



**COMMUNE DE BUZY
(PYRENEES- ATLANTIQUES)**

PLAN LOCAL D'URBANISME

MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DE L'ÉTAT ET DE LA MRAE

Projet de P.L.U. arrêté le 18/12/2024
Enquête Publique du 14/10/2026 au 13/11/2026

Pour ce dossier, la collectivité a été accompagnée par le groupement :



Jean-Sébastien GION
"Maison de la Découverte Pyrénéenne"

Mémoire en réponse – Avis de l'Etat

Objectifs démographiques

Le document inscrit le projet communal dans une perspective de croissance démographique bien plus soutenue que la période la plus récente. La collectivité projette d'accueillir 200 habitants supplémentaires, quand le SCoT ambitionne d'en accueillir 700 à 900 sur 20 ans, au risque donc d'accentuer les déséquilibres entre communes membres de la communauté de communes de la Vallée d'Ossau.

Il convient de revoir cette perspective de croissance démographique afin de s'inscrire dans les objectifs du projet de SCoT.

Les objectifs démographiques seront décalés : l'objectif de 1200 habitants est reporté à l'horizon 2045. La nouvelle rédaction du paragraphe d'explication des choix retenus pour le PADD « AXE 1 - Favoriser l'accueil de population en respectant les principes du développement durable » sera la suivante.

AXE 1 - Favoriser l'accueil de population en respectant les principes du développement durable

La commune comptait 934 habitants en 2010, 988 habitants en 2019 (derniers chiffres disponibles lors de l'élaboration du PADD), elle en compte 997 habitants en 2021 et 1011 en 2022 soit une augmentation de 77 habitants en 12 ans. Le choix communal est d'accélérer ce rythme de croissance avec un objectif de 1200 habitants en 2045. Le parc de résidences secondaires évolue peu et la commune prévoit de maintenir cette stabilité.

Pour le PADD, les calculs ont été réalisés sur la base des chiffres Insee de 2019 qui étaient les derniers chiffres disponibles au moment de l'élaboration du PADD.

Les besoins en matière de logements découlent des objectifs démographiques inscrits dans le scénario 2 en matière de population accueillie (jeunes sans enfants et familles avec enfants) et d'évolution de la population présente (vieillesse de la population entraînant une augmentation des ménages de « petite taille », tels que ceux composés de veufs/veuves ou de couples sans enfants, augmentation du nombre de familles monoparentales). Le calcul s'appuie sur les hypothèses suivantes :

- Baisse de la taille des ménages à 2.18 personnes par ménages en 2038 et 2.14 personnes par ménage en 2045, conduisant à un besoin de 143 résidences principales supplémentaires entre 2019 et 2045 ;
- Stabilité du nombre de résidences secondaires.

Les besoins en logements sont donc les suivants :

	LOGEMENTS NECESSAIRES POUR REPENDRE A LA BAISSE DE LA TAILLE DES MENAGES (« DESSERREMENT DES MENAGES »)	LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES POUR ACCUEILLIR LES HABITANTS SUPPLEMENTAIRES (CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE »)	TOTAL RESIDENCES PRINCIPALES SUPPLEMENTAIRES	EVOLUTION DU NOMBRE DE RESIDENCES SECONDAIRES
2019-2038	35 logements	69 logements	104 logements	0 logements
2038-2045	10 logements	29 logements	39 logements	0 logements
2019 - 2045	45 logements	98 logements	143 logements	0 logements

Pour répondre à cette demande, la commune forme les hypothèses suivantes :

- La mobilisation de 22 logements vacants entre 2019 et 2045, dont 19 entre 2019 et 2038,
- La construction de 22 logements entre 2019 et 2024

Les besoins en logements supplémentaires sont donc les suivants :

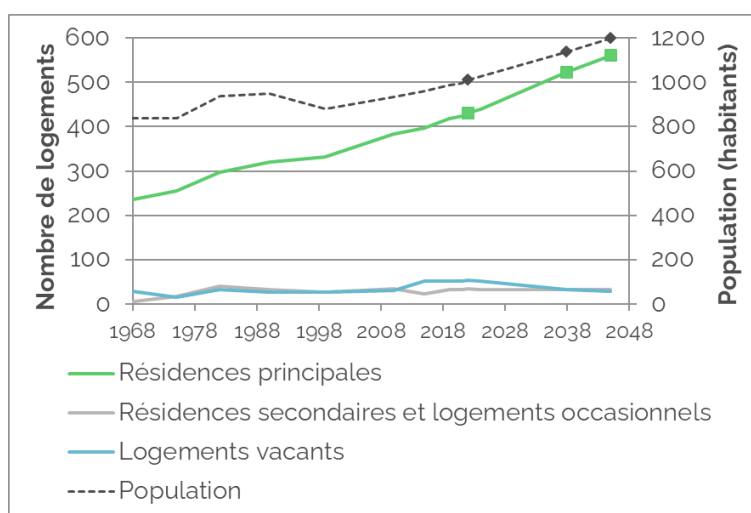
2024-2038	2038-2045
82 LOGEMENTS AU TOTAL DONT 63 LOGEMENTS NEUFS	39 LOGEMENTS AU TOTAL DONT 36 LOGEMENTS NEUFS

Le tableau et le graphique suivants récapitulent les évolutions attendues (Figure 1 et Figure 2).

Figure 1 – Hypothèses d'évolutions de la population et des types de logements

Année	Population	Nombre de résidences principales	Nombre de résidences secondaires	Nombre de logements vacants	Nombre total de logements	Taille des ménages
2019	988	418	33	51	502	2.36
2022	1011	431	34	53	518	2.35
2038	1139	523	33	32	588	2.18
2045	1200	561	33	29	623	2.14

Figure 2 – Projection démographique et objectifs de logements fixés dans le PADD

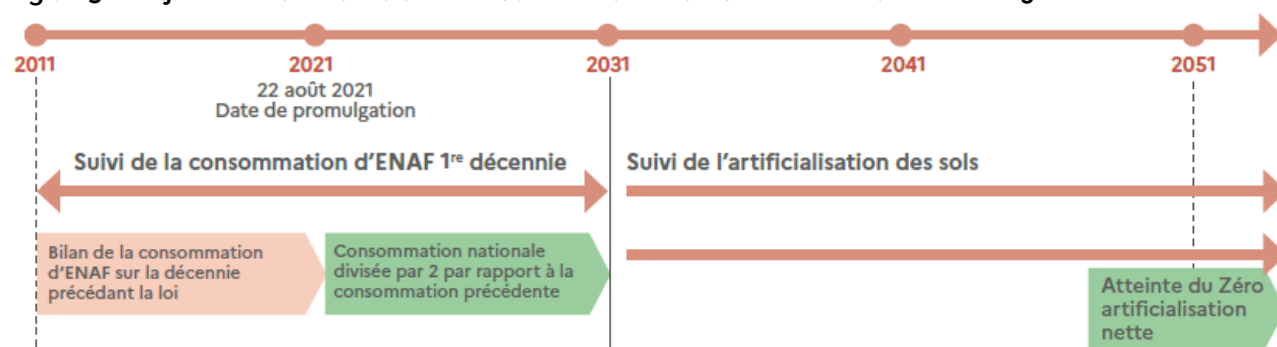


L'accueil de population supplémentaire implique le maintien voire le renforcement des équipements publics et des services. Il s'agit de permettre le développement des équipements publics (y compris espaces publics, parcs de stationnement, réseaux) tout en favorisant leur mutualisation à l'échelle intercommunale. Aujourd'hui, la capacité de la ressource en eau permet de répondre aux besoins mais la capacité de la station d'épuration et du réseau d'assainissement devront être vérifiées et les travaux nécessaires réalisés avant l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Dans un contexte de changement climatique, il s'agit également de promouvoir une gestion plus économe de l'énergie : la commune étant avant tout résidentielle, la limitation de la production de gaz à effet de serre passe avant tout par une amélioration de la consommation énergétique du bâti et une réduction des déplacements motorisés lorsque c'est possible. Buzy bénéficie d'une exposition favorable sur la plus grande partie de son territoire, ce qui est un atout en termes d'apports énergétiques gratuits dans la construction et de valorisation de l'énergie solaire. La commune souhaite donc favoriser le développement des énergies renouvelables. Au-delà du développement du photovoltaïque et du solaire thermique en toiture, elle porte le projet de création d'un parc photovoltaïque sur des terrains communaux.

L'article 191 de la Loi Climat et Résilience exprime que :

« Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espaces observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. »

Figure 3 – Trajectoire nationale d'atteinte du « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050¹

De façon concrète, chaque Région doit traduire et « territorialiser » cet objectif de réduction par deux au travers de son schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Les SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) puis les P.L.U. devront ensuite intégrer les objectifs fixés pour leur territoire.

Le SRADDET Aquitaine vient d'être modifié (novembre 2024) afin de prendre en compte les objectifs de modération de consommation d'espace inscrits dans la Loi Climat et Résilience ; le SCoT de la Vallée d'Ossau, en cours d'élaboration intégrera ces objectifs, et si nécessaire, le P.L.U. devra être mis en compatibilité avec le futur SCoT avant le 22 février 2028.

Compatibilité avec le projet de SCoT de la vallée d'Ossau

Le SCoT de la vallée d'Ossau a été arrêté le 24/07/2025. Il identifie la commune en tant que pôle local du bassin d'Arudy. Il prévoit pour la période 2026-2046 :

- La production /mobilisation de 900 à 1035 logements supplémentaires à l'échelle de la communauté de communes, dont 290 à 330 à répartir entre les 4 communes pôles du bassin de vie d'Arudy (Bielle, Buzy, Rébénacq, Sévignacq-Meyracq) ;
- Une modération de la consommation de l'espace avec une enveloppe foncière maximale de 35,5 hectares maximum, toutes fonctions urbaines confondues (habitat, économie, équipements et services, tourisme), d'abord en limitant la consommation d'espace sur la période 2026-2031 puis dans un objectif de réduction de l'artificialisation sur la période 2031-2046 afin d'atteindre l'objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050. L'objectif global de modération de la consommation foncière est de 50% tous les dix ans par rapport à la période 2016-2026 et dans une compatibilité avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

Au sein des pôles locaux dont fait partie Buzy, il s'agit de produire ou mobiliser 40% des logements en densification et les densités brutes minimales moyennes des nouvelles zones à urbaniser sont fixées à 15 logements/ha.

Les objectifs de logements du SCoT sont à répartir entre les 4 communes pôles du bassin de vie d'Arudy (Bielle, Buzy, Rébénacq, Sévignacq-Meyracq) mais le SCoT ne précise pas de clé de répartition. La commune de Buzy concentre 39% des habitants de ces 4 communes, aussi en se basant sur ce ratio, on estime que la part des logements à produire à Buzy est de l'ordre de 113 à 128 logements pour la période 2026-2046 :

$$1011 \text{ (population de Buzy)} \times \left(\frac{290 \text{ à } 330 \text{ (objectifs de logements pour les 4 communes)}}{2604 \text{ (population des 4 communes)}} \right) = 113 \text{ à } 128 \text{ logements}$$

L'objectif de 121 résidences principales fixé par le PADD est donc compatible avec le SCoT.

