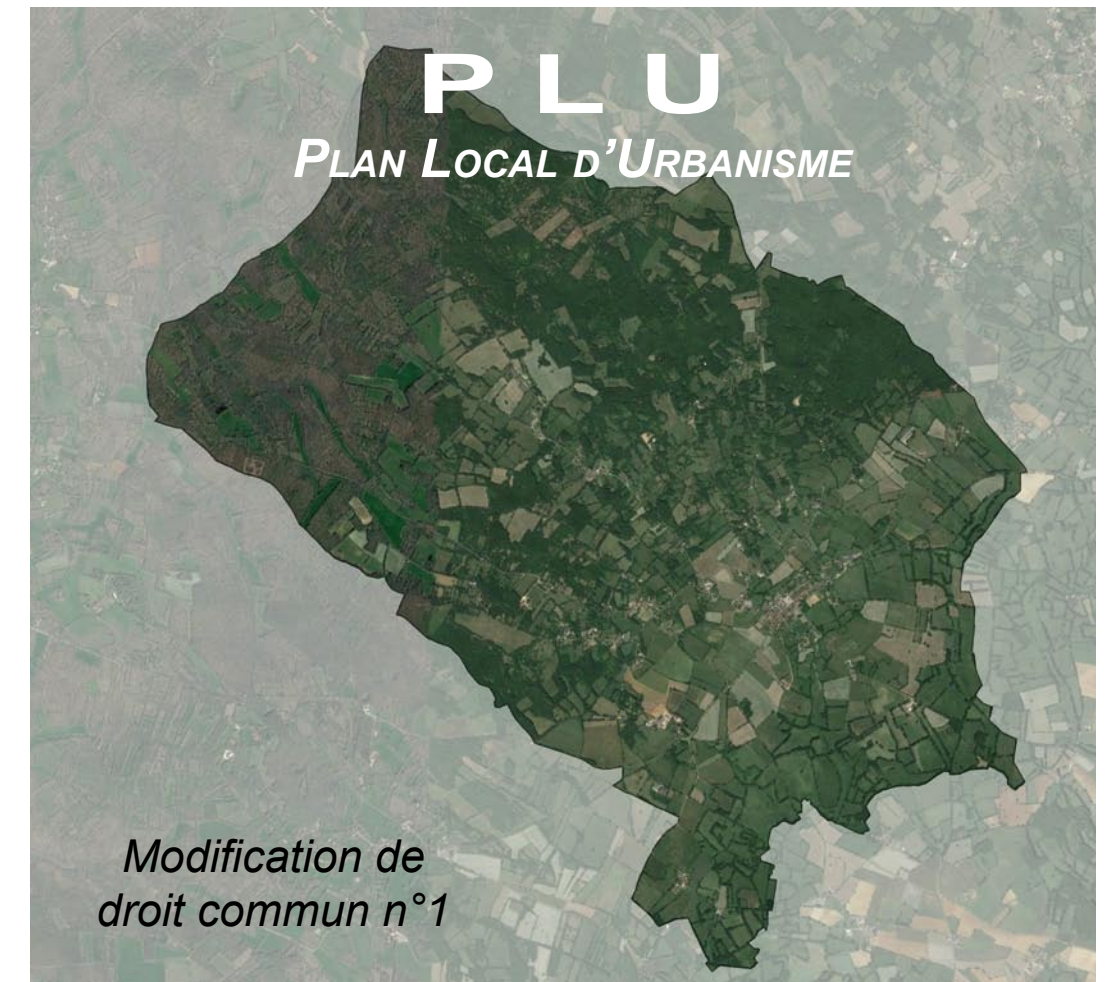




**Modification n°1 du
PLU**

Approuvée le:

Exécutoire le :

VISA

Date :

Le Président,
Jacques **POUGET**

Approbation - Révisions - Modifications

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

**Orientations
d'Aménagement et de
Programmation**

4

PLAN LOCAL D'URBANISME

Elaboration

Commune de Beauregard

Schémas d'orientation



Date

PLU approuvé le

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal
en date du : 15 DEC. 2006
approuvant le P L U

3/5

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

Mas de Guerre	3
Mas de Malur	4
Château de Marsa	5
La Fontaine	6
Saint Laurent / l’Eglise	7
Réveille	8
La bastide	9
Les Bourdelles	10

Il a été identifié plusieurs zones AU dont les schémas des pages suivantes définissent les conditions d’aménagement. Il s’agit de schémas de principe qui donnent l’allure générale de l’aménagement à réaliser. Ces schémas ne peuvent être plus précis tant qu’un levé topographique n’a pas été effectué sur ces terrains.

