



**COMMUNE DE BUZY
(PYRENEES ATLANTIQUES)**

PLAN LOCAL D'URBANISME

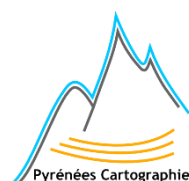
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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 :*



ASUP
SOLS & URBANISME



Jean-Sébastien GION
"Maison de la Découverte Pyrénéenne"

Préambule

Cadre juridique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, noté P.A.D.D., est une pièce constitutive et obligatoire du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le rapport de présentation, le règlement et les annexes.

Bien que non opposable aux tiers, il assure la cohérence du document d'urbanisme, notamment en inscrivant l'obligation :

- de respect des orientations du P.A.D.D. par les O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation), qui constituent le volet opérationnel du P.A.D.D. (articles L151-6 et L151-7) ;
- de cohérence du règlement du P.L.U. avec le P.A.D.D. (article L151-8 du Code de l'Urbanisme).

L'élaboration du P.A.D.D. suit une procédure découlant de la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13/12/2000, de la loi « Urbanisme et Habitat » du 02/07/2003 et des décrets 2004-531 du 09/06/2004 et 2005-613 du 27/05/2005.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12/07/2010, dite « Grenelle 2 », et la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renouvelé (« loi ALUR ») du 24/03/2014 renforcent la dimension environnementale du P.A.D.D. et la mise en cohérence entre les SCoT et les PLU. En particulier, le P.A.D.D., conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le P.A.D.D. est l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental : il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Il est fondé sur un diagnostic territorial et il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Il exprime les orientations générales relatives aux politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise

en bon état des continuités écologiques et en particulier celles qui concernent l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs (Art. L151-5 du Code de l'Urbanisme).

Les orientations définies doivent alors obligatoirement aborder les trois thèmes centraux du développement durable dans le domaine de l'urbanisme, soit :

LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE

- entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part,
- et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;

LE MAINTIEN DE LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET DE LA MIXITE SOCIALE :

- en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements,
- en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport ;

UNE UTILISATION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DES ESPACES INTEGRANT :

- la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces naturels, des paysages,
- la réduction des nuisances,
- la sauvegarde du patrimoine naturel, bâti et paysager remarquable,
- la prévention des risques naturels, technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

Contexte communal

La commune de Buzy située au nord-ouest d'Arudy constitue une des entrées de la vallée d'Ossau. La commune est dotée d'une carte communale qu'elle souhaite remplacer par un P.L.U. afin de promouvoir un urbanisme plus qualitatif et prendre en compte l'évolution de son territoire.

Dans ce contexte, le projet d'aménagement retenu pour la commune de Buzy est fondé sur les grands axes suivants :

- Axe 1 : favoriser l'accueil de population en respectant les principes du développement durable

- Axe 2 : favoriser l'évolution et l'installation d'activités économiques
- Axe 3 : préserver l'environnement et la qualité de vie

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables doivent faire l'objet d'un débat organisé au sein du Conseil Municipal.

Ce débat a eu lieu lors du Conseil Municipal du 9 septembre 2022.

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

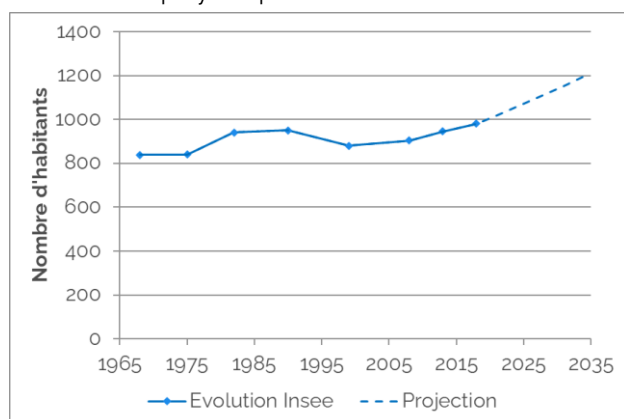
Pérenniser et développer les équipements et services par des objectifs démographiques ambitieux

Située à l'entrée de la vallée d'Ossau, et desservie par la ligne de train qui relie Pau et Oloron-Ste-Marie, Buzy compte environ 1000 habitants. Avec une croissance démographique de 0.82% par an en moyenne entre 2008 et 2018, elle est attractive.

