

**Modification n°1 du Plan
Local d'Urbanisme**

Approuvée le :

Exécutoire le :

VISA

Date:

Le Président,
POUGET Jacques

PRÉFECTURE DU LOT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LALBENQUE LIMOGNE

COMMUNE DE BEAUREGARD



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Historique

Approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 15 décembre 2006

Rapport de Présentation

1

Sommaire

Sommaire

Préambule

5

1. La procédure de modification du PLU

6

1.1 - La Modification de droit commun

6

1.2 - Avis de l'autorité environnementale

6

1.3 - Avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

6

1.4. Avis émis par les personnes publiques associées suite à notification

6

2. Contexte

7

2.1 - Synthèse de l'évolution de la population

7

2.2 - Evolution du parc de logement

8

2.3. L'attractivité économique de la Commune

9

3. Etat initial de l'environnement

12

3.1. L'application des Trames Verte et Bleue

12

3.2. Les autres réglementations existantes

18

3.2. Rappel des risques recensés

20

3.3. Les autres servitudes sur le territoire

22

4. Projets de modifications du PLU et justifications

23

4.1. Supprimer les secteurs N1

23

4.2. Recenser les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

24

4.3. Autoriser les extensions et annexes des bâtiments d'habitation

26

4.4. Adaptations diverses du règlement et des OAP

31

4.5. Evolution du périmètre du secteur de U1 de la Bastide

38

5. Compatibilité du projet avec le SCOT Pays de Cahors et du Sud du Lot

40

6. Incidences du projet sur l'environnement

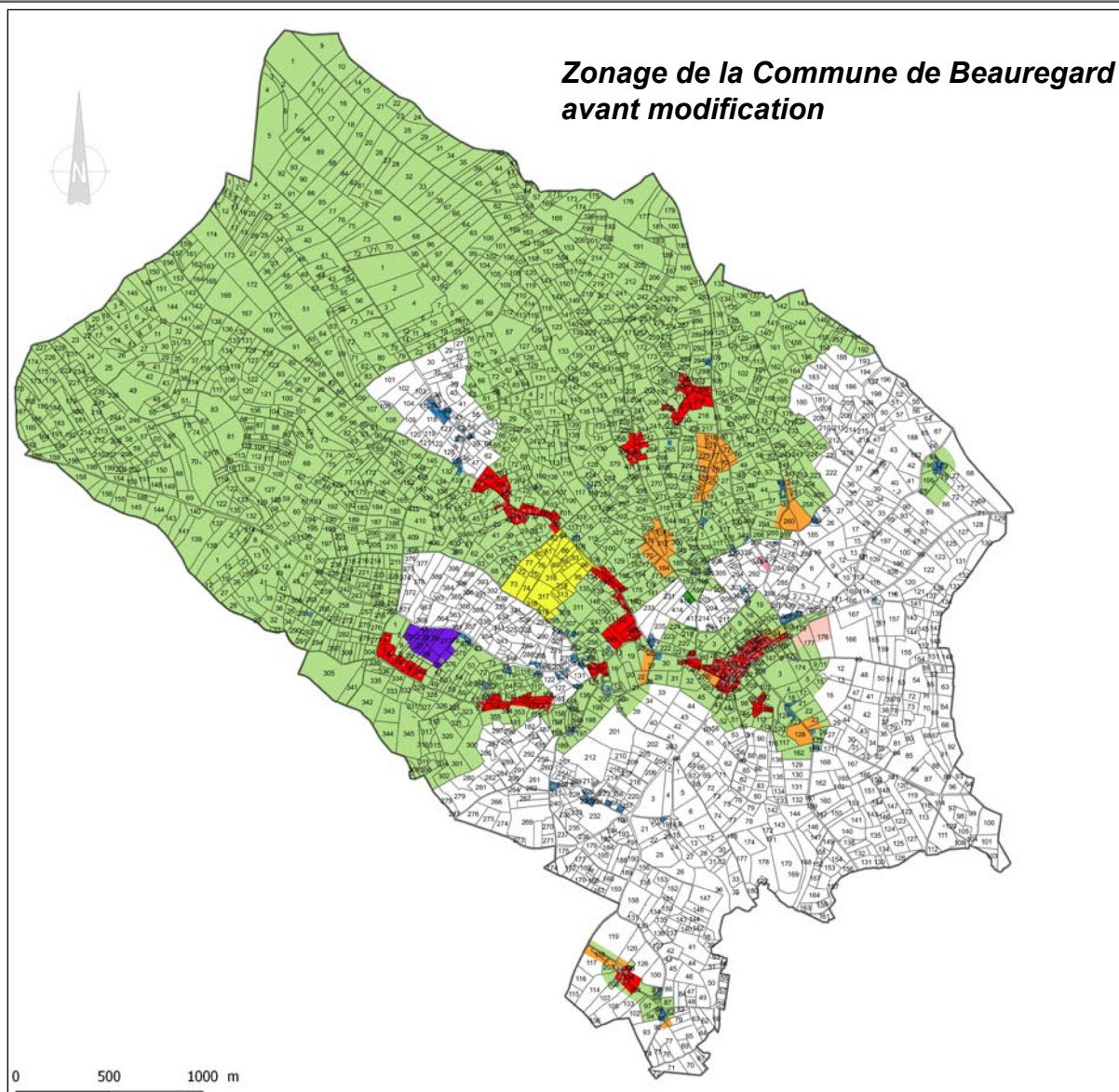
42

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Beauregard a été approuvé le 15 décembre 2006 par le Conseil municipal.

Depuis le 1er janvier 2018, la Communauté de Communes Pays de Lalbenque Limogne est compétente en matière de «Plan Local d'Urbanisme» (Arrêté préfectoral n°SPG-2017-13 du 17/10/2017). Le Président a pris l'initiative de modifier le PLU de la Commune de Beauregard afin de prendre en compte les évolutions réglementaires et adapter certaines prescriptions aux besoins observés.

Les objets de la modification sont les suivants :

- *Supprimer les secteurs N1 et généraliser la possibilité d'annexe ou extension à des maisons d'habitation en zone A et N, conformément à ce que permet la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques;*
- *Identifier des changements de destination sur la base des réseaux en place;*
- *Adapter certaines prescriptions s'appliquant hors Bastide (règlement et OAP).*



NB : Dans le PLU actuel, les secteurs U et AU sont divisés pour s'adapter aux spécificités de La Bastide. Ainsi le règlement distingue en employant la notion de Bastide ou de Hameaux/Faubourg. Afin de faciliter la lecture, et le repérage cartographique, le présent dossier parlera du secteur U1 et AU1 pour la Bastide et U2 et AU2 pour le faubourg et les hameaux. Le règlement sera adapté en ce sens. Il s'agit d'une simple précision formelle n'influant pas le sens des prescriptions. A noter cependant que suite à l'avis du Parc Naturel Régional, le secteur U1 a été remanié (cf. en suivant).

1.1 - LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Le projet de la Communauté de Communes du Pays de Lalbenque Limogne prévoit des modifications du règlement pouvant entraîner une majoration de plus de 20% des possibilités de construction dans les zones concernées, il convient donc d'opter pour une modification de droit commun.

La procédure de modification de droit commun est régie par les articles suivants du Code de l'Urbanisme:

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes pu-

bliques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; [...]

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

1. 2 - AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les modifications de PLU projetées par la présente procédure n'ont qu'une portée limitée, notamment du fait la présence préalable de secteurs N1 ouvrant déjà des possibilités importantes. Les autres évolutions ne sont que mineures et ne concernent que les espaces urbanisés ou à urbaniser. L'analyse des impacts a été réalisée afin d'anticiper les incidences du projet sur l'environnement. L'autorité envi-

ronnementale a été saisie afin d'examiner la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Par décision en date du 20 février 2019, elle a dispensé le projet d'évaluation environnementale.

1.3 - AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

La CDPENAF a été saisie au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme afin de se prononcer sur les conditions posées par le règlement pour la création d'extensions et d'annexes aux habitations en zones agricoles et naturelles. Elle a émis un avis favorable le 22 février 2019.

1.4. AVIS ÉMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES SUITE À NOTIFICATION

Plusieurs avis ont été émis. A noter ici la demande du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy : il est sollicité une évolution du secteur U1 correspondant à La Bastide. La collectivité a souhaité suivre cette recommandation, cf. partie 4.5 du présent document.

2. Contexte

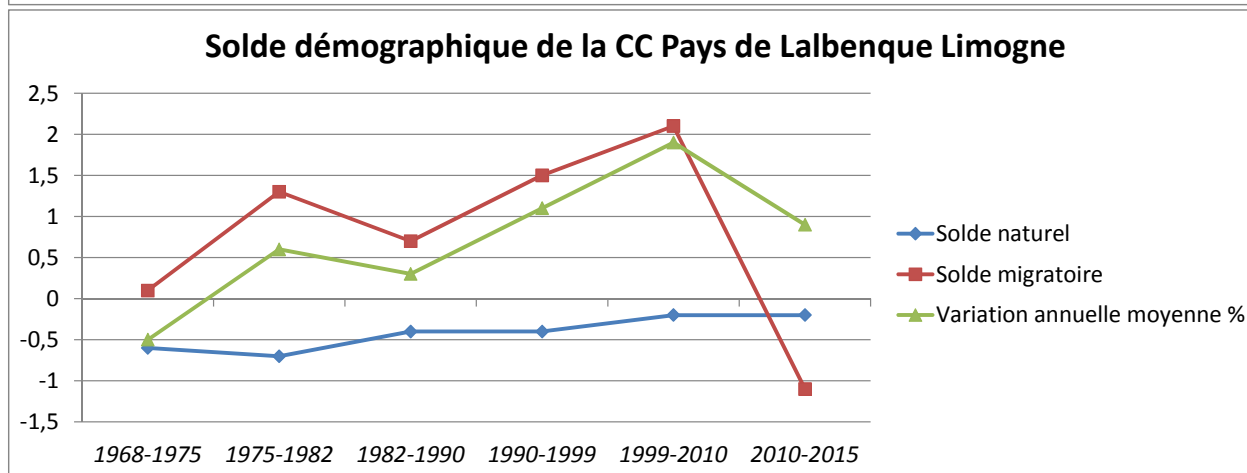
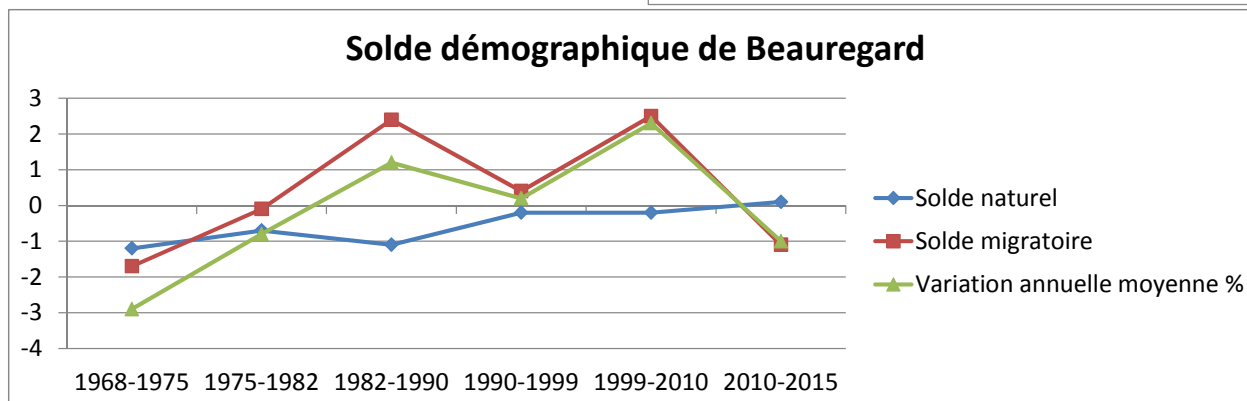
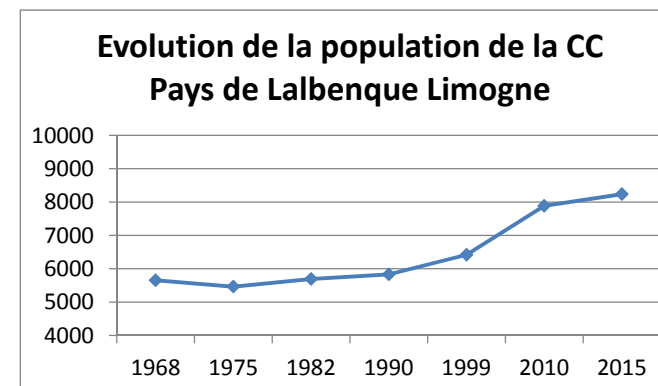
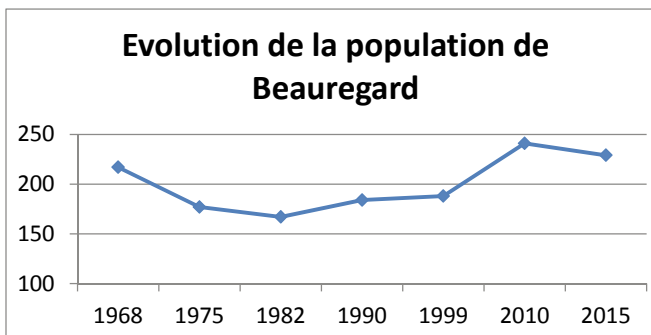
2.1 - SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Source : Dossier INSEE mis à jour le 25 septembre 2018

Le rapport de présentation du PLU indiquait en 2006 un dynamisme démographique permis par un solde migratoire positif. Il soulignait l'attractivité de la Commune.

Les indicateurs montrent une évolution de cette tendance depuis 2010 : la population n'augmente guère, et le solde naturel tend à redevenir positif, contrairement au solde migratoire en baisse. Ce constat est contraire à celui observé sur le territoire global de la Communauté de Communes, avec une population qui continue à augmenter grâce à un solde migratoire positif.

Ce bilan incite la Collectivité à s'interroger sur les raisons de la diminution de cette tendance localisée. Elle souhaite en premier lieu maintenir la population en place, afin de conserver la tendance au solde naturel positif, et dans un second temps permettre un accueil redynamisé de population.



