisé en 2000 préconise un rééquilibrage des logements sociaux sur l'ensemble du territoire de l'agglomération châtelleraudaise.

Actuellement, la demande est largement supérieure à l'offre. La commune envisage éventuellement de procéder à la construction de 3 ou 4 logements sociaux dans les futures zones d'urbanisation au faubourg Saint-Jacques.

Une relative sous-occupation des logements



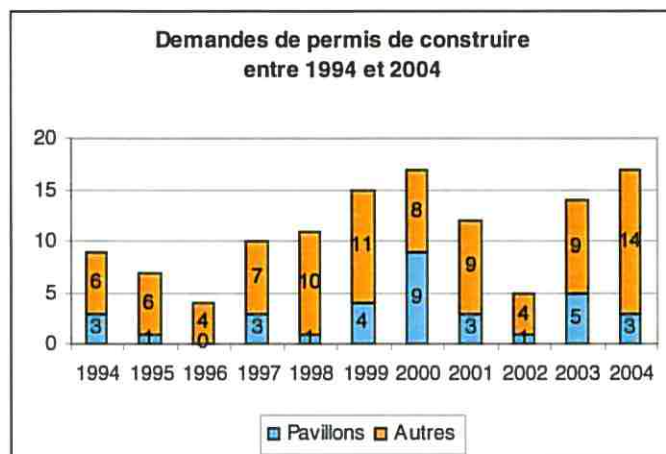
Depuis 1968, le nombre moyen de personnes par logement n'a fait que baisser.

En effet, 53,8% des résidences principales (RP) sont en sous-occupation, c'est-à-dire par exemple que 36,6 % des RP de plus de 4 pièces ne sont occupées que par deux personnes.

Ce phénomène répond à un double contexte sur la commune :

- ❖ D'une part, cela reflète le desserrement des ménages et l'augmentation du nombre de familles monoparentales : 56 familles en 1999.
- ❖ D'autre part, il s'agit de la conséquence de la décohabitation marquée depuis les années 1980. En effet, les jeunes qui ont participé à la croissance du solde migratoire à partir de 1968 sont aujourd'hui des adultes qui ont quitté le domicile familial. C'est pourquoi de nombreux logements de plus de 4 pièces ne sont occupés que par deux personnes.

Les constructions neuves



Depuis 1994, 88 permis de construire ont été délivrés. Il est remarquable que la commune connaisse une augmentation sensible du nombre de constructions neuves entre 1999 et 2001.

Sur les 88 permis délivrés entre 1994 et 2004, 33 concernent la construction de pavillons neufs.

Le reste des demandes concerne des transformations ou des extensions de logements.

Une moyenne de 3,3 constructions neuves / an sur 10 ans

Les projets

- ❖ A noter que les huit derniers lots disponibles du lotissement communal (2001) ont été acquis ces derniers mois (15 euros/m², viabilisé).
- ❖ Un projet de structure pour personnes âgées de type EHPA (établissement d'hébergement pour personnes âgées) est souhaité par la commune.

Enjeux liés à l'habitat

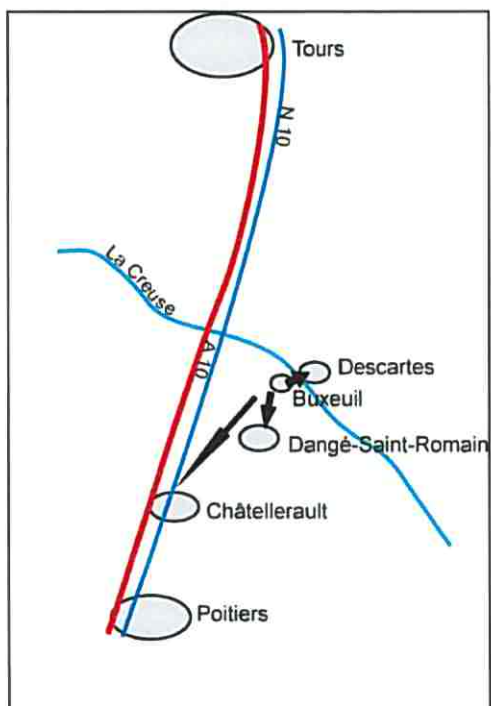
Proposer une offre de logements diversifiée, mais privilégiant l'accès à la propriété des jeunes ménages.

Bâtir en veillant à l'intégration environnementale des constructions

Maîtriser l'urbanisation par l'ouverture de zones constructibles dans la continuité des espaces déjà bâtis.

Emploi et économie

Contexte micro-régional



Buxeuil est principalement attiré par Descartes (4020 hab.) et Dangé-Saint-Romain (3135 hab.) dans la mesure où il s'agit des bassins d'emploi les plus proches.

Châtellerault, situé à 22 km (36000 hab.), répond aux besoins plus spécifiques. Il s'agit par ailleurs du plus gros bassin d'emploi proche de Buxeuil.

La proximité de Tours (54 km) et Poitiers (47 km) permet également à certains actifs de faire la navette quotidiennement via l'A10. Ces agglomérations concentrent également les services rares propres aux agglomérations importantes.

Ainsi, près de 80% des actifs de Buxeuil travaillent dans une autre commune. Plus précisément, 48% des actifs travaillent dans le département voisin de l'Indre-et-Loire.

Contexte local : un faible taux de chômage

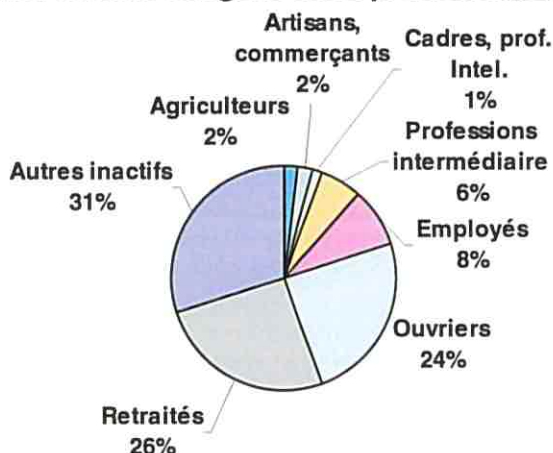
En 1999, seuls 7,9% des actifs sont au chômage (15,4% à Descartes). L'augmentation du taux d'activité des femmes (+22% entre 1990 et 1999) contribue également à augmenter le taux d'activité de l'ensemble des actifs.

Population active en 1999				
Totale	Taux d'activité	Avec emploi	Nombre de chômeurs	Taux de Chômage
385	50,8%	318	73	7,9%

Ce faible taux de chômage est à mettre en relation avec la spécificité industrielle de la zone d'emploi du bassin Châtelleraudais.

Secteurs tertiaire et industriel dominants

Population selon la catégorie socio-professionnelle



En 1999, le secteur tertiaire employait 50% des actifs et le secteur industriel 37%.

La proximité du bassin d'emplois industriel de Châtellerault explique la forte représentation de cette activité.

De plus, les grosses unités de papeteries présentes sur le territoire constituent un bassin d'emploi à part entière.

Les entreprises sur la commune

12 PME sont recensées sur la commune².

Activité	Date d'installation	Effectif
Fabriqueur de matelas	1981	
Entretien et réparation de véhicules automobiles	1989	1
Transformateur de papiers	1994	250 (120 sur Buxeuil)
Restauration et création de meubles	1997	
Boulangerie-pâtisserie	1999	2
Café-hôtel-restaurant-traiteur	2000	
Edition de périodiques	2000	2
Vente de fromages sur évenaires et marchés	2003	
Conseil pour les affaires et la gestion RH management	2004	

Dans la catégorie des services et commerces de proximité, on note une boulangerie-pâtisserie, un café-restaurant-hôtel, et un bar.

Dès le milieu du XIX^{ème} siècle, des papeteries sont venues profiter de l'énergie hydraulique délivrée par un barrage sur la Creuse. Ce savoir-faire papetier a perduré jusqu'à aujourd'hui puisque Buxeuil, comme Descartes sont le siège d'importantes papeteries.

Sur Buxeuil, la société SA Annunziata France est la principale entreprise de la commune avec un effectif de **120 employés**. Installée depuis 1970 sur les rives de la

² Source : Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne.

Creuse (puis intégrée dans la zone artisanale créée en 1982), elle fabrique des articles en papier à usage sanitaire ou domestique (Installation Classée).

A court terme, l'entreprise va développer l'activité papeterie sur Buxeuil, soit une augmentation de 40 employés.

L'extension prévue doit s'implanter sur un terrain communal de 28600 m² situé en face de l'usine existante.

(cf. plan). Les nouveaux bâtiments représenteront une emprise de 4269 m². L'étude d'impact requise pour ce type d'installation,

évalue l'incidence de l'activité sur l'environnement et les habitations à proximité. L'objectif de l'étude est également de proposer des mesures compensatoires susceptibles de limiter les nuisances.

A cet effet, un merlon anti-bruit de 3 m de hauteur est proposé pour réduire les nuisances sonores que seraient susceptibles de subir les riverains. Cet ouvrage est sensé réduire le bruit de 8 à 10 dB(A).



Par ailleurs, 50 emplois supplémentaires liés à l'activité papeterie vont être créés sur Descartes.

Enjeux liés au contexte économique

Prendre en compte les augmentations d'effectif des entreprises de l'agglomération (environ 90 emplois prévus) dans la détermination des zones d'urbanisation futures.

Permettre l'accueil de nouvelles entreprises, tout en préservant les zones d'habitation situées à proximité.

Diagnostic agricole

Cf. en annexe le dossier réalisé par la Chambre
d'Agriculture de la Vienne à la demande de la commune.

Synthèse de l'étude

La **Surface Agricole Utilisée** communale (SAU), selon le RGA 2000, représente **641 ha**, soit 53% du territoire ; celui-ci est occupé principalement par des **cultures céréalières** (242 ha, soit 37% de la SAU).

1. Les exploitations agricoles

Aujourd'hui, la commune compte **4 sièges d'exploitations** avec une SAU moyenne d'environ **70 ha** répartis.

4 exploitations dont :

- ❖ 2 en grandes cultures
- ❖ 1 en polyculture-élevage (vaches laitières)
- ❖ 1 en maraîchage (salades, haricots, melons, tomates...)

Quatre autres exploitants « hors commune » utilisent des bâtiments agricoles sur Buxeuil dont 3 en grandes cultures et un 1 en héliciculture (en cours).

Périmètre d'éloignement des exploitations.

Deux installations sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental (périmètre d'éloignement de 50 m) et une installation classée soumise à un périmètre d'éloignement de 100 m.

Buxeuil étant en zone vulnérable, le 2ème PMPOA est opposable à l'élevage laitier, celui-ci est actuellement en attente.

La moyenne d'âge se situe aujourd'hui **entre 40 et 60 ans**.

2. Le foncier

Le parcellaire communal est principalement composé d'îlots de petite taille.

Le drainage

Il représenterait selon les exploitants environ 30 ha.

Il s'est réalisé le plus souvent de manière individuelle sous forme de drains enterrés.

L'irrigation

L'irrigation compterait aujourd'hui près de 200 ha.

La Prime Herbagère Agri-Environnementale

Le parcellaire engagé à ce titre sur la commune représente **61 ha**.

Epandage

Sur la commune, un agriculteur (Installation Classée) doit épandre conformément à son plan d'épandage.

