

PLAN LOCAL D'URBANISME

Elaboration

Commune de Beauregard

Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PADD



Date

PLU approuvé le

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal
en date du : **1. 5. DEC. 2006.**
approuvant le P L U

2/5

Hélène Sirieys Paysagiste DPLG
22 rue de l'Ecole Vieille 47 000 AGEN

Philippe Millasseau Architecte DPLG Urbaniste
25 rue Fon Nouvelle 47 000 AGEN

Nathalie Prat Architecte du patrimoine
247 rue Victor Hugo 46 000 CAHORS

SOMMAIRE

PREAMBULE

LES OBJECTIFS

LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

A. Concilier deux objectifs:

conserver le caractère des lieux - accueillir une nouvelle population

B. Mettre en valeur les divers éléments constitutifs du paysage et leur diversité

C. Prendre en compte l'économie

PREAMBULE

Dans son article premier (L121-1) la loi SRU rappelle que les P.L.U. déterminent les conditions permettant d'assurer :

1 - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, 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, en respectant les objectifs de développement durable ;

2 – La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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 économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux ;

3 – Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des gardes des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

C'est le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) défini par l'article R 123-3 du code de l'urbanisme, qui prend en compte, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

LES OBJECTIFS

La commune de Beauregard n'a pas, à ce jour, à respecter un document supra-communal. Les objectifs en termes d'augmentation de population ne sont pas définis par rapport à un bassin de vie plus large. C'est pourquoi 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.

Néanmoins une demande pour habiter la commune existe, il convient d'y répondre et de créer les conditions les plus appropriées pour à la fois respecter les contraintes naturelles, les éléments paysagers, l'agriculture, l'équilibre des équipements publics, créer un habitat de qualité et anticiper les effets de cette urbanisation.

LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

À partir du diagnostic territorial, les enjeux en terme d'habitat, d'agriculture et de paysages nous permettent de décliner les trois thématiques suivantes qui déterminent les orientations de la commune pour les prochaines années.

- A. Concilier deux objectifs: conserver le caractère des lieux - accueillir une nouvelle population
- B. Mettre en valeur les divers éléments constitutifs du paysage et leur diversité
- C. Prendre en compte l'économie, agricole et artisanale

A. Concilier deux objectifs:

- conserver le caractère des lieux - accueillir une nouvelle population

Le caractère des lieux et le cadre de vie

Le territoire communal apparaît comme exceptionnellement préservé tant en terme d'architecture que de paysage. Ces qualités sont décrites et analysés dans le rapport de présentation, retenons synthétiquement les éléments suivants:

- Des paysages naturels et agricoles remarquables et accueillants.
- Une forme urbaine historique : la bastide
 - Une hiérarchie conservée des rues
 - Une continuité du bâti, l'implantation à l'alignement, renforcée par les murets
 - L'harmonie des hauteurs, des volumétries simples, des couvertures, des matériaux etc...
 - L'équilibre entre le bâti et le non bâti, les jardins en cœur d'îlot
 - La qualité de l'architecture
- Des hameaux et quartiers formant des ensembles bâtis groupés. Leur qualité tient à l'architecture, l'implantation des maisons et la forme générale du hameau.

Accueil d'une nouvelle population

La demande pour habiter à Beauregard existe et l'accueil de cette population est le moyen de favoriser le renouvellement de la commune et le maintien ou le développement des commerces, services et équipements. Cet enjeu dépasse les limites communales et la démarche s'inscrit, à une plus grande échelle dans un objectif de maintien de l'équilibre des territoires.

Le rapport de présentation explique que la forme la plus fréquente "d'habiter" est l'habitat individuel sous forme de grands logements et en accession à la propriété. S'il est prévisible de trouver majoritairement ce type d'habitat dans un vaste territoire rural, certaines dérives sont responsables de la rupture des équilibres à la campagne : mitage urbain, consommation d'espace au détriment de l'agriculture et des espaces naturels, extensions démesurées des réseaux, ruptures entre la construction et les implantations récentes et le bâti traditionnel...

Le défi n'est pas d'atteindre séparément les deux objectifs mais bien de les rendre compatibles, les mettre sur un même plan et les traiter simultanément.

Le PADD décline cet objectif dans les axes suivants :

Conforter la Bastide

Lieu de centralité, l'objectif est de ne pas déformer la forme urbaine d'origine médiévale et de ne pas rompre l'équilibre actuel. Des prescriptions architecturales strictes et des règles d'implantation seront à respecter. Il s'agira de :

- Rendre possible la réhabilitation de logements vacants ou le changement d'affectation de bâtiments notamment lorsqu'ils sont agricoles et dans la bastide.
- Donner la possibilité de construire dans la bastide sur des terrains non bâtis pris entre du bâti.
- Permettre l'extension très modérée et encadrée de la bastide sur les parcelles comprises dans la trame exacte de bastide.