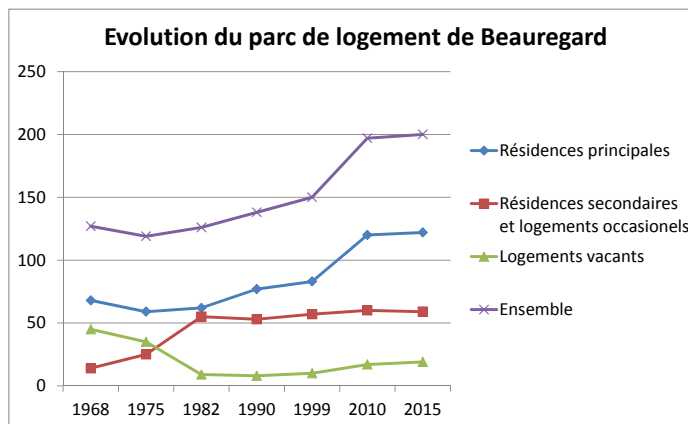
2.2 - EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT

Source : Données SITADEL consultées le 27 septembre 2018 et Registre des permis de construire de la Commune

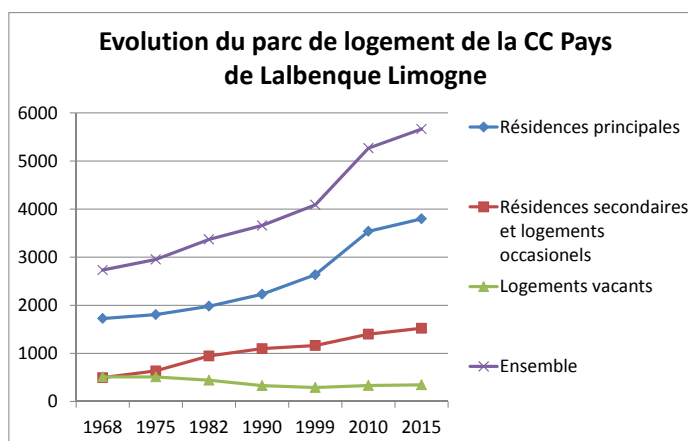
Entre 2007 et 2017, 10 nouveaux logements ont été autorisés sur la Commune de Beauregard.

L'INSEE indique que le parc comprenait, en 2015, 200 logements, avec une augmentation moins conséquente entre 2010 et 2015 (environ +1,5%). L'évolution des résidences principales est proportionnelle. Le nombre de résidences secondaires reste stable, et les logements vacants tendent à augmenter légèrement. A noter qu'en 2016, une analyse plus fine a été réalisée et a mis en avant l'existence de 17 logements vacants inhabitables/en ruine et de 7 logements vacants habitables.

Au niveau de la Communauté de Communes, l'augmentation du nombre de logements est plus marquée (+7,5% sur la même période). Seule l'évolution du nombre de résidences secondaires diffère à ce niveau, alors qu'il stagne sur la Commune, il augmente au niveau inter-communal.



Ce bilan incite la Collectivité à vouloir favoriser la reconquête du bâti vacant. De même, il pousse à s'interroger sur les éventuels points de blocage induits par le Plan Local d'Urbanisme dans la construction d'habitations, sans pour autant remettre en cause les principes de protection des espaces naturels et de la qualité architecturale de la Commune.

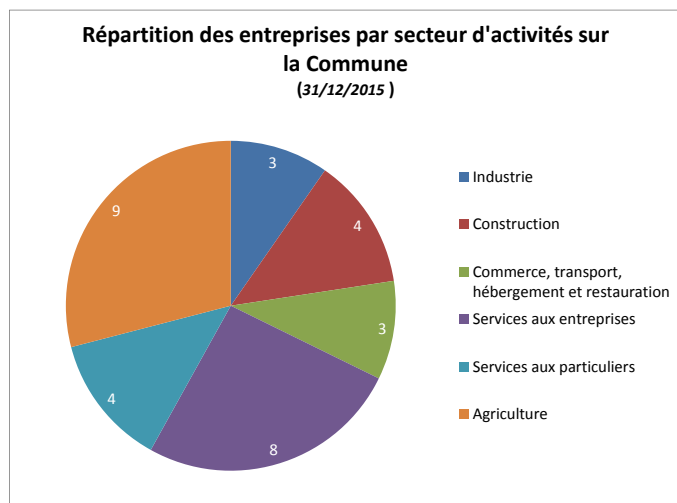


2.3. L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

2.3.1 Portrait de l'économie générale du territoire

Source : Dossier INSEE mis à jour le 25 septembre 2018 et Diagnostic agricole réalisé par OC'TEHA en 2018

Comme l'indiquait déjà le rapport de présentation du PLU, la prédominance de l'activité agricole caractérise la Commune de Beauregard. La diminution du nombre d'exploitants est pourtant notable et peut tendre à modifier le visage du territoire.



a) Un ralentissement de l'activité agricole

Le nombre d'exploitation a diminué depuis l'approbation du PLU. Le rapport de présentation dénombrait 18 exploitations en 2000. Le recensement général agricole en indique 17 en 2010. Après une période relativement stable, une importante diminution est observée. Actuellement, 9 exploitations sont recensées sur la Commune de Beauregard dont 2 dirigées par un chef d'exploitation occupant un autre emploi.

Corrélativement, la part de surface agricole utilisée par les exploitants de la Commune reste relativement stable passant de 1155 hectares en 2010 à 1 164 hectares en 2018. Cette tendance indique une augmentation de la SAU moyenne utilisée par chaque exploitant : 67,9 hectares en moyenne en 2010 contre 129,3 en 2018. D'importantes disparités sont cependant à souligner : deux exploitants déclarent une SAU inférieure à moins de 20 hectares et trois indiquent une SAU supérieure à 100 hectares.

	1988	2000	2010	2018
Nombre d'exploitants	24	18	17	9
SAU totale des exploitants de la Commune (ha)	566	768	1155	1164
SAU moyenne par exploitant (ha)	23,6	42,6	67,9	129,3

b) Des activités diversifiées

Le recensement agricole de 2010 indiquant une orientation technico-économique similaire à celle des années 2000 : bovin viande Ce constat reste valable en 2018, mais une diversification s'observe :

- Production d'ovins lait : 2 exploitants
- Production de bovins viandes : 6 exploitants, dont 2 concernés par le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- Production de volailles : 1 exploitation

Les exploitants ont également déclaré deux démarches qualitatives : une exploitation en agriculture biologique, et un label «Veau d'Aveyron et du Ségala». A noter que le territoire de la Commune est couvert par deux périmètres d'AOP : Bleu des Causses et Rocamadour. En outre, pour deux de ces exploitants, l'activité agricole est complétée par une démarche de valorisation de produits en circuit court. Les réflexions en terme de diversification, notamment dans le secteur de l'agri tourisme, ont également été indiquées par trois exploitants.

Application de la réglementation relative aux périmètres de réciprocité sur la Commune de Beauregard:



c) Les perspectives d'évolution fluctuantes

Les chefs d'exploitant rencontrés ont en moyenne 52,4 ans. Seul un d'entre eux a moins de 40 ans. Le renouvellement des exploitants est donc un objectif important du territoire, d'où la nécessité affichée par le PADD de préserver les moyens d'exercice de l'activité.

Trois exploitants ont plus de 55 ans, et envisagent un départ à la retraite dans les années qui arrivent. Cette situation pose la question du devenir de ces exploitations. Une d'entre elles est déjà en vente, une n'a pas de succession certaine. Les reprises d'exploitation par les enfants/membres de la famille ont également été évoquées par deux exploitants. Enfin, une exploitation est en suspens du fait de la réflexion autour de la protection du captage des eaux de Bournac.

Ces données poussent à s'interroger sur les moyens à mettre en oeuvre pour préserver les exploitations encore en activité, ou attirer des exploitants pouvant leur succéder.

Enfin, il faut noter que l'avenir des exploitations est parfois réfléchi en termes d'extension ou de diversification (agritourisme, méthanisation, etc).

d) La prise en compte des attendus du monde agricole

- ***Protéger les exploitations : Le respect des contraintes réglementaires permettra de réduire les éventuelles nuisances aux tiers, et désamorcer de potentiels conflits de voisinage.***
- ***Permettre la diversification des activités, notamment de l'agritourisme : La valorisation du patrimoine tel que d'anciennes granges permet aux exploitants d'accueillir des touristes, de faire découvrir leur activité.***

3. Etat initial de l'environnement

3.1. L'APPLICATION DES TRAMES VERTE ET BLEUE

3.1.1. La TVB du SCOT de Cahors et du Sud du Lot

Le 21 juin 2018, le SCOT de Cahors et du Sud du Lot a été approuvé par le Comité Syndical. Il contient notamment une trame verte et bleue indiquant les principaux enjeux du territoire.

Plusieurs éléments sont repérés sur la Commune de Beauregard :

- Réservoirs de biodiversités :
 - Réservoir/corridor de milieux aquatiques : cours d'eau ;
 - Réservoir de zones humides ;
 - Réservoir probable de mares fonctionnelles ;
 - Réservoir de prairies ;
 - Réservoir de pelouses sèches ;
 - Réservoir de boisements thermophiles.
- Corridors écologiques :
 - Principe de continuité à dominante de milieux boisés ;
 - Principe de continuité à dominante de milieux ouverts ;
 - Principe de continuité à dominante prairiale ;
 - Mosaïques de milieux ordinaires (boisement, prairies) supports de corridors.

- Secteurs sous pression :
 - Points de perturbation globale
 - Zones de vigilance.

De façon synthétique, le document d'orientations et d'objectif du SCOT indique que les zones humides, pelouses sèches et prairies humides de fonds de vallées sont prioritaires en termes de protection. De même, l'urbanisation est proscrite pour les corridors à connectivité forte. Pour les autres, les projets doivent les maintenir.

Le PLU actuel n'est pas basé sur les objectifs de protection de la TVB présentée. Cependant, la majorité des espaces à protéger sont classées en zone agricole ou naturelle.

Les documents suivants sont extraits de l'atlas relatifs à la trame verte et bleue du SCOT, consultés sur le site internet <https://www.scot-cahors-sudlot.fr/Dossier-SCoT-approuve> le 16/08/19.

Trame verte et bleue du SCoT Cahors Sud du Lot

Légende

Eléments généraux

-  Chefs lieux de cantons
-  Périmètre du PNR
-  Périmètre du SCoT

Eléments fragmentants

-  Routes principales
-  Voies ferrées
-  Principales zones artificialisées

Perturbations des continuités écologiques

-  liées aux axes de communication
-  liées aux obstacles à l'écoulement (ROE)

Eléments communs à toutes les sous-trames

-  Zones de vigilance
-  Zone de mobilité

Sous-trame des milieux humides

Zones humides (sous-trame prioritaire)

-  Réservoir de Biodiversité
-  Réservoir de Biodiversité probable
-  Corridor à la connectivité assez forte
-  Corridor à la connectivité forte

Prairies de fonds de vallées (sous-trame prioritaire)

-  Réservoir de Biodiversité
-  Corridor à la connectivité assez forte

Boisements de fonds de vallées

-  Réservoir de Biodiversité

Réseaux fonctionnels de mares

-  Réservoir de Biodiversité probable

Sous-trame des milieux aquatiques

-  Réservoir de Biodiversité
-  Corridor linéaire
-  Corridor linéaire sous-terrain
-  Corridor surfacique

Sous-trames des milieux secs

Pelouses sèches (sous-trame prioritaire)

-  Réservoir de Biodiversité
-  Corridor à la connectivité assez forte
-  Corridor à la connectivité forte

Boisements thermophiles

-  Réservoir de Biodiversité
-  Corridor à la connectivité assez forte
-  Corridor à la connectivité forte

Mosaïque pelouses sèches / boisements thermophiles

-  Réservoir de Biodiversité

Milieux rocheux

-  Réservoir de Biodiversité

Sous-trame des milieux cultivés

-  Réservoir de Biodiversité

Trame verte et bleue du SCoT Cahors Sud du Lot

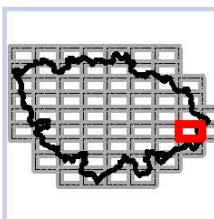
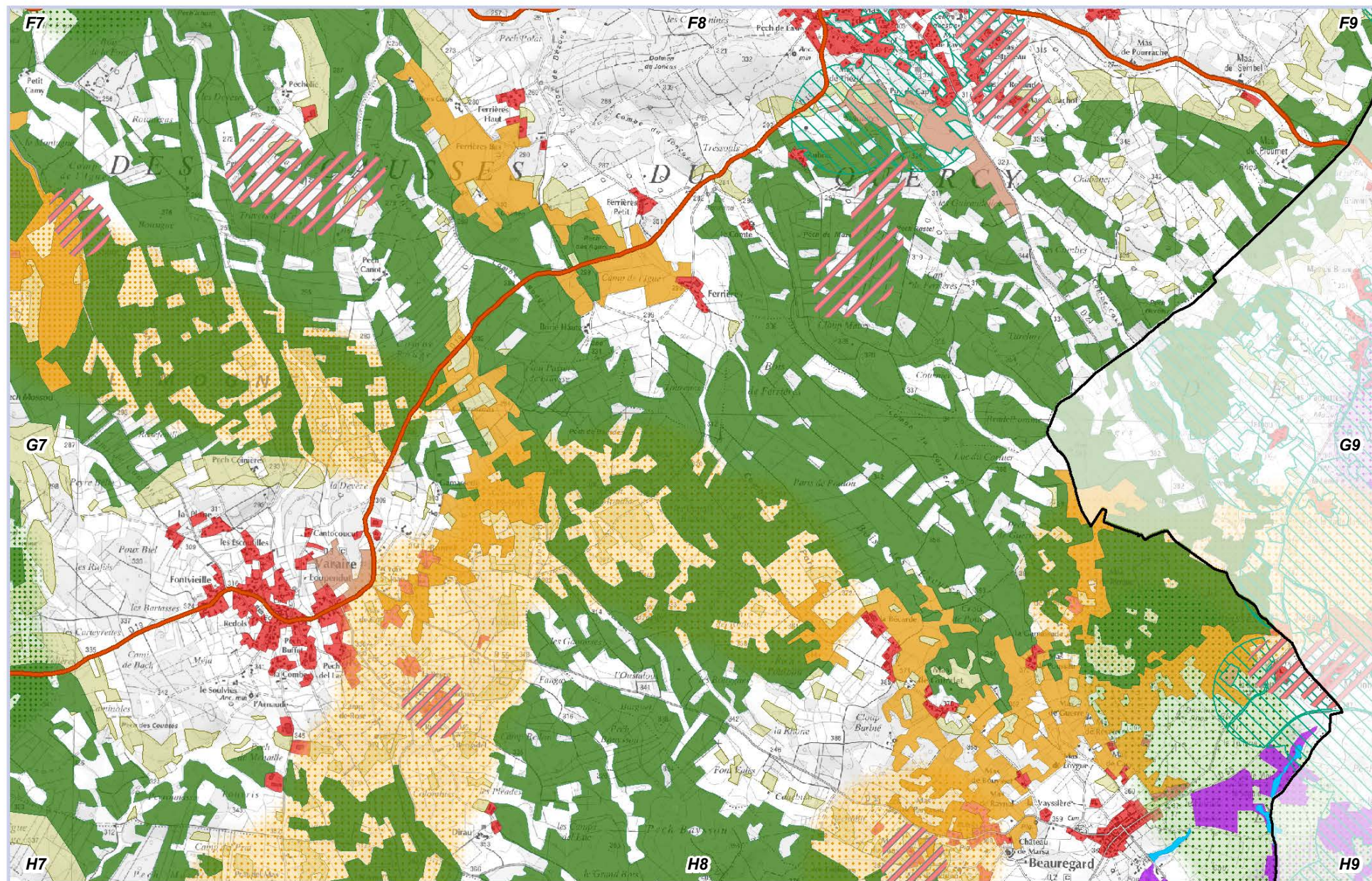