3. Perspectives et préconisations : l'agriculture communale et le PLU

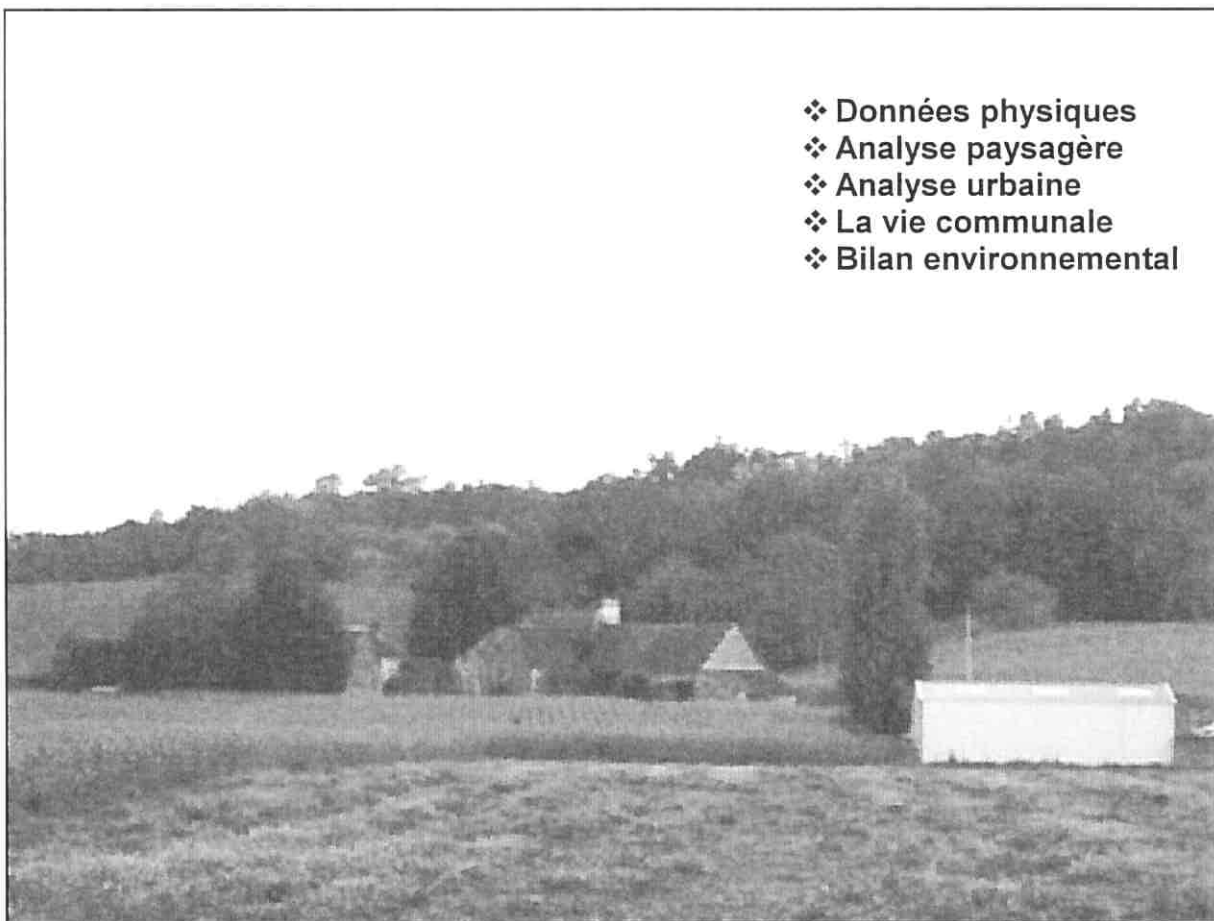
Exploitants (dont hors commune)	Pérennité Entre 5 et 10 ans	Perspectives concernant le bâti agricole	Zonage PLU préconisé
1	Assurée	Pas de projet à ce jour	A Hors zone agricole
2	Assurée	Pas de projet à ce jour	A
3	Assurée	Pas de projet à ce jour.	A
4	Assurée	Projet de construction.	A
5	-	-	A
6	-	-	Parcelle 465 : A Parcelles 589-590 : Hors zone agricole
7	Assurée	Pas de projet à ce jour.	A
8	Assurée	Projet de construction	A
9	Assurée	-	A
10	Assurée	-	A

Le PLU devra privilégier dans la mesure du possible les constructions, extensions et rénovations de bâtiments agricoles ainsi que les reprises et transferts de sièges d'exploitations afin de permettre de nouvelles installations d'agriculteurs et contribuer au maintien et au développement de l'activité agricole communale.

Le PLU devra également respecter les distances réglementaires voire instaurer des distances supérieures consensuelles d'éloignement entre tiers et sièges, bâtiments, équipements et pratiques agricoles pouvant générer des nuisances auditives ou olfactives, et cela afin de limiter les conflits de voisinage.

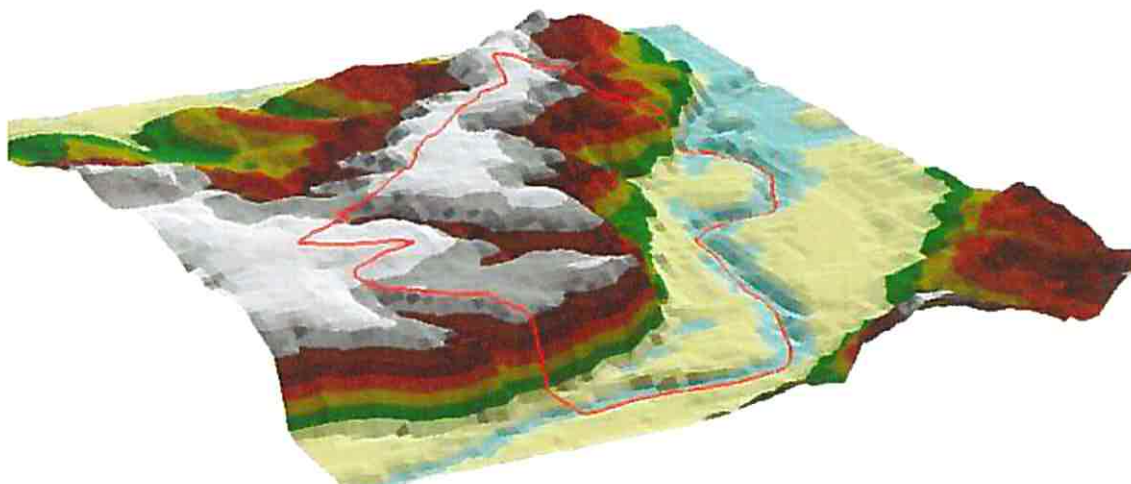
Données sur le milieu

- ❖ Données physiques
- ❖ Analyse paysagère
- ❖ Analyse urbaine
- ❖ La vie communale
- ❖ Bilan environnemental



Topographie

On peut distinguer deux unités topographiques :



Source : MNT d'après fond IGN, CONCEPT Ingénierie

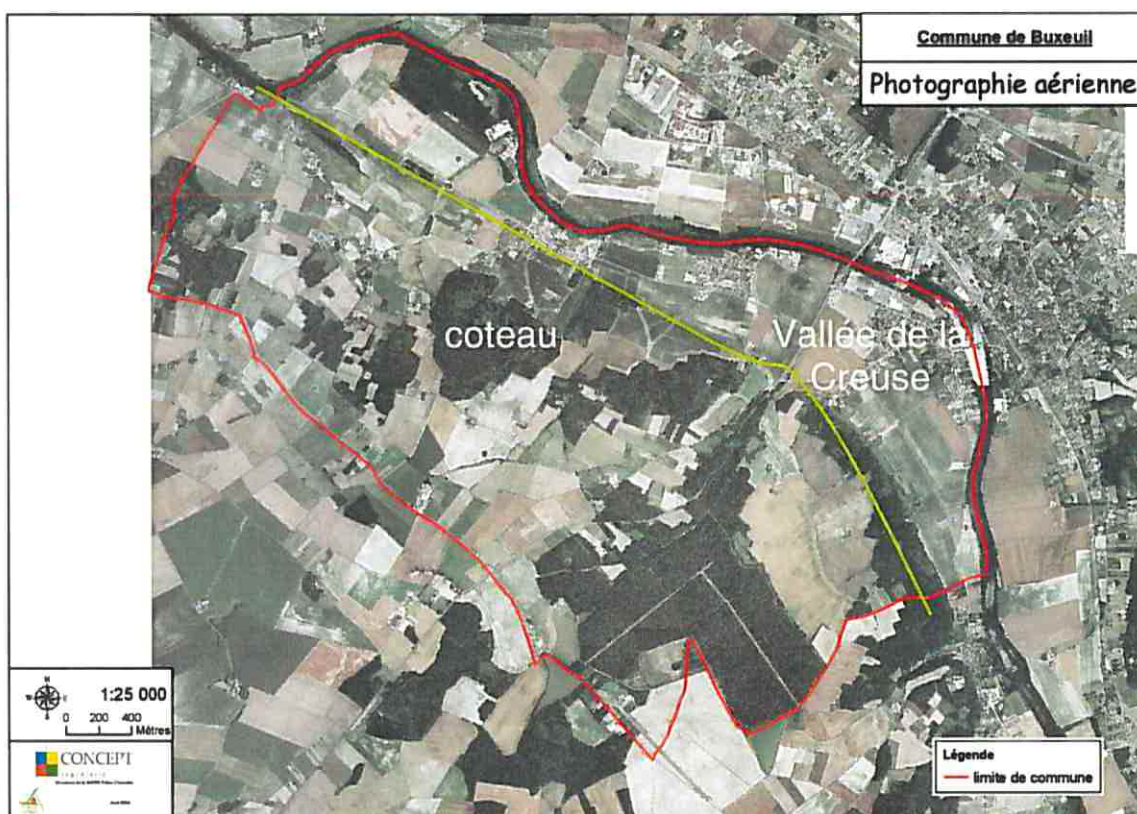
- **La vallée de la Creuse** : elle étend son lit majeur sur les $\frac{3}{4}$ du territoire communal.
- **Le coteau** : Il occupe le reste du territoire et constitue la partie la plus boisée et la moins habitée de la commune. Ses dénivellations atteignent 45 m.

Analyse paysagère

Le paysage est par définition ce qui s'offre à la vue de l'observateur. Il est déterminé par les unités topographiques, sur lesquelles se positionnent les espaces urbains. Le caractère des paysages dépend également d'éléments plus ponctuels : arbres remarquables, patrimoine historique ou industriel, relais (ligne HT, éolienne, château d'eau...)... Ces différents éléments se cumulent pour constituer un paysage unique, déterminant de l'ambiance et du cadre de vie de la commune. C'est pourquoi il est nécessaire d'identifier ce qui fait la force du paysage de Buxeuil, de manière à préserver les éléments ou panorama caractéristiques de l'identité communale.

Il n'est pas question de figer le paysage,
mais de faire en sorte qu'il évolue harmonieusement.

Un territoire marqué par deux unités paysagères distinctes



La vallée de la Creuse au nord-nord/est³

La vallée de la Creuse est déterminante dans la perception du paysage, c'est elle qui a de tout temps conditionné les établissements humains et les usages du sol.

Limite administrative, la vallée de la Creuse marque aussi la frontière des terres de brandes.

Sur Buxeuil, la vallée est en partie urbanisée. Quelques accès permettent de découvrir les berges de la Creuse.

La plaine s'offre à la vue depuis le coteau qui aménage ainsi des cônes de vision intéressants.

Rien n'échappe à la vue dans cet espace plat où tout est visible à des dizaines de mètres. La ligne à haute tension qui traverse la vallée imprègne particulièrement le paysage urbain.

Ces éléments verticaux participent cependant à la structuration de l'espace en contrastant avec l'horizontalité des faîtes.

L'absence de plantation renforce l'effet de vitrine des bâtiments de la papeterie.



Vue sur la zone d'activités depuis la RD 58



Vue sur le bourg de Buxeuil depuis le faubourg Saint-Jacques



Vue sur le nouveau lotissement (lots disponibles) au faubourg Saint-Jacques.

Avec les nouveaux fronts d'urbanisation en arrière de bourg, les paysages des espaces bâtis ont tendance à présenter une sorte de mimétisme urbain. Il faut donc particulièrement veiller au gabarit des constructions et à la qualité des aménagements annexes (clôtures, murets, plantations...).

³ D'après l'Observatoire Régional de l'Environnement.

Le coteau boisé au sud-sud /ouest



Depuis Châtellerault, on accède à Buxeuil par le coteau. L'arrivée sur la commune est ainsi mise en scène par une série de virages déclinant en pente douce à travers le bois de Vaugibault. Les bourgs de la commune s'offrent finalement à la vue une fois parvenu dans la vallée.