A l'échelle de la commune, il s'agit de mobiliser en priorité les gisements fonciers potentiels disponibles à l'intérieur des parties actuellement urbanisées (dents creuses, bâtiments vacants) tout en préservant le cadre de vie. Au vu de l'étude de densification, qui permet de produire 30 à 50% des besoins en logements, la commune a choisi de limiter les extensions des bourgs au strict minimum et estime les besoins en surface à environ 5ha.

Axe 1 - Favoriser l'accueil de population en respectant les principes du développement durable	Traduction réglementaire
Pérenniser et développer les équipements et services par des objectifs démographiques ambitieux : • Objectif de 1200 habitants à l'horizon 2045	Règlement écrit : Le règlement permet à la commune de jouer son rôle au sein de la communauté de communes en termes de commerces et services attendus par la population

¹ Source : Mon Diagnostic Artificialisation (<https://mondiagartif.beta.gouv.fr>)

Axe 1 - Favoriser l'accueil de population en respectant les principes du développement durable	Traduction règlementaire
• Traduire à l'échelle locale les dispositifs et mesures engagées à l'échelle intercommunale dans le domaine du commerce, des services, des loisirs, des communications, des transports, de la santé, des services à la personne, et de la petite enfance • Assurer le maintien et le développement de l'offre locale en équipements et services • Accompagner le développement des équipements numériques	
Maitriser la consommation de l'espace et favoriser la diversification de l'habitat : • Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers à environ 5 ha en extension pour la période 2024-2045 • Mobiliser une partie des logements vacants • Réduire la superficie moyenne des parcelles bâties tout en maintenant l'habitat individuel comme forme dominante • Optimiser le foncier dans le bourg pour maitriser son extension • Renforcer le quartier de Lannessus et/ou celui de Lamayine • Favoriser le développement d'habitat intermédiaire et la création d'appartements sous réserve que le gabarit des constructions reste cohérent avec le bâti existant	Règlement graphique (zonage) : • Le potentiel de construction dans les zones urbaines a été évalué et le zonage a privilégié le « remplissage » des espaces disponibles. • 2 zones à urbaniser ont été définies pour répondre aux besoins futurs en termes de logement et pour une extension du camping municipal • Le PLU conduit à une réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation par rapport à la carte communale en vigueur • Des OAP ont été définies pour les zones à urbaniser, mais aussi pour les parcelles « libres » à enjeux situées dans les zones urbaines, de façon à maitriser la densité

Consommation d'espace passée – Etude de densification

Il est par ailleurs attendu de consolider l'analyse de la consommation passée et l'étude de densification par la prise en compte des observations formulées au § .2.2.

Si les données en matière de consommation d'ENAF passée nécessitent d'être consolidées dans l'ensemble des documents, la méthode de calcul de la consommation passée⁵ doit être questionnée. En effet, le dossier précise que la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 a été définie comme la surface consommée (hors bâtiments d'exploitation agricole) en dehors des zones constructibles de la carte communale, sans considérer les enveloppes urbaines existantes et la nature des terrains concernés.

Le rapport de présentation sera corrigé et complété. La nouvelle rédaction du paragraphe « Consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) » sera la suivante.

Consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF)

L'analyse de la consommation d'espace a été calculée à partir du registre des autorisations d'urbanisme² en prenant en compte la date d'ouverture de chantier lorsqu'elle était disponible, à défaut la date de l'autorisation d'urbanisme + 2 mois.

Dans la mesure où la carte communale a été approuvée en 2010, on considère que toutes les autorisations d'urbanisme (sauf celles relatives aux bâtiments agricoles, y compris logements des agriculteurs) ont été accordées à l'intérieur de l'emprise constructible de la carte communale.

La consommation d'espace est calculée suivant les critères suivants :

² Sources : Commune de Buzy + Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires – SDES (Liste des autorisations d'urbanisme créant des locaux non résidentiels et Liste des autorisations d'urbanisme créant des logements)

	Espace agricole naturel et forestier (ENAF)	
	Oui	Non
Espace situé à l'intérieur des zones constructibles de la carte communale	Consommation d'espace, si la surface est supérieure à 2500m ²	Pas de consommation d'espace quelle que soit la surface
Espace situé en dehors des zones constructibles de la carte communale	Consommation d'espace quelle que soit la surface, y compris logement des agriculteurs, hors bâtiment agricole d'exploitation	Pas de consommation d'espace quelle que soit la surface

CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS (ENAF) CALCULEE POUR LA PERIODE :		
DU 01/01/2015 AU 31/12/2024 (10 ANS QUI PRECEDENT L'ARRET DU P.L.U.)	DU 23/08/2011 AU 22/08/2021 (PERIODE DE REFERENCE POUR LA LOI CLIMAT & RESILIENCE)	DEPUIS LE 23/08/2021 (PERIODE QUI SUIT L'ENTREE EN VIGUEUR DE LA LOI CLIMAT & RESILIENCE)
SURFACES BATIES : 6.8 HA	SURFACES BATIES : 6.2 HA	SURFACES BATIES : 1.2 HA
DONT CONSOMMATION ENAF : 4.6 HA	DONT CONSOMMATION ENAF : 4.4 HA	DONT CONSOMMATION ENAF : 1.1 HA

Au cours des 10 ans qui ont précédé l'entrée en vigueur de la loi Climat & Résilience, ce sont 6.2 ha qui ont été bâtis pour des usages d'habitation, activités, espaces publics ou collectifs, dont 3000m² destinés à des logements neufs pour des agriculteurs sur leur siège d'exploitation. Au final, les espaces NAF consommés selon les critères précédents atteignent 4.4 ha pour cette période.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience en août 2021, 1.2ha ont été construits, dont 1.1 ha en consommation d'espaces NAF. (Figure 4).

Au cours des 10 ans qui ont précédé l'arrêt du projet de PLU en décembre 2024, ce sont 6.8 ha qui ont été bâtis pour des usages d'habitation, activités, espaces publics ou collectifs, dont 3000m² destinés à des logements neufs pour des agriculteurs sur leur siège d'exploitation. (Figure 5). Au cours de cette période, les espaces NAF consommés selon les critères précédents atteignent 4.6 ha pour cette période.

Le portail de l'artificialisation³ indique une consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers :

- De 7.1 ha entre 2011 et 2020,
- De 1.04 ha en 2021 et 2022.

Ces chiffres sont issus de l'évolution des fichiers fonciers ; ils sont relativement cohérents avec ceux présentés ci-dessus qui résultent de l'analyse des autorisations d'urbanisme. En l'absence de cartographie de l'évolution des fichiers fonciers, il n'est pas possible d'analyser les écarts constatés.

³ Source : <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/121229/tableau-de-bord/synthesis>

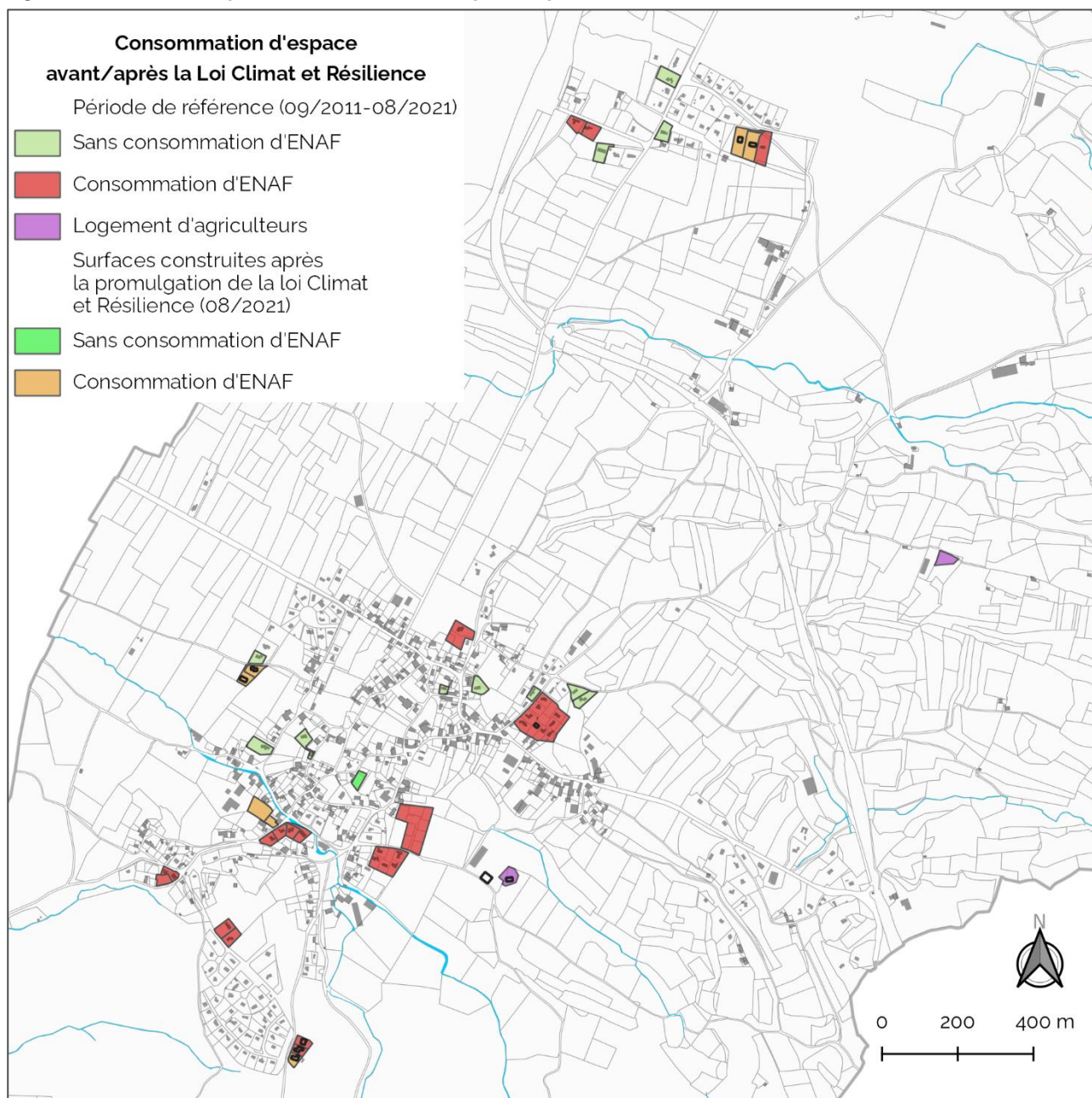
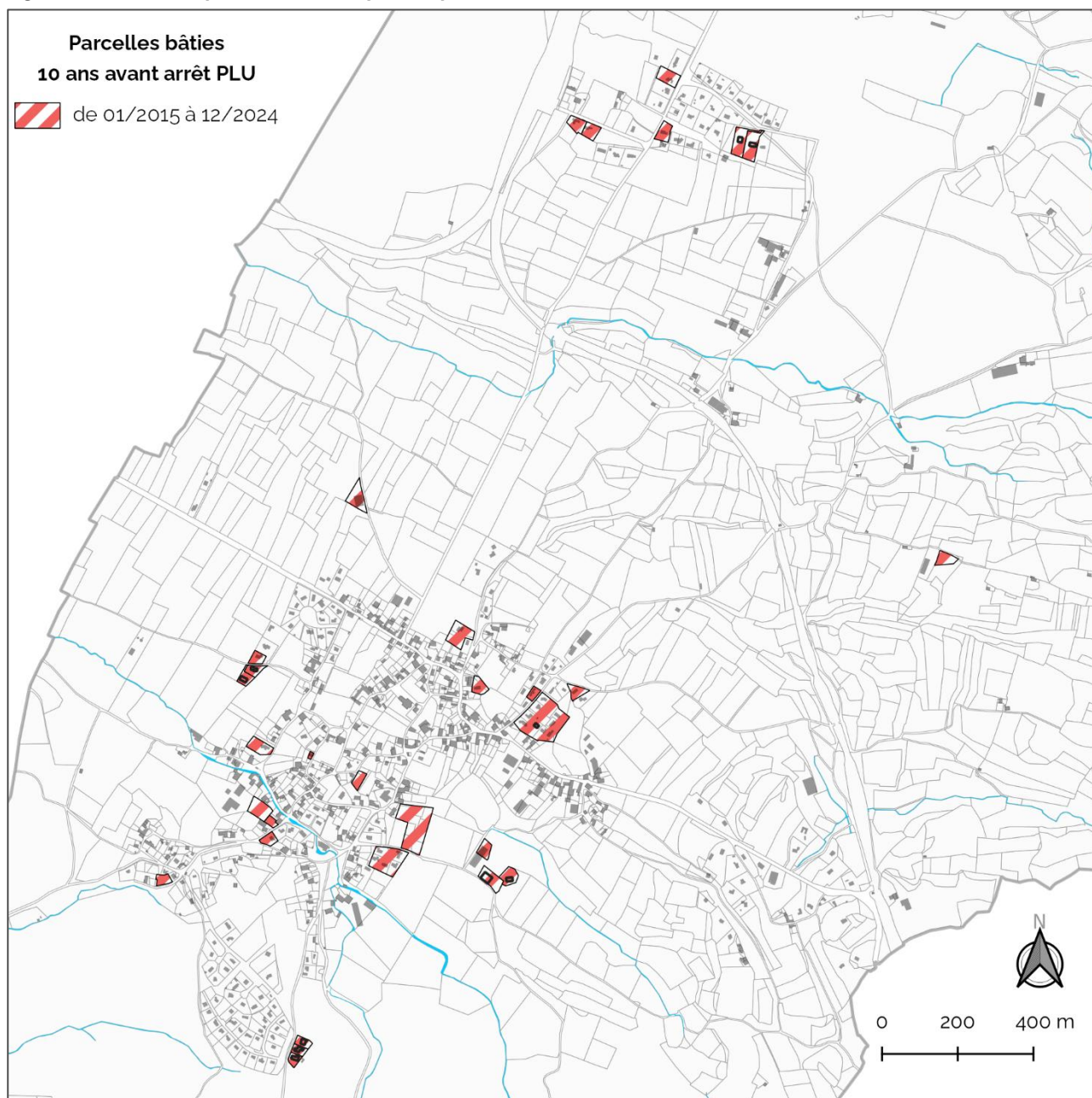
Figure 4 – Carte des espaces ENAF consommés pour la période 2011-2020