Planche G8



1:25 000



Trame verte et bleue du SCoT Cahors Sud du Lot

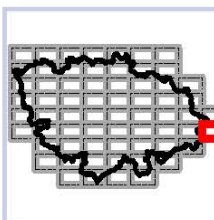
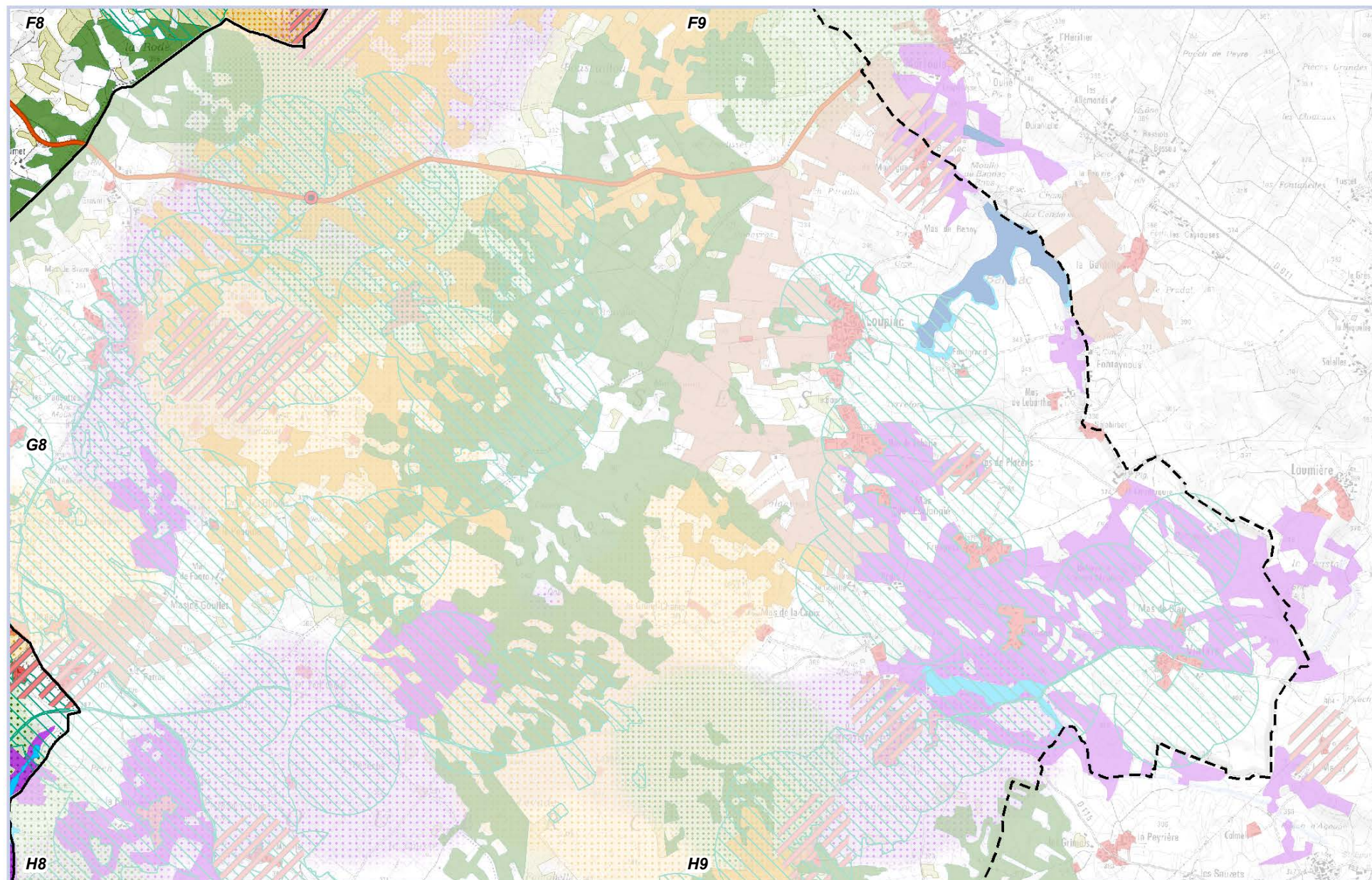


Planche G9



1:25 000



Trame verte et bleue du SCoT Cahors Sud du Lot

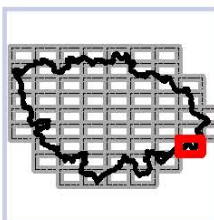
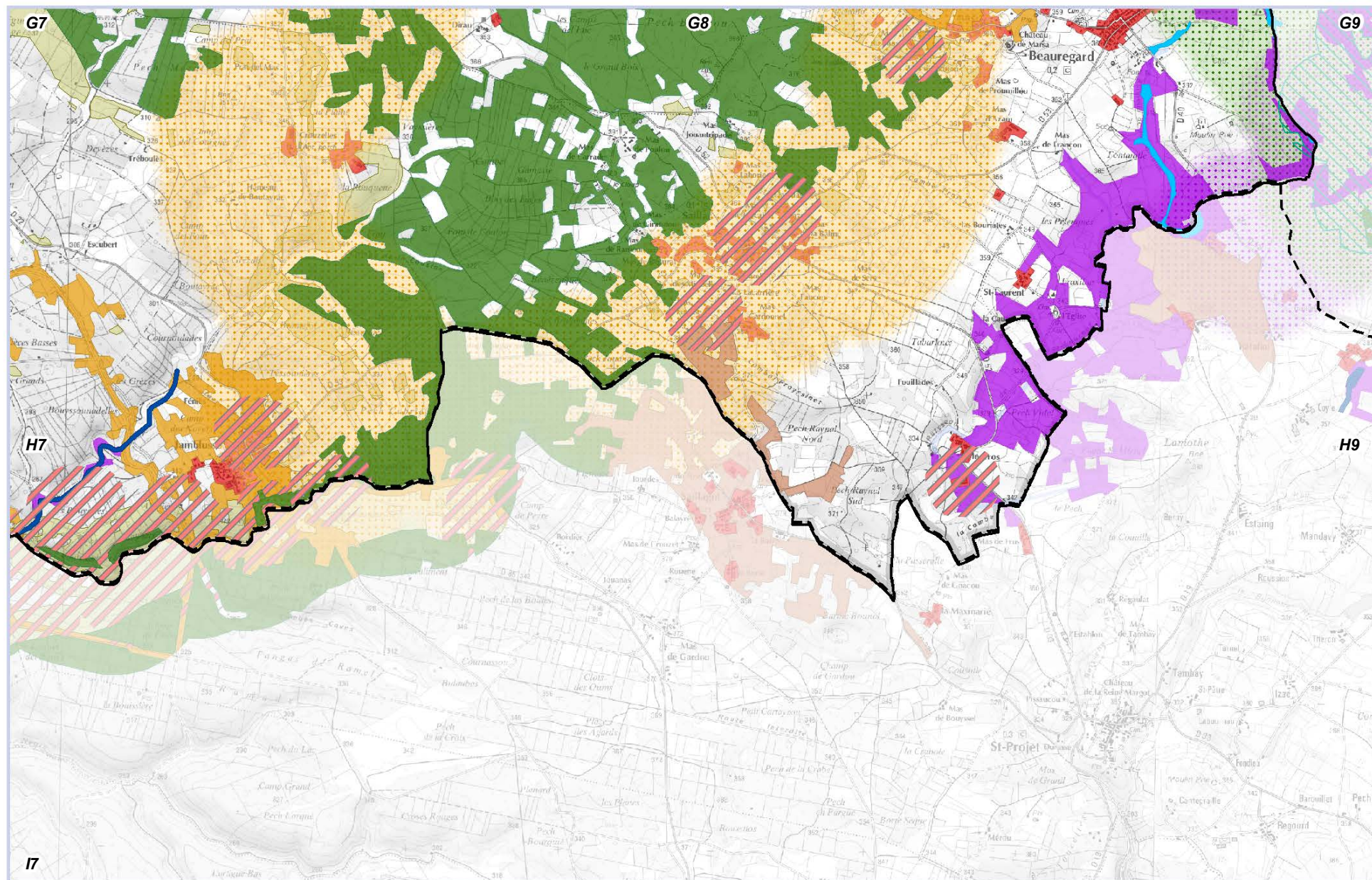


Planche H8



1:25 000



3.1.2. La TVB du Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le SRCE, de par son échelle d'action plus large donne des indications moins précises mais confirmant certains enjeux.

Ainsi, le Sud de la Commune est concerné par des réservoir de biodiversité:

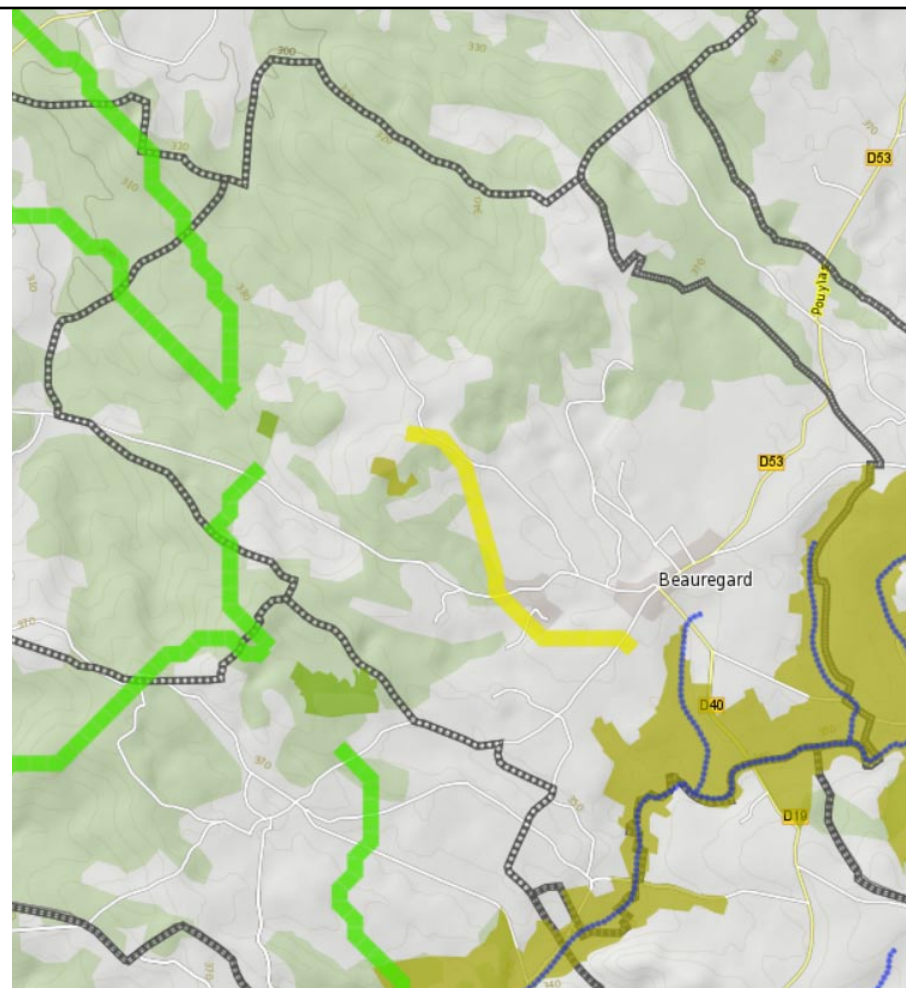
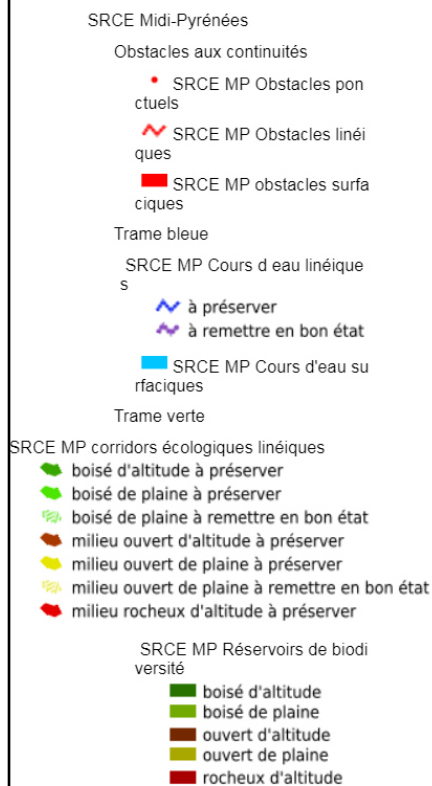
- Milieux ouverts de plaine, correspondant à la ZNIEFF présente sur la Commune (cf. ci après).
- Milieux boisés de plaine.

Sont également recensés des corridors de biodiversité:

- Milieux ouverts de plaine,
- Bois de plaine à préserver.

Le PLU actuel classe la plupart de ces espaces en zone naturelle ou agricole. Seul le corridor «Milieux ouverts de plaine» est coupé par l'urbanisation.

Schéma régional de cohérence écologique :



3.2. LES AUTRES RÉGLEMENTATIONS EXISTANTES

3.2.1. Les ZNIEFF

Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel

Le territoire de la Commune est concerné par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I, «Vallons bocager du ruisseau de Boulat des cours d'eau» (Identifiant national : 730030317).