Les points de vue élevés situés sur les routes de crêtes et aux lignes de rupture du relief, sont l'occasion d'une belle mise en scène des motifs de boisements et de bocage, alternant avec l'ouverture des prairies.



Le point sur les espaces boisés

La surface boisée totale recouvre 318 ha, soit 26,59% de la superficie totale.

Le taux de boisement est supérieur à la moyenne départementale (16%) et à la région forestière des Brandes. Ces bois sont constitués à 93% de feuillus, le reste étant partagé entre résineux (16 ha), landes (3ha) et peupleraie (3ha).

Plusieurs espaces font d'ailleurs l'objet d'un plan simple de gestion. Cf. Atlas des éléments du paysage à protéger



Des chemins ruraux permettent d'accéder aux bois.

Les éléments ponctuels du paysage

Certains de ces éléments doivent être préservés car ils constituent à la fois des motifs esthétiques et des éléments repères qui accrochent le regard, rompant ainsi avec la régularité des lignes introduites par les champs et les routes. L'ensemble des motifs à préserver au titre de l'article L123-1-7 (Loi Paysage) du Code de l'Urbanisme sera recensé et rapporté dans l'atlas des éléments paysagers à protéger.

Quelques exemples...



Marronnier, le Bourg



Noyer, la Barre



Alignement, la Glinière

Analyse urbaine

Morphologie urbaine

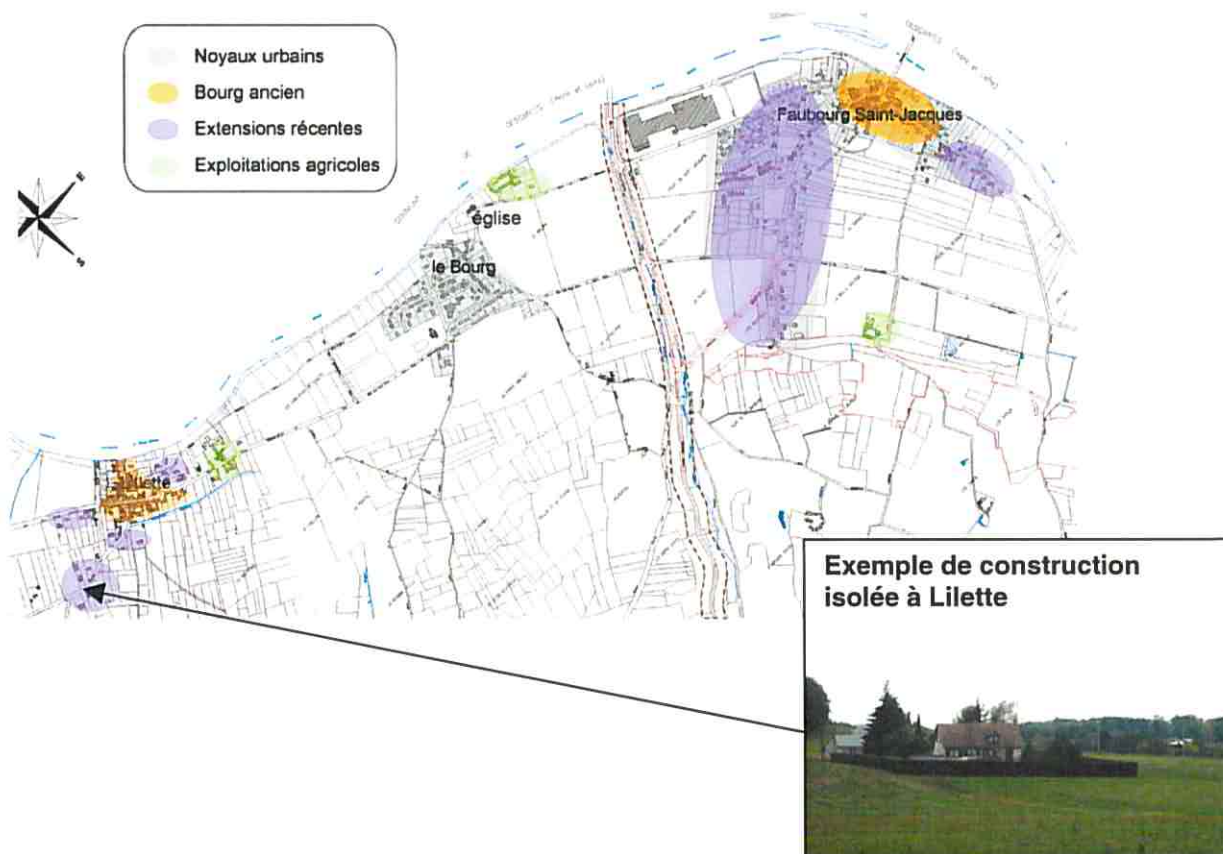
Une organisation tripartite en bord de Creuse :

La logique originelle d'implantation des zones bâties est étroitement liée à la présence de la Creuse et de sa plaine fertile. Cette proximité avec l'eau a également favorisé l'implantation de nombreux moulins à papier, installés dans la région depuis plus de 500 ans. D'où la localisation de la papeterie proche du bourg historique et des rives de la Creuse.

Le faubourg Saint-Jacques est le principal noyau historique de la commune mais sa densité a entraîné le glissement des équipements et services publics hors du bourg. C'est pourquoi l'ensemble des équipements publics (mairie, école, maison des associations, équipements sportifs) se trouvent depuis les années 80 au sein d'un groupe d'habitations récentes situé entre les deux principaux noyaux anciens (Lilette et le Faubourg Saint-Jacques).

Un contraste fort entre les bourgs et les écarts du coteau :

En effet, l'absence de dénivellée de la vallée a favorisé un développement linéaire de l'habitat, le long des axes de communication. Quelques constructions éparses se sont développées au gré des opportunités foncières en périphérie des espaces bâtis.



Au contraire, les écarts se caractérisent par un bâti ancien, groupé sur les crêtes du coteau et ponctué par de nombreux motifs paysagers (arbres isolés, haies...)



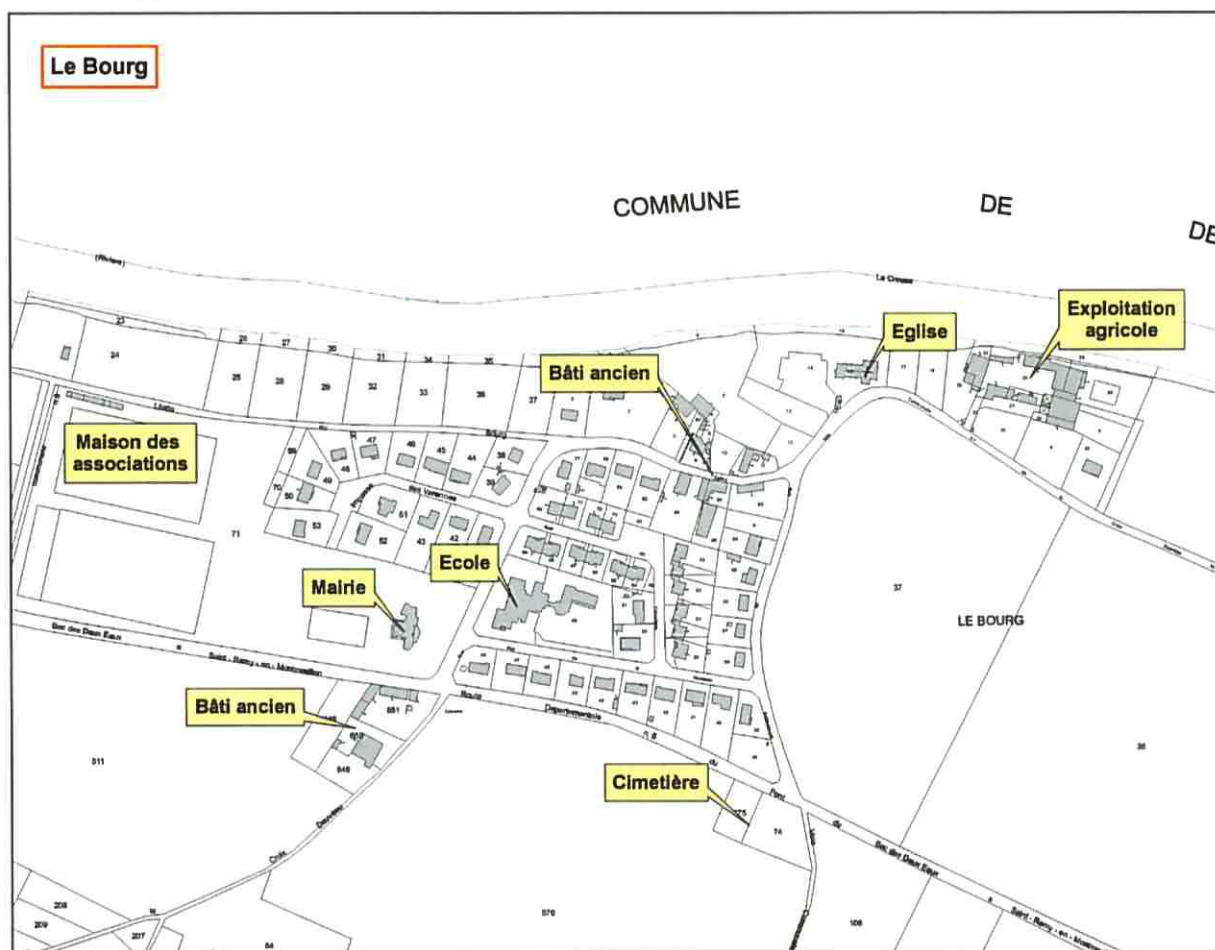
L'Homme



La Groltrie

Analyse des principaux noyaux urbains :

Le Bourg



La perception du **Bourg de Buxeuil** est celle d'une zone résidentielle où se sont implantés les équipements publics, d'où la difficulté pour Buxeuil de se forger une image ; à cela s'ajoute l'éloignement de l'église qui constitue traditionnellement un des éléments fondateur de la centralité du bourg. Néanmoins, la concentration de tous ces équipements favorise la notion de centre et permet un accès facile en tout point de la commune.



Lillette

L'aménagement de la voirie et le bâti à l'alignement suscitent une ambiance urbaine.



La présence de l'auberge-restaurant participe à l'animation et fait de Lillette un petit centre à part entière.



Le village est marqué par la présence de quelques bâtisses du XIXème siècle.

Le Faubourg Saint-Jacques

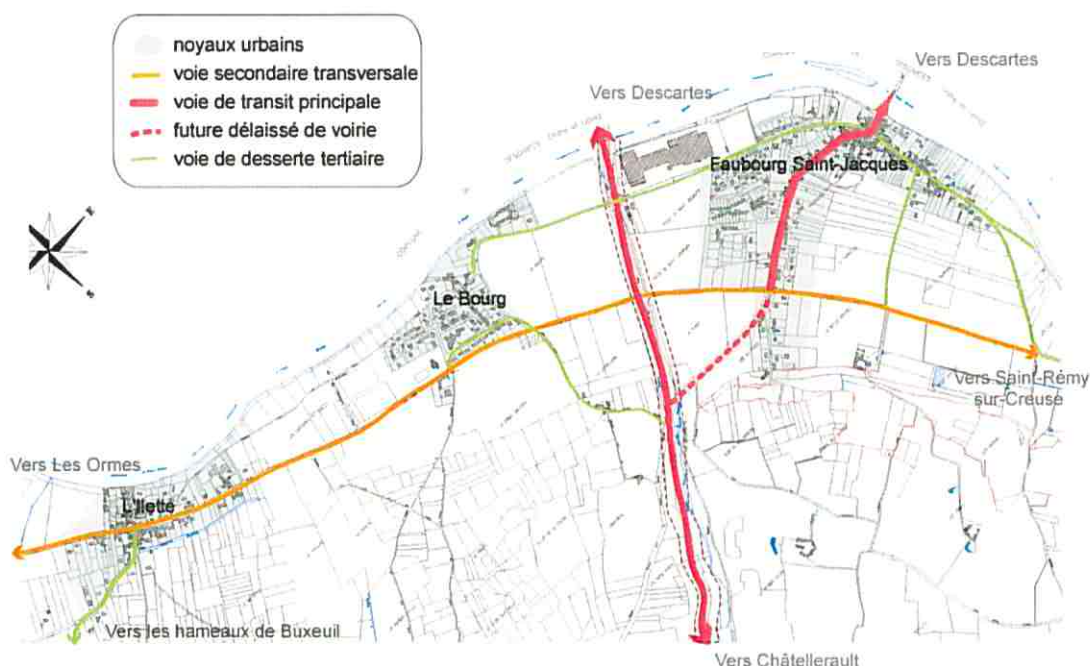
Noyau historique de la commune de Buxeuil, sa configuration urbaine lui confère un rapport privilégié avec Descartes. La place Saint-Jacques est en effet tournée vers le pont qui mène à l'Indre-et-Loire.



