HAUTE GARONNE

BUZET SUR TARN

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

Cabinet d'urbanisme
AMENA
3, rue d'Apollo
31240 – L' UNION
05-61-99-82-08
valentine.zerbib@
club-internet.fr

2ème REVISION

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

VISA

Date

Le Maire

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2.1

CONSTATS

Buzet sur Tarn connaît depuis quelques décennies une croissance démographique très forte liée à l'accélération de la diffusion de la dynamique toulousaine depuis l'ouverture de l'A68. La population communale a quasiment doublé entre 1982 (1280 habitants) et 2011 puisque Buzet compte actuellement environ 2500 habitants (en intégrant les opérations en cours, environ 130 logements).

Ainsi, la commune connaît une très forte pression foncière, la dynamique de la construction neuve à usage d'habitation s'accélère, les opérations sont de plus en plus importantes… la croissance a tendance à s'emballer et ce d'autant plus que le territoire communal est très ouvert à l'urbanisation.

Dans l'espace urbain, desservi par un réseau public d'assainissement, les très nombreuses « dents creuses » qui dormaient dans le POS sont en cours d'urbanisation via des opérations d'ensemble qui créent un tissu pavillonnaire de plus en plus dense. Ces opérations sont un succès économique mais modifient très rapidement l'organisation spatiale et la structure sociologique de Buzet.

Dans l'espace rural, on trouve peu de véritables hameaux, mais de très nombreuses constructions, isolées ou en petits groupes. La dispersion de l'habitat est une forme d'urbanisation ancienne issue de la forte tradition agricole locale : de très nombreuses fermes parsèment le territoire communal, une trentaine d'entre elles sont encore en activité. Cette tendance à la dispersion a perduré au cours des trente dernières années et de nombreuses constructions ont été autorisées en dehors du bourg, même si elles ne présentaient aucun lien avec l'agriculture. Aujourd'hui, à l'exception des secteurs forestiers (ouest et nord), les parties naturelles de la commune sont très largement mitées.

Si cette dynamique présente des avantages en terme de renouvellement démographique et de sauvegarde du patrimoine bâti ancien … elle comporte

également des risques en terme d'incidences sur les finances locales (les coûts des créations ou mises à niveau d'équipements publics ne pouvant pas être compensés par les seules retombées fiscales des nouveaux logements), de banalisation des paysages par la généralisation du mitage, de réduction des terres agricoles, d'impacts sur l'environnement…. Par ailleurs, les nouvelles populations accueillies sont domiciliées à Buzet sur Tarn mais participent peu à la vie locale puisqu'il s'agit dans la quasi-totalité des cas de ménages qui travaillent et consomment dans les bassins d'emplois extérieurs (l'infrastructure commerciale et de service ainsi que le nombre d'emplois de Buzet se développent mais restent relativement faibles). Ce développement résidentiel de type périurbain peut avoir des conséquences importantes sur l'identité communale.

Face à ses constats, la Municipalité a souhaité que la transformation du POS en PLU marque un tournant dans la stratégie de développement et d'urbanisation de la commune. La nouvelle stratégie mise en place par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est basée sur une volonté forte, celle de **réussir la mutation de bourg rural en petite ville** en évitant de devenir une cité-dortoir de l'agglomération toulousaine. Pour cela le PADD s'appuie sur cinq principes majeurs :

Maîtriser et améliorer l'attractivité communale

Modérer la consommation d'espace

Lutter contre l'étalement urbain et réduire les émissions de CO^2

Préserver la Trame Verte et Bleue

Développer et diversifier les activités communales

PRINCIPES DU PADD

Face à ses constats, la Municipalité a souhaité que la transformation du POS en PLU marque un tournant dans la stratégie de développement et d'urbanisation de la commune. La nouvelle stratégie mise en place par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est basé sur une volonté forte, celle de **réussir sa mutation de bourg rural en petite ville** en évitant de devenir une cité-dortoir de l'agglomération toulousaine. Pour cela le PADD s'appuie sur quatre principes majeurs :