Elle bénéficie d'une école (en regroupement avec la commune voisine de Buziet), d'équipements publics sportifs et culturels.

Par ailleurs, dans le fonctionnement quotidien de ses habitants (accès à l'emploi, aux autres commerces et services) et par son adhésion à plusieurs structures intercommunales (communauté de communes de la Vallée d'Ossau, syndicats d'eau potable, etc.), la commune est fortement intégrée à un territoire plus vaste : bassin de vie d'Arudy, aire d'attraction de l'agglomération paloise.

L'accès aux équipements numériques est aujourd'hui un élément essentiel dans le quotidien des habitants et dans le développement de l'activité économique (y compris télétravail) ; le réseau fibre optique « très haut débit » est déployé depuis l'été 2022.



Objectifs :

- Dans ce contexte, la commune souhaite poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et se fixe un **objectif de 1200 habitants à l'horizon 2034**.
- Le P.L.U. doit **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 pour faciliter l'accès des habitants aux différents services
- Il doit permettre d'**assurer le maintien et le développement de l'offre locale en équipements et services** en direction des usagers du territoire communal.
- Il doit **assurer l'accompagnement du développement des équipements numériques**.



Maitriser la consommation de l'espace et favoriser la diversification de l'habitat

La maîtrise de la consommation d'espace permet la préservation des espaces agricoles et favorise un développement durable du territoire. En effet, le développement diffus de l'habitat, même lorsqu'il ne concerne que la bordure des voies existantes, conduit à un morcellement de l'espace agricole, le rendant moins fonctionnel. Il participe également à la perte de qualité des paysages et contribue à l'augmentation de la production des gaz à effet de serre par l'augmentation des déplacements motorisés qu'il entraîne. C'est également un facteur de réduction de la biodiversité.

L'analyse des autorisations d'urbanisme fait apparaître une consommation d'espace de l'ordre de 7.8 ha au cours de la période 2012-2021, y compris artificialisation liée à des bâtiments agricoles ou d'activités. En ce qui concerne l'habitation, la consommation d'espace atteint 6.9 ha pour 51 logements, soit une surface moyenne de l'ordre de 1350m².

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets d'août 2022 fixe un objectif de zéro artificialisation nette à atteindre d'ici 2050, avec un palier intermédiaire en 2031 : le rythme d'artificialisation entre 2022 et 2031 doit être divisé par 2 par rapport à la période 2012-2021.

La commune comptait en 2018 49 logements vacants au sens de l'Insee, tandis que les fichiers fonciers indiquent un nombre de 34 logements vacants en 2020.

Le bourg présente deux principales formes d'habitat : le village ancien où l'organisation est héritée de l'agriculture avec un bâti aligné sur la voirie et agencé autour d'une cour, et des parcelles arrières ou latérales occupées par des jardins et des parcs autrefois destinés au pacage des animaux.

Les extensions récentes du bourg montrent une rupture avec cette organisation traditionnelle : la maison est plus couramment implantée au centre de la parcelle, et la

cour qui assure la transition entre l'espace public et l'espace privé devient rare.

