



---

# BUIRE-LE-SEC

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

---

*Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables*

		Elaboration du PLU prescrite le : 2 juillet 2012	Projet du PLU arrêté le : 12 mai 2015	PLU approuvé le : 8 mars 2016
---	---	---	---	-------------------------------------

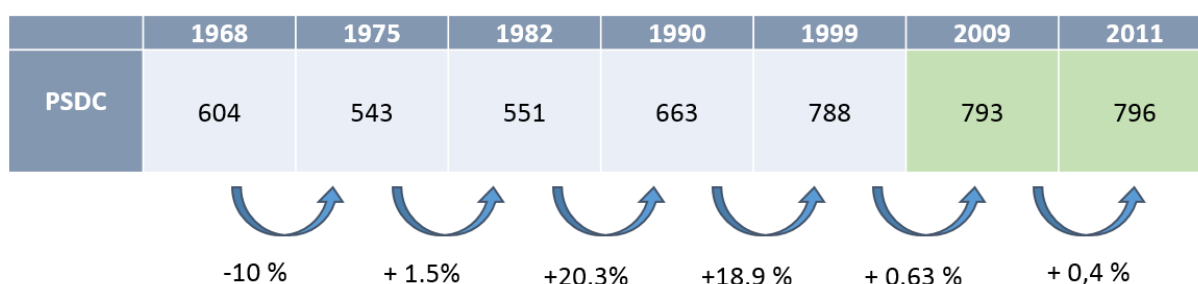
# Sommaire

<b>Politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat</b> .....	<b>3</b>
1. Renforcer le tissu urbain principal .....	3
2. Assurer un développement futur cohérent, vecteur de développements durables.....	3
3. Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles.....	4
4. Prévoir des équipements suffisants, en adéquation avec les objectifs démographiques.....	4
5. Préserver le patrimoine naturel et bâti .....	4
<b>Politique transport et déplacements</b> .....	<b>5</b>
1. Développer le maillage doux .....	5
2. L'organisation des voies routières : maintenir la lisibilité .....	5
<b>Politique en matière de développement commercial et économique</b> .....	<b>6</b>
1. Maintenir et renforcer l'attractivité et la vitalité du tissu urbain : l'équilibre entre l'emploi et l'habitat .....	6
2. Dynamiser les zones économiques existantes.....	6
3. Développer les zones d'activité à proximité des infrastructures .....	7
4. Maintenir et diversifier l'activité agricole.....	7
5. Améliorer l'accès aux communications numériques .....	7
<b>Politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et maintien des continuités écologiques</b> .....	<b>8</b>
1. Préserver les milieux sensibles .....	8
2. Permettre la préservation et la remise en état des continuités écologiques.....	8
3. La préservation de la ressource .....	9
4. Une prise en compte des risques.....	9
5. Prendre en compte la qualité paysagère de la commune .....	9
<b>OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION d'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b> .....	<b>10</b>

# POLITIQUE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET D'HABITAT

Le PLU vise un double objectif : augmenter la population tout en assurant le bon fonctionnement des équipements publics et organiser le développement urbain dans la durabilité et en compatibilité avec les orientations visant à respecter l'environnement.

La commune souhaite atteindre une croissance démographique de 7% (soit une augmentation entre 54 habitants en plus) à l'horizon 2028. La commune est dans une dynamique de croissance positive depuis 1975, mais connaît un essoufflement depuis 1999.



Les futurs logements sont localisés prioritairement dans les espaces libres au sein du tissu urbain et à proximité des équipements.

## 1. Renforcer le tissu urbain principal

La commune de Buire-le-Sec est organisée en une seule entité urbaine : le tissu urbain principal.

Le tissu urbain principal accueille la majorité des équipements. Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, de satisfaire les objectifs du Grenelle de l'environnement, ce secteur est donc le lieu privilégié du développement de l'urbanisation.