Conforter les hameaux et le bâti existant

Petits groupes d'habitation répartis dans la campagne, ils sont caractéristiques de l'implantation du bâti sur la commune. En fonction du diagnostic de chacun d'eux, il est proposé de :

- Conforter certains hameaux en proposant l'occupation de parcelles non bâties dans l'enveloppe actuelle du hameau. Il s'agit dans ce cas de créer le règlement adapté à une densification équilibrée et harmonieuse.
- Étendre certains hameaux. Par leurs caractéristiques de situation ou d'organisation, certains hameaux peuvent accepter des extensions au-delà de l'emprise actuelle. Il est possible d'y adjoindre quelques maisons supplémentaires sans dénaturer la forme générale. Il faut, pour cela, imaginer des configurations d'extension qui tiennent compte à la fois du bâti, du relief et du paysage.

Ces deux propositions du PADD témoignent de la volonté de ne pas figer les ensembles bâtis de qualité. Le parti pris est de leur permettre d'évoluer en favorisant un maintien de la qualité.

Créer de nouveaux quartiers

- Afin de diversifier l'offre, proposer des emplacements, desservis de préférence par les réseaux, qui pourraient en terme de desserte, de paysage, de situation, accueillir un nouveau quartier sur des principes.

Favoriser la réhabilitation

- 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.

B. Mettre en valeur les divers éléments constitutifs du paysage et leur diversité

En plus d'un patrimoine architectural très riche et d'un plan de bastide bien conservé, le reste du paysage communal de Beauregard est également remarquable par la diversité des motifs qu'il propose. L'objectif est de les mettre en valeur avec des mesures concrètes ou tout au moins de faire émerger leur qualité. Les aspects concrets à prendre en compte sont les suivants :

Favoriser la prise en compte de tous les motifs de paysage décrits dans le rapport de présentation

Conserver les murets de pierres sèches. Repérer les éléments bâtis en pierre sèche: puits, cazelles, grangettes et si possible les conserver. Entretenir le patrimoine lié à l'eau, lavoir, lacs, bassins maçonnés, fontaines. Repérer et mettre en valeur le petit patrimoine rural. Respecter la morphologie des terrains qui contribue à l'identité des lieux.

Préserver le grand paysage agricole et naturel.

La répartition entre les terres propices à la culture et les terres de Causse, constituent les grands paysages de la commune. Le maintien du paysage revient à prendre les dispositions nécessaires pour préserver l'activité agricole en elle-même, son potentiel et sa diversité. Le PLU donne les conditions favorables à cette pérennité, il prend en compte les activités actuelles et celles en projet et s'assure que l'urbanisation reste groupée et ne soit pas un obstacle à l'activité.

C. Prendre en compte l'économie

Le volet économique de Beauregard est peu varié mais doit être pris en compte. Soutenir l'économie permet de maintenir ou d'instaurer une diversité des fonctions et de créer ainsi les conditions favorables à une certaine mixité sociale.

Préserver l'activité agricole

En plus de sa fonction paysagère, l'activité agricole compose la majeure partie de l'économie locale. La soutenir implique de prendre en compte son état actuel et les projets dans la répartition des vocations du sol. Lorsque l'agriculture est source de nuisances pour l'habitat, le PLU prend les dispositions nécessaires pour éviter une cohabitation restrictive.

Anticiper l'accueil d'activités économiques

Les zones urbanisées et à urbaniser sont en mesure d'accueillir des activités économiques compatibles avec l'habitat.

Le PLU est l'occasion pour la commune de se réserver la possibilité d'accueillir des implantations artisanales volontaires non compatibles avec l'habitat. L'anticipation à ce stade permet de rechercher une zone d'activité en milieu rural de qualité et de proposer des mesures pour conserver ses qualités (taille des parcelles, environnement naturel etc).

Encadrer l'économie touristique

Elle émerge en milieu rural depuis plusieurs années déjà. Elle se fonde sur l'attrait pour l'identité rurale de la part d'un public important. Il s'agit d'entretenir les infrastructures de tourisme (gîtes, chemins de randonnée...) et de permettre à la réhabilitation de bâtiments anciens, souvent agricoles en gîtes, tout en restant dans des proportions acceptables. En effet l'accroissement temporaire de population dû à l'activité touristique doit rester mesurer afin de ne pas créer de déséquilibre dans la commune.

Remarque :

Une grande attention a été portée sur cet objectif de rendre compatible le développement de l'habitat et la conservation du caractère des lieux car à l'heure actuelle la dynamique d'évolution porte principalement sur le développement de l'habitat. Or le développement d'activité économique, la construction de bâtiment agricole ou d'équipement publics et finalement tous les types d'édifications peuvent avoir isolement des impacts visuels importants sur le paysage communal, à ce titre il sera demandé un niveau d'attention comparable sur la qualité de ces bâtiments à vocation autre que l'habitat.