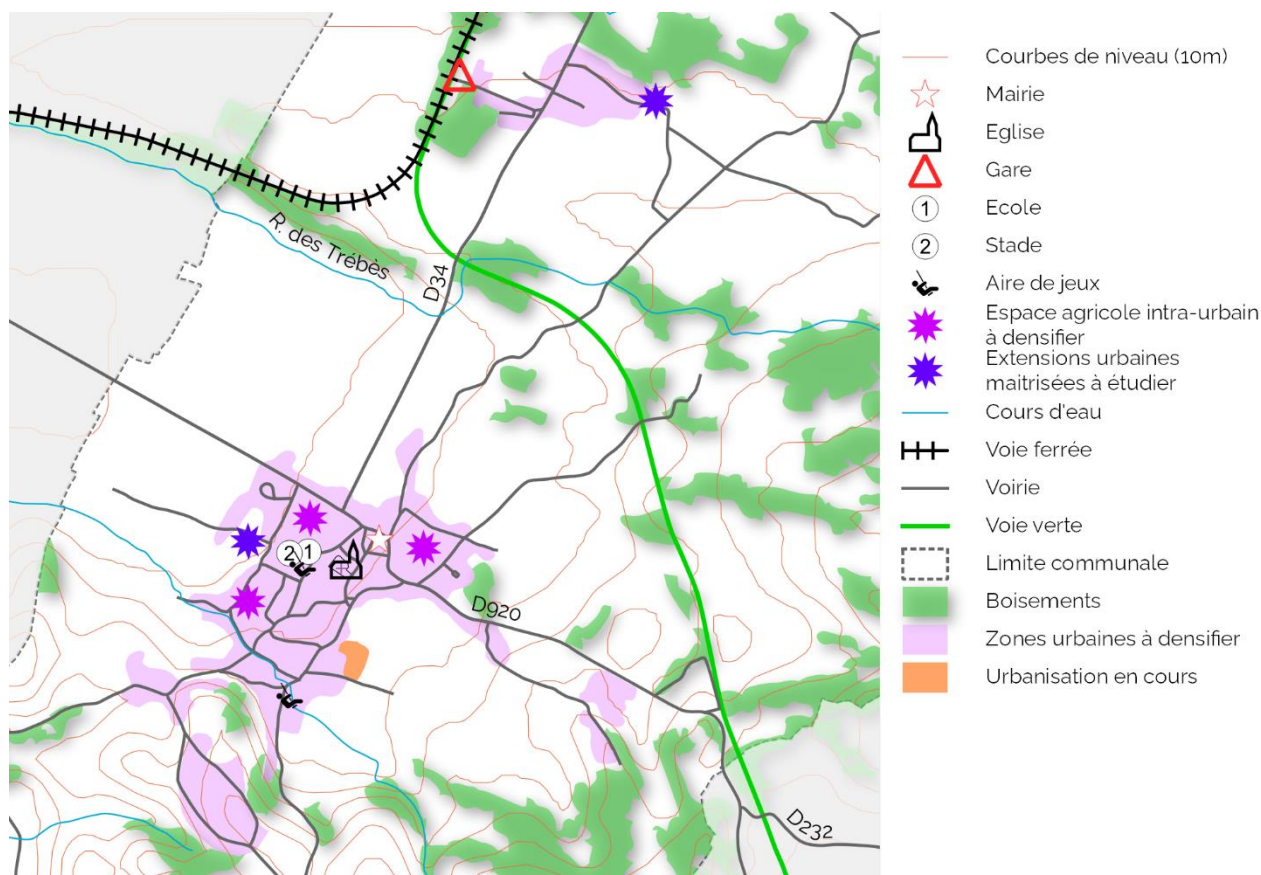
Le quartier de Lannessus s'est développé à partir de la seconde moitié des années 1970. Le tissu est de type pavillonnaire, avec des parcelles de taille assez importante liée à la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif. Il bénéficie de la proximité de la gare.

Objectifs :

- La commune s'inscrit dans l'optique du « Zéro artificialisation nette » **en limitant pour la période 2022-2034¹, la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers à environ 5 ha en extension urbaine.**
- Le P.L.U. contribue à la maîtrise de la consommation d'espace en **mobilisant une partie des logements vacants** : une analyse fine des données relatives aux logements vacants permet d'estimer qu'environ 22 de ces logements vacants pourraient raisonnablement revenir sur le marché à l'horizon 2034.
- Il **visait une réduction de la superficie moyenne des parcelles bâties** tout en maintenant l'habitat individuel comme forme dominante.
- La commune souhaite **optimiser le foncier dans le bourg** pour maîtriser son extension. L'analyse du potentiel de densification permet d'estimer qu'une vingtaine de nouveaux logements

pourraient raisonnablement voir le jour en densification à l'horizon des 10 à 15 prochaines années.