Il s'agit au préalable d'investir les terrains libres dans le tissu urbain, et d'assurer la reconquête des friches et des dents creuses.

Si l'urbanisation du tissu urbain principal reste privilégiée, les espaces libres et le bâti en déshérence est insuffisant pour répondre aux objectifs démographiques communaux. Ainsi, des zones à urbaniser devront être créés pour répondre à l'objectif démographique.

## 2. Assurer un développement futur cohérent, vecteur de développements durables

### *Eviter les zones mono fonctionnelles*

Dans le respect du principe de diversité des fonctions urbaines, la commune pourra, au travers du PLU, permettre l'accueil d'habitat mais aussi d'espaces d'intérêt collectif, commerciaux ou des services. Il faut créer de véritables quartiers en cohérence et en relation avec le reste de la ville. L'objectif est de créer des zones multifonctionnelles et intégrées, en connexion avec le tissu existant.

### *Assurer une mixité sociale*

Il s'agit également d'assurer une mixité sociale sur le territoire, en fonction de l'existant. Sur Buire-le-Sec, le parc des résidences principales accueille à plus de 38% des locataires.

La mixité sociale passe par la réhabilitation et la production de logements diversifiés et de qualité pour continuer d'apporter aux habitants la possibilité de poursuivre un parcours résidentiel complet. En ce sens, le projet doit rééquilibrer géographiquement les formes d'habitat et créer une offre adaptée pour retenir et attirer de jeunes actifs et les classes moyennes/supérieures. Il faut :

- promouvoir l'accès à la propriété dans les secteurs à forte occupation locative et inversement.
- viser les types de logements qui répondent à la volonté de limiter la baisse de la taille des ménages, familles monoparentales, donc logement de type T1 et T2.

L'objectif est de poursuivre la diversification de l'habitat pour répondre à la demande existante et ainsi assurer une rotation dans le parc de logement, ce qui permet de maintenir l'attractivité sur le territoire.

### *Promouvoir de nouvelles typologies urbaines*

La prise de conscience récente de l'impact environnemental de la périurbanisation a fait évoluer la manière de concevoir l'urbanisme. Ainsi les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation respectent une densité minimale de 15 logements à l'hectare en zone U.

Le PLU visera donc à favoriser la densité par des règles spécifiques, et à limiter l'étalement urbain.

### *3. Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles*

Buire-le-Sec présente un caractère rural.

Les bâtiments agricoles constituent des enjeux en matière de renouvellement urbain, par leur reconversion possible en logements. Le projet de PLU vise donc à permettre le changement de destination des bâtiments agricoles répondant à la définition de l'article L.123-3-1 du code de l'Urbanisme, c'est-à-dire présentant un intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que leur changement de destination ne compromette pas l'activité agricole.

### *4. Prévoir des équipements suffisants, en adéquation avec les objectifs démographiques*

Les équipements doivent pouvoir s'adapter à la croissance démographique. L'extension et la création de nouveaux équipements seront rendues possibles par le règlement du PLU, et des emplacements réservés instaurés pour l'intérêt général (réalisation de voirie...).

Actuellement un projet d'équipement public est prévu Rue de Romont, tout comme un stationnement de 10 places au niveau du cimetière.

La commune souhaite renforcer sa centralité rue de la Rouge ville.

### *5. Préserver le patrimoine naturel et bâti*

Sur le territoire communal, de nombreux éléments du patrimoine ont été relevés, telle que la motte féodale. Il s'agit de proposer une protection et une mise en valeur des édifices à valeur patrimoniale.

## 1. *Développer le maillage doux*

Les relations entre les espaces environnementaux méritent parfois d'être reconsidérées. Ces sites « verts » sont des points d'appui sur lesquels doit se construire une mise en réseau dans le cadre d'une trame verte communale et supra-communale. Il s'agit de protéger et de conserver la continuité.