Maîtriser et améliorer l'attractivité communale

Buzet sur Tarn connaît actuellement une pression foncière très importante. Compte tenu de sa localisation géographique, de la qualité de ses dessertes et de son cadre de vie, des disponibilités foncières offertes par le POS et du peu de contraintes qui pèsent sur le territoire, la croissance a eu tendance à s'emballer au cours de la dernière décennie (+77% entre 1999 et 2011). L'objectif du PADD est de reprendre le contrôle de cette croissance et de ne pas dépasser 3000 habitants à l'horizon 2020 (20% sur 10 ans) et ***3500 habitants à l'horizon 2030***, soit une croissance de l'ordre de 40% sur 20 ans pour 1000 habitants supplémentaires. Cet objectif est compatible avec les prospectives du SCOT du Vaurais *(le SCOT pourrait compter en 2030 environ 40.000 habitants pour environ 29.200 habitants en 2012, soit une croissance de l'ordre de 37%*).

La croissance démographique d'une commune telle que Buzet sur Tarn est liée à l'ouverture de son territoire à l'urbanisation. Celle-ci a donc été dimensionnée en fonction de l'objectif démographique souhaité puisque l'une des seules manières de freiner la croissance démographique est de contrôler l'offre en terrains à bâtir. Dans cette optique le PADD prévoit une ouverture à l'urbanisation proportionnée et progressive. Les surfaces constructibles proposent un potentiel de création de l'ordre de 340 nouveaux logements, à réaliser en plusieurs tranches. L'aménagement du quartier de Gibertou apparaît comme un des enjeux majeurs du développement futur de Buzet sur

Tarn. Son urbanisation sera très maîtrisée et se fera très vraisemblablement dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée.

Le PADD prévoit également d'améliorer l'équipement du territoire avec des emplacements réservés pour la création d'une nouvelle station d'épuration, pour l'extension du groupe scolaire et des équipements sportifs et pour la création d'espaces publics et de voiries… Des prescriptions visent également à améliorer les conditions de circulation et à développer les voies de circulation douces.

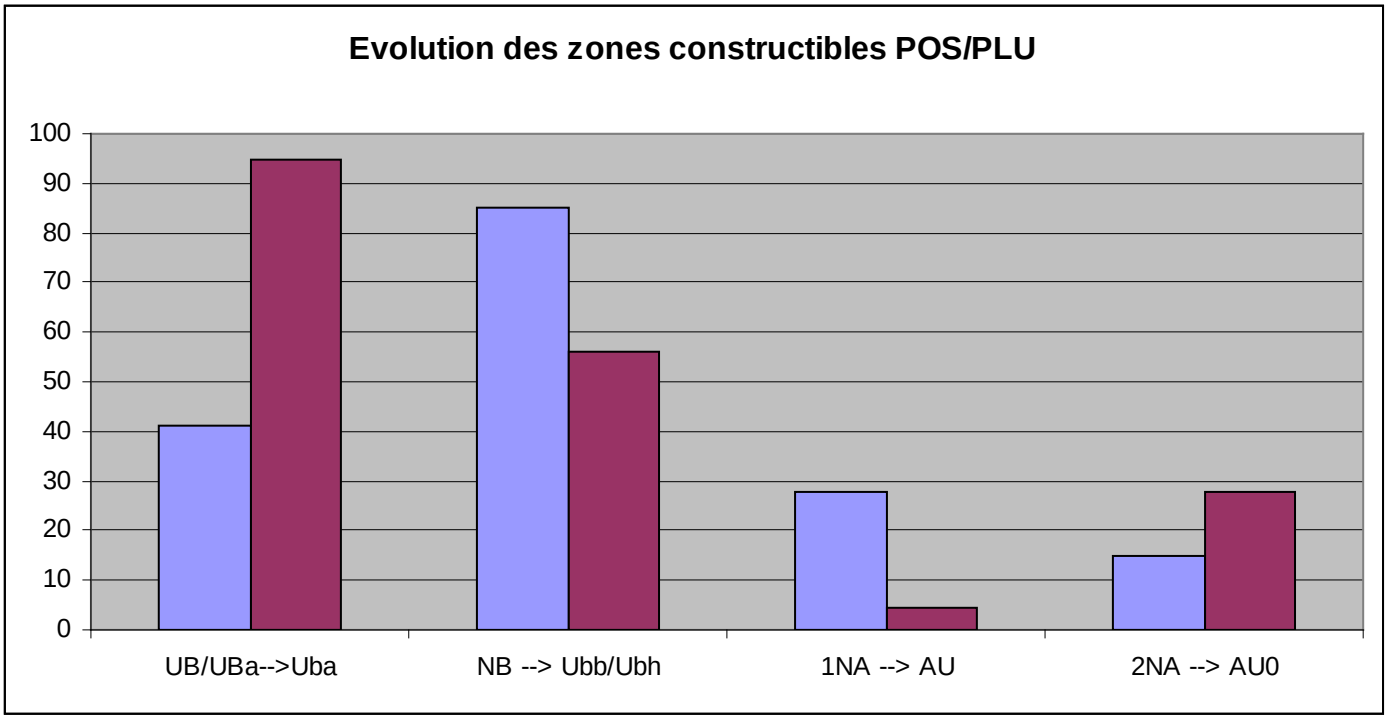
En matière d'habitat, l'objectif est de favoriser la création d'une offre variée et d'améliorer la mixité sociale en développant notamment le parc social.