- Elle souhaite pouvoir **renforcer le quartier de Lannessus et/ou celui de Lamayine** en permettant la densification des espaces libres et des extensions limitées dans la continuité de l'existant.
- Le P.L.U. **favorise le développement d'habitat intermédiaire et la création d'appartements** sous réserve que le gabarit des constructions reste cohérent avec le bâti existant.



¹ La période 2022-2024 permet de fixer les objectifs pour les 10 ans qui suivront l'approbation du P.L.U. (prévue en 2024) tout en

intégrant les surfaces consommées à partir de l'entrée en vigueur de la loi « Climat et Résilience ».

Axe 2 – Favoriser l'évolution et l'installation d'activités économiques

Permettre l'évolution des activités présentes sur la commune

L'économie locale repose sur un tissu de petites entreprises intervenant dans des secteurs très variés. La commune compte en particulier plusieurs commerces et s'est engagé dans la transformation de l'ancienne station-service en épicerie / restaurant afin de renforcer l'offre existante.

Plusieurs entreprises non agricoles sont implantées en dehors du village et des secteurs urbanisés.

L'agriculture représente une activité importante avec 31 exploitations agricoles en 2020.

Objectifs :

- Le P.L.U. assure le maintien de la mixité des fonctions dans les secteurs urbains (habitat, commerces, services, équipements publics, artisanat, etc.). Il favorise l'évolution des entreprises existantes et l'installation de nouvelles entreprises dans le respect du quotidien des autres usagers, les activités non compatibles avec l'habitat étant dirigées vers les zones d'activités adaptées.
- La commune souhaite pouvoir permettre l'évolution des entreprises non agricoles situées en dehors des secteurs urbains qui auraient des projets d'extension ; pour cela, le P.L.U. identifiera si nécessaire des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique sous réserve de la préservation de l'activité agricole, des paysages et des espaces naturels.
- le P.L.U. doit définir une organisation du territoire qui **garantisse un fonctionnement satisfaisant de l'agriculture**, et en particulier de l'élevage : pour cela, le fractionnement des espaces agricoles est limité en **localisant les zones d'extension de l'urbanisation en stricte continuité des secteurs déjà urbanisés**.
- Le P.L.U. doit limiter les risques de conflits en maintenant une **distance suffisante entre habitations et bâtiments d'élevage**.
- Il doit permettre la **diversification de l'activité agricole et l'évolution de ses pratiques**, notamment au regard des besoins en bâtiments et installations.



Identifier un ou plusieurs sites permettant d'accueillir de petites entreprises locales (artisanat / services)

Il n'existe pas de zone d'activité ou de zone artisanale à Buzy, ce qui constitue un obstacle à la création de petites entreprises portée par des habitants de la commune qui ne souhaite pas éloigner leur activité de leur lieu de résidence. Cela concerne par exemple le domaine de l'artisanat du bâtiment.

Objectif :

La commune souhaite **identifier un ou plusieurs sites favorables à l'installation de petites entreprises**

d'importance locale, mais susceptibles d'occasionner des nuisances pour le voisinage (circulation de véhicules par exemple). Ces sites devront répondre à certains critères, notamment en matière de desserte routière et d'équipements (réseaux) et s'inscrire en cohérence avec la politique de la communauté de communes.