Pour ce qui concerne le tissu urbain, l'aménagement des zones d'urbanisation doit permettre de replacer le piéton dans un domaine public sécurisé. La voiture ne doit pas constituer le seul critère d'aménagement. Cette démarche consiste d'une part à créer des espaces dédiés au piéton et d'autre part à favoriser les liaisons.

Il peut s'agir également de trouver des relations entre les cheminements fonctionnels, vers l'école, les équipements...

Dans ce cadre, les cheminements à préserver, mais également ceux à créer, seront mis en exergue.

## 2. *L'organisation des voies routières : maintenir la lisibilité*

Au niveau des infrastructures, l'enjeu majeur est la hiérarchisation des voies. Il s'agit de conforter l'identité des axes principaux par une redynamisation de l'activité, un traitement des façades et des abords, une sécurisation ainsi qu'une valorisation des entrées de ville. Dessertes routières, carrefour, à sécuriser par un traitement adaptée de la RD 140.

En outre, les bouclages routiers sont privilégiés pour fluidifier les déplacements et intégrer les quartiers dans les zones d'urbanisation future, afin de garantir une cohérence dans le développement du tissu urbain.

# POLITIQUE EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE

## 1. *Maintenir et renforcer l'attractivité et la vitalité du tissu urbain : l'équilibre entre l'emploi et l'habitat*

Le tissu économique sur Buire-le-Sec est caractérisé par quelques commerces de proximité en centre-ville mais aussi de zones à vocation économiques périphériques sur la RD 130. Ainsi, il faut éviter que Buire-le-Sec devienne une entité urbaine servant uniquement de lieu de résidence, une « ville-dortoir », en favorisant la pérennité des équipements, des artisans et commerces existants mais aussi leur développement. La diversité s'entend ici par la conservation de l'offre en équipements et services, et le maintien d'une activité économique locale. En effet, à côté de son rôle économique, les commerces et les services de proximité possèdent une fonction sociale non négligeable : c'est le lieu de rencontre privilégié des habitants. Ils constituent ainsi une composante majeure d'un équilibre spatial qu'il convient de maintenir et d'encourager, en favorisant l'accueil de plusieurs destinations de constructions à l'intérieur du tissu urbain, qu'il s'agisse du centre-ville ou des quartiers.

La commune présente une diversité commerciale, l'un des enjeux consiste à préserver cette diversité mais aussi maintenir l'équilibre entre les différentes formes de commerces. Il s'agit aussi de préserver la liaison entre les axes structurants, en maintenant la vitalité économique du centre-ville, rue de Maintenay et rue de la Place, et au niveau de la cité des artisans.

En outre, le développement urbain prévu sur le territoire nécessite une réflexion sur la création de commerces et services pour respecter la particularité de trouver de nombreuses activités de proximité. Le règlement de zone doit favoriser le maintien des activités économiques locales et ne pas contraindre de nouvelles implantations.

## 2. *Dynamiser les zones économiques existantes*

Cet objectif comprend deux orientations : la requalification des zones existantes et l'intégration des nouvelles zones au sein du territoire.

Les zones d'activités présentent un impact fort sur le paysage urbain. Leur développement potentiel futur devra être encadré d'un point de vue paysager, afin d'améliorer leur insertion dans l'environnement.

De même, leur développement, leur extension, seront permis via les modes d'occupation du sol autorisés dans le règlement.

La commune de Buire-le-Sec a pour projet le développement d'un parc éolien sur son territoire, au Nord, le long de la départementale 939.

### 3. *Développer les zones d'activité à proximité des infrastructures*

Des zones à urbaniser à vocation économique seront donc inscrites au PLU. Ces secteurs sont à proximité immédiate des axes de transit sur la RD 130 vers la nationale 939. L'idée est de profiter de l'accessibilité multimodale du territoire, et notamment de la proximité des axes départementaux dits stratégiques.