Figure 5 – Carte des parcelles bâties pour la période 2015-2024



Justification des zones UJ

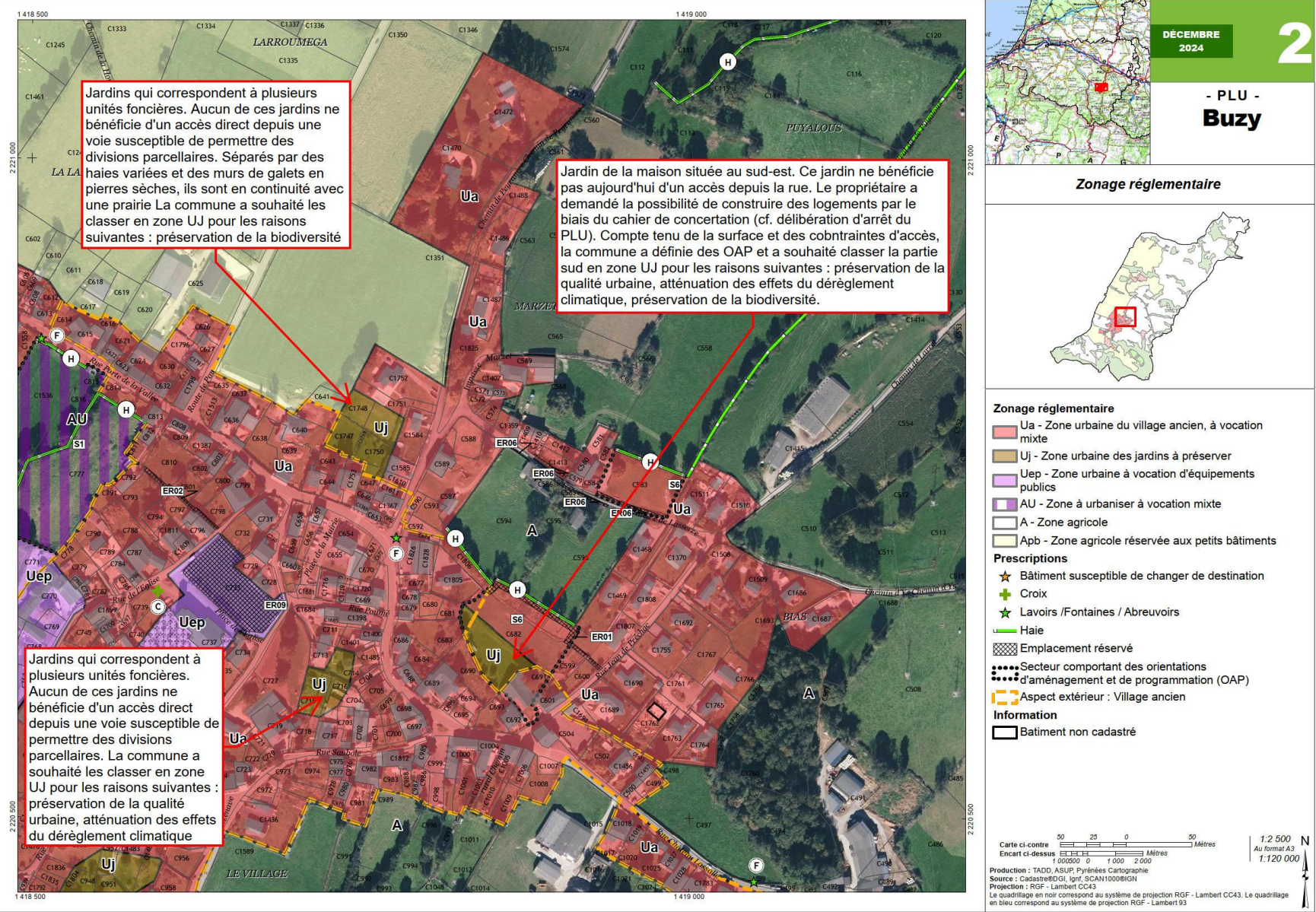
Les zones UJ répondent à plusieurs objectifs complémentaires :

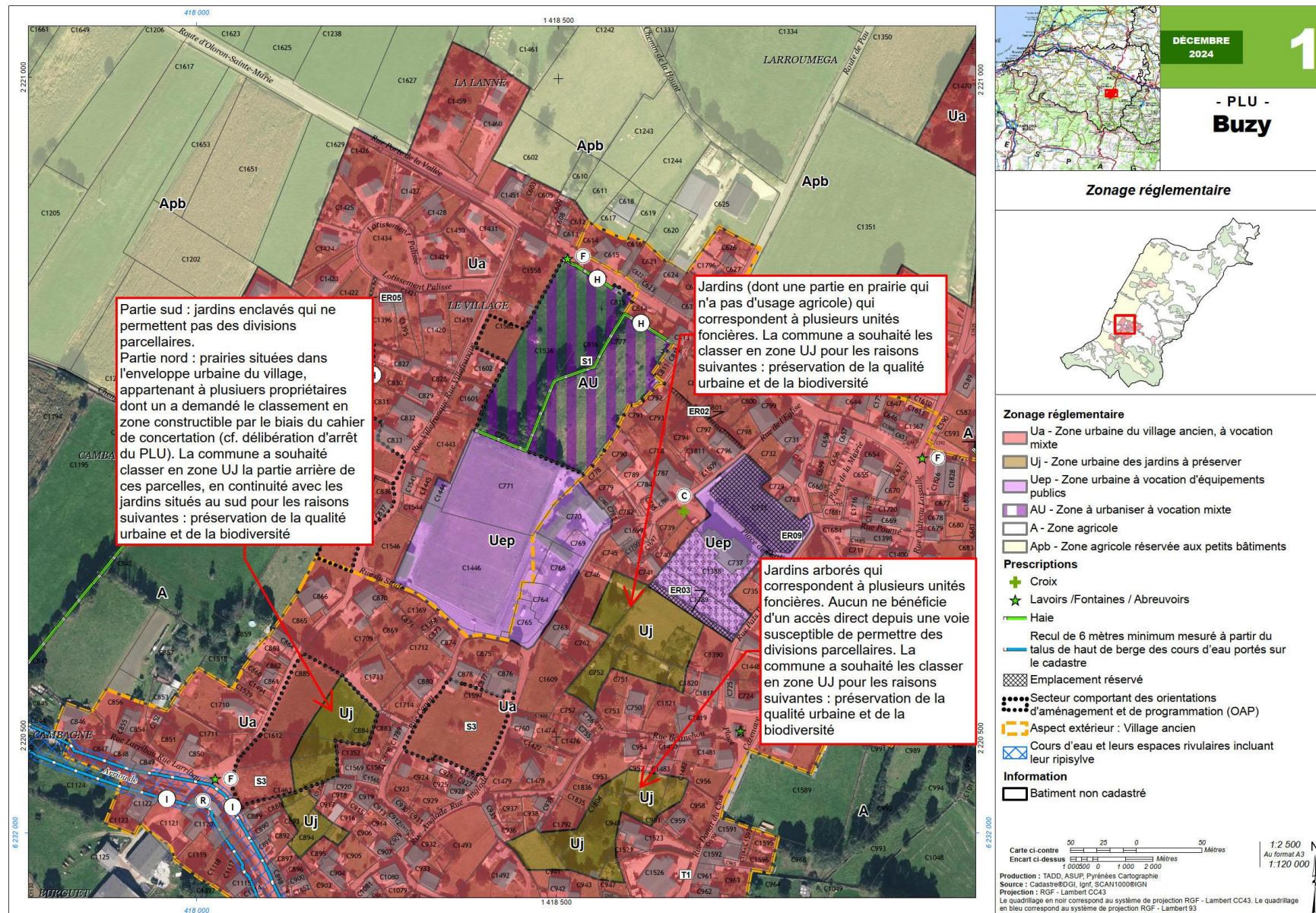
- La préservation de la qualité urbaine du village de Buzy, qui est un village rural où l'organisation traditionnelle s'organise avec un bâti implanté à proximité de la rue (à l'alignement ou autour d'une cour), séparés par des espaces de jardins et/ou de prairies. La définition d'une zone UJ vise à préserver ces espaces de jardins qui font partie intégrante de l'identité communale ; de plus, cette organisation favorise l'intimité des espaces privés vis-à-vis de la rue ;
- La préservation de la biodiversité : l'implantation des constructions en périphérie des îlots urbains et la préservation d'espaces végétalisés en cœur d'îlots favorise la diversité et limite le morcellement d'habitats favorables à la biodiversité et en particulier à la « petite » faune qu'on rencontre couramment dans les jardins : insectes, oiseaux, reptiles, batraciens, petits mammifères ; la préservation de ces îlots urbains favorise donc à la fois la richesse en espèces (accueil d'espèces « spécialistes ») et des effectifs plus importants.
- L'adaptation au changement climatique ; le règlement du PLU fixe pour ces zones un coefficient de surface en pleine terre élevé, afin de limiter l'imperméabilisation des terres et favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans les sols. Le ruissellement de ces eaux est ainsi réduit et contribue à maîtriser l'exposition des populations à des risques d'inondation et/ou à la destruction de biens matériels. De plus, ces espaces