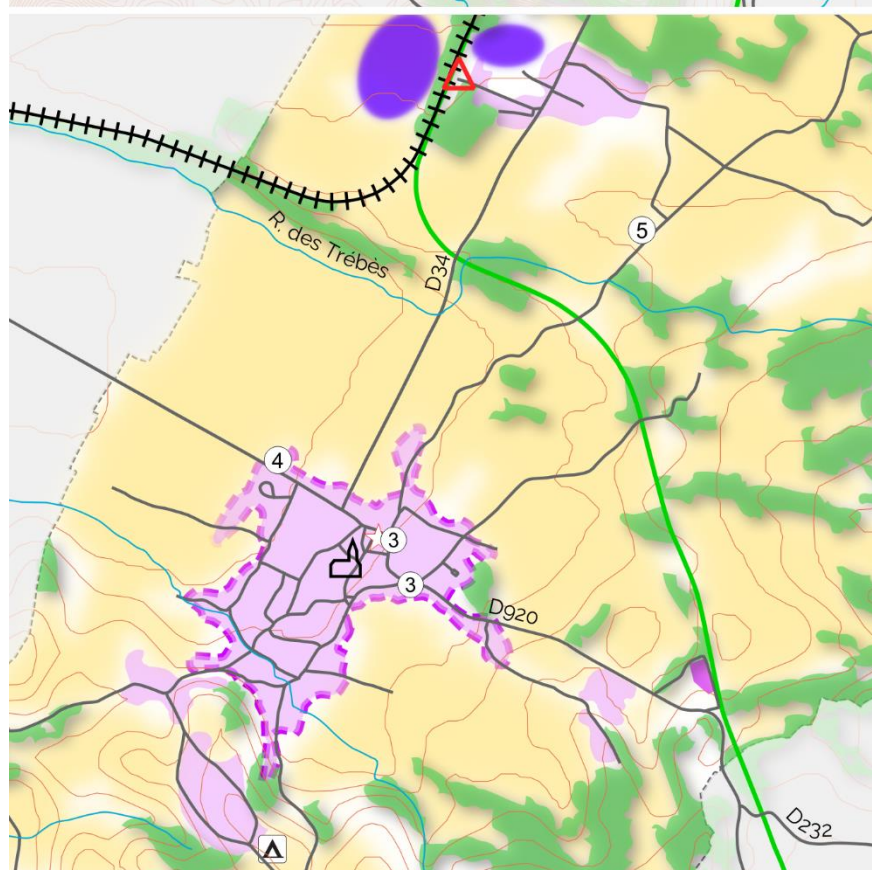
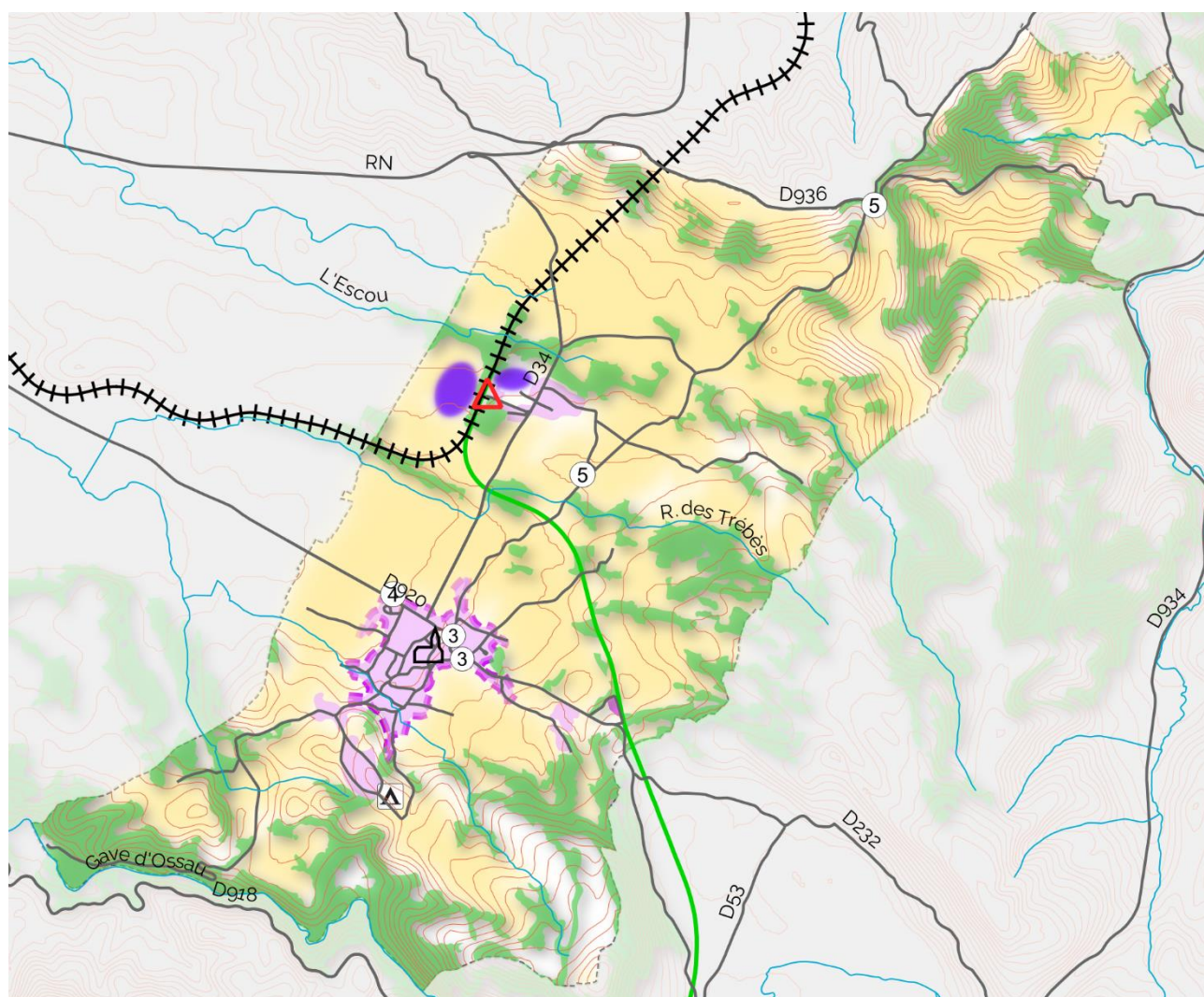
Etudier en concertation avec la communauté de communes les possibilités de création d'une nouvelle zone d'activités à proximité de la gare