Les positions exposées imposent un traitement qualitatif des abords des axes. Il s'agira notamment d'encourager l'amélioration de la qualité paysagère (matériaux, formes, espaces verts..), d'optimiser la consommation d'espace (partage de stationnement par exemple) ou encore de limiter l'impact des entreprises (eaux pluviales, gestion des déchets, encourager les constructions aux normes HQE...).

Il s'agit d'assurer l'intégration de ces secteurs dans le paysage urbain et de permettre leur développement par un zonage et un règlement adapté.

### 4. *Maintenir et diversifier l'activité agricole*

L'activité agricole est intégrée au projet pour deux raisons : elle permet le maintien d'activités économiques sur Buire-le-Sec et elle garantit la sauvegarde des paysages, tout en pouvant contribuer à l'économie de proximité et la valorisation des circuits courts.

Le projet vise donc à protéger les exploitations ainsi que leurs outils de travail qui constituent les terrains cultivés et les pâtures, en limitant au maximum la consommation d'espaces agricoles. L'activité agricole doit pouvoir être pérennisée durablement, mais aussi se développer et se diversifier dans ses activités (camping à la ferme, fermes-auberges, points de ventes et locaux de transformation et de conditionnement des produits issus de l'exploitation agricole, locaux relatifs à l'accueil pédagogique aménagés sur le site de l'exploitation...) afin de maintenir une agriculture vivante.

En outre, les espaces agricoles à enjeux doivent être préservés. Dans ce cadre, les terres agricoles stratégiques ont été identifiées et seront préservées de toute urbanisation afin de ne pas entraver le développement des exploitations, tout comme les périmètres ICPE qui seront à prendre en compte dans l'aménagement urbain futur.

### 5. *Améliorer l'accès aux communications numériques*

La commune bénéficie déjà de communications numériques haut débit ADSL, grâce au raccordement avec le NRA (Nœud de Raccordement d'Abonnés). En revanche, elle n'est pas encore desservie par la fibre optique. Le projet de la commune est de maintenir l'offre sur la commune et de développer l'accès aux communications numériques au très haut débit.

# POLITIQUE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET MAINTIEN DES CONTINUITES ECOLOGIQUE

L'amélioration du cadre de vie peut se réaliser au travers de la thématique environnementale. Cette thématique se concentre essentiellement sur les aspects naturels et paysagers. Le projet tend à sauvegarder ou traiter des entités remarquables plus ou moins proches du tissu urbain tout en tenant compte des risques, et en cohérence avec les orientations de la trame verte et bleue.

## 1. *Préserver les milieux sensibles*

L'environnement s'entend par les ensembles naturels qu'il forme mais aussi par sa présence dans le milieu urbain. Il s'agit notamment d'améliorer le traitement paysager urbain :

- poursuivre la végétalisation par des plantations d'essences locales identifiant les espaces,
- favoriser une bonne intégration paysagère des nouvelles zones à urbaniser.
- Protection du patrimoine naturel : boisements importants, trame verte et bleue.

Il s'agit également de préserver de la trame verte et bleue sur le territoire au niveau du Hameau de Romont et de conserver les espaces boisés existant sur le territoire.

## 2. *Permettre la préservation et la remise en état des continuités écologiques*

Buire-le-Sec présente plusieurs entités boisées qui revêtent une importance à la fois d'un point de vue écologique et d'un point de vue du cadre de vie.

Le projet communal recherche un équilibre entre la protection des milieux, la mise en place de corridors écologiques, et le développement urbain.

En effet, le maintien des liaisons biologiques est vital pour le maintien de la biodiversité animale et végétale. Les secteurs à enjeux seront préservés, afin de répondre aux exigences du code de l'environnement, qui sont « d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ».

Les boisements les plus importants, les fossés ou encore les chemins seront préservés, afin d'assurer le maintien des corridors biologiques sur la commune.



### 3. *La préservation de la ressource*

Le caractère durable d'un projet passe par une réflexion sur la consommation des espaces et des énergies. Sur les espaces agricoles et naturels, la priorité a été donnée au renouvellement urbain et à la protection des espaces sensibles.