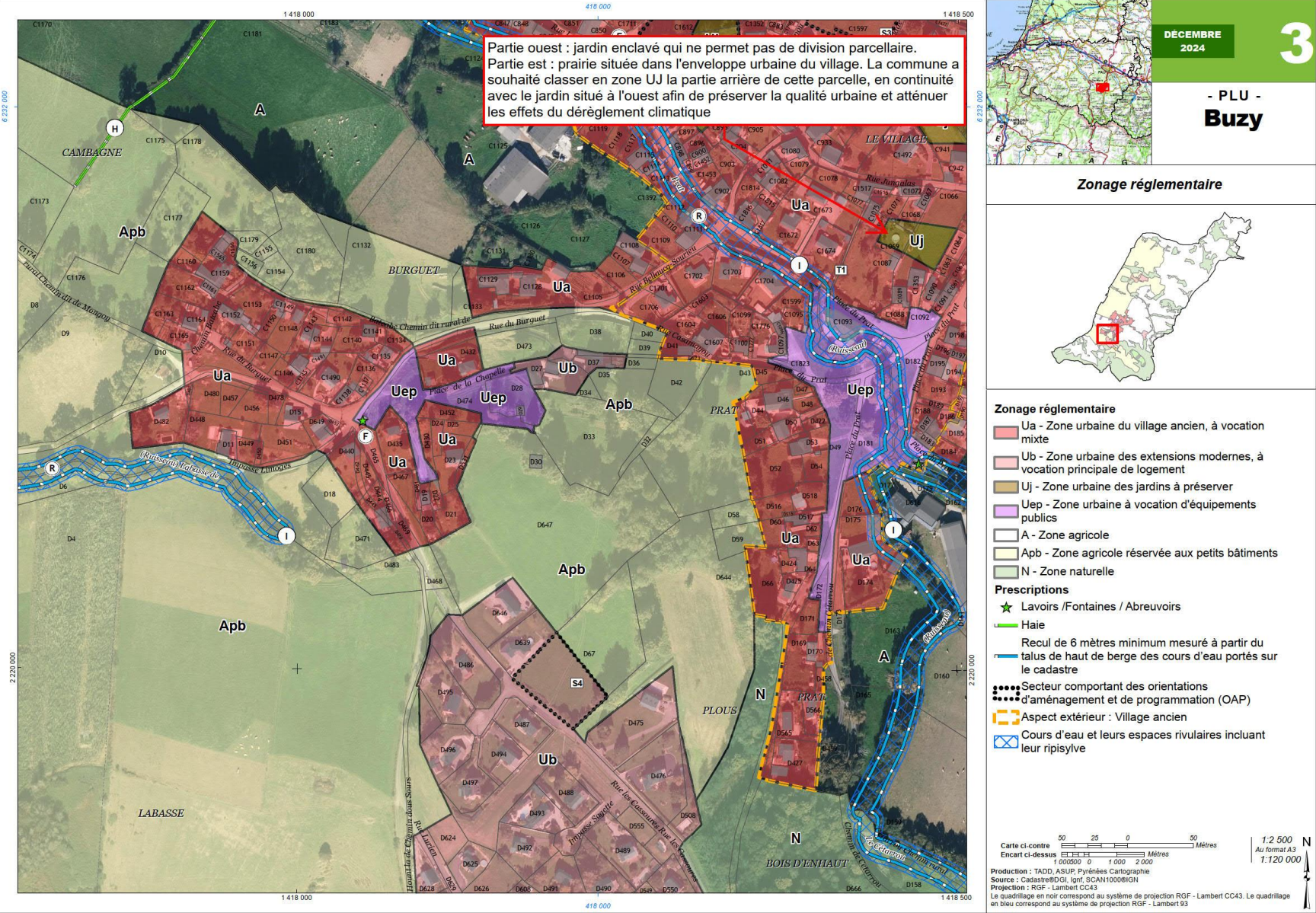
végétalisés constituent des zones plus fraîches et permettent de limiter les phénomènes de surchauffe lors des épisodes caniculaires qui devraient être plus nombreux et plus intenses à l'avenir.

Dans la mesure où ces espaces sont généralement ou ont vocation à être largement plantés d'arbres et arbustes, ils ne constituent pas des espaces artificialisés au sens du Décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols (Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel).

Les cartes suivantes justifient le choix de la commune pour chaque zone Uj du village.







Espaces interstitiels

En revanche, le périmètre des « parties actuellement urbanisées », inclut des espaces interstitiels à caractère agricole et naturel (prairies, zone de pâture) :

Soit environ 21 300 m² d'espaces naturels, agricoles et forestiers ciblés en densification dans le projet de PLU alors qu'ils relèveraient d'une consommation d'ENAF.

Secteur relevé par la DDT	Surface réelle mesurée SIG	Validation ENAF
Secteur Rue les Cassoures : environ 2 600 m²	2545 m ²	ENAF, non comptabilisé (l'erreur sera rectifiée)
Secteur Rue Capou : 3 546 m²	3199 m ²	ENAF, comptabilisé en tant que tel dans le projet de PLU arrêté
Secteur Rue Villefranque : 3 075 m²	3945 m ²	ENAF, comptabilisé en tant que tel dans le projet de PLU arrêté
Secteur Sud cimetière : 3 587 m²	Une partie seulement classée en zone Ua pouvant accueillir des logements (le reste en zone UJ) : 609 m ²	Non comptabilisé en ENAF : surface <2500 m ² et compris dans la PAU
Secteur Nord cimetière : 2 520 m²	2520 m ²	Non comptabilisé en ENAF, emplacement réservé qui n'a pas vocation à recevoir des constructions. Une prescription pourra éventuellement être ajoutée pour limiter la construction dans cette parcelle
Secteur Rue Jean de Préchac : environ 2 800 m²	2893 m ²	Non comptabilisé en ENAF : il s'agit d'une division parcellaire (jardin de la maison située sur la parcelle C691)
Secteur Gare : 3 250 m²	3201 m ²	ENAF, comptabilisé en tant que tel dans le projet de PLU arrêté

La méthodologie de définition des parties actuellement urbanisées est expliquée dans le rapport de présentation.

Le paragraphe relatif aux objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sera corrigé pour ajouter la parcelle de la rue des Cassoures : la consommation d'espaces ENAF permise par le PLU atteint 4,92ha, qui correspond à la fois aux surfaces en extension et aux surfaces en densification supérieures à 2500m².

Cette surface correspond aux objectifs fixé par le PADD pour répondre aux besoins en logements. Compte tenu du décalage à 2045 des objectifs démographiques, cette consommation d'espace est envisagée à l'horizon 2045.

Choix de classement en zone urbaine ou à urbaniser

Les zones AU peuvent porter sur des secteurs de projets dans ou hors des parties urbanisées de la commune. Le critère déterminant pour décider du classement d'un secteur de projets en zone AU ou en zone U reste l'adéquation des équipements du secteur avec le projet d'aménagement. Aussi, il conviendra de questionner ce critère sur l'ensemble des secteurs de projets afin de déterminer le classement du secteur en U ou AU.

La pièce relative aux OAP indique l'adéquation entre équipement et programmation. Les secteurs classés en zone urbaine par le projet de PLU arrêté sont tous desservis par des réseaux et une voirie de capacités suffisantes à leur périphérie immédiate. La commune a décidé de définir des OAP pour ces secteurs classés en zone urbaine, bien qu'elle n'en ait pas l'obligation au sens du code de l'urbanisme. L'objectif poursuivi est de favoriser l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions et d'y encadrer le nombre de logements à produire.

Compte tenu de la proposition de décaler l'objectif de production de logements à 2045, la commune propose de reclasser une partie des zones urbaines identifiées dans le projet de PLU arrêté en zones à urbaniser afin d'intégrer ainsi un volet programmatique permettant d'échelonner les constructions dans le temps.⁴

⁴ Attention à la jurisprudence : cf. Décision TA Lyon, 23 décembre 2024, n° 2208177 qui a jugé que le classement en zone « à urbaniser » (avec ouverture à l'urbanisation différée définie par des OAP) de parcelles situées au cœur d'un quartier déjà urbanisé était injustifié dans la mesure où :

- Le secteur était entièrement intégré dans le tissu urbain existant ;
- Aucune contrainte technique ou urbanistique ne justifiait le différé d'urbanisation ;
- Aucun projet d'aménagement structurant n'était identifié pour le justifier.

Tous les secteurs concernés par les zones AU sont desservis par des réseaux et une voirie de capacités suffisantes. De ce fait, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement (article R151-20 du code de l'urbanisme⁵).

Le tableau suivant indique les objectifs de répartition dans le temps de la production de logements, selon les pas de temps suivants :

- Échéance prévisionnelle de construction à court terme, c'est-à-dire avant 2031 pour les zones urbaines ;
- Échéance prévisionnelle de construction à moyen/long terme, c'est-à-dire à partir de 2031.

L'article L153-27 du code de l'urbanisme indique que le PLU doit faire l'objet d'un bilan général au plus tard 6 ans après sa délibération d'approbation. La commune prévoit de faire ce bilan en 2031 afin de vérifier l'atteinte ou non des objectifs fixés par le PADD (objectifs démographiques, de production de logements et de surfaces consommées) ; une évolution du PLU permettra alors de réaliser les ajustements nécessaires en termes d'objectifs de production de logements pour la période « moyen terme » 2031-2038 et la période « long terme » à partir de 2038.