Le bâti traditionnel, ainsi que le traitement qualitatif des voiries renforcent le caractère historique du faubourg.

Une desserte transversale qui relie les trois bourgs :

Deux axes majeurs ponctuent la commune : la voirie principale qui relie Descartes à Châtellerault (RD 58) et soumise à un recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voirie (Loi Barnier) au-dessus du carrefour principal, et la voirie transversale (RD 5) qui permet une desserte des trois bourgs et des hameaux. L'axe transversal bénéficie d'une circulation peu dense et a conservé l'aspect d'une voie rurale.



Enjeux liés au territoire

Un paysage de plaine où tout s'offre au regard à des dizaines de mètres, d'où la nécessité de veiller au gabarit des constructions et à la qualité des aménagements annexes (clôtures, murets, plantations...).

Une urbanisation en trois pôles distincts, d'où la nécessité de renforcer les liaisons inter-quartiers (lien sécurisé vélo-piétons notamment) et d'améliorer la lisibilité du centre-bourg.

Analyse prospective

La vie communale

Ce chapitre permet d'évaluer la situation de la commune par rapport aux besoins de sa population. Des projections démographiques, foncières et scolaires mettent en perspective ces besoins pour les 10 années à venir.

Services et équipements

Des commerces et services « essentiels » à la population :

- Une boulangerie pérenne.
- Un café
- Un hôtel-restaurant-tabac-café comportant 5 chambres
- Un médecin est également installé sur la commune.

La proximité de Descartes permet de répondre aux autres besoins de la population.

Des équipements récents :

- Maison des associations : 2004
- Mairie : 1999.
- Ecole maternelle : 1982 et école primaire : 1984.
- Salle polyvalente, rue de la Galèterie : 1982
- Complexe sportif au bourg permettant la pratique du football (1975), basket-ball, tennis (1985) et de la pétanque

Le centre scolaire a accueilli 20 élèves en maternelle et 34 en primaire (2 classes) en 2004. L'espace est suffisant pour procéder à une éventuelle extension de l'école au cas où la croissance démographique s'accentuerait sur la commune.

La commune possède également une cantine et une garderie. A noter le départ de quelques élèves vers les écoles de Descartes en raison de la proximité avec le travail des parents et de la présence d'une école privée.

Des associations au service des habitants

12 associations sont recensées sur la commune. La moitié d'entre elles concerne des activités sportives (football, pétanque, danse, tennis et activités diverses).

L'autre moitié rassemble des parents d'élèves, des anciens combattants, des chasseurs ou des « aînés ruraux ». Elle permet également la pratique du patchwork, du billard, ou de l'informatique.

Quel futur pour Buxeuil ?

Projection démographique :

Etant donné les précédentes phases d'évolution de la population, nous pouvons présenter trois scénarii d'évolution de la population (dont un basé sur une croissance fictive).

Cette estimation est donnée à titre indicatif.

Le nombre de personnes supplémentaires estimé permettra de déterminer un nombre moyen de logements à fournir.

Base 99 = 904 hab	Scénario fort Base 68-75 +1,8%/an	Scénario moyen Base 75-82 +1,5 %/an	Scénario faible Base fictive +1%/an
1999/2010	+ 180 hab	+ 132 hab	+ 99 hab
2010/2015	+ 82 hab	+ 60 hab	+ 45
Total 2015	+ 1166 hab	1096 hab	1048 hab

Etant donné les enjeux économiques forts qui concernent la commune (extension papeterie notamment), le scénario fort serait à même d'accompagner les objectifs démographiques de la commune, soit atteindre près de 1200 habitants d'ici 10 ans.

Projection des besoins en logements :

Estimation en prenant en compte un taux d'occupation moyen de 2,5 (RP 1999) et un scénario de croissance moyenne de la population de 1,5% par an.

Taille moyenne des lots observés sur la commune : entre 700 à 1000 m² (soit entre 910 à 1300 m² si l'on considère les 30% nécessaires aux espaces publics et à la voirie).

Base total logt en 99 = 433	Population estimée	Logts supplémentaires Base Tx d'occupation = 2,5	Estimation surfaces = logts supplémentaires × 1105 m2 (moyenne)
1999/2010	+ 180 hab	+ 72	8 ha
2010/2015	+ 82 hab	+ 33	3,7 ha
Total 2015	1166 hab	538	11,7 ha

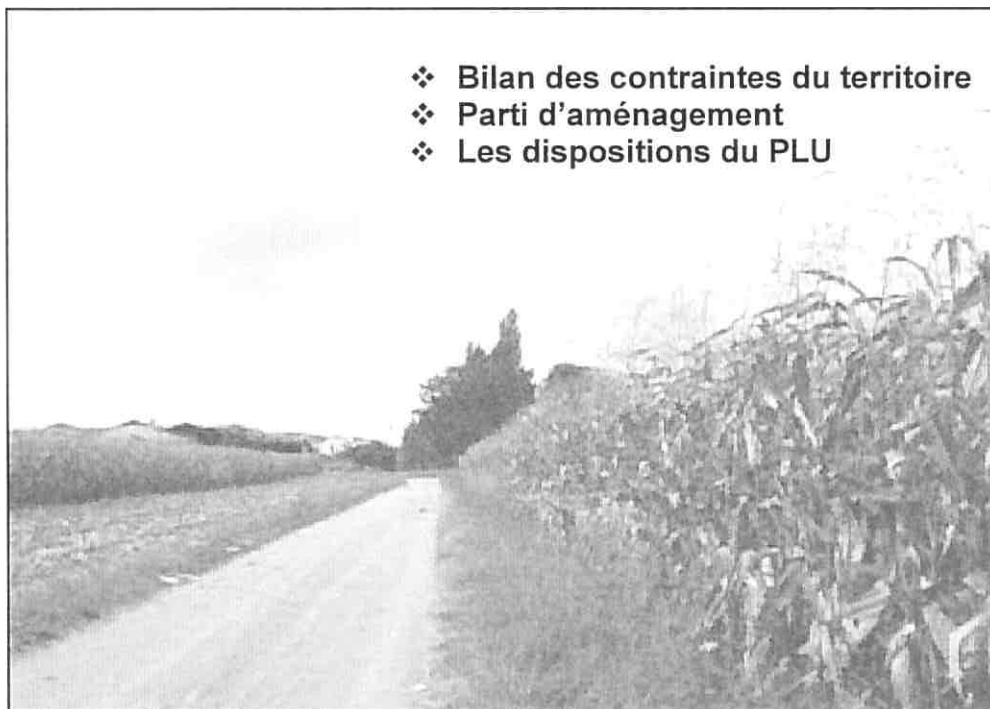
Soit environ 4 à 5 logements supplémentaires en RP par an.

A noter que le faible taux de vacance sur la commune (6,5% en 1999) induit que la majorité des nouveaux logements devra être soutenue par des constructions neuves.

Etant donné la rétention effectuée par certains propriétaires, nous pouvons estimer un coefficient de **rétention de 1,5 des parcelles**, ce qui porte à environ **17,5 ha** la surface nécessaire pour soutenir la croissance démographique sur la commune.

Du diagnostic au PADD

Justification des choix retenus



En vertu de l'article L121-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions du PLU doivent prendre en compte les principes fondamentaux qui s'appliquent à tout document d'urbanisme :

Principe d'équilibre

Les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale

Les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat, éviter, sauf circonstances particulières, la constitution de zones mono fonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logements (sociaux ou non) au sein d'un même espace.

Principe de respect de l'environnement

Les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

Justification du PADD

Une approche en deux temps permet de déterminer au mieux l'affectation des sols sur la commune :

Approche spatiale : bilan des contraintes du territoire

Cf. carte des contraintes (Atlas cartographique)

- Périmètre d'éloignement des exploitations soumises au RSD ou au régime d'Installation Classée
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Coteau qui surplombe la vallée
- Espaces boisés classés
- Une urbanisation répartie en 3 bourgs distincts
- Atlas des zones inondables

Les zones de développement futur ont été définies en fonction de ces contraintes.

Approche analytique : partis d'aménagement

Tenant compte des contraintes du territoire, cette approche plus transversale permet de déterminer les points stratégiques sur lesquels souhaite intervenir la commune.

Enjeux issus de l'analyse du diagnostic :

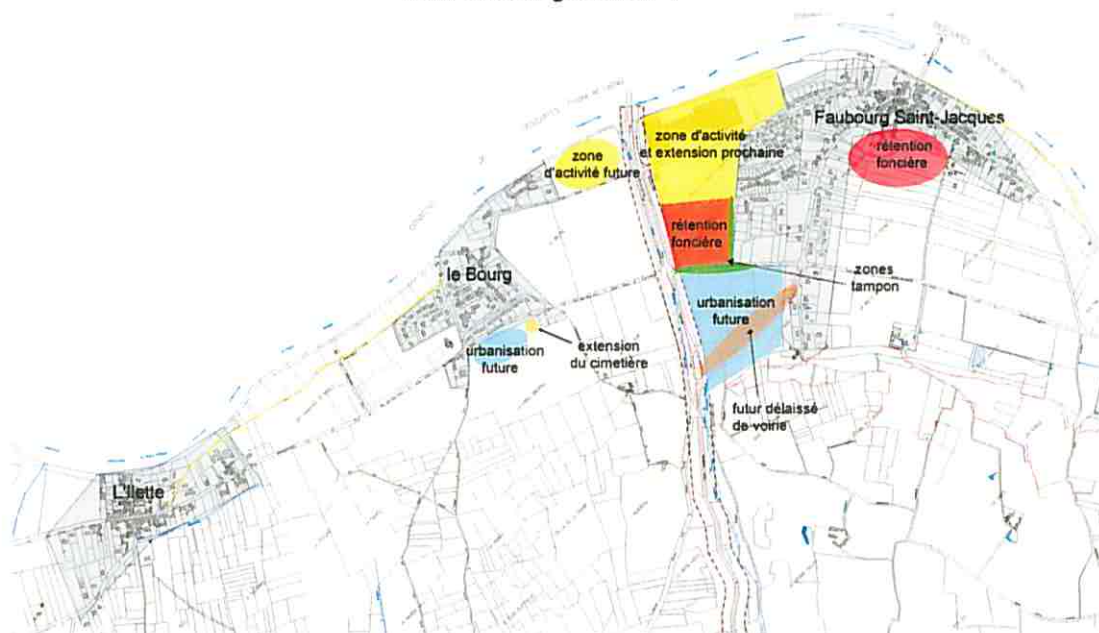
- ❖ Densifier le faubourg Saint-Jacques tout en permettant l'extension de la zone d'activités.
- ❖ Préserver des fenêtres paysagères sur la vallée en y interdisant toute construction.
- ❖ Améliorer la signalétique du chemin des pêcheurs et l'intégrer dans un itinéraire de cheminement doux.
- ❖ Limiter les constructions neuves sur le coteau boisé.

Deux partis d'aménagement ont d'abord été proposés, principalement en fonction des zones d'habitat et des zones d'activités futures.

En effet, l'extension de la zone d'activité doit être considérée attentivement car la rétention appliquée au terrain visé à l'origine, ainsi que la proximité des zones résidentielles, obligent à s'éloigner de la zone d'activité existante.