Pour ce qui concerne les énergies, il s'agit de favoriser la réhabilitation et les constructions économes par un règlement adapté et les actions de sensibilisation à ce sujet.

La ressource en eau est également protégée par des objectifs de :

- maîtrise de la consommation d'eau potable,
- garantie sur la qualité de la nappe.

Il s'agit aussi de limiter les pollutions et les prélèvements sur la ressource en eau, par un projet maîtrisé et raisonnable.

### 4. *Une prise en compte des risques*

Un projet urbain maîtrisé passe par la prise en compte des risques naturels, technologiques, et des nuisances.

Buire-le-Sec est principalement concernée par le risque sonore liée à ses entreprises, des terrains sont nus afin de maintenir une zone tampon pour éviter les nuisances au voisinage.

De même, le risque provoqué par la présence de cavités souterraines sera également pris en compte, par des prescriptions particulières.

Prendre en compte les risques et nuisances, c'est chercher à diminuer le risque si possible ou éviter de l'accroître. A cet effet, l'imperméabilisation des surfaces sera maîtrisée, afin de ne pas renforcer le risque d'inondations. Autre moyen d'actions, le projet vise à la fluidification des déplacements motorisés, en favorisant les déplacements doux. Ces éléments devront être pris en compte dans les projets d'aménagement futurs.

### 5. *Prendre en compte la qualité paysagère de la commune*

Buire-le-Sec bénéficie d'un environnement naturel de qualité, fort de son identité rurale et de son attractivité.

Ainsi, les entités paysagères caractéristiques de la commune seront révélées et sauvegardées :

- les boisements
- les pâtures et le paysage bocager
- les champs ouverts, qui seront certes les plus exposés à une réduction en raison des besoins en termes de développement urbain. Néanmoins, le projet tient à pérenniser les espaces ouverts qui offrent des perspectives intéressantes sur le paysage environnant.

De même, les espaces sensibles et favorables à la faune et à la flore seront préservés : il s'agit des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) mais également la trame verte et bleue.