Principales caractéristiques :

- 496,13 hectares répartis sur les Communes de Vidaillac, Saillac, Beauregard et Saint Projet
- Zone de transition entre les Causses et le Ségala
- Paysage au relief assez doux, composé de prairies entourées de haies arborées
- Biodiversité prairiale remarquable

Intérêts patrimoniaux de la zone:

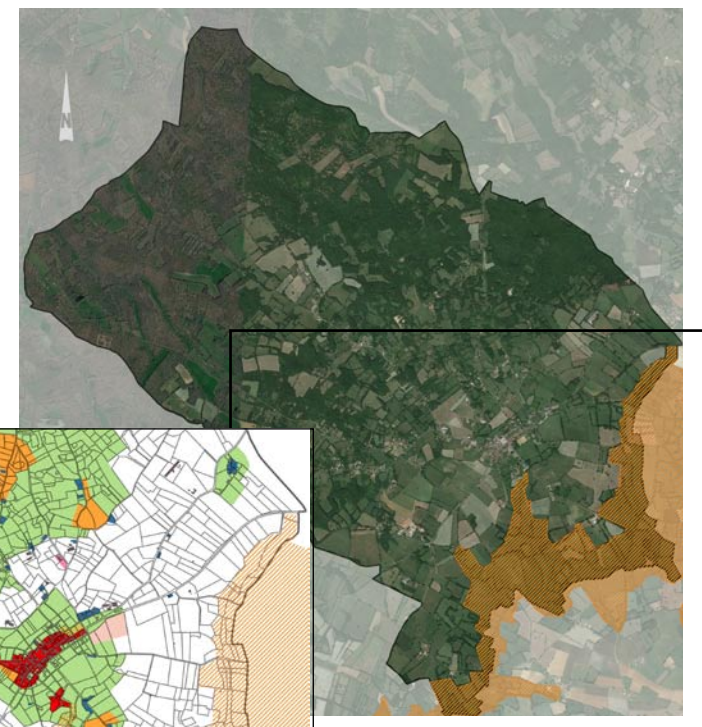
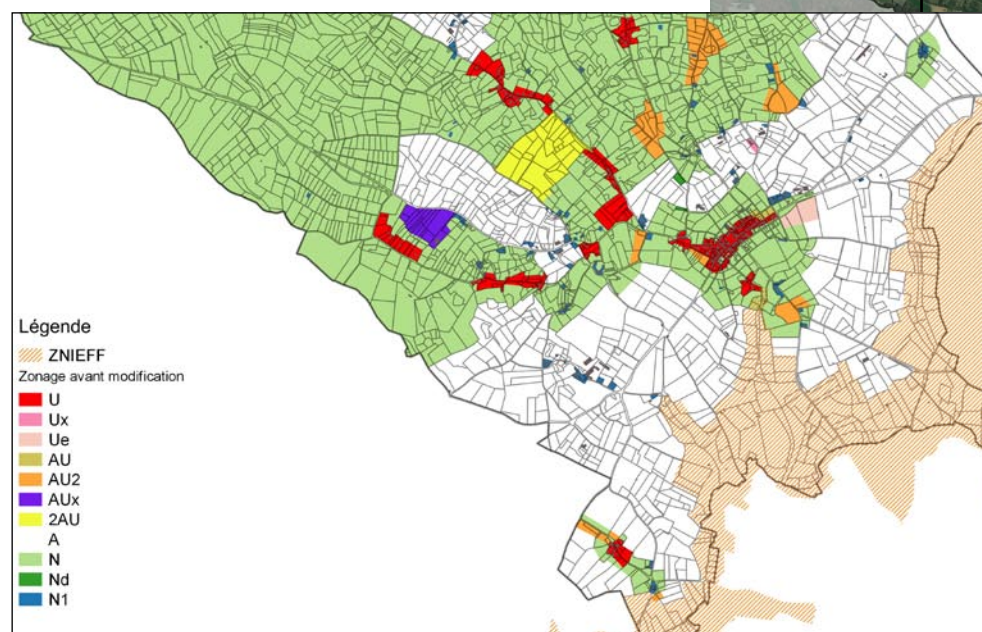
- Ecologique
- Amphibiens
- Oiseaux
- Mammifères
- Insectes
- Phanérogames

Intérêts fonctionnels de la zone:

- Fonction d'habitat pour les populations ani-

- males ou végétales,
- Expansion naturelle des crues,
- Soutien naturel d'étiage,
- Rôle naturel de protection contre l'érosion des sols,
- Etapes migratoires, zones de stationnement, dorts,
- Zone particulière d'alimentation,

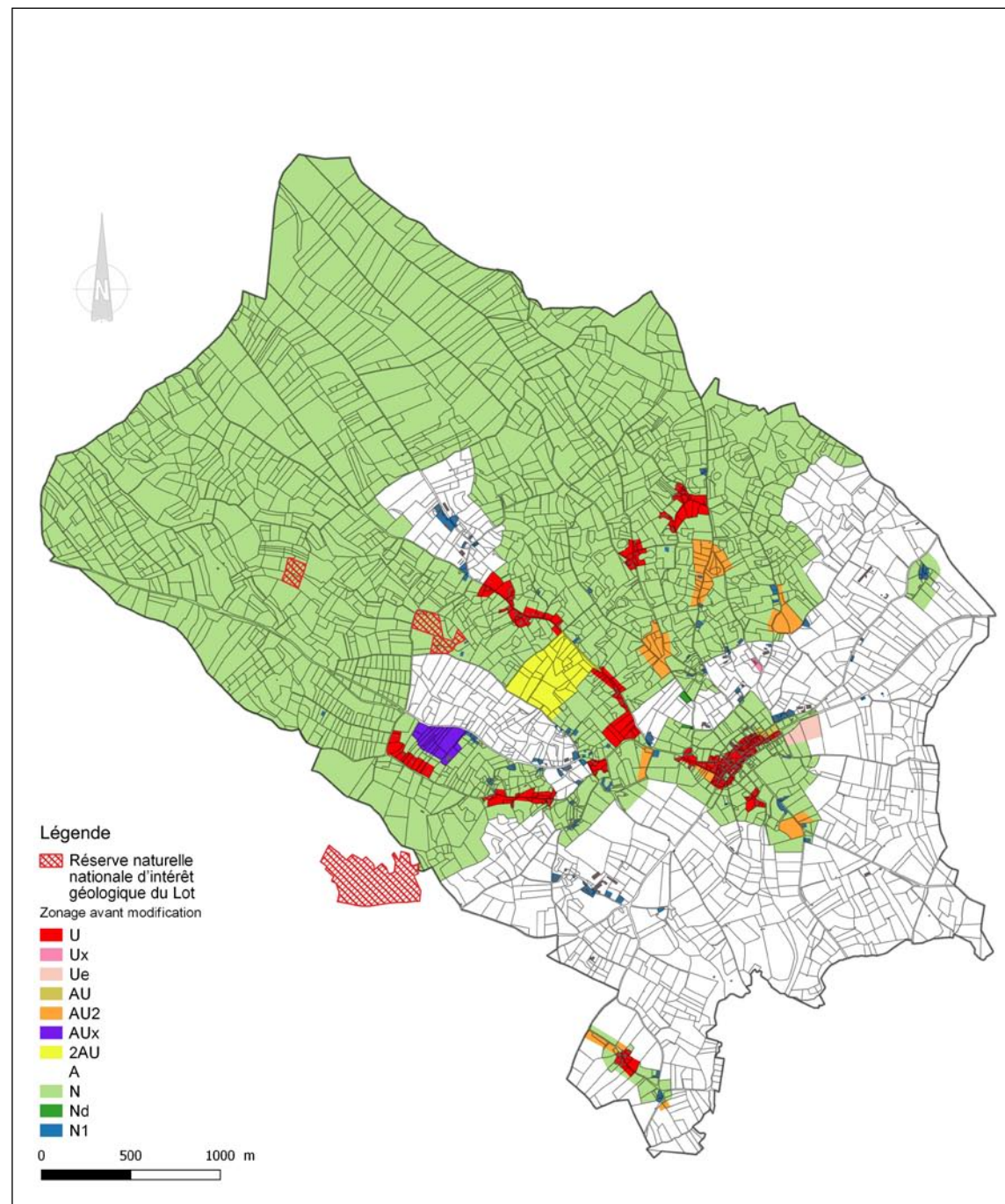
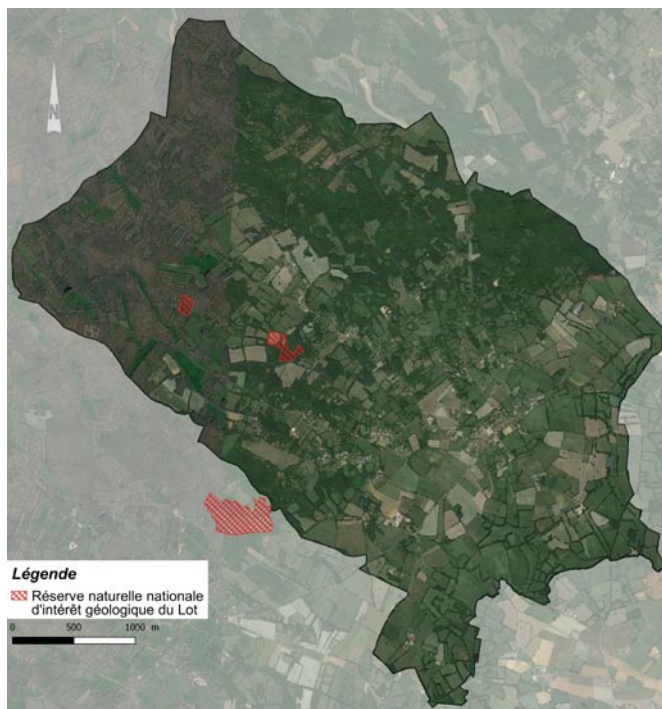
- Zone particulière liée à la reproduction.
- Le PLU actuellement en vigueur classe les espaces concernés par la ZNIEFF en zone agricole.



3.2.2. La réserve naturelle nationale d'intérêt géologique du Département du Lot

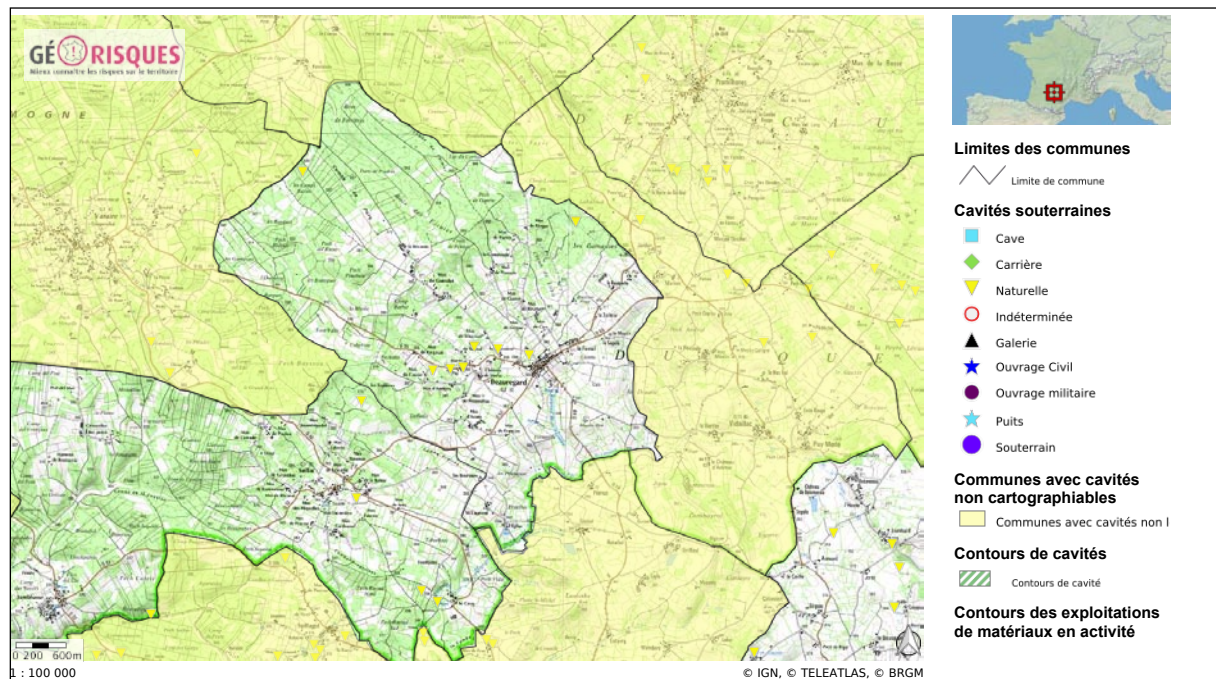
Selon le décret n°2015-599 portant création de ladite réserve, les parcelles désignées sur la carte ci contre sont concernées par cette protection. Des restrictions et conditions sont ainsi posées pour certaines utilisations du sol, dont les travaux sur les bâtiments existants.

Le PLU actuel classe en zone naturelle ces parties du territoire, et aucun bâtiment n'est répertorié sur l'assiette concernée.