Les conditions d’aménagement de chaque zone peuvent être réalisées soit :

- Au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Lors de la réalisation d’une opération d’aménagement sur l’ensemble de la zone en respectant le schéma ci-joint.
- Lors de la réalisation d’une opération d’aménagement sur les différents secteurs

Il a été identifié une zone AU2. L’ouverture de cette zone nécessitera une révision ou modification du PLU.



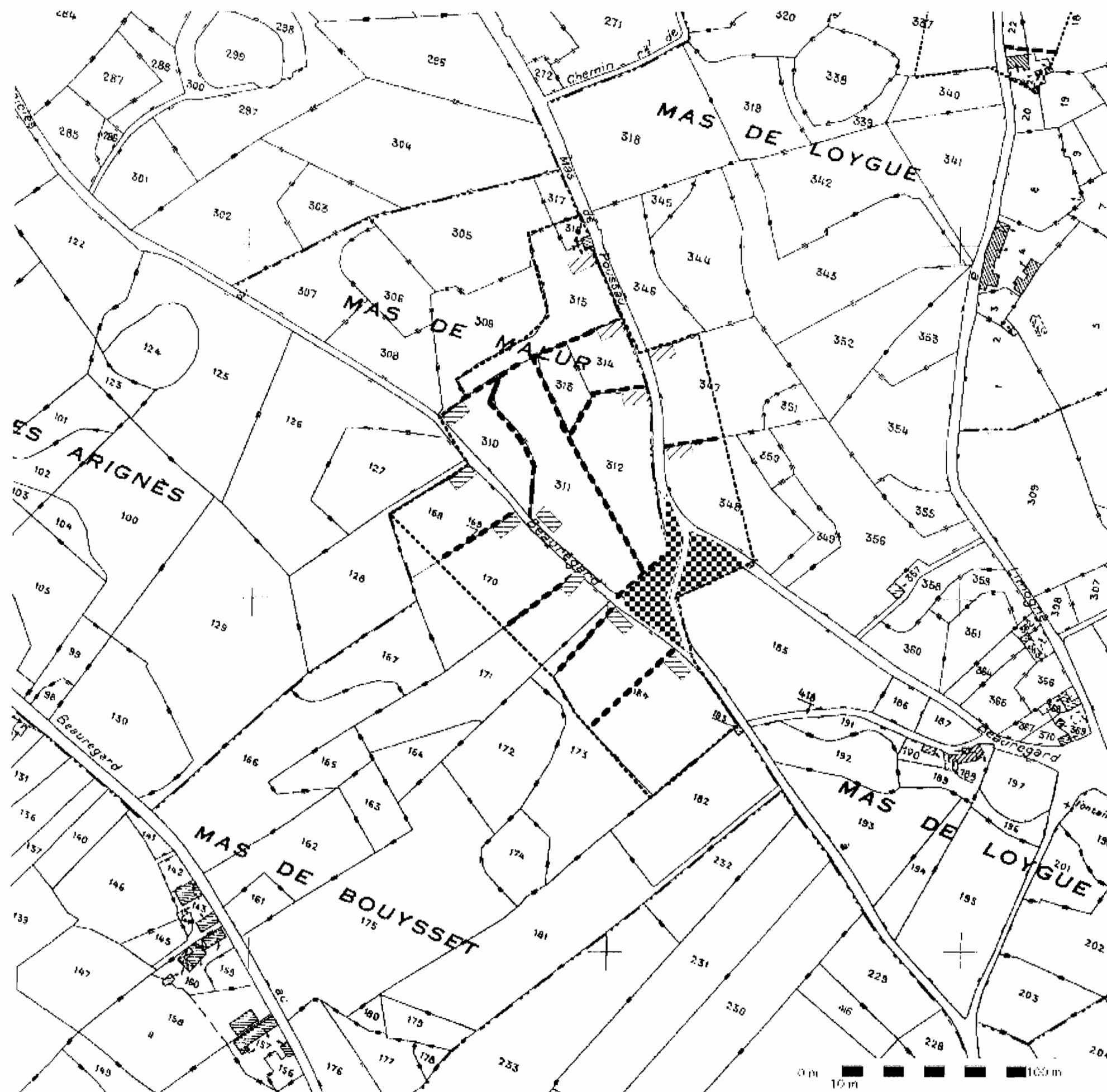
Mas de Guerre

Zone d'environ 50 000 m² au total.

Possibilité de réaliser dix huit terrains constructibles.
Sur le schéma, les surfaces dégagées vont de 1272 m² à 3550 m²
avec une surface moyenne approximative de 2300 m².

Principes:

- Les voies existantes desservent l'ensemble des terrains, aucune voie supplémentaire n'est nécessaire. Le sommet du triangle que forment les voies devient un espace public (554m² sur le schéma).
- Respect du parcellaire existant dans la plupart des cas et division de certaines grandes parcelles.
- 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 viendra contre-balancer un risque de mitage urbain dû aux surfaces importantes des terrains.
- L'alternance de part et d'autre de la voie des implantation parallèles et perpendiculaires permettent de ménager des dégagements.