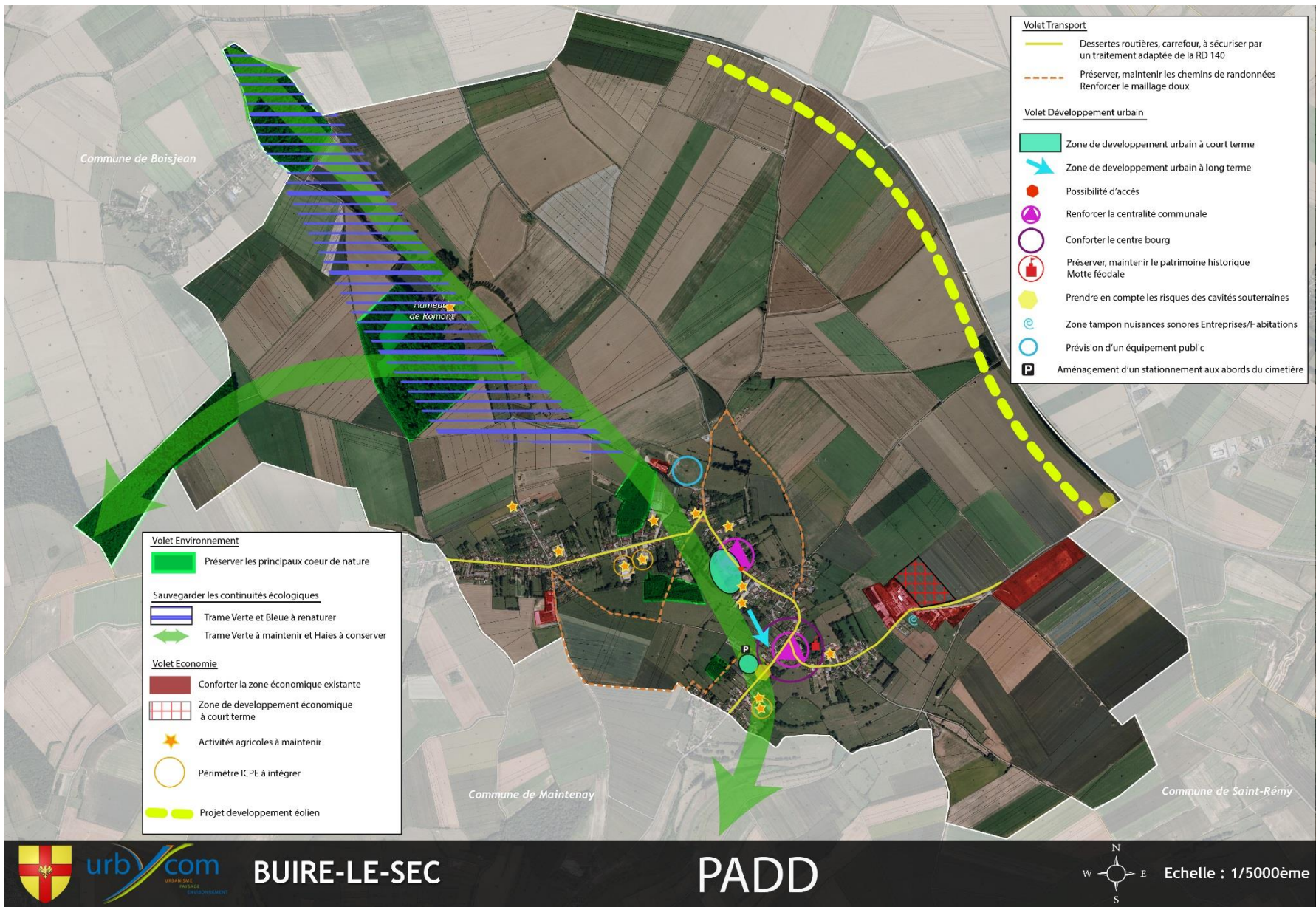
## OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Dans un objectif de maîtrise de l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace, le développement de l'urbanisation doit se faire en limitant le grignotage des terres agricoles/naturelles, pour leur préservation et la pérennisation de l'activité agricole.

Pour cela, priorité est donnée au comblement et au renouvellement du tissu urbain existant. Ainsi, un compte foncier exhaustif des opportunités offertes par le tissu urbain a été réalisé avant d'envisager son extension pour l'accueil de la population.

Les potentialités étant insuffisantes comparativement à l'objectif démographique communal, des secteurs d'extension ont été mis en place.

En outre, un diagnostic agricole a été effectué afin de préserver les terres agricoles stratégiques. Pour les espaces naturels et forestiers, l'objectif est le maintien en l'état, afin de préserver les continuités naturelles sur le territoire.



**Volet Environnement**

- Préserver les principaux coeur de nature

**Sauvegarder les continuités écologiques**

- Trame Verte et Bleue à renaturer
- Trame Verte à maintenir et Haies à conserver

**Volet Economie**

- Conforter la zone économique existante
- Zone de développement économique à court terme
- Activités agricoles à maintenir
- Périmètre ICPE à intégrer
- Projet développement éolien

**Volet Transport**

- Dessertes routières, carrefour, à sécuriser par un traitement adaptée de la RD 140
- Préserver, maintenir les chemins de randonnées
- Renforcer le maillage doux

**Volet Développement urbain**

- Zone de développement urbain à court terme
- Zone de développement urbain à long terme
- Possibilité d'accès
- Renforcer la centralité communale
- Conforter le centre bourg
- Préserver, maintenir le patrimoine historique Motte féodale
- Prendre en compte les risques des cavités souterraines
- Zone tampon nuisances sonores Entreprises/Habitations
- Prévision d'un équipement public
- Aménagement d'un stationnement aux abords du cimetière