En effet, la commune estime ne pas être en mesure de trancher entre ces 2 périodes en raison des incertitudes qui pèsent sur la réalisation de l'aménagement du secteur « Porte de la Vallée ». La commune souhaite faire intervenir l'EPF avec qui elle a engagé des discussions pour le montage du projet ; l'objectif est de pouvoir accueillir des habitants après 2032. A l'heure actuelle, ce secteur appartient à plusieurs propriétaires, une partie est en cours de procédure successorale : la commune n'a donc aucune garantie que le projet aboutisse à l'échéance qu'elle se fixe.

Au total, les zones à urbaniser et les zones urbaines soumises à OAP permettent la construction de 64 logements neufs, ce qui correspond aux objectifs fixés à l'horizon 2038 (cf. chapitre précédent « Objectifs démographiques »). Il faut rajouter à ces chiffres la potentielle production de logements neufs en dehors des zones soumises à OAP qui ne peut pas être « dirigée ». L'importance de la rétention foncière est par ailleurs difficile à anticiper ; jusqu'à présent elle est importante comme le témoigne l'importance du nombre de terrains constructibles de la carte communale qui n'ont pas été bâtis depuis son entrée en application.

Les projets de zonage et d'OAP tels que la commune propose de les modifier sont donc bien cohérents avec le nouveau projet de PADD.

⁵ Au sens de cet article, une modification ou à une révision du PLU s'impose pour les zones à urbaniser pour lesquelles les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

N°	Secteur	Zone et phasage proposé dans le projet de PLU arrêté	Proposition de modification	Surface constructible/ Surface en ENAF (ha)	Nombre de logements par secteur	Nombre de logements cumulés
3	Village Sud Rue Capou	Hors phasage : ouvert à l'urbanisation immédiatement	Maintien en zone U Échéance prévisionnelle de construction à court terme	0.32/0.32	4	4
4	Chemin les Cassoures	Hors phasage : ouvert à l'urbanisation immédiatement	Maintien en zone U Échéance prévisionnelle de construction à court terme	0.25/0.25	3	7
5	Chemin de Baigts (Hount de Cami)	Hors phasage : ouvert à l'urbanisation immédiatement	Laisser en zone U, mais réduire la superficie Échéance prévisionnelle de construction à court terme	Réduction à 0.2 ha	2	9
6	Village Est Rue Jean de Préchac	Hors phasage : ouvert à l'urbanisation immédiatement	Maintien en zone U (cf. jurisprudence) Échéance prévisionnelle de construction à court terme	0.29/0	4	13
7	Lannessus Ouest Partie sud Ch. de la gare	Hors phasage : ouvert à l'urbanisation immédiatement	Maintien en zone U Échéance prévisionnelle de construction à court terme	0.32/0.32	2	15
2	Village Ouest Nord du Ch. Cambagne	Hors phasage : ouvert à l'urbanisation immédiatement	Maintien en zone U Échéance prévisionnelle de construction à court terme	0.58/0.58	9	24
2	Village Ouest Sud du Ch. Cambagne	Ouvert à l'urbanisation à partir de 2030	Maintien en zone AU. Échéance prévisionnelle de construction à court terme	0.39/0.39	4	28
TOTAL OBJECTIFS A COURT TERME				2.35 ha/2.06 ha		28 logements
1	Rue Porte de la Vallée	Ouvert à l'urbanisation à partir de 2027	Échéance prévisionnelle de construction à moyen / long terme	1.46/1.46	22	50
2	Village Ouest Rue Villefranque	Hors phasage : ouvert à l'urbanisation immédiatement	Passer en zone AU Échéance prévisionnelle de construction à moyen / long terme	0.2/0	3	53
6	Village Est Rue Pé de Lasserre	Hors phasage : ouvert à l'urbanisation immédiatement	Passer en zone AU Échéance prévisionnelle de construction à moyen / long terme	0.21/0	2	55
7	Lannessus Ouest Partie nord Ch. de la gare	Hors phasage : ouvert à l'urbanisation immédiatement	Passer en zone AU Échéance prévisionnelle de construction à moyen / long terme	0.68/0.68	4	59
3	Village Sud Rue Villefranque	Hors phasage : ouvert à l'urbanisation immédiatement	Passer en zone AU Échéance prévisionnelle de construction à moyen / long terme	0.39/0.39	5	64
8	Camping	Ouvert à l'urbanisation à partir de 2031	Reclassé en zone A	0	0	
TOTAL OBJECTIFS A MOYEN / LONG TERME				2.94 ha/2.53 ha		36 logements

Consommation d'espace future

L'objectif de 5 ha affiché dans le PADD semble prendre en compte l'objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF prévu par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine sur le périmètre du SCoT de la Vallée d'Ossau en tant que « territoire en revitalisation ». En revanche, le projet tel que défini, autorise implicitement l'urbanisation de près de 7ha. Considérant la consommation effective d'espaces NAF sur la période 2021-2024, le développement envisagé excède largement l'objectif affiché dans le PADD.

Aussi, pour un développement plus économe en foncier, en adéquation avec les orientations du PADD, il est demandé de réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation et ainsi reverser 3 ha en zone agricole ou naturelle. Il s'agit par ailleurs et dans le cas présent d'assurer la cohérence entre le règlement du PLU et le PADD et par voie de conséquence la sécurité juridique du document.

Cette réduction pourrait être compensée par l'introduction de densités supérieures sur certains secteurs et de densités minimales sur les secteurs dits « en dent creuse » non couverts par des OAP.

La commune envisage de supprimer la zone AUt d'extension du camping, ce qui correspond à une surface de 0.86 ha. Le tableau présenté dans le chapitre précédent « Choix de classement en zone urbaine ou à urbaniser », montre un objectif de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 2.06 ha pour la période « court terme » (c'est à dire à l'horizon 2031) et 2.53 ha pour les périodes « moyen terme » et « long terme » (périodes 2032-2045), tel que le propose la commune.

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité d'imposer des densités minimales uniquement à proximité des transports collectifs, existants ou programmés (art. L151-26 CU).

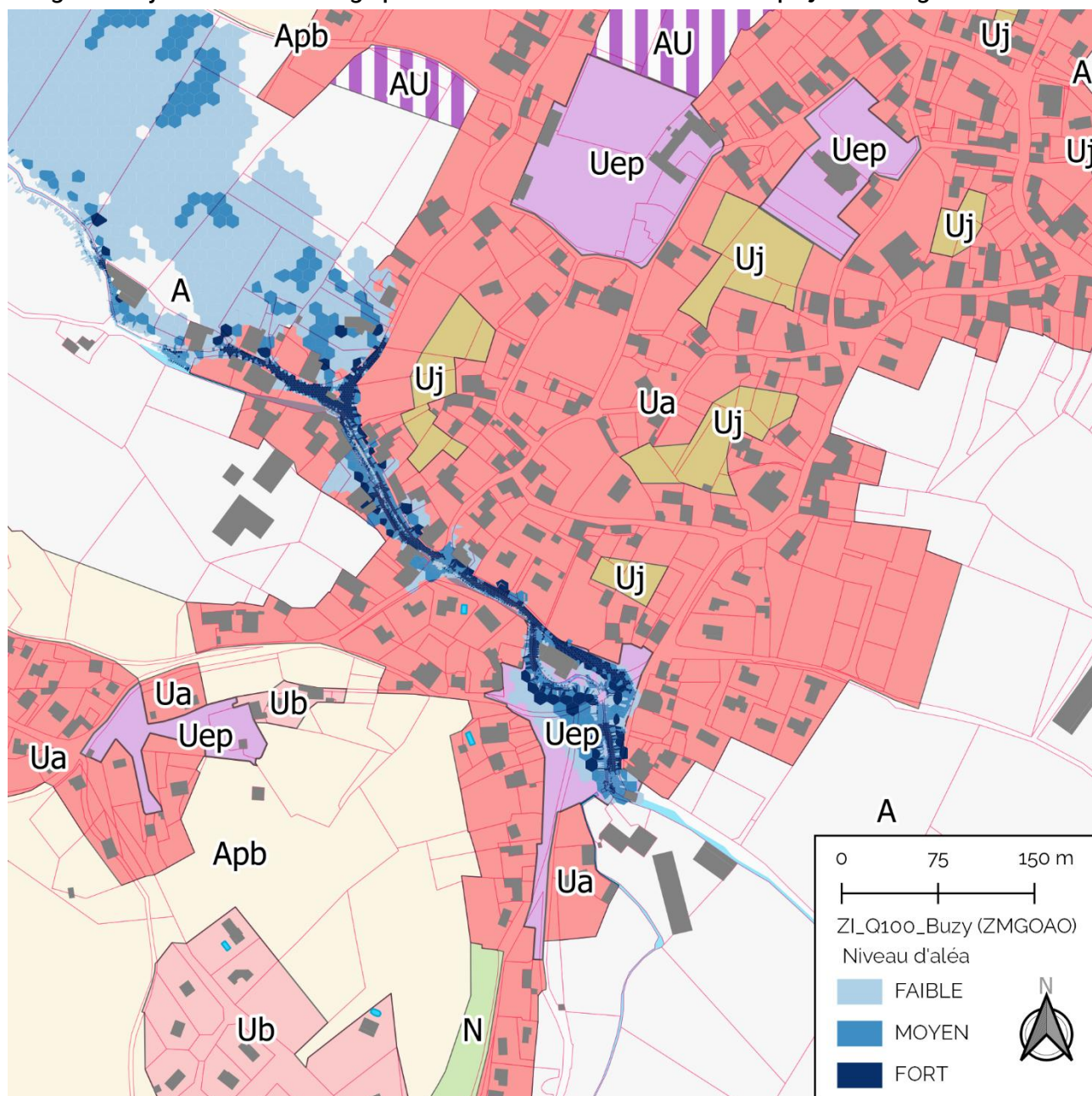
Risque inondation

Eu égard à la connaissance actuelle du risque inondation, issue des études hydrauliques menées par le syndicat mixte des Gaves d'Oloron, Aspe, Ossau et leurs affluents (SMGOAO), les dispositions réglementaires devront être complétées afin de ne pas exposer de nouvelles personnes et des biens à un risque inondation.

Le règlement sera modifié pour signaler l'existence de cette étude qui sera annexée au PLU.

Les zones constructibles impactées sont peu étendues et concerne en très grande majorité la zone Uep située à proximité de la place du Prat qui n'a pas vocation à accueillir des logements (cf. carte suivante).