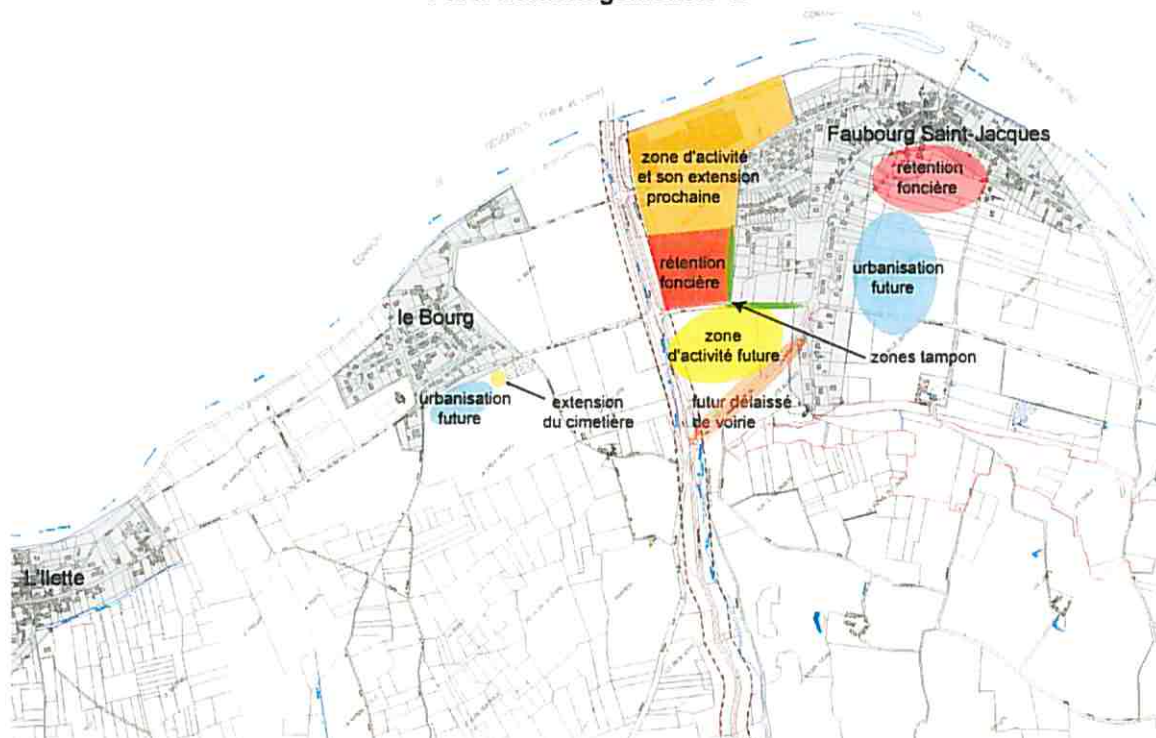
Proposition n°1 : Extension future de la zone d'activité au-delà de la CD 58, en face de la papeterie, et urbanisation de part et d'autre du futur délaissé de voie.

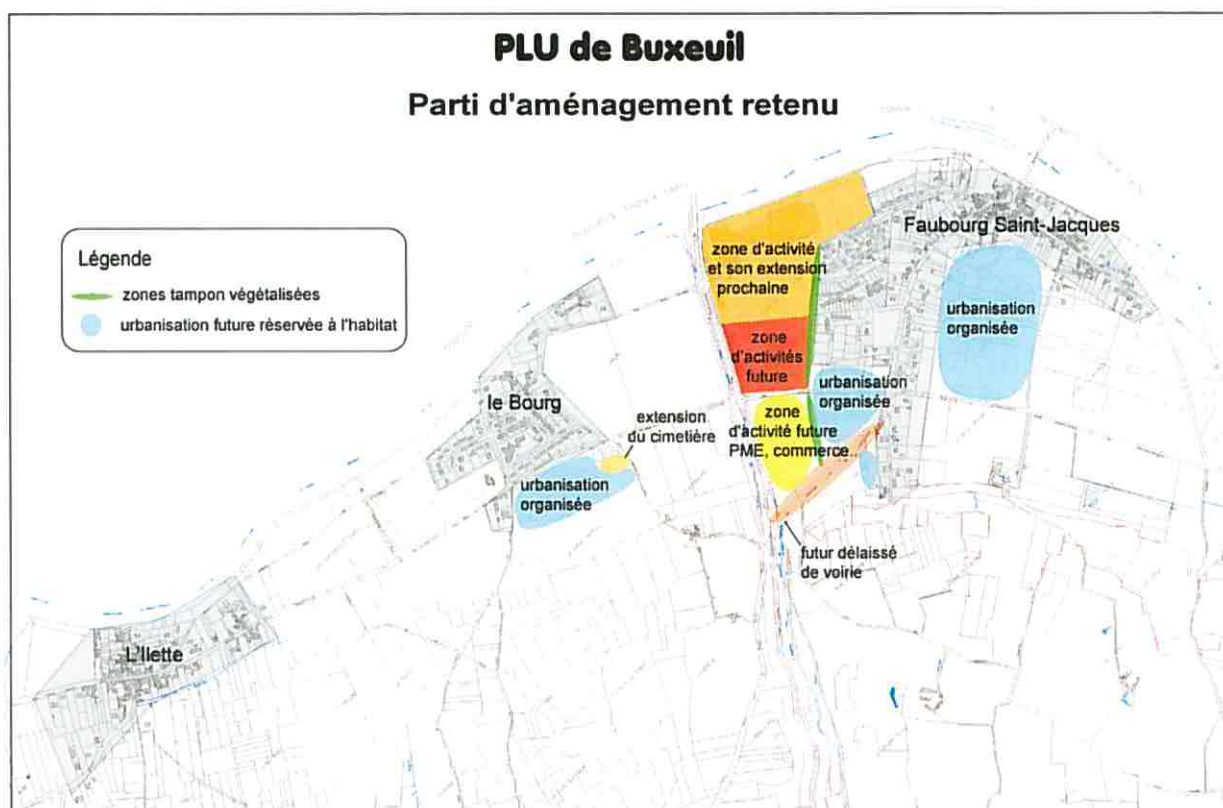
Parti d'aménagement n° 1



Proposition n°2 : Extension de la papeterie dans la continuité de l'espace en retenue foncière, en souhaitant que celui-ci soit prochainement occupé et report des zones d'urbanisation futures dans la continuité du faubourg Saint-Jacques et non de part et d'autre du futur délaissé de voie.

Parti d'aménagement n° 2





Le parti d'aménagement retenu privilégie une urbanisation compacte autour du Faubourg Saint-Jacques, noyau urbain le plus proche de Descartes.

Ces zones devront faire l'objet d'une urbanisation organisée de manière à limiter les accès sur voirie et à améliorer l'aménagement de l'espace urbain.

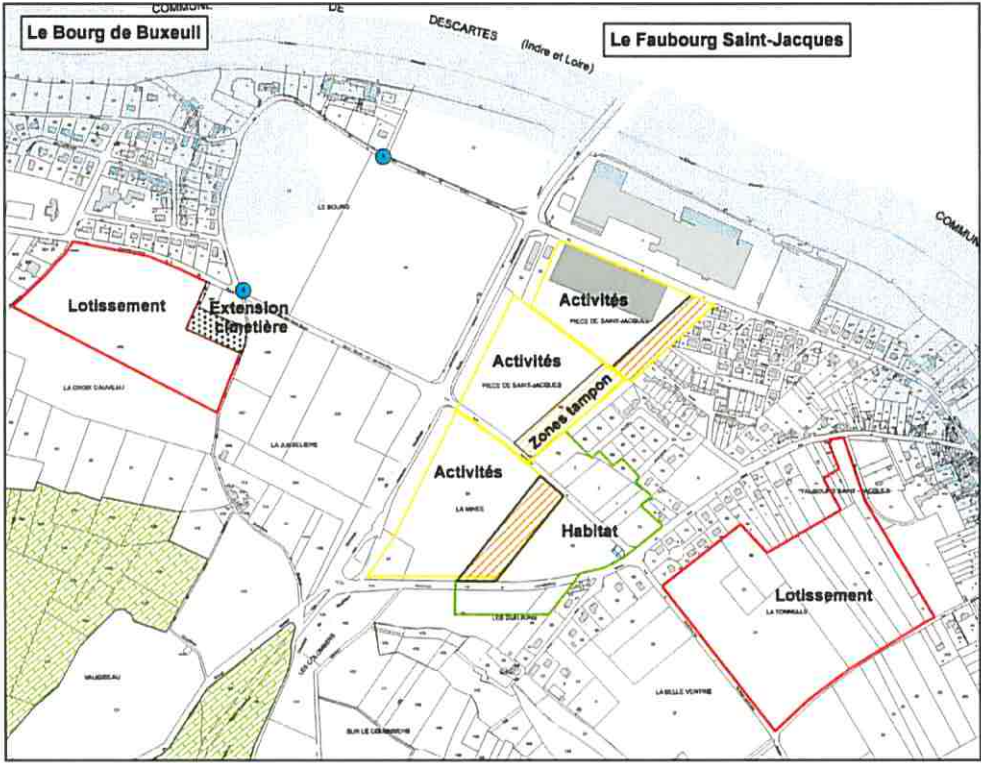
Deux zones d'activités sont prévues dans la continuité de la papeterie, il s'agit là d'une volonté affirmée de la commune de Buxeuil d'accueillir des entrepreneurs. L'existence de la papeterie servant de locomotive pour l'installation de nouvelles entreprises.

Des zones tampons végétalisées sont prévues entre les zones d'habitat et les zones d'activités afin d'optimiser la cohabitation entre fonction urbaine et fonction économique.

Au bourg de Buxeuil, il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation une zone privilégiant un habitat organisé sous forme de lotissement. L'extension du cimetière est prévue en arrière de l'existant.

Une banquette paysagère viendra s'insérer entre le futur lotissement et l'extension du cimetière. Il n'est pas question d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser en dehors des « dents creuses » sur le coteau boisé de Buxeuil.

Justification des choix de zonage



Ce schéma reprend les principes du parti d'aménagement. C'est donc sur le bourg de Buxeuil et le faubourg Saint-Jacques que se portent les choix de développement principaux. Lilette, troisième unité urbaine, n'offrira la possibilité de construire qu'en dent creuse.

Pour toutes les zones concernées, un indice i sera affecté aux secteurs inondables qui ont été délimités par l'Atlas des zones inondables (2003).

Il faut savoir, que la zone inondable définit dans l'atlas des zones inondables de 2003, a été réalisée à l'échelle 1/25000^e sur un fond IGN scan 25, ce qui rend ces données intransposables sur un cadastre à l'échelle 5000^e. Les zones inondables ont donc été revues sur la base de cet Atlas et en fonction des connaissances de la commune.

Les zones urbaines inondables en aléa fort au faubourg Saint-Jacques et à Lilette ont par ailleurs été classées Ni de manière à rendre inconstructible ces secteurs (sauf annexes et extensions dans la limite de 30% de la SHOB des constructions existantes). Les secteurs zonés Uai, Ubi et Uhi ne sont soumis qu'à un aléa faible ou moyen. Ces zones sont donc constructibles sous réserve de prendre toutes les mesures visant à réduire leur vulnérabilité face au risque inondation.

Les espaces urbanisés

Les trois principaux noyaux urbains de Buxeuil se caractérisent par un bâti dense ou organisé. Le caractère historique du faubourg Saint-Jacques sera pris en compte par un zonage de type Ua où sont formulées des prescriptions architecturales, de même pour le centre de Lilette. Un zonage de type Ub (extensions pavillonnaires moins denses et récentes) caractérise le bourg de Buxeuil et les zones d'habitat périphériques de Lilette et du Faubourg Saint-Jacques.