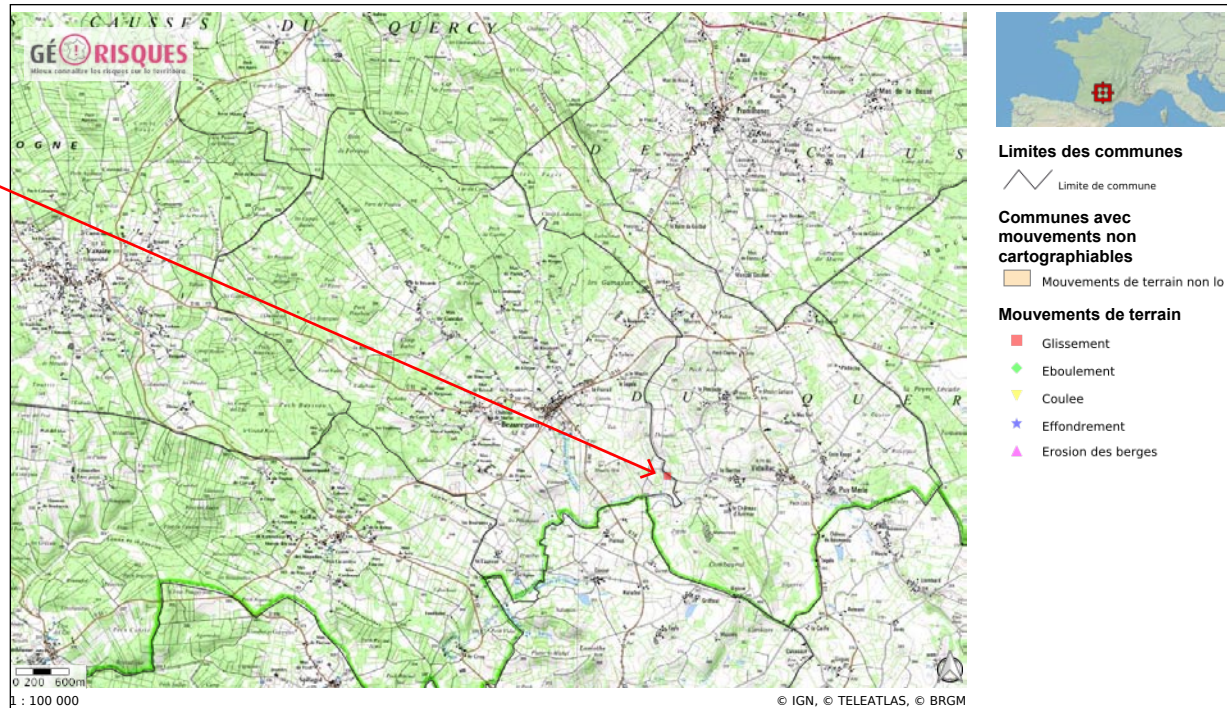


3.2. RAPPEL DES RISQUES RECENSÉS

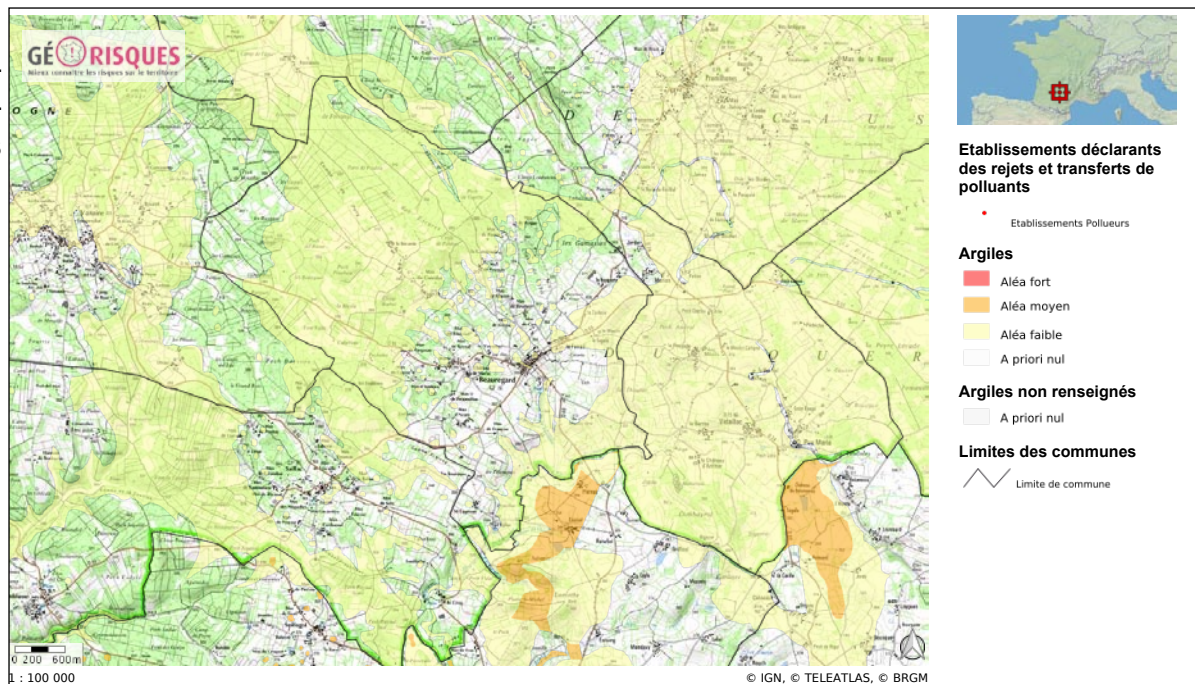
- Risque Cavité souterraine : 8 cavités recensées sur la Commune



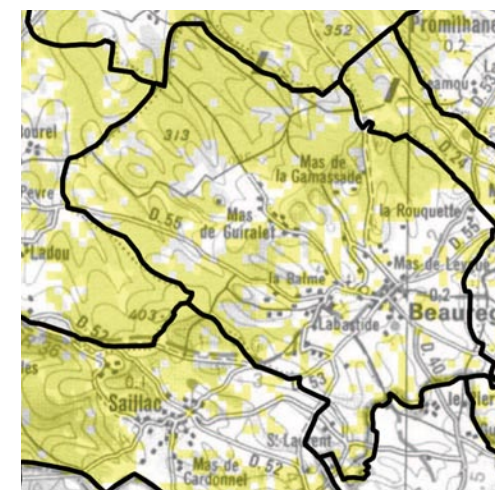
- Risque mouvement de terrain : 1 glissement de terrain (recensé en 2005)



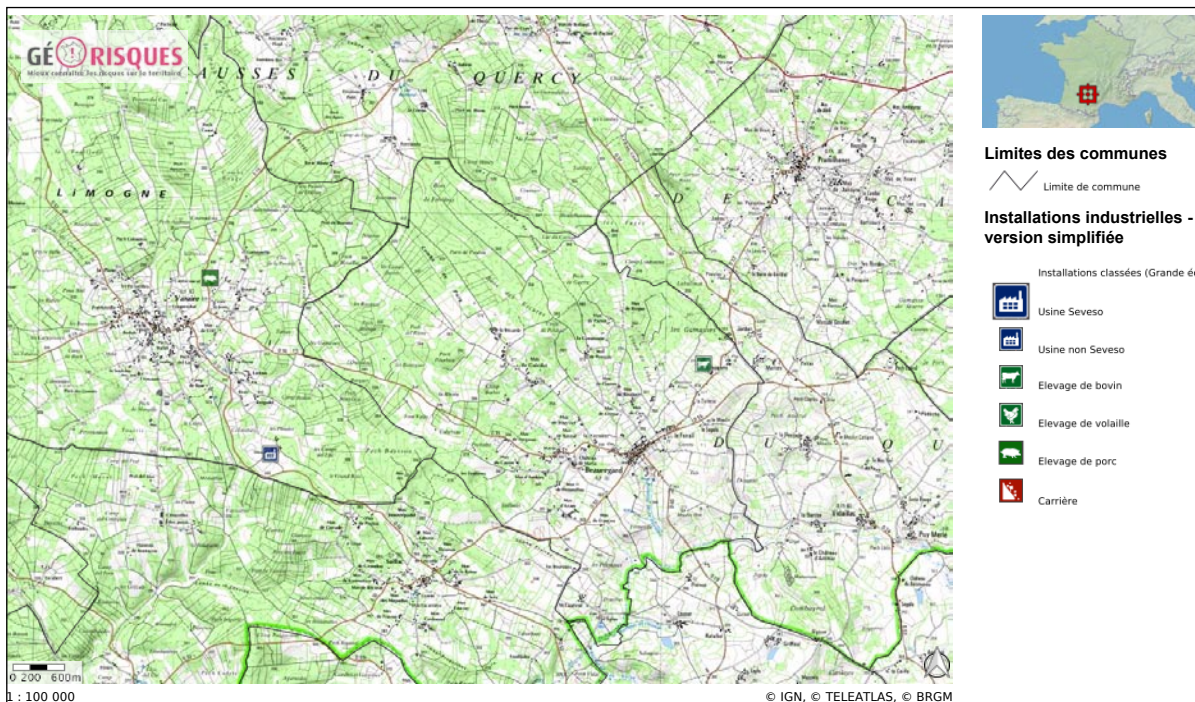
- Risque retrait et gonflement des argiles : nul à faible



- Risque feu de forêt : nul à faible

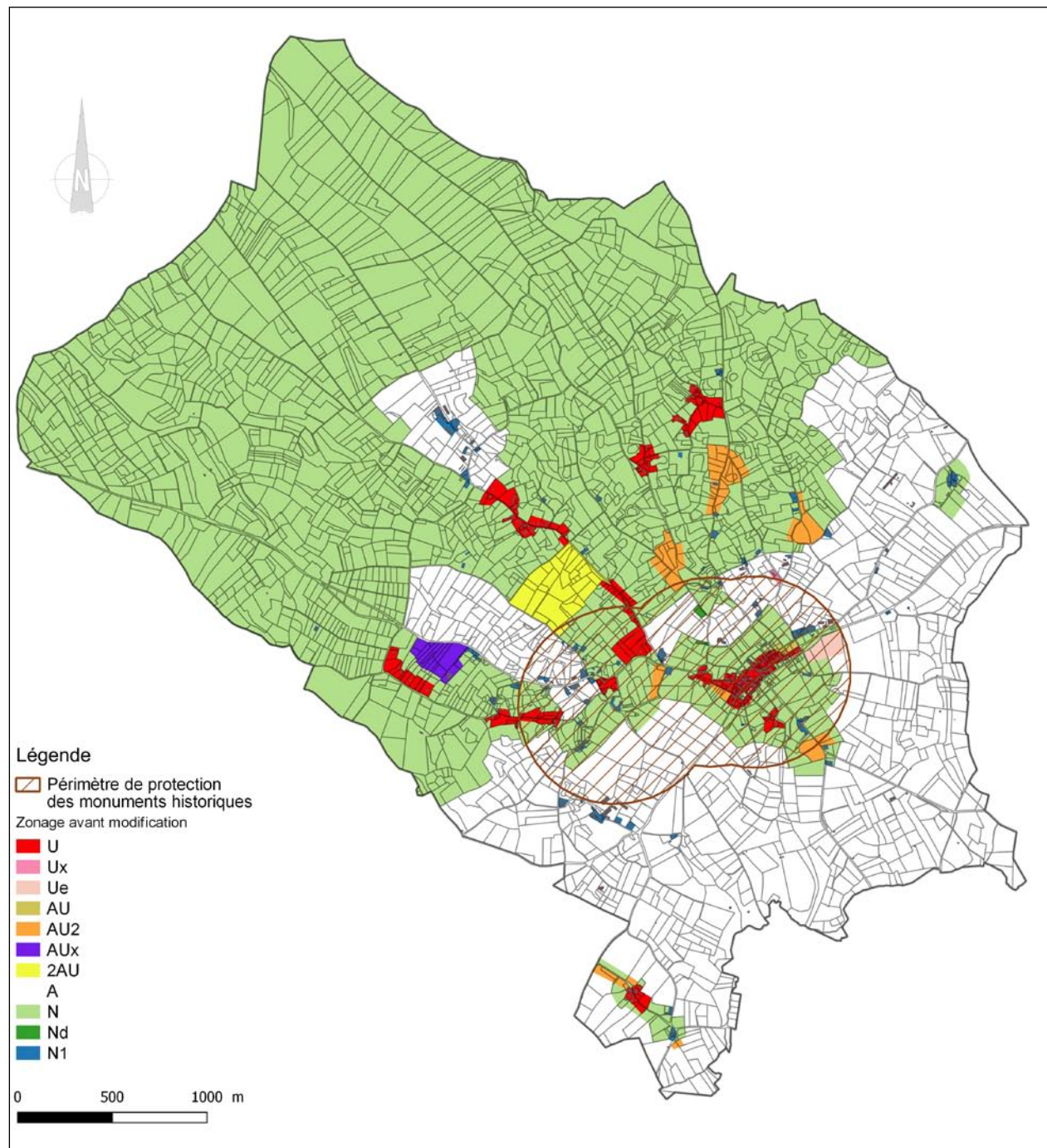


- Risque industriel : 1 site ICPE recensé sur la Commune, et deux à proximité



3.3. LES AUTRES SERVITUDES SUR LE TERRITOIRE

- Servitude de protection des monuments classés et inscrits concernant le Château de Marsa, la Vieille Halle et la Croix du XVe siècle. (cf. périmètres ci dessous)
- Périmètre de protection de la source de St Gery.
- En cours : projet de périmètre de protection de Bournac.



4. Projets de modifications du PLU et justifications

4.1. SUPPRIMER LES SECTEURS N1

La Collectivité souhaite supprimer ces secteurs afin d'harmoniser le droit applicable en zone agricole et naturelle, et s'adapter aux besoins de la population.

Ces 83 secteurs représentent 8,07 hectares, désormais répartis dans les secteurs A (4,12 ha) et N (3,95 ha) :

Les évolutions présentées ci après permettent d'assurer la compatibilité du projet dans son ensemble avec le PADD.

Pour le tableau complet, cf partie 4.5.

Type de zones	Surfaces avant la modification		Surfaces après la modification		Evolutions	
	Superficie	Part du territoire (%)	Superficie	Part du territoire (%)	Superficie	%
N	926,16	61,48	930,11	61,74	3,95	0,43
N1	8,07	0,54	0	0,00	-8,07	-100,00
Nd	0,35	0,02	0,35	0,02		
Total zones naturelles	934,58	62,04	930,46	61,77	-4,12	-0,44
A	511,89	33,98	516,01	34,25	4,12	0,80
Total zone agricole	511,89	33,98	516,01	34,25	4,12	0,80
Surface totale	1506,4	100,00	1506,4	100,00		

4.2. RECENSER LES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

4.2.1. Objectifs recherchés

Le changement de destination est autorisé par le PLU actuel dans les secteurs N1. L'identification proposée ici permet de remédier à leur suppression, avec une étude plus précise des bâtiments pouvant être concernés.

4.2.2. La méthode d'identification

La Communauté de Communes du Pays de Lalbenque Limogne a fixé une grille d'analyse du bâti afin de déterminer les conditions à remplir pour l'identification:

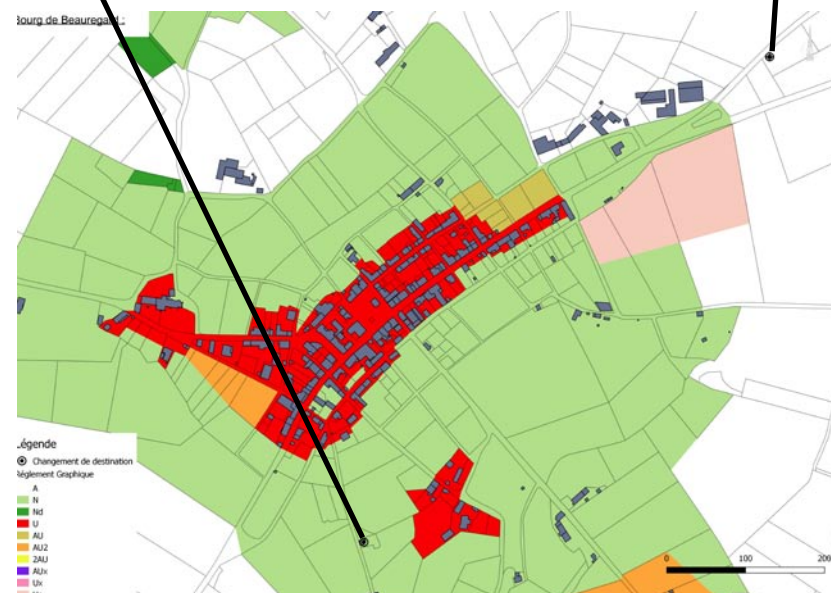
- une desserte suffisante par les réseaux,
- une absence d'incidence excessive sur l'activité agricole,
- un potentiel de création de logement : taille du bâtiment, organisation de l'unité foncière,
- l'état du bâtiment : nécessité de clos et de couvert.

Les élus ont réalisé une première étude du territoire permettant le recensement des bâtiments d'activité remplissant ces critères.

4.2.3. Les résultats de l'analyse

La Collectivité a souhaité identifier deux bâtiments comme pouvant faire l'objet de changement de destination:

- Bâtiment situé sur la parcelle A96
- Bâtiment situé sur la parcelle AH171



4.2.4. La compatibilité de l'évolution avec le PADD

Les secteurs N1 permettaient déjà des changements de destination.