Village de Buzy - Extrait de la cartographie des zones inondables (SMGOAO) et projet de zonage



Zone Ner

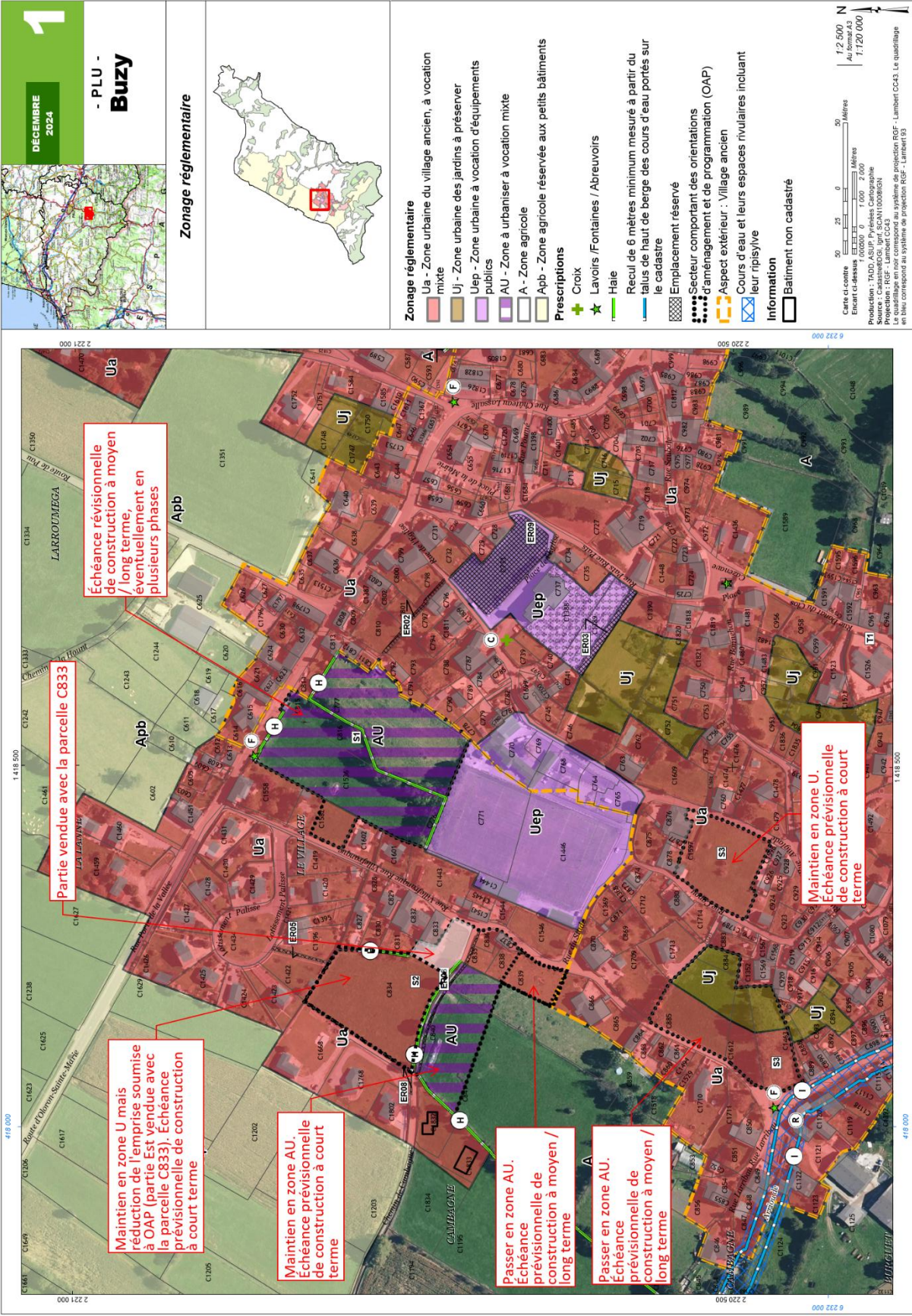
Enfin, s'agissant de la zone « Ner », elle ne peut être retenue eu égard au caractère agricole des parcelles concernées par le projet de centrale au sol.

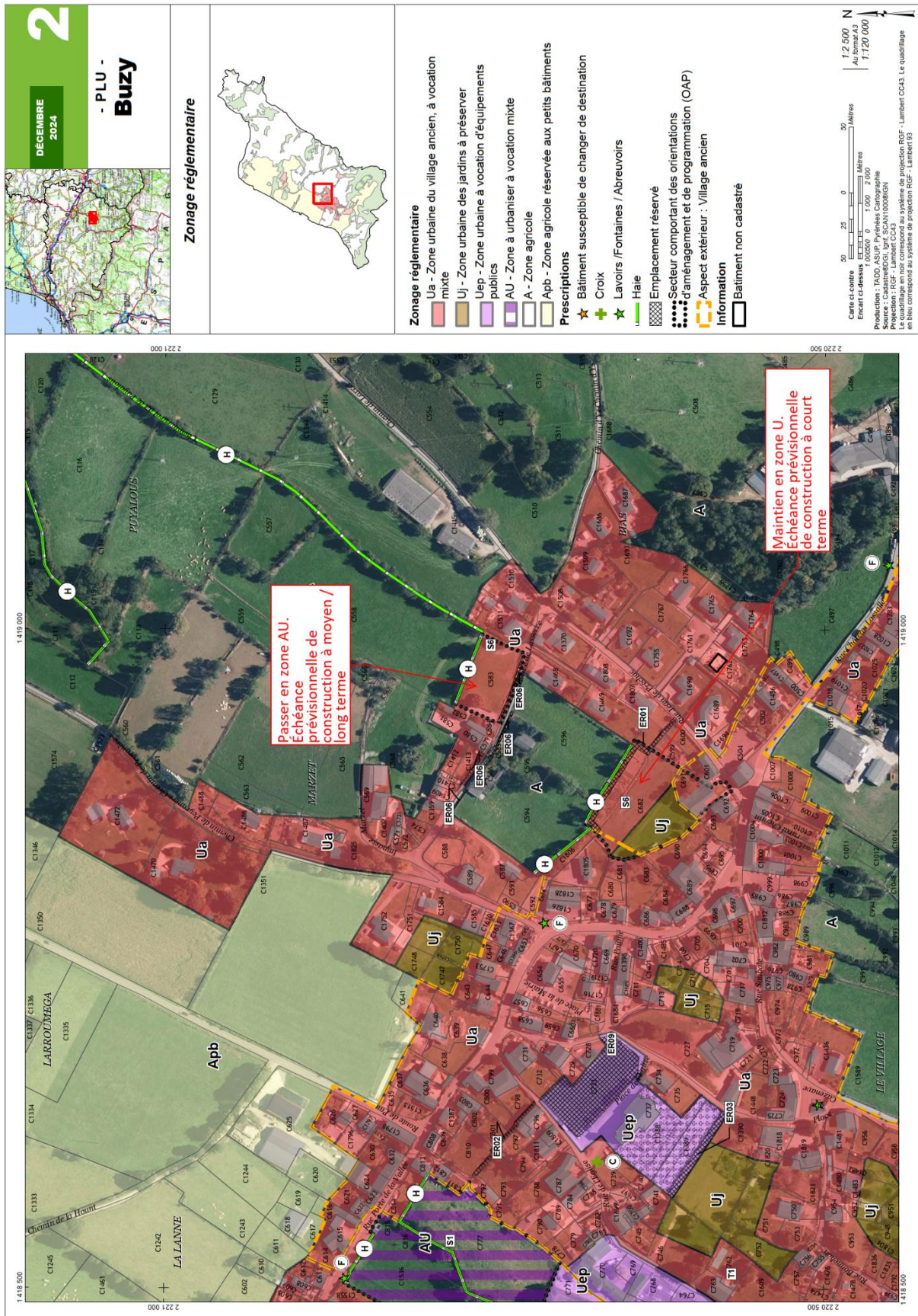
Le maintien de la zone Ner ou le reclassement des parcelles concernées en zone N sera décidé au vu du document cadre pour les énergies renouvelables dans les Pyrénées-Atlantiques, en cours d'élaboration.