La gare de Buzy est la seule qui desserve la communauté de communes. Sa vocation est aujourd'hui limitée au transport de voyageurs vers Pau et Oloron-Sainte-Marie.

Son emplacement apparaît néanmoins comme stratégique car elle se situe sur la ligne de Canfranc vers l'Espagne et à proximité du site d'embouteillage des eaux minérales d'Ogeu.

Objectif :

La commune souhaite donc **initier avec la communauté de communes une réflexion sur l'opportunité de création d'une zone d'activités intercommunale desservie par ferroulage** à proximité de la gare de Buzy. Ce projet éventuel s'inscrit sur le long terme (plus de 10 à 15 ans) mais le P.L.U. ne doit pas conduire au blocage ultérieur d'un tel projet et il pourra éventuellement identifier des réserves foncières nécessaires à sa réalisation.



- Courbes de niveau (10m)
- Cours d'eau
- Voie ferrée
- Voirie
- Voie verte
- Mairie
- Eglise
- Gare
- Commerces
- Projet d'épicerie restaurant
- Entreprise non agricole
- Limite communale
- Boisements
- Zones urbaines
- Assurer la mixité des fonctions
- Espaces agricoles
- Camping
- Etudier la possibilité d'accueil de petites entreprises locales
- Etudier les possibilités de création d'une zone d'activités

Axe 3 - Préserver l'environnement et la qualité de vie

Limiter l'utilisation de véhicules motorisés dans les déplacements

Bien que desservie par le train et bénéficiant du ramassage scolaire et d'un service de transport à la demande, la population reste largement dépendante de la voiture ; l'utilisation du vélo peut être une alternative à l'usage de la voiture vers Arudy ou la gare de Buzy. La traversée du bourg par la RD920 constitue également une contrainte pour les déplacements piétonniers le long et de part et d'autre de cette voie.

Objectifs :

- Des travaux d'aménagement des espaces publics et de sécurisation des déplacements sont en cours dans le village. Le P.L.U. doit permettre d'inscrire les futurs projets dans la continuité de cette démarche, afin de **faciliter et sécuriser les déplacements des piétons**.