Le niveau d'équipement communal pour les communications électroniques présente quelques carences. Les communes exercent en théorie une compétence en la matière, notamment en ce qui concerne le développement du haut débit, mais il est difficilement envisageable pour une commune de la taille de Buzet de prendre en charge ce sujet. En conséquence, le PADD ne prévoit aucune action dans ce domaine

Modérer la consommation d'espace

Le PADD prévoit une ouverture à l'urbanisation raisonnée et progressive. Une fois comblés les secteurs équipés ou en voie d'équipement (potentiel d'environ 140 nouveaux logements), les zones retenues comme stratégiques par le PADD seront ouvertes en fonction du rythme de croissance souhaité (potentiel d'environ 185 logements). Leur ouverture nécessitera une évolution du PLU. Cet objectif de modération a conduit à une redéfinition des zones auparavant ouvertes à l'urbanisation, notamment dans les parties agricoles de la commune. Les zones d'habitat diffus, très consommatrice d'espace du fait du recours à des systèmes d'assainissement autonome, ont été nettement réduites au profit des zones mieux situées et en particulier dans la continuité du bourg-centre.

ZONE POS-->PLU		
UB/UBa-->Uba	41 ha	94,8 ha
NB --> Ubb/Ubh	85 ha	56 ha
1NA --> AU	28 ha	4,6 ha
2NA --> AU0	15 ha	27,7 ha



Environ 80% de la population de Buzet vivent dans les parties urbanisées de la commune, la densité de population dans ces secteurs est actuellement de l'ordre de 840 habitants à l'hectare. A terme, selon la stratégie d'urbanisation mise en place par le PADD, cette densité approchera 1180 habitants à l'hectare.

Lutter contre l'étalement urbain et réduire les émissions de CO^2

L'espace agricole de Buzet sur Tarn a absorbé une grande partie de la croissance de ces dernières années. Il en a résulté un large grignotage du territoire préjudiciable non seulement aux activités agricoles mais aussi aux paysages et à l'identité communale. Le PADD met un terme à cette urbanisation diffuse, par ailleurs très coûteuse en terme d'équipement du territoire. **Les zones constructibles sont donc resserrées autour du bourg-centre et, dans une moindre mesure, des 3 principaux hameaux**.

La volonté de promouvoir un habitat groupé et la présence d'un réseau public d'assainissement concourent à la mise en place d'une stratégie économe du territoire et se traduit par une réduction des zones auparavant ouvertes à l'urbanisation, notamment dans les parties agricoles de la commune. L'enjeu du PADD a été de redimensionner et de redessiner les zones constructibles dans une optique de lutte contre l'étalement urbain. Cette volonté va également dans le sens de la maîtrise des émissions de CO^2 par la réduction des déplacements intra-urbains.