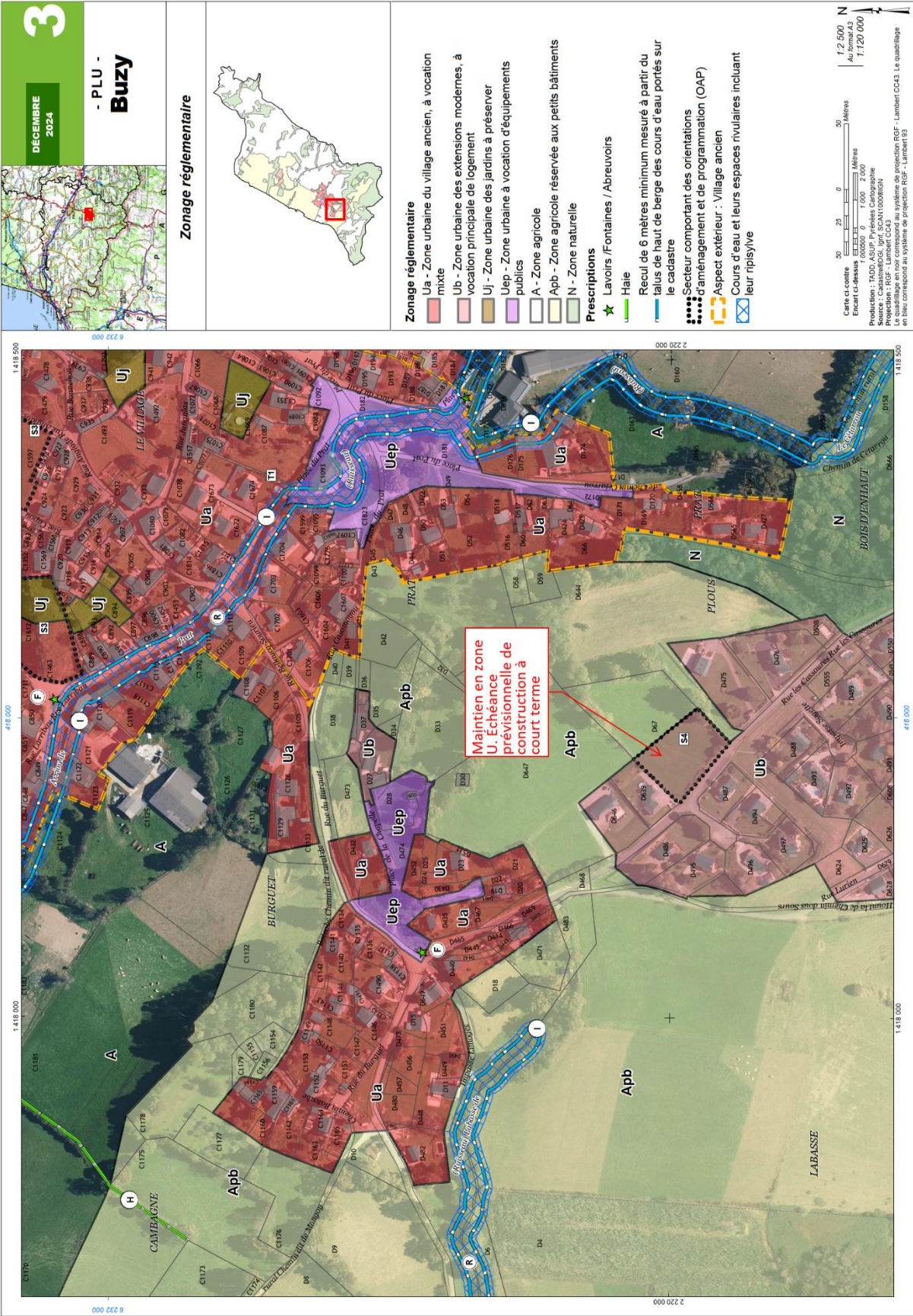
Justification des emplacements réservés

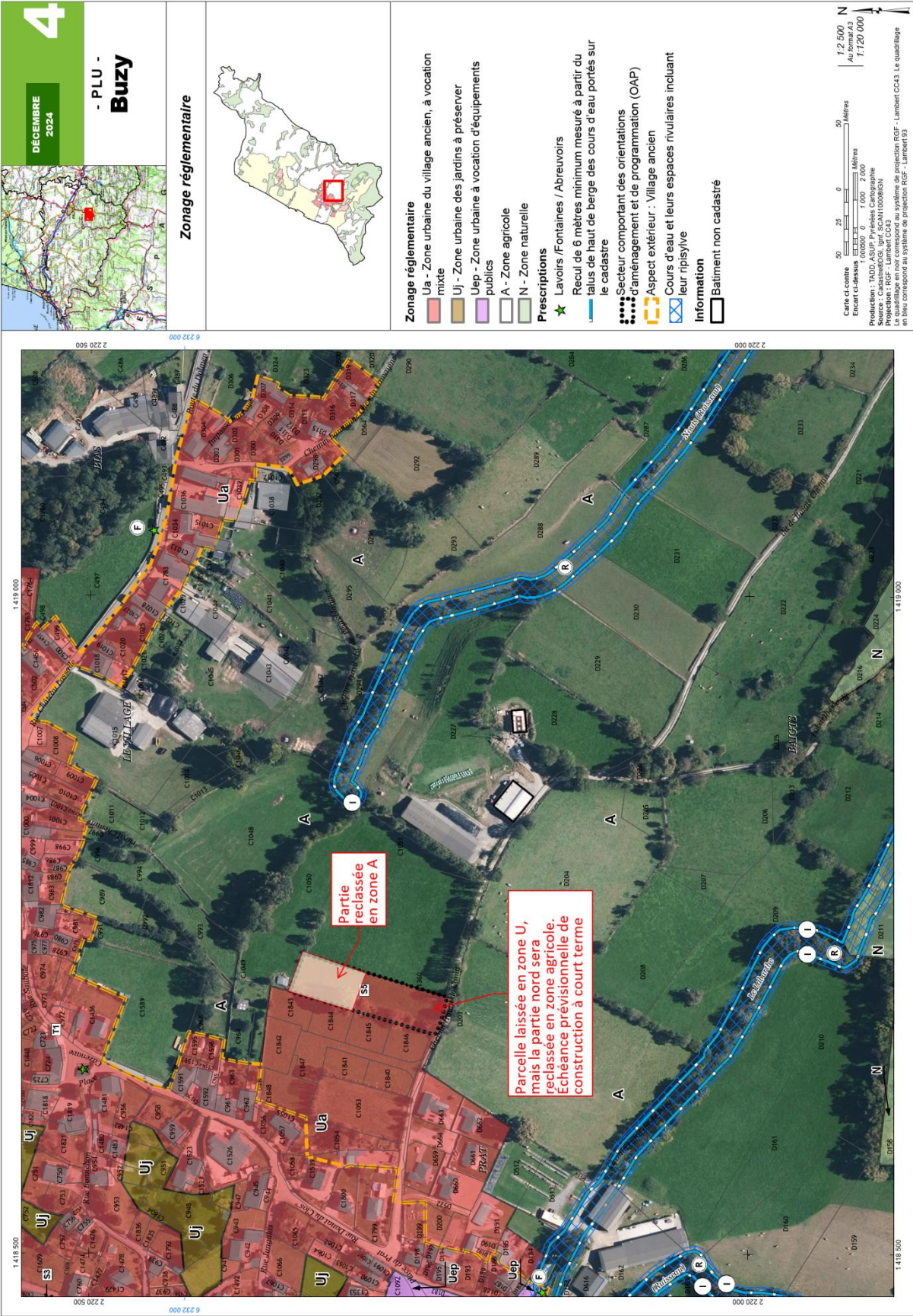
N°	Objet	Explication
ER01	Création d'un cheminement piétons entre le Chemin de Peyranère et la rue Jean de Préchac	Il s'agit de favoriser les déplacements doux entre la mairie et les quartiers de l'est du village en créant un itinéraire plus direct et plus sécurisé que l'existant.
ER02	Création d'un cheminement piétons entre la rue de l'église et l'impasse Laborde	Il s'agit de favoriser les déplacements doux entre la mairie/ l'église et les quartiers de l'ouest du village en créant un itinéraire plus direct et plus sécurisé que l'existant.
ER03	Emplacement réservé pour extension du cimetière	La commune souhaite pouvoir agrandir le cimetière afin de prendre en compte les besoins futurs.
ER04	Emplacement réservé pour équipement publics (gare)	Il s'agit pour la commune de pouvoir valoriser le bâtiment et la plateforme de la gare pour développer des équipements publics et/ou des activités économiques, au cas où la SNCF souhaiterait vendre les terrains concernés.
ER05	Création d'un cheminement piétons au sud du Lotissement Palisse	Il s'agit de mailler le lotissement existant qui est en impasse avec les futurs quartiers du chemin Cambagne.
ER06	Elargissement de la rue Pé de Lasserre à 6m	La rue Pé de Lasserre est étroite : il s'agit d'homogénéiser son gabarit afin de permettre le croisement des véhicules et la circulation des engins agricoles.
ER07	Elargissement à 6 m du chemin du Faget	L'accès aux parcelles agricole depuis le chemin du Faget est difficile en raison d'un rétrécissement ; il s'agit donc de l'élargir ponctuellement afin de faciliter la circulation des engins agricoles
ER08	Elargissement du chemin de Cambagne à 6m	Le chemin de Cambagne est étroit : il s'agit d'homogénéiser son gabarit afin de permettre le croisement des véhicules et la circulation des engins agricoles et l'accès à la station d'épuration.
ER09	Aménagement d'un espace public et accueil d'équipement d'intérêt général	Ce secteur se situe en face de l'église et à proximité de l'école ; la commune souhaite l'acquérir pour y créer un jardin pédagogique et/ou des installations de plein air qui pourraient être aussi mis à disposition de l'école.