Dans ce cadre, il s'agira de **créer de nouveaux cheminements piétons/ cycles sécurisés lorsque cela sera nécessaire et possible**, afin de renforcer les liaisons douces entre les équipements, les services et les commerces du bourg et les nouveaux quartiers d'habitation.

- La gare de Buzy est excentrée par rapport au bourg et la voie verte aménagée sur l'ancienne voie ferrée Buzy - Arudy ne dessert pas

directement le bourg. La commune souhaite **étudier la possibilité de créer une liaison douce plus directe entre le bourg et la gare**, afin d'en améliorer l'accessibilité.

- Dans le cadre d'une pratique de loisirs, la commune souhaite **poursuivre le développement d'itinéraires de promenade piétons, VTT ou autre, en liaison avec la communauté de communes**.



Mettre en valeur le cadre de vie et les paysages

Buzy se situe à l'entrée de la vallée d'Ossau. Il en résulte une variété des paysages : vallée encaissée du gave d'Ossau, landes et bocages de la moraine, paysages agricoles et zones humides de la vallée de l'Escou, coteaux accidentés de l'entre-deux-gaves.

Le bourg, bordé au nord par la RD920, concentre la quasi-totalité des espaces publics, avec plusieurs places qui rythment la traversée du village. Le bâti, par son implantation en bord de voirie, laisse la place à de nombreux jardins en cœur d'îlots.

Le patrimoine architectural est représentatif de l'identité de la vallée d'Ossau et emploie des matériaux locaux tels que pierres calcaires et galets. Il laisse une large place aux ouvrages liés à l'eau (lavoirs, fontaines).

Objectifs :

- Dans la continuité des aménagements en cours des espaces publics, le P.L.U. intègre des **dispositions visant à promouvoir des espaces publics ou collectifs de qualité**, adaptés aux usages, prenant en compte la valorisation du paysage et/ou des espaces naturels.
- Le P.L.U. assure la **préservation des constructions ou des éléments architecturaux identifiés pour leur intérêt patrimonial** (lavoirs, murs, croix, etc.), tout en autorisant une évolution du bâti à même de répondre aux modes de vie actuels et futurs de la population.
- La commune souhaite affirmer l'identité du village, notamment par la **protection des cœurs d'îlots jardinés**, et souhaite reproduire cette organisation dans les futurs quartiers lorsque le contexte le permet.

- Le P.L.U. **identifie les éléments paysagers identitaires** : structures paysagères, points de vue remarquables.
- Le développement des nouveaux quartiers visera à assurer la continuité avec ceux existants, en particulier en **s'appuyant sur les trames qui structurent le paysage** (chemins, haies).
- La commune souhaite **assurer l'intégration paysagère des constructions**, y compris celles à usage agricole ou artisanal, dans l'environnement lointain et proche en prenant en compte les spécificités des différents quartiers : caractéristiques architecturales et urbaines (implantation du bâti et volumes, matériaux employés, traitements des abords, etc.).



Préserver l'environnement

De par sa situation, la commune offre une richesse naturelle diversifiée qui s'inscrit dans le réseau des continuités écologiques de la région (« trame verte et bleue ») : le gave d'Ossau (site « Natura 2000 »), coteaux bocagers du nord de la commune, tourbières et landes de la vallée de l'Escou.

Objectifs :

- Différents outils du P.L.U. seront mobilisés pour assurer la **préservation des espaces naturels et des continuités écologiques** et adapter le niveau de protection aux enjeux de chacun des ensembles suivants :
- le gave et ses affluents, leurs rives et les boisements qui les accompagnent ;
- les zones humides de la vallée de l'Escou ;

- les espaces bocagers de la vallée de l'Escou et de la moraine,
- les coteaux agricoles du nord de la commune
- les boisements du piémont.
- Le P.L.U. **favorise le déplacement des espèces** en préservant des « refuges » pour la faune (haies, bosquets, mares) entre les ensembles naturels identifiés comme réservoirs de biodiversité. La commune souhaite également préserver la biodiversité « ordinaire » présente dans le village et notamment dans ses jardins.