Préserver la Trame Verte et Bleue

Dans cette commune qui reste encore très agricole et où les espaces urbanisés se développent très vite, les milieux naturels sont essentiels. Ils sont les **garants de l'identité communale** au même titre que le patrimoine architectural ou la forme urbaine de la bastide. Buzet sur Tarn compte plusieurs sites sensibles, ZNIEFF et NATURA 2000, et présente un maillage écologique de qualité, bois, haies, ruisseaux et ripisylves, que le PADD préserve :

- **Pour des raisons environnementales** : maintenir la biodiversité, limiter le cloisonnement des habitats naturels et habitats d'espèces les habitats, ne pas compromettre les déplacements répartition des espèces sauvages…

- **Pour des raisons paysagères** afin de préserver la qualité et la diversité des paysages de la commune : les milieux naturels sont autant d'éléments qui structurent le paysage, faisant reculer sa banalisation et son uniformisation. Certains éléments de la trame verte et bleue constituent également des espaces de loisirs et d'activités de plein air qu'il est également essentiel de préserver (promenade, observation naturaliste, pêche…);

- **Pour prévenir les risques de ravinement et d'inondations** : ces milieux ont également une fonction de zone tampon qui leur permet d'éviter ou de limiter l'ampleur des inondations en aval. La végétation qu'ils abritent joue en outre un rôle de ralentisseur des eaux de crue.

Développer et diversifier les activités communales

Réussir sa mutation en petite ville suppose aussi que Buzet offre un tissu économique suffisamment développé pour répondre aux besoins d'une population en forte croissance, besoins en terme de consommation et d'emplois. C'est un des enjeux essentiels du PADD qui met en place un programme ambitieux à plus ou moins long terme.

<u>Les activités traditionnelles :</u>
Malgré la croissance périurbaine et le grignotage de l'espace par l'habitat, l'agriculture reste, avec une trentaine d'exploitations et près de 1600 ha de surface agricole utile, fondamentale pour l'économie locale. Le PADD remet cette activité au cœur du projet communal en stoppant le développement de l'habitat dans la plaine, afin de maintenir la perméabilité du territoire et le maintien d'entités agricoles homogènes de grande taille. Ainsi, plus de la moitié du territoire est réservée à l'agriculture, soit nettement plus que la Surface Agricole Utile des exploitations présentes) ;

La deuxième activité économique traditionnelle de Buzet sur Tarn est ***l'extraction de granulat***s. Une carrière alluvionnaire est actuellement en cours d'exploitation sur les communes de Bessières et Buzet sur Tarn (Lieu-dit Lagrange). Les réserves sur ce site sont suffisantes pour permettre de maintenir l'activité sur les cinq prochaines années. La Municipalité ne souhaite pas dans l'état actuel des choses, mettre en pace les conditions permettant de créer un nouveau site d'exploitation de gravière sur le territoire communal.

<u>Les activités nouvelles et futures</u>
Développer le tissu économique : Buzet sur Tarn ne dispose actuellement que de peu d'emplois locaux. Le tissu économique « classique » (industrie, artisanat, services et commerces) est très réduit. C'est pourquoi une zone d'activités a été créée récemment au lieu-dit Al Cros, en bordure sud de la déviation de la RD 630. Elle est aujourd'hui en cours de commercialisation et compte déjà plusieurs entreprises. Le PADD prévoit l'extension future de cette zone afin de permettre à Buzet sur Tarn de rattraper son retard et de

développer son offre en terrains pour l'accueil d'activités et donc le nombre d'emplois sur la commune.

Le projet de Parc d'activités « Les Portes du Tarn » : le Syndicat Mixte « Les Portes du Tarn » met actuellement en place sur les communes de Buzet sur Tarn et de St Sulpice, un très important projet de zone d'activités intercommunale et interdépartementale identifiée dans les documents du SCoT du Vaurais, du SCoT Nord Toulousain et de l'InterSCoT toulousain en tant que « projet économique majeur ». Ce site, intégré au plan d'aide à la promotion et à la commercialisation de zones d'activités, labélisé par la Région Midi-Pyrénées « Zone d'intérêt Régional (ZIR) », s'inscrit dans une stratégie d'offre régionale et nationale dans le sillage de la métropole toulousaine. La démarche est plus avancée sur St Sulpice que sur Buzet sur Tarn mais le PADD affiche dès aujourd'hui, la mutation que va connaître le sud-est du territoire communal.