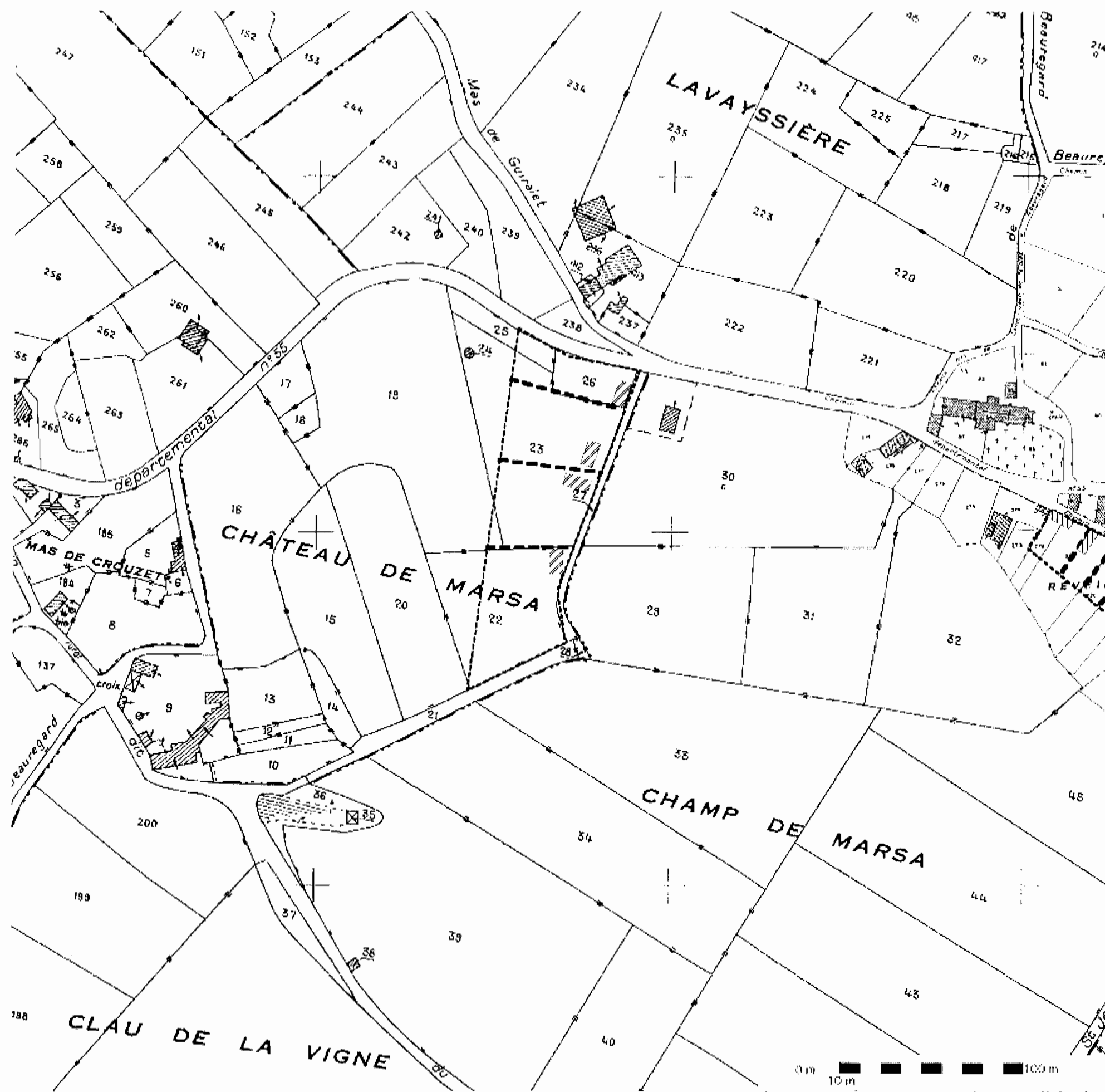
Mas de Malur

Zone d'environ 31 558 m² au total.

Possibilité de réaliser douze terrains constructibles.
Sur le schéma, les surfaces dégagées vont de 1600m² à 4405 m²
avec une surface moyenne approximative de 2300 m².

Principes:

- Respect du parcellaire existant
- Les voies existantes desservent l'ensemble des terrains, aucune voie supplémentaire n'est nécessaire.
- le croisement des voies, espace souple et peu défini, devient un espace public