Dans les hameaux :

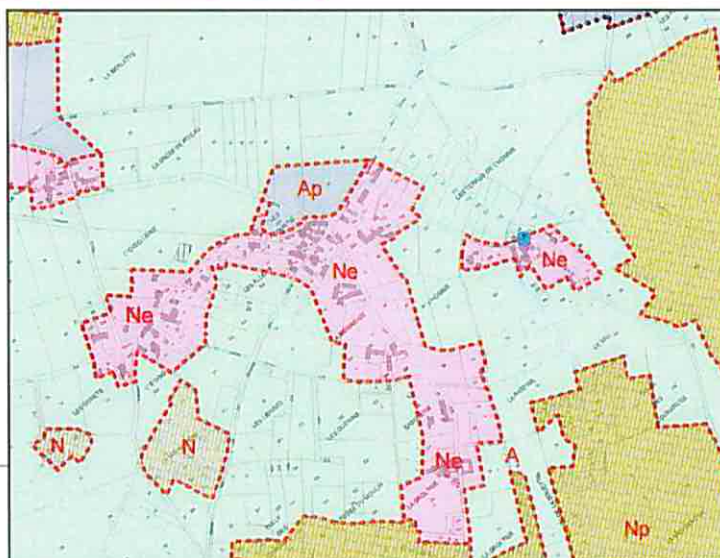
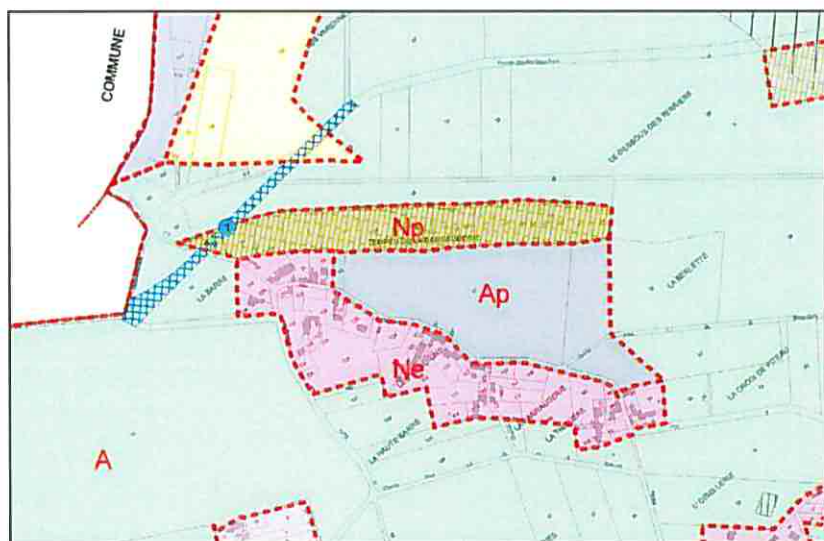
L'urbanisation dans les hameaux prend en compte à la fois le caractère paysager et traditionnel de ces unités, ainsi que les demandes d'urbanisation sur de grandes parcelles à l'écart des noyaux urbains.

Ces zones sont desservies par les réseaux et bénéficient de la protection incendie.

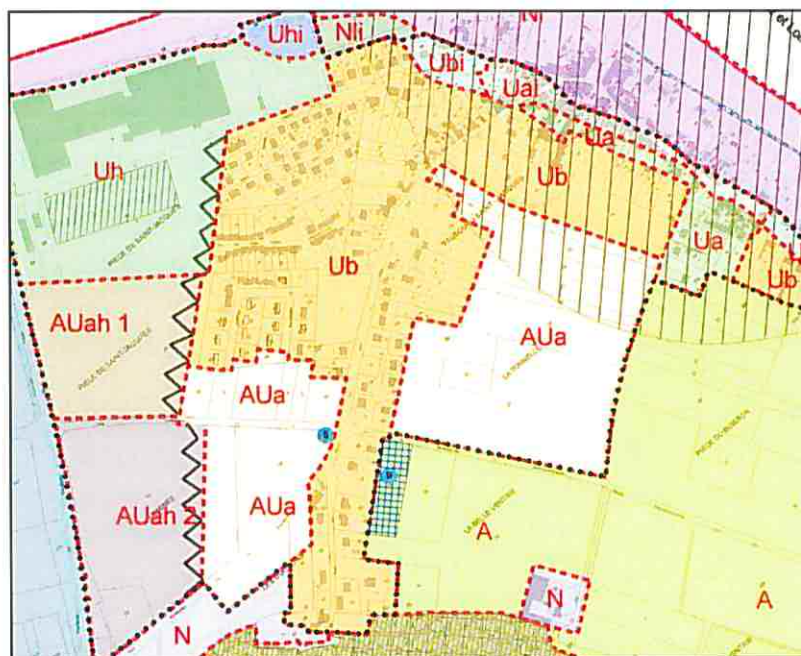
Les maisons sont actuellement implantées sur de grandes parcelles et sont parfaitement intégrées au site. Afin de préserver ce caractère de hameau rural, le règlement impose une taille minimum de parcelles de 1000 m², ainsi qu'une emprise maximum des constructions de 40%.

Les cônes de vision sur la vallée ont été préservés par un zonage agricole renforcé (Ap) qui y interdit toute nouvelle construction (y compris liée à l'activité agricole), de manière à ne pas altérer la qualité paysagère du site.

Des prescriptions architecturales particulières (tuiles plates ou ardoises) visent à préserver le caractère villageois de ces entités.



Les espaces dédiés à l'urbanisation future (zones AUa)

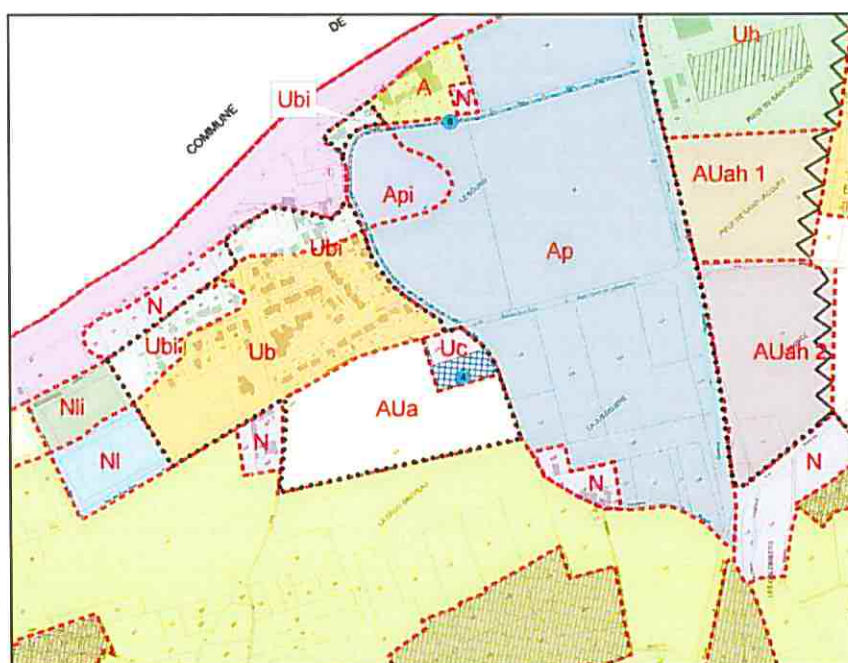


Zone d'urbanisation future du faubourg Saint-Jacques (AUa)

Le besoin exprimé en fonction des projections démographiques et foncières, et de la rétention estimée à 50%, s'élève à environ 17,5 ha.

Deux zones sont privilégiées pour répondre à cette demande: il s'agit des bourgs de Saint-Jacques et de Buxeuil.

L'objectif étant de densifier les deux unités urbaines les plus proches de Descartes et de l'axe de desserte principal (RD58 Châtellerault à Descartes).



Zone d'urbanisation future du Bourg de Buxeuil (AUa)

Il s'agira d'un habitat organisé sous forme de lotissement (Cf. **Orientation d'aménagement**) afin de minimiser l'impact sur l'espace et préserver ainsi les zones non-urbanisées. Ainsi, ces zones ne pourront être urbanisées sans avoir fait l'objet d'une réflexion préalable.

Au bourg, le cimetière doit être étendu. Une banquette végétalisée de 10 m d'emprise favorisera l'intégration du cimetière à côté de la zone d'urbanisation future (Cf. **Orientation**

d'aménagement).

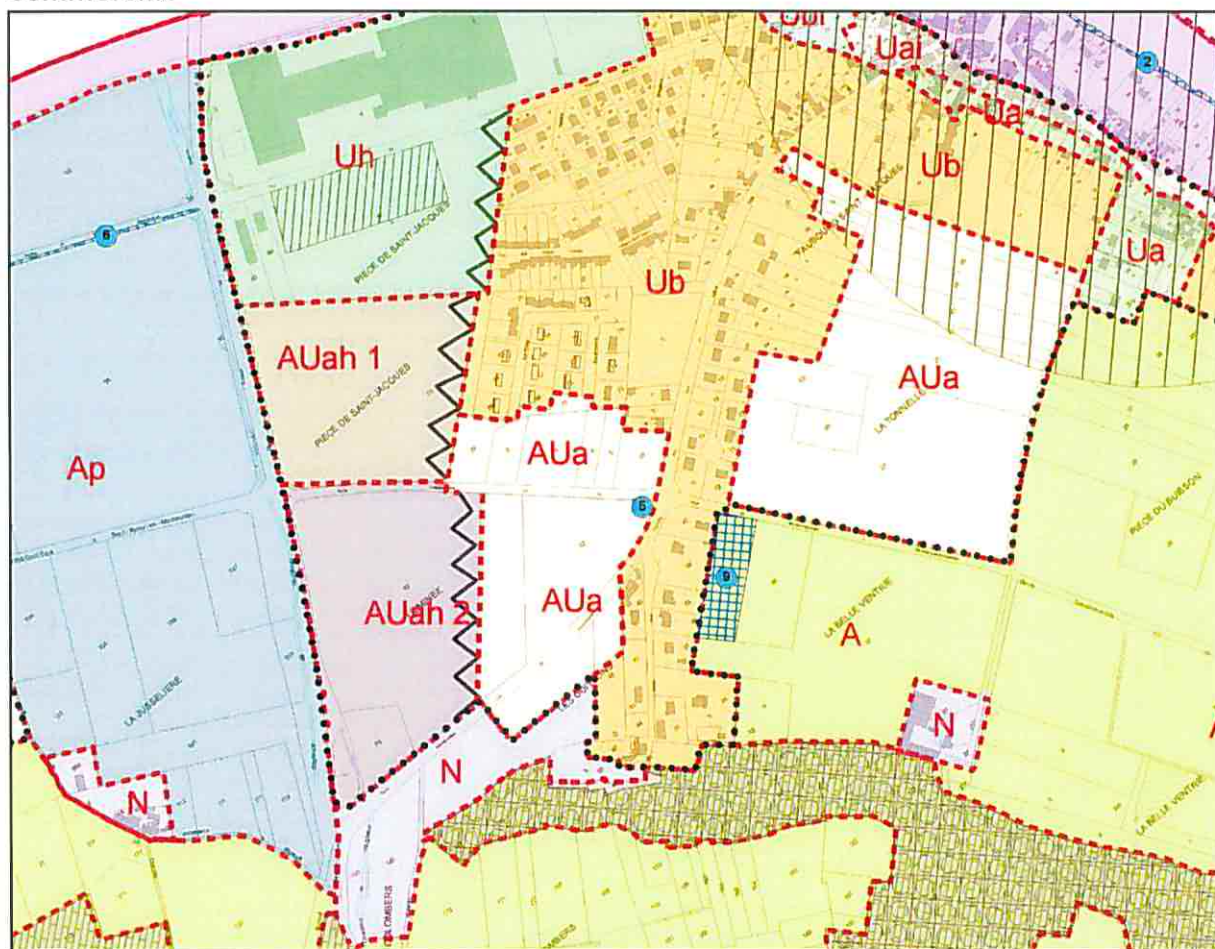
Les espaces dédiés aux activités

Le choix de l'extension de la zone d'activités est conditionné par la rétention foncière exercée au sud de la zone actuelle. Afin de pouvoir accueillir de nouvelles activités, il est nécessaire de prévoir l'ouverture de 10 ha environ.

Il est préconisé de réaliser des zones-tampon végétalisées afin de faciliter la cohabitation entre zone d'activités et espace résidentiel (**Cf. Orientation particulière d'aménagement**).