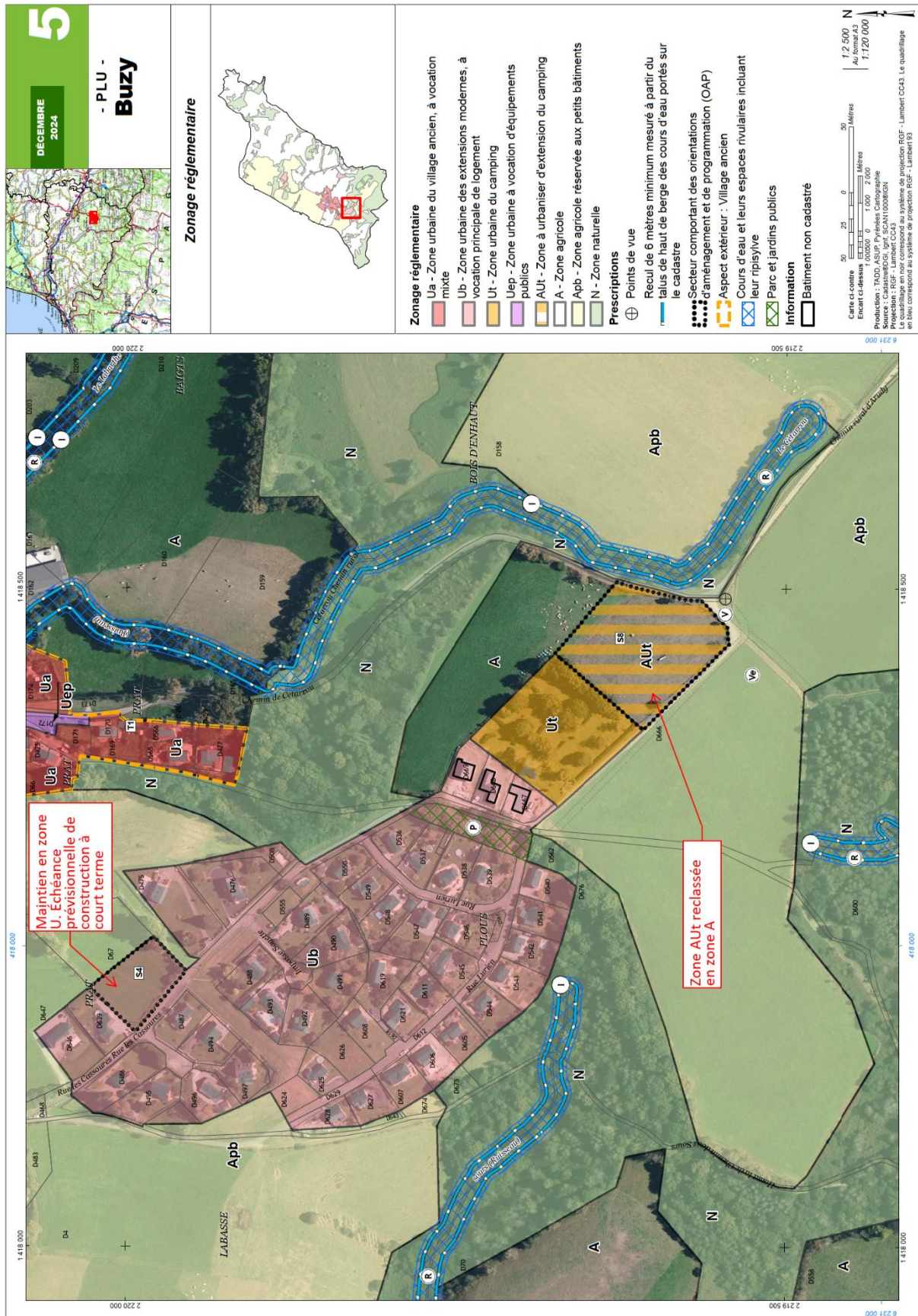
Annexes

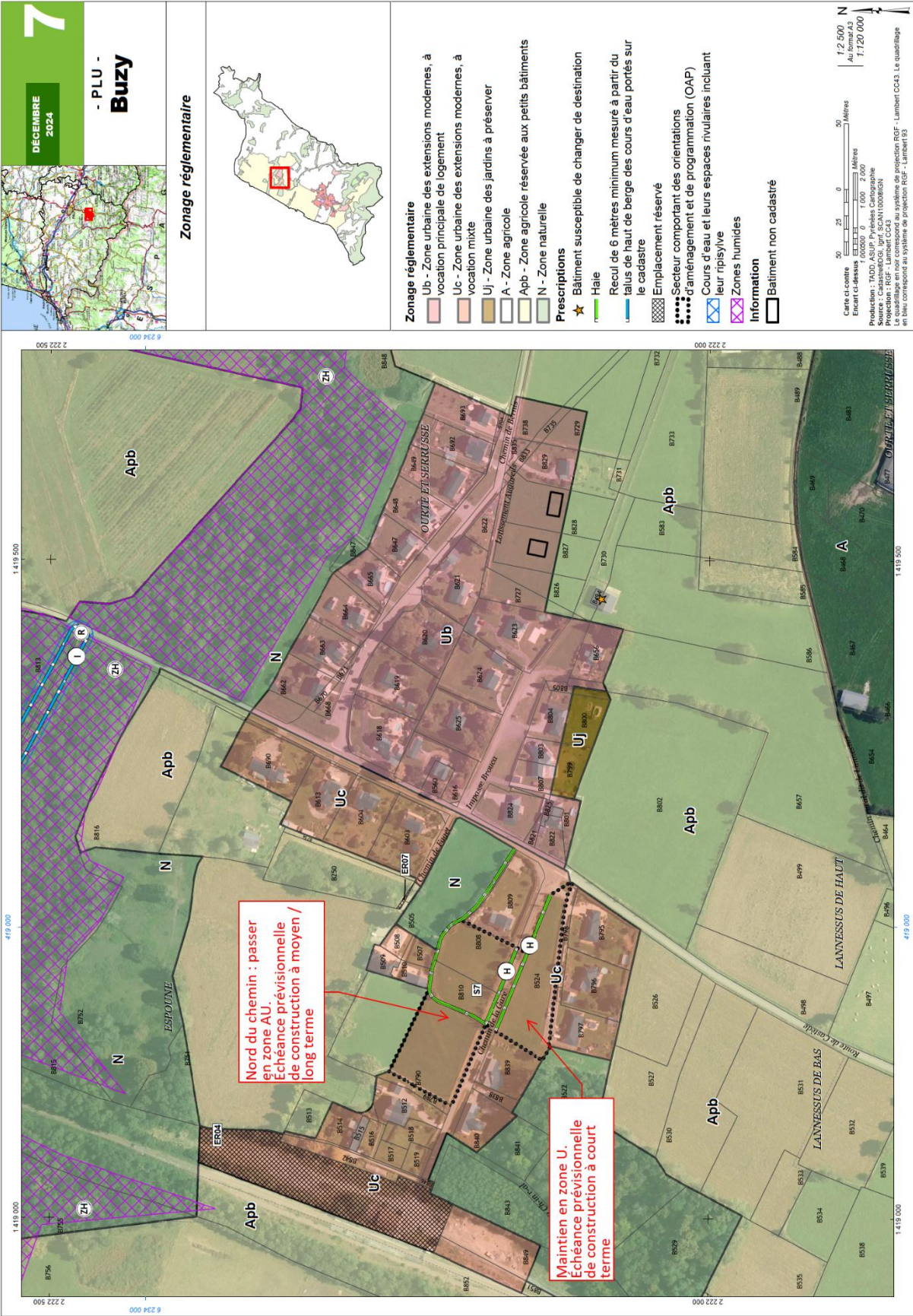












Mémoire en réponse – Avis de la MRAE

Contexte et objectifs généraux du projet

La MRAE recommande d'indiquer les logements créés depuis 2019 pour comprendre le volume de logements qui reste à construire dans le cadre de ce PLU.

Le nombre de logements mis en chantier est indiqué dans le rapport de présentation pour la période 2011-2022 ; le dossier sera complété pour intégrer les derniers chiffres disponibles.

Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement

A. Remarques générales

La MRAE recommande de faire ressortir les incidences avant et après la mise en œuvre de la séquence ERC en s'appuyant notamment sur les cartographies présentées dans le diagnostic et l'état initial.

La commune prend acte de la recommandation de la MRAE mais considère que le paragraphe « Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement – Mesures de préservation et de mise en valeur » apporte une information suffisante compte tenu du niveau d'enjeux.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

METHODES DE DIAGNOSTIC, DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS

La MRAE recommande de mieux faire ressortir les enjeux de préservation de la faune et de la flore et de les territorialiser. La différenciation entre réservoir, corridor de biodiversité et ruptures de continuité semble à cet égard nécessaire, de même qu'un rapprochement de ces types d'espaces avec des données sur la faune et la flore locale.

La commune prend acte de la recommandation de la MRAE. La carte relative à la trame verte et bleue sera complétée pour préciser les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

METHODES D'ANALYSE DES SOLUTIONS ALTERNATIVES

La MRAE recommande de réexaminer la trajectoire démographique proposée par la commune en s'inscrivant dans les objectifs du futur SCoT en matière d'armature territoriale.

La commune prend acte de la recommandation de la MRAE qui coïncide avec l'avis émis par les services de l'Etat. On se reportera donc au mémoire en réponse à cet avis.

La MRAE recommande d'évaluer dès à présent les conflits d'usage qui pourraient résulter d'un développement économique autour de la gare, à savoir mieux mesurer les incidences liées à l'implantation d'entreprises dans un secteur résidentiel.

La commune prend acte de la recommandation de la MRAE mais signale qu'il n'y a pas de projet de création de zone d'activité à proximité de la gare traduite dans le règlement du PLU. Si un projet devait voir le jour, il serait nécessaire de faire évoluer le PLU par une révision, dans le cadre de laquelle une analyse complète des incidences serait réalisée.

Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi

A. Consommation d'espace et densités

La MRAE recommande d'indiquer plus clairement dans le dossier quelles surfaces sont considérées comme se situant à l'intérieur ou en dehors de l'enveloppe urbaine, en veillant à la cohérence de la méthodologie entre les bilans de la période passée et les prévisions.

La MRAE recommande d'intégrer toutes les créations ou extensions prévues d'espaces urbanisés sur la commune en dehors de l'enveloppe urbaine dans l'estimation de la consommation d'espace NAF.

La commune prend acte de la recommandation de la MRAE qui coïncide avec l'avis émis par les services de l'Etat. On se reportera donc au mémoire en réponse à cet avis.

B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels

La MRAE recommande de compléter les sondages pédologiques afin de conclure sur la présence ou non de zones humides.

La commune prend acte de la recommandation de la MRAe et indique que les sondages pédologiques complètent les inventaires naturalistes. Le choix des secteurs étudiés est basé sur les documents disponibles (probabilité de zone humide) et l'expertise d'un pédologue qui a par ailleurs contribué à la réalisation de la carte des sols du département (et en particulier de la commune de Buzy) dans le cadre de l'élaboration du Référentiel Régional Pédologique (RRP).

La MRAe recommande de présenter l'état initial des secteurs impactés par le projet de PLU et n'ayant pas fait l'objet d'inventaires. Les mesures d'ERC adaptées aux enjeux identifiés devront être mises en œuvre, en privilégiant l'évitement.

La commune prend acte de la recommandation de la MRAe. Les mesures ERC sont présentées dans le paragraphe « Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement – Mesures de préservation et de mise en valeur ».

En ce qui concerne la zone Ner, son maintien ou le reclassement des parcelles concernées en zone N sera décidé au vu du document cadre pour les énergies renouvelables dans les Pyrénées-Atlantiques, en cours d'élaboration. Si le projet voit le jour, une étude d'impact précise sera réalisée. Il ne paraît pas pertinent de réaliser des études spécifiques dans le cadre du PLU.

C. Gestion de la ressource en eau

La MRAe recommande de présenter une estimation quantifiée des besoins supplémentaires en eau induits par le projet de PLU, en tenant compte de l'ensemble des besoins (population résidente, saisonnière, activités économiques, agriculture).

La commune prend acte de la recommandation de la MRAe. La réalisation d'une étude précise des besoins en eau potable n'entre pas dans le cadre d'un PLU et constitue une étude à part entière si elle doit être faite sérieusement, compte tenu des paramètres à prendre en compte et des scénarios envisageables (parmi lesquels : estimation futures des consommations par type de consommateur, qu'elles soient facturées ou non, hypothèses de rendement des réseaux), auxquels il faut ajouter le choix de la période de pointe (couple ressources / besoins le plus défavorable). Une estimation des besoins annuels pour l'habitat pourra néanmoins être indiquée sur la base du nombre de logements prévus et de la consommation actuelle par abonné (1 logement supplémentaire étant assimilé à un abonné). Cette analyse sera complétée sous réserve de retours des syndicats gestionnaires.

Dans les OAP sectorielles des zones à urbaniser, il pourra être indiqué que le projet peut être refusé si la capacité du réseau d'eau potable ne permet pas de répondre aux besoins.

Sur ce point (création d'une zone de rejet végétalisée à l'aval de la station d'épuration), la MRAe recommande de préciser si ce projet nécessite d'être pris en compte dans le PLU, par la création d'un emplacement réservé ou d'un zonage spécifique. Elle recommande également de préciser l'échéance envisagée pour la réalisation de cet équipement.

Le projet est prévu dans l'emprise de la station actuelle et ne nécessite pas d'extension sur les terrains voisins. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir un emplacement réservé.

La MRAe invite la collectivité à revoir tant le volume que le phasage des logements à produire, en cohérence avec le projet de SCoT et dans l'optique de ne pas aggraver les pressions des eaux usées de la commune sur le milieu récepteur.

La commune prend acte de la recommandation de la MRAe qui coïncide avec l'avis émis par les services de l'Etat. On se reportera donc au mémoire en réponse à cet avis.

D. Risques, nuisances

La MRAe recommande de procéder à cette analyse en s'appuyant notamment sur les périmètres de réciprocité et de prévoir dans le PLU des mesures visant à éviter ces conflits potentiels.

La commune prend acte de la recommandation de la MRAe. Une carte des bâtiments agricoles et des périmètres de réciprocité sera annexée au PLU. Compte tenu de la lourdeur des représentations graphiques, il n'est pas pertinent de faire figurer ces périmètres sur les pièces graphiques réglementaires en raison de la surcharge des figurés. Le rapport de présentation sera complété au sujet des conflits d'usage potentiels entre les activités agricoles et le développement de l'urbanisation.

La MRAe recommande de compléter l'analyse paysagère pour les projets de création d'une zone d'activité à proximité de la gare, et pour le secteur visant à permettre l'implantation d'un parc photovoltaïque le long du ruisseau de Cambagne.

La commune prend acte de la recommandation de la MRAe. Comme indiqué précédemment, il n'y a pas de projet de création de zone d'activité à proximité de la gare traduite dans le règlement du PLU. Si un projet devait voir le jour, il serait nécessaire de faire évoluer le PLU par une révision, dans le cadre de laquelle une analyse complète des incidences serait réalisée.

En ce qui concerne la zone Ner, comme indiqué précédemment, son maintien ou le reclassement des parcelles concernées en zone N sera décidé au vu du document cadre pour les énergies renouvelables dans les Pyrénées-Atlantiques, en cours d'élaboration. Si le projet voit le jour, une étude d'impact précise sera réalisée et indiquera les incidences paysagères du projet.