Assurer la sécurité des biens et des personnes, limiter les nuisances

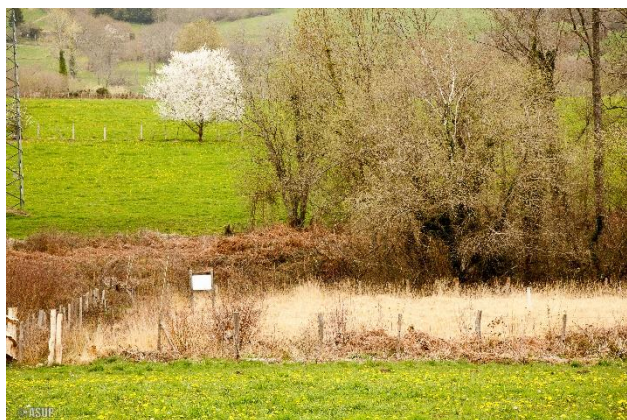
Bien que non couverte par un Plan de prévention des risques, la commune est soumise à différents risques naturels : risque sismique (sismicité moyenne - niveau 4), aléa faible à moyen au regard du risque de retrait-gonflement des argiles.

Enfin, le village est traversé par la RD920 qui constitue une contrainte et une source de nuisances pour ses riverains : nuisances sonores et atmosphériques, sécurité.

Objectifs :

- Le P.L.U. **prend en compte les risques et nuisances**, en particulier lors du choix des secteurs à ouvrir à l'urbanisation afin de limiter l'exposition de la population.

- Afin de limiter les débits dans les cours d'eau en cas de pluies importantes et limiter les risques de crue à l'aval de la commune, le **P.L.U. intègre des prescriptions de façon à limiter les flux des eaux pluviales collectées et des eaux de ruissellement** : prescriptions relatives à l'aménagement des parcelles (par exemple, limitation de l'imperméabilisation des sols) ou à la mise en place de dispositifs de rétention, d'infiltration, de récupération et/ou de réutilisation des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle du quartier, prise en compte de la capacité des exutoires dans la définition des zones constructibles.



Permettre le développement des énergies renouvelables et préserver les ressources naturelles

La préservation des ressources naturelles et la limitation de la production de gaz à effet de serre passent par une amélioration de la consommation énergétique du bâti, qui se traduit par ailleurs par une réduction de la facture énergétique des ménages.

On trouve à Buzy une centrale hydroélectrique exploitée par EDF GEH Pyrénées (centrale de Saint Cricq dont la prise d'eau est à Arudy) et la commune porte un projet de création d'un parc photovoltaïque au sud-est de son territoire.

Il n'existe pas de réseau de chaleur à Buzy, et aucun projet n'est identifié ; d'un point de vue économique il semble difficile d'en envisager la création au niveau du bourg.

Objectifs :

- A l'échelle individuelle, le P.L.U. favorise la réduction de la production de gaz à effet de serre :
- en encourageant l'installation de dispositifs individuels de production d'énergie

- renouvelable (solaire photovoltaïque, production d'eau chaude solaire en particulier) ;
- en permettant la mise en œuvre des différentes techniques d'amélioration des performances énergétiques des logements (isolation par l'extérieur par exemple) ;
- en privilégiant une implantation du bâti répondant aux principes bioclimatiques : exposition favorable, protection contre les vents dominants, prise en compte des masques solaires, etc.
- Le P.L.U. doit permettre **l'entretien et l'évolution des installations hydro-électriques de la**

centrale de Saint-Cricq et de ses ouvrages annexes.

- Le P.L.U. doit permettre la création du parc photovoltaïque projeté par la commune, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Le P.L.U. met en œuvre un **développement urbain en adéquation avec la capacité de la commune à financer si nécessaire des extensions et renforcements des équipements et réseaux** (voiries, réseaux d'eau et d'électricité), Il peut ainsi prévoir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des différents quartiers.