Les espaces retenus s'inscrivent dans la continuité de la zone actuelle et bénéficie d'un accès direct depuis la RD 58 (**cf. plan p.40**).

Il permettra une urbanisation organisée, réservée aux activités à caractère artisanal ou commercial.



Concernant l'aspect extérieur des bâtiments, il s'agira d'être particulièrement vigilant quant à la qualité des constructions et à leur intégration dans le paysage ouvert environnant.

Par ailleurs, la RD 58 est placée sous la réglementation de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, soit un recul obligatoire pour toute nouvelle construction de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Dans le cadre de l'aménagement de la future zone d'activités, il est nécessaire de permettre la construction des nouveaux bâtiments à moins de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie. **Une « étude Loi Barnier » est donc présentée en annexe du dossier de PLU.**

Les espaces naturels et espaces boisés classés

- **La protection au titre des espaces boisés classés (EBC) :**

Article L130-1 Titre III du Code de l'Urbanisme : Espaces boisés

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements ».

Les EBC existants sont maintenus.

- ♦ **Les protections au titre de la loi « sur la protection et la mise en valeur des paysages » du 8 janvier 1993 :**

Article L 123-1(7) du Code de l'Urbanisme :

« Les PLU (...) peuvent (...) :

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; »

Les éléments paysagers à protéger sont reportés dans l'atlas des éléments du paysage à protéger.

Les emplacements réservés (ER)

Pour mener à bien sa démarche de développement, la commune peut recourir à la procédure des emplacements réservés. Cf. Plan des emplacements réservés pièce n°5a.

Selon l'article L123-17 du code de l'urbanisme : « Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. ».

La suppression des emplacements réservés n°30 «Déviation du CD 38» et n°53 «Aménagement du carrefour des Alleux» se justifie par la réalisation des projets énoncés.

Une nouvelle numérotation permet de simplifier la gestion des emplacements réservés.

Liste des emplacements réservés			
N°	Affectation	Superficie en m²	Réservation au profit de
1 (31)	Rectification du CD 5	6073	Département
2 (52)	Aménagement chemin piéton rives de la Creuse	5517	Commune
3 (56)	Rectification du CVO 2 à la Malegagne	896	Commune
4	Extension du cimetière Le bourg	4505	Commune
5	Aménagement d'un carrefour	2350	Commune
6	Aménagement d'une piste cyclable sur la VC1 (3 m de large)	2415	Commune
7	Elargissement de la voie Le Vau	73	Commune
8	Aménagement chemin piéton	370	Commune
9	Bassin d'orage Faubourg Saint-Jacques	5241	Commune
Total		27 444 m²	

Tableau récapitulatif des zones à urbaniser

Activités	9,3 ha
Zones d'urbanisation futures (lotissements)	18,5 ha
Total	27,8 ha

Concernant l'habitat :

Le total des zones d'urbanisation futures est de 18,5 ha.

La prévision en terme d'habitat est de 17,5 ha (Cf. p34).

Cette différence vient du caractère des parcelles retenues : il s'agit de grandes parcelles destinées à un habitat groupé. Leur découpage est cohérent par rapport à l'existant, c'est pourquoi il n'apparaît pas judicieux de tenter de réduire ces surfaces.

Concernant l'activité :

Le total des zones d'urbanisation futures destinées aux activités est de 9,3 ha.

Comparaison par rapport au POS (modification n°2-E, 19 avril 1996)

Zones urbaines (U)				
	Ancien POS		Zonage PLU	
zone de bourg ou faubourg homogène à préserver	1UB	6,04	Ua (dont Uai)	5,2
zone pavillonnaire	1UD	42,14	Ub (dont Ubi)	45,1
zone d'activité industrielle	1UH	10,43	Uh (dont Uhi)	10,6
	Total	58,61 ha	Total	61 ha
Zones d'urbanisation future (AU)				
	Ancien POS		Zonage PLU	
zone d'urbanisation future ouverte	NAA	4,75	AUa	18,5
zone d'urbanisation future fermée	NAS	14,83	/	/
zone d'activités future (à court terme dans PLU)	HNAA	5,17	AUah	9,3
	Total	24,75 ha	Total	27,8 ha
Zones naturelles (N)				
	Ancien POS		Zonage PLU	
zone de capacité limitée (hameaux)	NB	19,03	Ne	18,6
zone naturelle (de protection dans ancien POS)	1ND	431,35	N (dont Ni)	67,6
parc résidentiel et de loisirs	NAD	3,33	Nl (dont Nli et Nla)	7,5
zone naturelle de protection renforcée		/	Np	342,2
	Total	453,71 ha	Total	435,5 ha
Zones agricoles (A)				
	Ancien POS		Zonage PLU	
zone agricole	NC	658,93	A	632,3
zone agricole protégée		/	Ap	40,4
	Total	658,93 ha	Total	672,7 ha
TOTAL ZONES				1197 ha

Contexte environnemental

(Article R 123-2 du code de l'Urbanisme)

Le projet de développement de la commune intègre toutes les données environnementales inhérentes au territoire communal.

Patrimoine naturel⁴

Aucune zone de protection du patrimoine naturel n'est recensée sur la commune. Cependant, l'emprise alluviale de la Creuse et le couvert forestier important sont susceptibles d'abriter une richesse faunistique et floristique.

Concernant les rives de la Creuse, les formations végétales dominées par les arbres et situées en bords de cours d'eau (ripisylves), participent à la stabilisation des berges, à la gestion quantitative et qualitative de l'eau (limitation des crues et filtrages des effluents) et constituent des habitats riches en espèces et de précieux corridors biologiques.

Les essences, qui se rencontrent dans une ripisylve, sont les saules et les peupliers sauvages (Peuplier blanc – *Populus alba*, Peuplier noir – *Populus nigra*), espèces pionnières de ces habitats, le Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), l'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), le chêne pédonculé (*Quercus robur*) etc.



Rypisilve vue depuis Lilette

Les bois de Buxeuil sont essentiellement composés de feuillus et abritent de nombreuses espèces d'invertébrés (principale source de nourriture pour les prédateurs). Quelques mammifères (écureuil, genette, blaireau, chevreuil...) vivent dans les plus grands bois (Parc de la Têtière et Bois de l'Enfer).

A noter également la **présence de nombreuses mares et ru boisés** qui sont autant de milieux propices au développement de la faune et de la flore.

Le PLU prend en compte ces données par le classement en zone Ni (zone naturelle inondable) des rives de la Creuse, et en Np (zone naturelle protégée) des zones boisées du coteau.

⁴ D'après l'observatoire Régional de l'Environnement

Eau

Prévention des risques liés à l'eau

Un atlas des zones inondables de la Creuse a été réalisé en 2003.

Le présent atlas a une valeur informative (à l'échelle du 1/25 000 ème) et ne peut en aucun cas être opposable comme document juridique aux tiers.

Ce document est destiné à :

- sensibiliser sur la problématique "inondation" dans le département,
- apporter l'information préventive la plus complète possible compte tenu de l'état des connaissances à ce jour.
- aider les décideurs en matière d'aménagement du territoire ou les services de l'État dans la préparation des Plans de Prévention des Risques (P.P.R.).

Par ailleurs, ce risque entraîne une servitude « EL 2 Protection contre les inondations ». Cf. **plan des servitudes et carte des contraintes (tracé donné à titre indicatif).**

Les zones inondables présumées seront exclues des zones destinées à l'urbanisation future et représentées sur le plan de zonage par un indice i.

Le SDAGE

Le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Loire-Bretagne définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne. A Buxeuil, il y a lieu de porter plus particulièrement attention aux eaux douces et aux zones humides, aux prélèvements d'eau potable, à la pollution urbaine, aux risques liés aux inondations et aux extractions de granulats.

Le SDAGE se positionne comme un outil et un acteur incontournable de la gestion de l'eau :

- Un moyen de protéger, de partager et de valoriser l'eau et les milieux aquatiques
- Un outil de planification pour organiser le partage de l'eau
- Un outil d'harmonisation d'actions déjà engagées sur les hydrosystèmes
- Un outil de développement économique et local
- Un apport juridique et réglementaire
- Un guide pour tous les acteurs de l'eau
- Un interlocuteur commun : la Commission Locale de l'Eau

Qualité de l'eau potable

La commune comporte deux unités de distribution : le captage des Grandes Courances à St-Rémy-sur-Creuse, et un mélange provenant du puits de la crosse et du forage de Peu Blanc (Descartes). Les gestionnaires sont le syndicat de la Crosse et la SAUR.

La fiche bilan de la qualité de l'eau distribuée en 2003 révèle une eau de très bonne qualité, renfermant une quantité très faible de nitrates (0,5 à 0,7 mg/l < 50 mg/l)

Aucun périmètre de protection de captage d'eau potable sur la commune.

Déchets⁵

La collecte sélective a été mise en place en juillet 2002.

3 systèmes se combinent afin de répondre au mieux aux besoins des usagers :

- **Collecte à domicile** (une fois/semaine) des ordures ménagères et des emballages triés (sacs jaunes) qui représente 417 foyers.
- **Collecte en apport volontaire** du verre et des papiers-journaux-magazines (4 points d'apport volontaire de chaque)
- **Apport en déchetterie** limité à 1 m³ par semaine.

Quantités recueillies en 2003 dans la CC Vienne et Creuse :

Origine déchets	Quantités en tonnes	Kg/ habitant
Collecte à domicile		
Ordures ménagères	1769	218.52
Collecte sélective	99.85	12.33
Refus de tris	15.88 (soit 15.9 %)	
Collecte en points d'apport volontaire		
Journaux-papiers	285.4	32.24
verre	134.42	16.59
Déchetteries		
Verre	34.72	4.28
Cartons-papiers	40 bennes	
Ferrailles	45	
Déchets verts	501.94	61.98
Tout-venant	377.42	46.6
Gravats	37 bennes	
Batteries	10	
Huiles moteur	5400 litres	
Déchets ménagers spéciaux	1.04	0.128

Ce bilan montre que les tonnages issus du tri sélectif en porte à porte et des points d'apport volontaires sont légèrement en deçà de la moyenne départementale avec 61 kg/an/hab. contre 77 kg/an/hab dans la Vienne en 2002.

Le ratio d'ordures ménagères résiduelles collectées est également inférieur à la moyenne départementale et régionale avec 218 kg/an/hab en moyenne dans la Communauté de Communes contre 304 dans la Vienne et 338 en Poitou-Charentes.

Nous pouvons donc en conclure que les habitants de la CC Vienne et Creuse produisent en moyenne moins de déchets. La composante en majorité rurale de la CC peut être un facteur explicatif puisqu'il semble que l'on valorise plus facilement les déchets en milieu rural qu'en milieu plus urbanisé.

Cependant, les tonnages d'ordures ménagères résiduels n'ont pas cessé d'augmenter.

⁵ Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets, CC Vienne-Creuse, 2003.

Traitement des déchets ménagers :

Les ordures ménagères résiduelles, ainsi que le tout-venant des déchetteries sont destinés au Centre d'enfouissement technique (CET) de Saint-Sauveur.

Les déchets ménagers spéciaux sont broyés puis incinérés au SCORI Airvault⁶ (79).

Le reste des déchets est soit valorisé (journaux, papiers, cartons, emballages plastiques, déchets verts), soit recyclé (verre, huiles moteur)

Mode de financement :

Le service de la collecte, du traitement et du tri des déchets est financé par la redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Assainissement

(Cf. carte de l'aptitude des sols en annexe)

En application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, un **schéma directeur d'assainissement communal a été élaboré en 1997**. Il définit les zones relevant de l'assainissement individuel et celles relevant de l'assainissement collectif. Ce schéma a été approuvé en 1998⁷.

Le bourg et les lotissements de Lilette et Saint-Jacques sont assainis en mode collectif et sont raccordés au système d'assainissement de la commune de Descartes.

Depuis cette étude, les secteurs des Alleux, de l'Etang, des Guérins de la Saboterie et de la Groltrie ont été raccordés à l'assainissement collectif.

L'enquête menée en 1997 auprès des particuliers non raccordés a permis de définir un taux de conformité des installations d'assainissement de 5%.