- 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 viendra contre-balancer un risque de mitage urbain dû aux surfaces importantes des terrains.
- L'alternance de part et d'autre de la voie des implantations parallèles et perpendiculaires permettent de ménager des dégagements.



Château de Marsa

Zone d'environ 9500 m² au total.

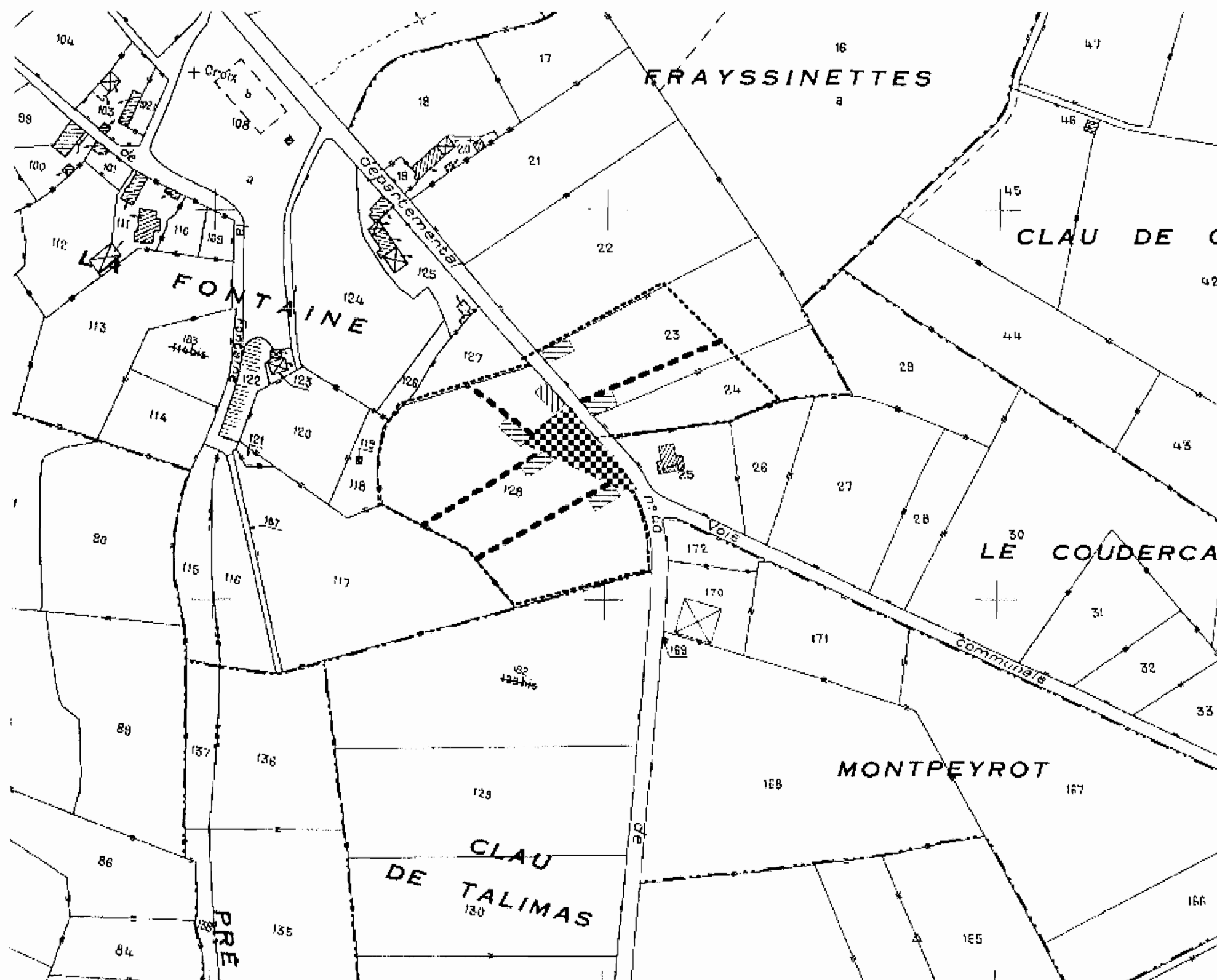
Possibilité de réaliser quatre terrains constructibles.
Sur le schéma surface approximative :