Le PADD présente comme objectif général «la conciliation entre l'objectif de conservation du caractère des lieux et celui de l'accueil d'une nouvelle population», qui comprend un sous objectif «Favoriser la réhabilitation». Ce dernier précise :

«Les axes précédents permettent de lutter contre le mitage du paysage mais ne doivent pas exclure le travail sur l'existant. Il faut permettre la réhabilitation du bâti ancien, encadrée par des mesures du règlement pour ne pas favoriser la dispersion de l'habitat et de l'urbanisation mais permettre aux bâtiments, surtout lorsqu'ils sont de qualité, de continuer d'exister».

L'identification ciblée de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination, eu égard à leur qualité, leur potentiel, leur localisation et la desserte en réseaux entre dans cet objectif.

4.2.5. La compatibilité de l'évolution avec le SCOT du Pays de Cahors et du Sud du Lot

Cf. Partie 5 du document

4.3. AUTORISER LES EXTENSIONS ET ANNEXES DES BÂTIMENTS D'HABITATION

4.3.1. Objectifs recherchés par la Commune

En modifiant le règlement ainsi, la Communauté de Communes souhaite offrir aux propriétaires concernés le bénéfice des dispositions issues de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Les extensions et annexes étaient déjà permises par le règlement dans les secteurs N1. En supprimant ces secteurs, et homogénéisant le règlement pour l'ensemble des zones A et N, la Collectivité souhaite se mettre en accord avec les possibilités légales.

4.3.2. La méthode utilisée

La Communauté de Communes a repris et adapté les réglementations applicables afin d'assurer une implantation d'extensions ou annexes soucieuse de la préservation de l'environnement et des paysages de la Commune.

4.3.3. Les évolutions

Le règlement évolue pour intégrer les possibilités en zone agricole, et supprimer la restriction aux secteurs N1 pour l'étendre à l'ensemble de la zone N, hors Nd. Les conditions indiquées dans les secteurs N1 sont reprises : annexes

dans un rayon de 7 mètres, conservation des aspects extérieurs des constructions anciennes.

Elles sont complétées pour se conformer à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme : emprise des extensions limitées à 30% de la surface de plancher de l'habitation au jour d'approbation de la présente modification, sauf pour les surfaces inférieures à 100 m² (50%) ; emprise au sol des annexes appréciée au regard de sa proportionnalité par rapport à l'habitation.

Les hauteurs ont également été adaptées. Pour les habitations et leurs extensions, le règlement prévoit une hauteur maximale à 9 mètres à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment. Les annexes ne devront pas dépasser 4 mètres, sauf si l'intérêt architectural ou technique du projet l'exige.

La réglementation de l'aspect extérieur n'évolue pas : la zone N comprenait déjà des réglementations relatives aux extensions et annexes, et la zone A des prescriptions relatives aux bâtiments à construire ou aux modifications apportées aux constructions.

Cf. tableau en suivant.

4.3.4 La compatibilité des évolutions avec le PADD

Les secteurs N1 permettaient déjà de nombreuses possibilités d'extensions et annexes. Cela rentre dans l'objectif précité de favoriser

la réhabilitation, mais également dans «le parti pris de permettre [aux ensembles bâtis de qualité] d'évoluer en favorisant un maintien de la qualité» (p.6 du PADD)

4.3.5. La compatibilité de l'évolution avec le SCOT du Pays de Cahors et du Sud du Lot

Cf. Partie 5 du document

Evolution des réglementations relatives aux occupations et utilisation du sol :

Article concerné	Avant la modification	Après la modification
Article A2 - Types d'occupations et d'utilisations soumises	Sont autorisées sous conditions particulières: - Les constructions à usage d'habitation (ou non) liées à l'exploitation agricole.	Sont autorisées sous conditions particulières: - Les constructions à usage d'habitation (ou non) liées à l'exploitation agricole. - L'extension des habitations : elle sera au maximum de 30% (50% pour les surfaces inférieures à 100m²) de la surface plancher de la construction principale au jour d'approbation du PLU modifié. - Les annexes à condition qu'elles s'implantent dans un rayon de 7 mètres des bâtiments préexistants (hors configuration des parcelles ou cohérence du projet). Les piscines, pour des raisons d'aménagements liés à la sécurité, échappent à cette contrainte. L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe. Une emprise au sol trop importante au regard des constructions existantes ne justifiera plus la qualification d'annexe du projet. - Le changement de destination des bâtiments identifiés comme tel.
Article N1 - Types d'occupations et d'utilisation des sols interdites	Dans la zone N tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans la zone N1, tout est interdit à l'exception : - Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - Les extensions et changement de destination des constructions existantes - Les annexes Dans la zone Nd, tout est interdit à l'exception des constructions strictement liées à l'activité de dépôt.	Dans la zone N tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N2. Dans la zone N1, tout est interdit à l'exception : - Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - Les extensions et changement de destination des constructions existantes - Les annexes Dans la zone Nd, tout est interdit à l'exception des constructions strictement liées à l'activité de dépôt.
Article N2 - Types d'occupations et d'utilisations soumises	En N1 sont autorisées conditions particulières : - La réfection des constructions existantes, - L'extension des habitations : elle sera au maximum de 30% (50% pour les surfaces inférieures à 100m ²) de la surface hors oeuvre brute existante, ceci à condition que soit conservé l'aspect extérieur des constructions anciennes. - Les annexes à condition qu'elles s'implantent dans un rayon de 7 mètres des bâtiments préexistants. Les piscines, pour des raisons d'aménagements liés à la sécurité, échappent à cette contrainte. En Nd sont autorisées sous conditions particulières les constructions liées à l'activité de dépôt.	En N1 Hors Nd , sont autorisées conditions particulières : - La réfection des constructions existantes, - L'extension des habitations : elle sera au maximum de 30% (50% pour les surfaces inférieures à 100m ²) de la surface hors oeuvre brute existante de la surface plancher de la construction principale au jour d'approbation du PLU modifié, ceci à condition que soit conservé l'aspect extérieur des constructions anciennes. - Les annexes à condition qu'elles s'implantent dans un rayon de 7 mètres des bâtiments préexistants (hors configuration des parcelles ou cohérence du projet). Les piscines, pour des raisons d'aménagements liés à la sécurité, échappent à cette contrainte. L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe. Une emprise au sol trop importante au regard des constructions existantes ne justifiera plus la qualification d'annexe du projet. - Le changement de destination des bâtiments identifiés comme tel. En Nd sont autorisées sous conditions particulières les constructions liées à l'activité de dépôt.

Evolution des réglementations relatives à l'implantation des constructions:

Article concerné	Avant la modification	Après la modification
Article A8 - Implantation des constructions par rapport aux bâtiments existants sur la parcelle	Non réglementé.	Les extensions seront adossées aux bâtiments existants, les annexes seront dans un rayon de 7m par rapport aux bâtiments préexistants, hors configuration des parcelles ou cohérence du projet. Les piscines pour des raisons d'aménagement liés à la sécurité échappent à cette contrainte.
Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Pas de nouvelles constructions en zone N ou Nd. En N1, la place des annexes est conditionnées par les bâtiments préexistants (article). [...]	Pas de nouvelles constructions en zone N ou Nd. En N1, La place des annexes est conditionnée par les bâtiments préexistants (article 2) [...]
Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Pas de nouvelles constructions en zone N En Nd [...] En N1, la place des annexes est conditionnée par les bâtiments préexistants (article 2) Toute construction sera implantée à 5 mètres minimum de part et d'autres des bords de ruisseaux et fossés-mères.	Pas de nouvelles constructions en zone N En Nd [...] En N1, La place des annexes est conditionnée par les bâtiments préexistants (article 2)
Article N8 - Implantation des constructions par rapport aux bâtiments existants sur la parcelle	En N1, les extensions seront adossées aux bâtiments existants, les annexes seront dans un rayon de 7m par rapport aux bâtiments préexistants, hors configuration des parcelles ou cohérence du projet. Les piscines pour des raisons d'aménagement liés à la sécurité échappent à cette contrainte.	En N1, Les extensions seront adossées aux bâtiments existants, les annexes seront dans un rayon de 7m par rapport aux bâtiments préexistants, hors configuration des parcelles ou cohérence du projet. Les piscines pour des raisons d'aménagement liés à la sécurité échappent à cette contrainte.

Evolution des réglementations relatives à la hauteur des constructions:

Article concerné	Avant la modification	Après la modification
Article A10 - Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur ne dépassera pas 9 mètres. Concernant les bâtiments d'activités, la hauteur n'est pas réglementé. Concernant les habitations et leurs extensions, la hauteur ne devra pas dépasser l'équivalent R+2. Concernant les annexes aux habitations, la hauteur ne devra pas dépasser 4 mètres, sauf si l'intérêt architectural ou technique du projet l'exige.
Article N10 - Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur ne devra pas dépasser celles des constructions avoisinantes. Ou alors : - La hauteur ne devra pas dépasser 9m. - La hauteur des annexes ou extension d'habitat implantées en limites de chemin ou d'espace public autre qu'une voirie n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit.	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur ne devra pas dépasser celles des constructions avoisinantes. Ou alors : - La hauteur ne devra pas dépasser 9m. - La hauteur des annexes ou extension d'habitat implantées en limites de chemin ou d'espace public autre qu'une voirie n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit. Ou alors : - La hauteur des habitations et de leurs extensions ne devra pas dépasser l'équivalent R+2. - La hauteur des annexes aux habitations ne devra pas dépasser 4 mètres, sauf si l'intérêt architectural ou technique du projet l'exige.

Maintien des réglementations relatives à l'aspect des constructions:

Article concerné	Aucune modification, pour informations
Article A11 - Aspect extérieur - Non modifié, pour informations.	Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par nature des matériaux utilisés existants devront s'harmoniser avec les bâtiments environnants et s'intégrer au site avec des teintes mates, sombres excepté noir et blanc. Les couvertures doivent être en homogénéité avec les teintes et les formes existantes. Les maçonneries et les menuiseries auront le même aspect que les bâtiments préexistants. Les bâtiments auront une volumétrie simple
Article N11 - Aspect extérieur - Non modifié, pour informations.	Les extensions des bâtiments existants: Les extensions seront en continuité avec le bâti existant tant dans leur volumétrie, les teintes des matériaux que dans la proportion des percements et la finition des façades. Nouveaux bâtiments - annexes - bâtiments de dépôt (zone Nd) : Les nouveaux bâtiments devront être en harmonie avec les édifices anciens par leur volumétrie (majoritairement parallélépipèdes simples), leur pente et forme de toiture, la composition de leur façade et l'aspect des matériaux et leur teinte. Les couvertures seront en tuiles plate sur les toitures à forte pente et en tuiles canal sur les toitures à faible pente. Leur teinte sera brun rouge. Les traitements des façades seront identiques à eux existants sur les bâtiments anciens : pierre apparente ou enduits finition lissée, talochée ou brossée. La teinte des enduits sera en harmonie avec celle de la pierre et des enduits existants. Les menuiseries seront peintes dans des teintes traditionnelles sans noir et sans blanc (cf. nuancier p11 ou annexes) Traitement des limites de parcelles Les murets existants seront conservés dans leur intégralité ou partiellement lorsque le bâti s'implante en limite de parcelle sur le front bâti (schéma 5). Les limites de parcelles seront constituées de murets de 0,70m de hauteur et une clôture végétale d'essences feuillues caduques avec une hauteur maximale de 1,20m. Les grillages d'une hauteur maximale de 1,20m sont autorisés entre deux rangs de végétaux. Si nécessaire, une protection plus haute peut être obtenue avec un dispositif végétal en 2e épaisseur (schéma 6). Les bâtiments à construire, y compris terrasses et annexes, s'adapteront précisément au terrain naturel. Si des raccordements au terrain naturel sont nécessaires, les talus présenteront une pente maximale de 30%.

4.4. ADAPTATIONS DIVERSES DU RÈGLEMENT ET DES OAP

4.4.1. Evolution préalable liée à la compréhension du document

Dans le PLU actuel, les secteurs U et AU sont divisés pour s'adapter aux spécificités de La Bastide. Ainsi le règlement distingue en employant la notion de Bastide ou de Hameaux/Faubourg. Afin de faciliter la lecture, et le repérage cartographique, le présent dossier parlera du secteur U1 et AU1 pour la Bastide et U2 et AU2 pour le faubourg et les hameaux. Le règlement sera adapté en ce sens. Il s'agit d'une simple précision formelle n'influant pas le sens des prescriptions.

4.4.2. Objectifs recherchés des autres évolutions

La Collectivité souhaite assouplir quelques points de règlement édictés en fonction des exigences de la protection de la Bastide, mais en dehors de celle-ci. La réglementation relative à la Bastide reste inchangée.

L'objectif est donc de préserver sa protection, conformément au PADD, tout en ôtant certains points de blocage sur les autres secteurs. En effet, l'édiction d'une réglementation stricte sur l'ensemble des zones urbanisées a conduit à dévaloriser la protection de la Bastide, et a délégitimé cet objectif aux yeux des porteurs de projet. En assouplissant la réglementation sur

des secteurs moins stratégiques, la Collectivité souhaite ré-engager le dialogue avec les propriétaires afin de trouver des solutions satisfaisantes et faciliter l'application du règlement. A noter que les OAP existantes sont adaptées pour maintenir des recommandations liées aux prescriptions pré-existantes. Cette démarche permettra d'orienter le dialogue en cas d'opération d'aménagement d'ensemble.

4.4.3. Les évolutions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour la zone U, l'implantation vis à vis des voies et emprises publiques avait pour but un alignement strict à la voie dans le secteur de la Bastide, respectueux des caractéristiques originales.

Pour les hameaux et faubourg l'objectif était de ne pas dénaturer la forme urbaine et surtout d'éviter les implantations en milieu ou en fond de parcelles.

Pour la zone AU, l'implantation a pour objectif le respect des implantations traditionnelles.

Les évolutions permettent le maintien de ces objectifs, notamment celui d'éviter les implantations en milieu ou fond de parcelles (distance maximale de 15 mètres, avec dans ce cas obligation d'implanter une annexe entre la voie et l'habitation pour former un ensemble). Elles

ne font qu'assouplir la réglementation dans les hameaux et faubourgs, suivant la même règle en zone U2 ou AU2 (alternative selon la voie, l'existant ou la distance maximale de 15 mètres). Les OAP indiquent que sont recommandées des implantations en alignement avec des orientations de faîtage particulières.

4.4.4. Les évolutions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La réglementation, en zone U ou AU, vise à permettre une consommation de l'espace rationnelle. En imposant une faible distance par rapport aux limites séparatives, l'objectif est de rediviser les parcelles si possibles.