Concernant l'assainissement autonome, les hameaux de Touchillou, la Barre, la Barrauderie, la Thibuère et le reste des écarts seront contrôlés dans le cadre de la directive européenne de 1991 transposée au droit français qui oblige toutes les installations autonomes à se mettre en conformité selon le schéma ci-dessous :



Parmi ces secteurs, quelques-uns ne permettent pas une infiltration in situ en raison de la nature des sols. La réalisation de filtres à sable avec rejet en fossé y a été préconisée. Il faudra donc veiller dans ces secteurs à la constructibilité et à l'existence d'exutoire possible pour l'évacuation des eaux usées traitées.

⁶ Spécialisée dans le pré-traitement des déchets dont la valorisation énergétique est ensuite assurée majoritairement par les cimenteries de la région.

⁷ Schéma directeur d'Assainissement, zonage d'assainissement, Rémy Veillaux Ingénieur-conseil et irh environnement, octobre 1997.

Bilan des eaux usées traitées

Les eaux usées du bourg, du faubourg St-Jacques et de Lilette sont dirigées vers une station d'épuration de type boue activée d'une capacité de 7000 équivalents-habitants, située sur Descartes (Exploitant : Nantaise des eaux Services, Sablé sur Sarthe, 72).

En 2004, Buxeuil compte 396 branchements pour un volume de 37737 m³.

Cette station ne prend pas en charge les rejets d'eau industrielle.

Compte tenu de l'âge de cette station et de la charge qu'elle reçoit actuellement, il conviendra de s'assurer de l'acceptabilité des ouvrages de traitement avant tout raccordement de nouveaux secteurs constructibles. La qualité des réseaux d'assainissement existants devra également être examinée.

Bruits

D'après le Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer (2001), le bruit est devenu, depuis plusieurs années, un thème environnemental majeur. Il est considéré par les Français comme une atteinte à la qualité de leur existence. C'est une nuisance qui se retrouve partout, autant sur le lieu de travail que dans la rue ou à domicile.

Une loi est venue encadrer cette source de nuisance majeure :

- **Loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.**

La commune ne possède pas d'infrastructures classées au niveau du bruit.

- **Décret du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, dit loi Barnier qui concerne l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :**

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres (100 m) de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres (75 m) de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

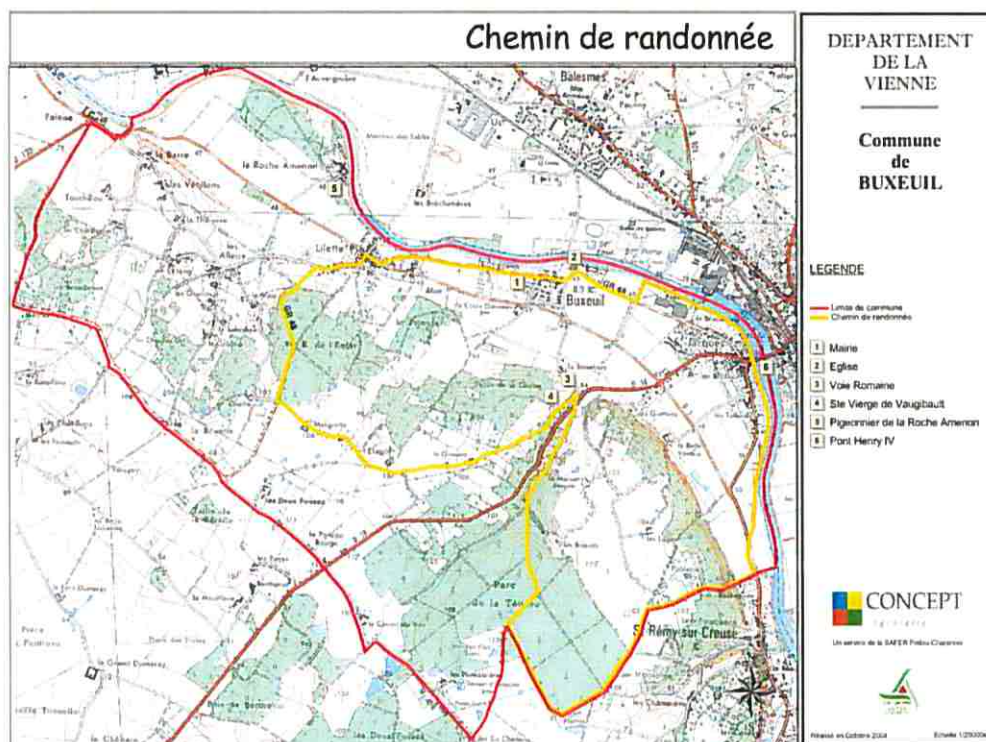
Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (...). ».

Sur Buxeuil : RD 58 : recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD. A ce sujet et étant donné le contexte urbain et paysager du site, un dossier de dérogation au recul de 75 m est joint au dossier de PLU.

Déplacements

Les déplacements piétons et vélos :

Le GR 48 propose un circuit de promenade sur la commune. L'intérêt particulier de ce tracé est d'emprunter des **chemins de pêcheurs préexistants le long de la Creuse et reliant les 3 bourgs de Buxeuil**.



Traité en calcaire stabilisé, ce chemin présente un gabarit suffisant pour être emprunté par les cyclistes (Cf. photo ci-contre). Seuls quelques voitures l'empruntent actuellement (pêcheurs en majorité). Connu pour la promenade, il l'est moins pour les déplacements. Une opération de valorisation de cet axe inciterait les habitants de Lilette ou des écarts à emprunter ce chemin pour leurs déplacements quotidiens vers Descartes.

Par ailleurs, l'intérêt de ce chemin est de pouvoir s'intégrer dans un itinéraire de déplacements doux à l'échelle communale, qui s'appuierait notamment sur les voies à faible trafic et les portions en site propre existantes ou en projet.



Le « chemin des Pêcheurs »

Des propositions seront faites dans le cadre du Parti d'Aménagement et de Développement Durable.

Cette initiative va dans le sens de la loi qui incite à intégrer systématiquement les itinéraires vélos lors de restauration ou de nouveaux projets de voirie. :

- *Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 article 20* : « à l'occasion des réalisations et rénovations des voies urbaines, des itinéraires cyclables doivent être définis » (à compter du 1/01/1998).
- *Loi SRU, décembre 2000, Article L 123-2* : « le PLU peut instituer des servitudes consistant à (...) indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies y compris les pistes cyclables en délimitant les terrains concernés ».

Ainsi, le PLU, par son obligation de compatibilité, constitue le cadre réglementaire pertinent au développement d'une politique locale en faveur des modes de déplacements doux. Politique locale qui doit être menée de concert avec les structures intercommunales.

Risques environnementaux

Plomb

La commune de BUXEUIL est incluse dans la zone d'exposition au plomb, ce qui implique que pour toutes les transactions afférentes à des logements d'avant 1948, il faille produire un état des risques d'accessibilité au plomb. **Cf. arrêté du 15/07/2002 portant définition des zones à risque d'exposition au plomb dans le département de la Vienne en annexe.**

Argiles gonflantes

Une étude BRGM initiée par le ministère de l'Ecologie et du Développement Durable (MEDD) a permis de mettre en évidence la présence "d'argile gonflante" dans le département de la Vienne.

En effet, en cas de forte sécheresse, de fortes différences de teneur en eau apparaissent entre les sols soumis à l'évaporation et ceux protégés sous les constructions. Cette différence se traduit alors par un tassement du sol exposé à l'air, ce qui entraîne de graves dégâts sur les constructions dont les fondations sont peu profondes.

La cartographie servira de support à l'élaboration des zonages réglementaires de plans de prévention des risques.
(cf. extrait de la cartographie jointe en annexe).

Des précautions liées aux dispositifs de construction sont donc à préconiser et l'attention des constructeurs doit être sensibilisée sur ce point.

Risques industriels

La notion d'Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) s'applique aux usines, ateliers, grands élevages, abattoirs, installations de traitement des déchets. Ces activités peuvent présenter des dangers ou des inconvénients divers tels que des risques d'explosion, des rejets toxiques, la pollution de l'air et des eaux ou des problèmes de bruit.

4 installations classées sur la commune

Nom/société	Activité	Régime
ANNUNZIATA	Transformation de papiers et carton	Autorisation
Aéro-club Descartes-Buxeuil	Liquide inflammable	Déclaration
Communauté de Communes Vienne et Creuse	Déchetterie	Déclaration
M.Doedens	Elevage laitier (58 vaches) et stockage de fourrage (2000 m ³)	Déclaration

Le PLU prend en compte ces données par le classement en zone inconstructible (dans un rayon de 100 m quand cela est possible) des secteurs environnant les installations classées.

Incidence du PLU sur l'environnement

(Article R 123-2 du code de l'Urbanisme)

Les mesures retenues par le PLU en matière de préservation de l'espace agricole :

Préservation des terres agricoles par un zonage au plus près du périmètre d'urbanisation existant, et éloigné (lorsque c'est possible) des exploitations agricoles en activité.

Au total, 28 ha ont été réservés à l'urbanisation, soit sous forme d'habitat, soit pour l'activité économique (10 ha). Cela représente une perte potentielle pour l'espace agricole de 4% du total des zones agricoles de la commune. Il s'agit donc d'une perte minime et maîtrisée dans la mesure où les prévisions de développement de l'espace urbain sont calculées pour 10 ans. Les surfaces importantes qui sont dégagées sont aussi le fait du parti pris économique de la commune, lié à la présence de la papeterie Annunziata.

Les mesures retenues par le PLU en matière de préservation de l'espace naturel :

Les espaces urbanisés ont été définis autour des espaces urbanisés existants.

La Vallée de la Creuse (inondable) a été prise en compte par un zonage spécifique inondable et des emplacements réservés à des cheminements piétons.

La possibilité pour le PLU de protéger des éléments du paysage et du patrimoine est également un facteur favorisant la préservation des éléments naturels. Eléments qui contribuent à la biodiversité et au maintien des écosystèmes présents sur la commune.

Ainsi les haies, arbres remarquables et espaces boisés protégés au titre du L 123-1 (7) du Code de l'Urbanisme sont à la fois un outil de sensibilisation à l'environnement et à la fois un outil « réglementaire » au service du patrimoine naturel de la commune.

Les mesures retenues par le PLU en matière de respect du cadre de vie :

Sachant que les trois unités urbaines de la commune sont réparties le long de la Creuse et que le bassin d'emploi principal se trouve à Descartes, en face de l'une de ces unités urbaines, il est envisagé un cheminement piéton/vélo reliant ces trois unités. Ce chemin existant en site propre entre Lilette et le Bourg peut être relayé par des routes à faible trafic en direction du Faubourg Saint-Jacques et de Descartes. La concrétisation d'une telle voie dédiée aux modes de circulation doux peut constituer l'opportunité de faire baisser un tant soit peu le trafic automobile, tout en améliorant le cadre de vie des habitants.

Les rives de la Creuse sont protégées de manière à aménager à terme un cheminement piéton (Cf emplacements réservés n°2 et n°8).

Un espace vert communal est également prévu au Faubourg Saint-Jacques (zonage spécifique Nli). Il permettra de créer un espace dédié au repos et au jeu.

Enfin, des mesures visant à limiter au maximum les nuisances liées à la zone d'activités économiques ont été prises de manière à préserver les riverains. Ces zones tampon seront aménagées et végétalisées de façon à agrémenter également le cadre de vie.

Les mesures retenues par le PLU contre les risques et les nuisances :

Un des principaux risques recensés sur la commune est lié à l'inondabilité de la Vallée de la Creuse, à ce titre un plan des zones inondables est annexé au dossier.

Le zonage prend en compte ce risque en reprenant le tracé des zones inondables, préservant ainsi ces zones de toute nouvelle construction.

Par ailleurs, un autre facteur de risque et de nuisance est lié à l'activité de la papeterie (installation classée soumise à autorisation) située proche des habitations du Faubourg Saint-Jacques, en bord de Creuse. Des mesures (merlon anti-bruit) ont été prises de manière à limiter les nuisances liées au bruit.