- 1580 m²,
- 2573 m²,
- 2400 m²,
- 3200 m²

Principes:

- Respect du parcellaire existant,
- Division de la parcelle la plus grande pour optimiser les possibilités d'urbanisation,
- Bâti : des volumétries simples, de préférence implantées à l'alignement des voies avec un faitage perpendiculaire à la voie ou en recul avec un faitage parallèle à la voie.

Rappel : il est indispensable que les constructions soient proches des voies pour rester en bas de pente et ne pas être en co-visibilité avec le Château de Marsa.



La Fontaine

Zone d'environ 16 850 m² au total.

Possibilité de réaliser six terrains constructibles.
 Sur le schéma les surfaces dégagées vont de 2030 m² à 4300 m²
 avec une surface moyenne approximative de 3000 m².
 Création d'un espace public.

Principe:

L'intérêt de cette zone est de rendre possible la division de la parcelle la plus importante afin d'optimiser le foncier.
 L'espace public dégagé permet d'organiser le bâti autour de celui-ci, il évite la multiplication des sorties sur la départementale et offre un espace de retournement.

La forme en triangle vient de l'observation du terrain et du repérage d'un certain nombre d'espace public présentant cette géométrie.



Saint Laurent / l'Eglise

Saint Laurent représente environ 10 000 m² au total et l'Eglise 2000m².

Possibilité de réaliser sept terrains dans le premier cas et deux terrains dans le second.

Sur le schéma les surfaces dégagées sont d'en moyenne 1300 m².

Principes:

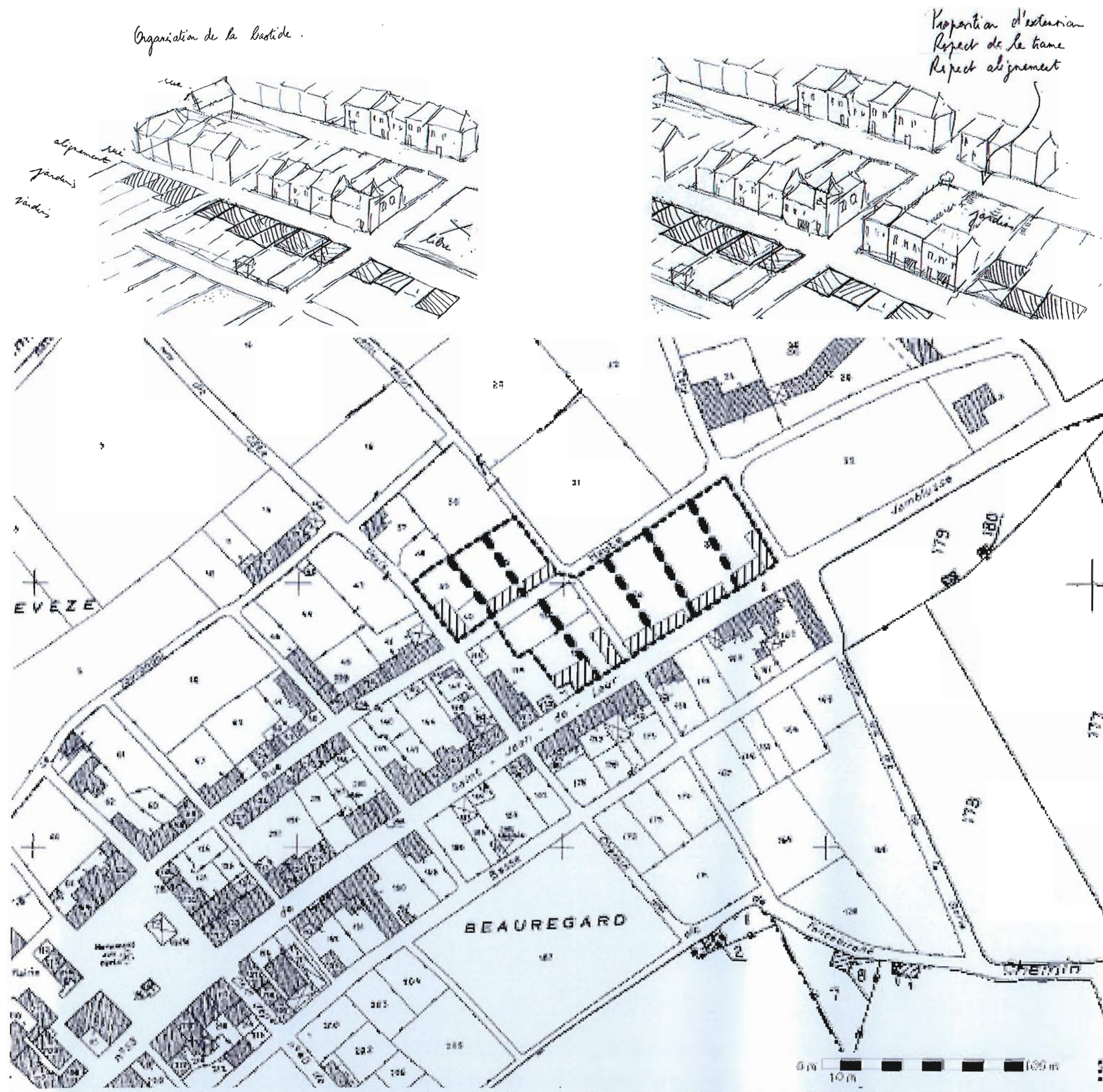
- Respect du parcellaire existant et division des plus grandes parcelles.
- Implantation du bâti permettant d'obtenir un effet de densité autour des voies : favoriser l'implantation à l'alignement des voies avec un faitage perpendiculaire à la voie ou en recul avec un faitage parallèle à la voie.

Zone d'environ 5 000 m² au total.

Possibilité de réaliser entre sept et huit terrains constructibles.
Sur le schéma les surfaces dégagées vont de 214m² à 1051 m²
avec une surface moyenne approximative de 620 m².

Principes:

- Il s'agit d'une proposition de typologie très urbaine avec des terrains de faible surface sur lequel le bâti occupera la majorité du terrain. Ils peuvent correspondre à une demande et sont cohérents avec leur localisation dans «les faubourgs» de la bastide.
- Respect du parcellaire existant
- La voie existante dessert l'ensemble des terrains, aucune voie supplémentaire n'est nécessaire.
- Implantation du bâti à l'alignement de la voie, dans le prolongement de la trame de bastide



La bastide

Zone d'environ 5 124 m² au total.