Si cette position est logique pour la Bastide (U1 et AU1), elle ne s'avère pas adaptée à la logique rurale de la Commune. La Collectivité souhaite donc apporter de la souplesse en zones U2 et AU2 Faubourg et Hameaux et revenir à une réglementation plus classique (alternative limites séparatives ou distance minimale égale à H/2).

Enfin, il est précisé que l'instruction du projet pourra prendre en compte la topographie du terrain pour apprécier le projet, élément récurrent des problématiques locales.

4.4.5. Les évolutions relatives à l'aspect architectural

En zone urbaine et à urbaniser, le règlement limite la largeur des bâtiments à 7 mètres. Si cette prescription est adaptée aux enjeux de la Bastide, la Collectivité ne souhaite pas être aussi restrictive sur les hameaux et faubourg (Secteurs U2 et AU2), et simplement donner une indication plus souple sur la largeur des bâtiments.

Cf. tableau récapitulatif en suivant

4.4.6. La compatibilité des évolutions avec le PADD

Le premier objectif affiché du PADD est de concilier la conservation du caractère des lieux et l'accueil de nouvelles populations. Il décrit un territoire «exceptionnellement préservé», comprenant la forme urbaine historique de La Bastide et des hameaux et quartiers formant des ensembles groupés et de qualité.

Les évolutions du règlement n'entraînent pas un bouleversement des prescriptions allant dans ce sens. Le caractère exceptionnel de La Bastide réside, l'implantation des bâtiments en dehors de La Bastide maintient l'objectif de regroupement des constructions et assure la qualité du traitement de l'espace. De plus, les évolutions des prescriptions architecturales restent limitées et suffisamment précises afin

de préserver les qualités de bâti caractéristiques du territoire.

L'ensemble de ces prescriptions, associées au zonage inchangé, permettent d'éviter les «dérives responsables de la rupture des équilibres à la campagne» (p.5), et assurent la compatibilité avec le PADD.

Evolution des réglementations relatives à l'implantation des constructions hors Bastide:

Article concerné	Avant la modification	Après la modification
Article U6 - Implantation des construc- tions par rap- port aux voies et emprises publiques	[...] En U Bastide : Les constructions doivent être implantées à l'alignement strict de la rue (schéma 1). En U hameaux et faubourgs : Les constructions doivent être implantées : - A l'alignement des voies avec le faîtage perpendiculaire à la voie (schéma 2) Et/Ou - Respecter un recul, entre 8 et 15 mètres par rapport à l'emprise publique, pour faciliter la conservation ou la production d'une lisière végétale, le faîtage sera alors parallèle à la voie (schéma 3) Des implantations légèrement différentes seront permises à conditions que la pertinence du projet le justifie.	[...] En U1 Bastide : Les constructions doivent être implantées à l'alignement strict de la rue (schéma 1). En U2 hameaux et faubourgs : Les constructions doivent être implantées : - A l'alignement des voies avec le faîtage perpendiculaire à la voie (schéma 2) Et/Ou - Respecter un recul, entre 8 et 15 mètres par rapport à l'emprise publique, pour faciliter la conservation ou la production d'une lisière végétale, le faîtage sera alors parallèle à la voie (schéma 3) - À l'alignement des voies, Ou - À l'alignement des constructions existantes et situées à proximité immédiate, Ou - Respecter un recul maximal de 15 mètres par rapport à l'emprise de la voie. Dans ce cas, un traitement paysager sera demandé, et une annexe devra être implantée entre la voie et l'habitation afin de former un ensemble (cf. schéma 3) Des implantations légèrement différentes seront permises à conditions que la pertinence du projet ou la configuration du terrain le justifie.

Article concerné	Avant la modification	Après la modification
Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	[...] En AU nouveaux hameaux : Les constructions seront implantées : - A l'alignement des voies et perpendiculairement à la voie (schéma 2) Et/Ou - A maximum 5 mètres de l'emprise de la voie et parallèlement ou perpendiculairement à la voie (schéma 7) Et/Ou - Respecter un alignement existant s'il est inférieur à 6 mètres. Des implantations légèrement différentes seront permises à conditions que la pertinence du projet le justifie. [...] En 2AU Les Bourdelles : Les constructions seront implantées : - A l'alignement des voies avec le faîtage perpendiculaire à la voie (schéma 2) Et/Ou - Respecter un recul, entre 8 et 15 mètres par rapport à l'emprise publique, pour faciliter la conservation ou la production d'une lisière végétale, le faîtage sera alors parallèle à la voie. [...]	[...] En AU2 nouveaux hameaux : Les constructions seront implantées : - A l'alignement des voies et perpendiculairement à la voie (schéma 2) Et/Ou - A maximum 5 mètres de l'emprise de la voie et parallèlement ou perpendiculairement à la voie (schéma 7) Et/Ou - Respecter un alignement existant s'il est inférieur à 6 mètres. - À l'alignement des voies, Ou - À l'alignement des constructions existantes et situées à proximité immédiate, Ou - Respecter un recul maximal de 15 mètres par rapport à l'emprise de la voie. Dans ce cas, un traitement paysager sera demandé, et une annexe devra être implantée entre la voie et l'habitation afin de former un ensemble (cf. schéma 3) Des implantations légèrement différentes seront permises à conditions que la pertinence du projet ou la configuration du terrain le justifie. [...] En 2AU Les Bourdelles: Les constructions seront implantées : - A l'alignement des voies avec le faîtage perpendiculaire à la voie (schéma 2) Et/Ou - Respecter un recul, entre 8 et 15 mètres par rapport à l'emprise publique, pour faciliter la conservation ou la production d'une lisière végétale, le faîtage sera alors parallèle à la voie. - À l'alignement des voies, Ou - À l'alignement des constructions existantes et situées à proximité immédiate, Ou - Respecter un recul maximal de 15 mètres par rapport à l'emprise de la voie. Dans ce cas, il est recommandé de qualifier l'espace situé entre la voie et les constructions (cf. schéma 3). [...]

Prise en compte des évolutions de la réglementation sur les implantations dans les OAP :

Secteur concerné	Avant la modification	Après la modification
Mas de Guerre	Principes [...] - Implantation du bâti dans le respect des prescriptions du règlement afin d'obtenir un effet de densité autour des voies semblables aux quartiers anciens. Cet effet de densité vient contre-balancer un risque de mitage urbain dû aux surfaces importantes des terrains.	Principes [...] - Implantation du bâti dans le respect des prescriptions du règlement afin d'obtenir un effet de densité autour des voies semblables aux quartiers anciens. Cet effet de densité vient contre-balancer un risque de mitage urbain dû aux surfaces importantes des terrains. - Implantation du bâti permettant d'obtenir un effet de densité autour des voies semblables aux quartiers anciens : favoriser l'implantation à l'alignement des voies avec un faîtage perpendiculaire à la voie ou en recul avec un faîtage parallèle à la voie. Cet effet de densité vendra contre-balancer un risque de mitage urbain dû au surfaces importantes des terrains
Mas de Malur	Principes [...] - Implantation du bâti dans le respect des prescriptions du règlement afin d'obtenir un effet de densité autour des voies semblables aux quartiers anciens. Cet effet de densité vient contre-balancer un risque de mitage urbain dû aux surfaces importantes des terrains.	Principes [...] - Implantation du bâti dans le respect des prescriptions du règlement afin d'obtenir un effet de densité autour des voies semblables aux quartiers anciens. Cet effet de densité vient contre-balancer un risque de mitage urbain dû aux surfaces importantes des terrains. - Implantation du bâti permettant d'obtenir un effet de densité autour des voies semblables aux quartiers anciens : favoriser l'implantation à l'alignement des voies avec un faîtage perpendiculaire à la voie ou en recul avec un faîtage parallèle à la voie. Cet effet de densité vendra contre-balancer un risque de mitage urbain dû au surfaces importantes des terrains
Château de Marsa	Principes [...] - Implantation du bâti dans le respect du règlement : des volumétries simples, perpendiculaires et à l'alignement ou parallèles et en recul de 6 mètres.	Principes [...] - Implantation du bâti dans le respect du règlement : des volumétries simples, perpendiculaires et à l'alignement ou parallèles et en recul de 6 mètres. - Bâti : des volumétries simples, de préférence implantées à l'alignement des voies avec un faîtage perpendiculaire à la voie ou en recul avec un faîtage parallèle à la voie.
Saint Laurent / l'Eglise	Principes [...] - Implantation du bâti dans le respect des prescriptions du règlement afin d'obtenir un effet de densité autour des voies.	Principes [...] - Implantation du bâti dans le respect des prescriptions du règlement afin d'obtenir un effet de densité autour des voies. - Implantation du bâti permettant d'obtenir un effet de densité autour des voies : favoriser l'implantation à l'alignement des voies avec un faîtage perpendiculaire à la voie ou en recul avec un faîtage parallèle à la voie.

Article concerné	Avant la modification	Après la modification
Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	[...] En U Bastide et U Hameaux Les constructions doivent être implantées (schéma 4) : - Soit sur les limites séparatives (ordre continu) - Soit à une distance maximale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales. Les implantations différentes sont admises: - Pour les opérations d'aménagement qui font l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. - Pour la reconstruction sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique.	[...] En U1 Bastide et U Hameaux Les constructions doivent être implantées (schéma 4) : - Soit sur les limites séparatives (ordre continu) - Soit à une distance maximale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales. Les implantations différentes sont admises: - Pour les opérations d'aménagement qui font l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. - Pour la reconstruction sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique. - Eu égard à la topographie du terrain. En U2 hameaux et faubourgs Les constructions doivent être implantées (schéma 4) : - soit sur une des limites séparatives - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la demi hauteur du bâtiment (à l'égout du toit)
Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En AU Bastide, AU nouveaux hameaux et 2AU : 1- Les constructions seront implantées (cf. schéma 4) : - Soit sur les limites séparatives (ordre continu) - Soit à une distance maximale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales. 2 - Les implantations différentes sont admises - Pour la reconstruction sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique. - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble qui font l'objet d'un projet global. Les implantations différentes sont admises: - Pour les opérations d'aménagement qui font l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. - Pour la reconstruction sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique.	En AU1 Bastide, AU nouveaux hameaux et 2AU: 1- Les constructions seront implantées (cf. schéma 4) : - Soit sur les limites séparatives (ordre continu) - Soit à une distance maximale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales. 2 - Les implantations différentes sont admises - Pour la reconstruction sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique. - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble qui font l'objet d'un projet global. En AU2 nouveaux hameaux et 2AU: Les constructions doivent être implantées (schéma 4) : - soit sur une des limites séparatives - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la demi hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) Les implantations différentes sont admises: - Pour les opérations d'aménagement qui font l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. - Pour la reconstruction sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique. - Eu égard à la topographie du terrain.

Article concerné	Avant la modification	Après la modification
Article U11 - Aspect extérieur	En U hameaux et faubourgs : [...] Les nouveaux bâtiments devront être en harmonie avec les édifices anciens par leur volumétrie, des parallélépipèdes simples de 7m de large environ, leur pente et forme de toiture, la composition de leur façade et l'aspect des matériaux et leur teinte. [...]	En U2 hameaux et faubourgs : [...] Les nouveaux bâtiments Les nouveaux bâtiments devront être en harmonie avec les édifices anciens et éviter le type pavillonnaire : • par leur volumétrie : des parallélépipèdes simples de 7m de large environ, avec une largeur des constructions principales tendant vers 7 mètres, • leur pente et forme de toiture, • la composition de leur façade, et • l'aspect des matériaux et leur teinte. [...]
Article AU11 - Aspect extérieur	[...] En AU nouveaux hameaux : Les nouveaux bâtiments devront être en harmonie avec les édifices anciens par leur volumétrie, des parallélépipèdes simples de 7m de large environ, leur pente et forme de toiture, la composition de leur façade et l'aspect des matériaux et leur teinte. [...]	[...] En AU2 nouveaux hameaux: Les nouveaux bâtiments devront être en harmonie avec les édifices anciens et éviter le type pavillonnaire : • par leur volumétrie : des parallélépipèdes simples de 7m de large environ, avec une largeur des constructions principales tendant vers 7 mètres, • leur pente et forme de toiture, • la composition de leur façade, et • l'aspect des matériaux et leur teinte [...]

4.5. EVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DU SECTEUR DE U1 DE LA BASTIDE

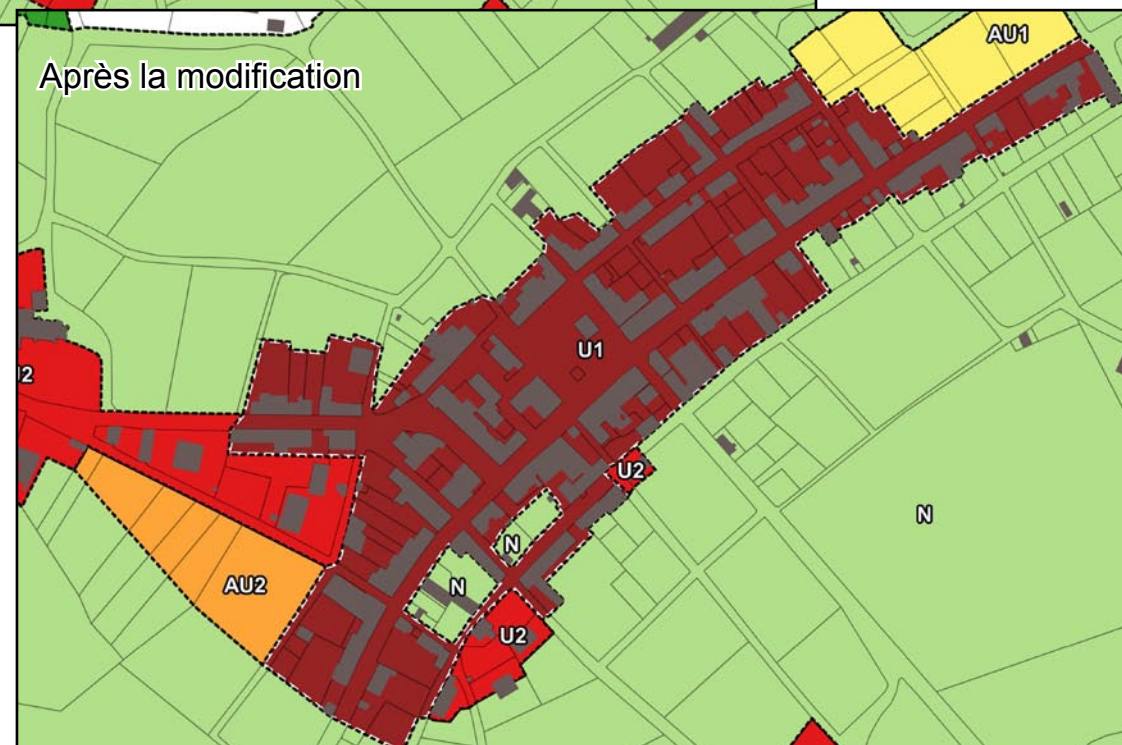
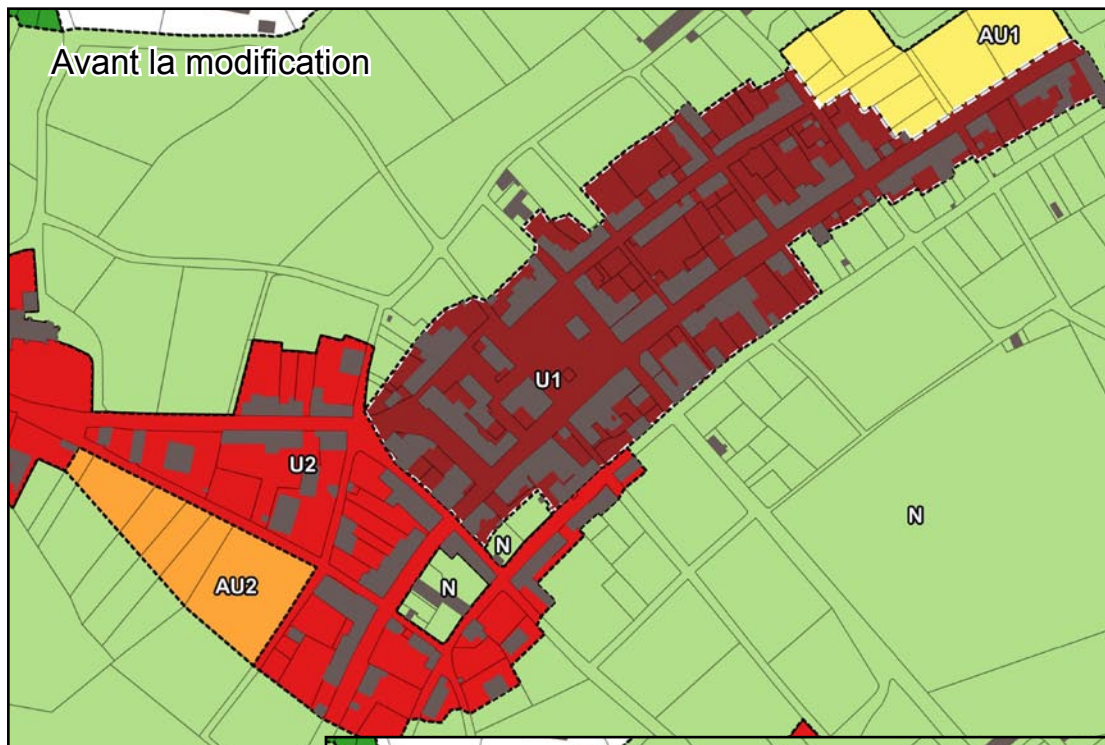
4.5.1. Justifications de l'évolution

Dans l'avis émis le 22 mai 2019, le PNR des Causses du Quercy a indiqué :

«Le Parc souhaite donc que les limites de la zone U1 soient revues pour y inclure les secteurs ouest, correspondant aux prolongements plus ou moins récents de la bastide de Beauregard.»

Eu égard aux objectifs précités de protection de la bastide, la collectivité a souhaité faire évoluer le périmètre de la zone U1 au détriment de la zone U2. Cette évolution n'entraîne qu'une évolution mineure de réglementation sur un secteur considéré comme faisant partie intégrante de la bastide, donc de fait devant être soumis à la réglementation adaptée.

4.5.2. Evolution cartographique



4.5.3. Récapitulatif des évolutions de surface

Type de zones	Surfaces avant la modification		Surfaces après la modification		Evolutions	
	Superficie	Part du territoire (%)	Superficie	Part du territoire (%)	Superficie	%
U	24,93	1,65	24,93	1,65		
dont U1 (Bastide)	2,83	0,19	4,08	0,27	1,25	44,2%
dont U2 (Faubourg et hameaux)	22,1	1,47	20,85	1,38	-1,25	-5,7%
Ux	0,25	0,02	0,25	0,02		
Ue	2,1	0,14	2,1	0,14		
Total zones urbaines	27,28	1,81	27,28	1,81		
AU	15,538	1,03	15,538	1,03		
dont AU1 Bastide	0,508	0,03	0,508	0,03		
dont AU2 Faubourg et hameaux	15,03	1,00	15,03	1,00		
AUX	4,25	0,28	4,25	0,28		
2AU	12,58	0,84	12,58	0,84		
Total zones à urbaniser	32,37	2,15	32,37	2,15		
N	926,16	61,48	930,11	61,74	3,95	0,4%
N1	8,07	0,54	0	0,00	-8,07	-100,0%
Nd	0,35	0,02	0,35	0,02		
Total zones naturelles	934,58	62,04	930,46	61,77	-4,12	-0,4%
A	511,89	33,98	516,01	34,25	4,12	0,8%
Total zone agricole	511,89	33,98	516,01	34,25	4,12	0,8%
Surface totale	1506,4	100,00	1506,4	100,00		

5. Compatibilité du projet avec le SCOT Pays de Cahors et du Sud du Lot

NB : Le PLU de Beauregard, approuvé en 2006 ne sera mis en compatibilité avec le SCOT qu'à travers l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Lalbenque Limogne. Si cette procédure de modification s'inscrit dans la logique de ce qui est prévu, elle n'a pas pour vocation d'adapter strictement les possibilités d'accueil de populations aux objectifs fixés par le SCOT.

Objectifs et orientations du SCOT	Compatibilité du projet de modification avec le SCOT
Objectif 2. Promouvoir et mettre en oeuvre un modèle territorial de développement et d'aménagement cohérent	L'élaboration du PLUi de la CC Pays de Lalbenque Limogne permettra d'aborder à une échelle plus adaptée cet objectif. Le PLU de Beauregard n'affichait qu'un objectif qualitatif d'accueil de populations : « <i>le conseil municipal exprime le projet de ne pas développer l'urbanisation de la Commune dans des proportions qui mettraient en danger l'équilibre qui existe aujourd'hui [au moment de l'élaboration du PLU en 2006]</i> » (extrait PADD). Cette position est en cours de précision au niveau intercommunal. Les surfaces constructibles dans l'actuel PLU n'ont donc pas vocation à évoluer avec la présente modification. La Collectivité souhaite simplement rationaliser l'accueil de population en supprimant les secteurs N1 favorisant du développement dispersé d'habitats au profit d'une identification limitée de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et d'autorisation d'aménagements d'habitations existantes. Cette volonté suit donc l'objectif d'aménagement cohérent du territoire.
Objectif 4. Conforter l'agriculture et l'agroalimentaire, un des piliers de l'économie locale	Le projet de modification a été précédé d'un diagnostic agricole afin de recenser les exploitants, et la localisation de leurs activités. Les conclusions ont permis de ne pas identifier de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination contraignant pour l'activité.
R.9. A travers la traduction réglementaire des documents d'urbanisme, favoriser la reconquête du bâti vacant pour toutes vocations : logement, notamment locatif, commerce, milieu associatif, offre culturelle, artisanat (sous réserve de prise en compte des nuisances et risques) ...	La dernière analyse de la vacance (étude de terrain) menée en 2016 indique que 7 logements sont vacants et habitables sur la Commune et 17 inhabitable. Les élus ont étendu cette analyse sur le bâti vacant afin d'avoir un aperçu complet du potentiel de reconquête/réhabilitation. Des classifications ont été réalisées afin d'ôter de la liste des constructions ne pouvant faire l'objet d'une reconquête, par exemple de par leur taille, leur localisation ou leur dégradation nécessitant un coût de travaux très important. De la liste des constructions restantes, seules 2 se trouvaient en zone naturelle et agricole et peuvent prétendre à une reconquête optimale. Leur vocation étant floue, les élus ont souhaité les identifier au titre du changement de destination.
P. 29 Le SCOT fixe les objectifs de sortie de vacance suivants : Pays de Lalbenque : 10 à 30 logements par an	Par cette réflexion globale sur la faisabilité des projets, et leurs coûts pour la collectivité (desserte notamment), les élus ont élaboré un projet compatible avec les éléments du SCOT. Ils participent ainsi à remplir l'objectif précité.

Objectifs et orientations du SCOT	Compatibilité du projet de modification avec le SCOT
Objectif 14. Poursuivre et renforcer une gestion globale de la ressource en eau	Le changement de destination permis au Sud du Bourg se trouve dans le périmètre de protection rapproché pressenti du captage de Bournac. Le réinvestissement de ce lieu sera donc soumis à une appréciation restrictive des moyens mis en place pour l'assainissement. Notons que le règlement des zones A et N comportent des prescriptions permettant d'assurer une gestion efficace de l'assainissement, des eaux usées et pluviales.
Objectif 16. Préserver les paysages et atouts patrimoniaux garants de l'identité et de l'attractivité de Cahors et du Sud du Lot	Les éléments patrimoniaux font l'objet d'une protection par le PLU de la Commune de Beaugard. La modification ne les impacte pas. Concernant la Bastide, les prescriptions réglementaires la protégeant sont également maintenues, et étendues eu égard au périmètre mis en avant par le PNR des Causses du Quercy.
Objectif 17. Rétablir, restaurer l'équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels et garantir le rôle des coupures d'urbanisation	En supprimant les secteurs N1 et homogénéisant le règlement graphique, le projet entre dans la volonté de réduire le mitage du territoire.
Objectif 18. Améliorer la qualité des extensions urbaines et villageoises	L'évolution des prescriptions relatives aux zones urbaines ou à urbaniser des faubourgs et hameaux n'ont qu'une portée réduite eu égard à celles s'appliquant en matière d'aspect extérieur.
Objectif 19. Objectif chiffré de modération de la consommation foncière	L'objet de la présente modification ne concerne pas les surfaces ouvertes à l'urbanisation. Ces données font l'objet d'une appréciation globale pour l'élaboration du PLUi, et seront revus pour correspondre aux objectifs fixés par le SCOT. Le nombre de changement de destination permis par la présente modification étant diminué, la capacité d'accueil de populations se restreint et se rapproche des objectifs du SCOT.
Objectif 20 . Définir les «priorités» pour maintenir la Trame Verte et Bleue	cf. ci après les incidences de la modification sur l'état initial de l'environnement, y compris TVB
Objectif 21. Ne pas aggraver les risques et nuisances	Cf. ci après les incidences de la modification sur l'état initial de l'environnement, y compris les risques

6. Incidences du projet sur l'environnement

	Suppression des secteurs N1 et identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Suppression des secteurs N1 et autorisation des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation en zones A et N	Autres adaptations du règlement
Eléments identifiés dans la TVB du SCOT	La suppression des secteurs N1 diminue les possibilités de changement de destination, y compris de ceux situés sur des zones sensibles : Incidence positive de la modification sur la protection des réservoirs et corridors écologique Le bâtiment situé sur la parcelle A96 est en dehors de tout espace identifié dans la TVB du SCOT : Aucune évolution d'incidence suite à la modification La parcelle AH171 est repérée dans un corridor à dominante boisé. Cependant, sa localisation à proximité immédiate d'une route (obstacle préexistant) vient relativiser l'incidence potentiellement créée. De plus, le règlement impose le maintien ou le remplacement des plantations existantes, venant assurer la préservation d'éventuels habitats. Potentielle incidence faible de la modification	La généralisation de la possibilité de construire des extensions ou annexes aux maisons d'habitation peut être source d'une augmentation des incidences. Cependant, les nouvelles conditions posées par le règlement tenant à l'emprise, la préservation des plantations, viennent diminuer le risque d'incidences. De plus, les nombreux secteurs N1 permettaient déjà ces possibilités. Ce constat invite à considérer que la modification du PLU n'aura pas d'incidence supplémentaire.	En préservant la logique de proximité du bâti avec les voies et limites séparatives, le règlement reste dans la logique de prévenir la consommation excessive d'espaces, donc de zones à enjeux. Ce constat invite à considérer l'absence d'évolution des incidences de la modification du PLU.
Eléments identifiés dans le SRCE	Ces espaces sont également compris dans les éléments identifiés par la TVB du SCOT, les constats réalisés précédemment sont donc transposables à ces thématiques.		
ZNIEFF			
Réserve géologique	Non concerné du fait de la distance entre les bâtiments identifiés et la zone classée en réserve. Absence d'évolution des incidences par la modification du PLU.	Aucun bâtiment à proximité concerné par ces possibilités. Absence d'évolution des incidences par la modification du PLU.	Aucun espace constructible concerné par ces évolutions. Absence d'évolution des incidences par la modification du PLU.

	Suppression des secteurs N1 et identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Suppression des secteurs N1 et autorisation des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation en zones A et N	Autres adaptations du règlement
Servitudes - Périmètre de protection des captages	La réglementation du PLU relative à la gestion des eaux pluviales et usées permet d'assurer une absence d'incidence de nouvelles habitations par le biais d'un changement de destination (cf. article A4 et N4).	Les conditions à la construction d'extension ou d'annexes permettent de limiter les incidences de ces possibilités. De plus, la réglementation précitée en matière de gestion des eaux pluviales et usées vient empêcher les incidences négatives excessives sur la protection des captages.	La nature de la modification indique une absence d'incidence sur la protection des captages.
Servitudes - Monuments historiques	Le bâtiment identifié sur la parcelle A96 est dans le périmètre de protection des monuments historiques. Les demandes d'autorisation d'occupation des sols seront donc soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Aucune covisibilité avec un monument protégé n'est cependant observée. La modification du PLU n'a donc pas d'incidence négative excessive. Le bâtiment identifié sur la parcelle AH171 est en dehors du périmètre. La modification n'a donc aucune incidence.	Divers bâtiments pouvant bénéficier de ces dispositions sont situées dans le périmètre de protection des monuments historiques. La majorité des bâtiments étaient couverts par des secteurs N1, la modification du PLU n'a donc pas d'incidence négative excessive sur la protection des monuments historiques.	Certains secteurs U2 et AU2 sont situés dans le périmètre de protection des monuments historiques. Les demandes d'autorisation d'occupation des sols seront donc soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Les secteurs U1 et AU1 concernant La Bastide ne voient pas leurs prescriptions évoluer, permettant ainsi de ne pas créer des incidences excessives sur la protection des monuments historiques.
Risques	La commune n'est pas concernée par des risques demandant une vigilance particulière. Absence d'incidence de la modification du PLU.		

BILAN : Les modifications du PLU projetées dans la présente procédure n'entraînent globalement pas d'évolution des incidences potentielles du PLU, notamment eu égard aux possibilités préexistantes offertes par les secteurs N1.

A noter que l'évolution du secteur U1, n'ayant que des conséquences limitées, est considérée comme ne faisant pas évoluer les incidences du document sur l'état initial de l'environnement.