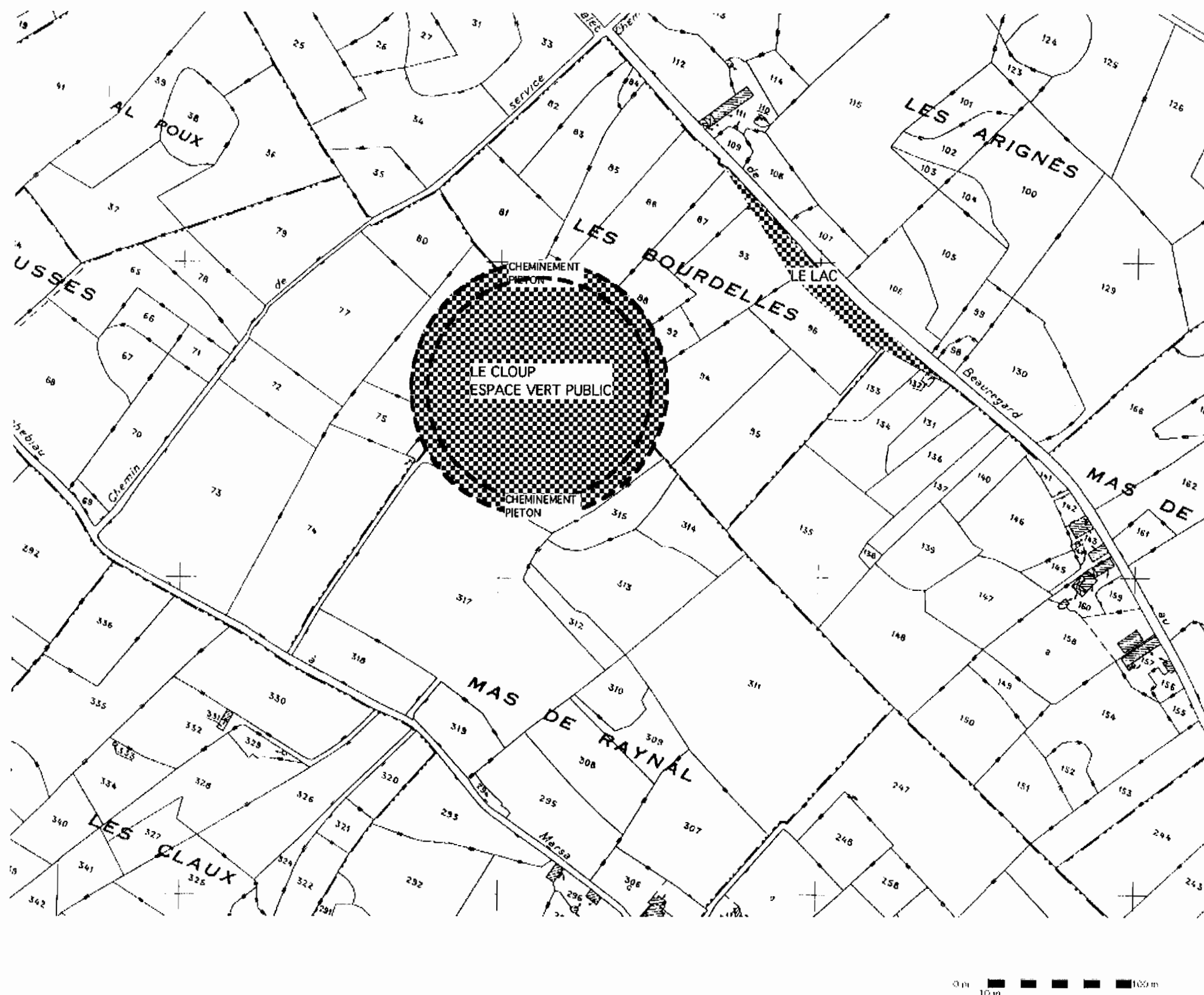
Possibilité de réaliser neuf terrains constructibles.
Sur le schéma les surfaces dégagées vont de 350 m² à 700 m²
avec une surface moyenne approximative de 515 m².

Principes:

Il s'agit de construire dans la trame exacte de la bastide en cherchant à reproduire les mêmes implantations, la même typologie urbaine etc.

- Division des grandes parcelles pour avoir des parcelles de taille équivalente à celles de la bastide.
- Prolongement du front bâti et avec les jardins à l'arrière.
- Possibilité de construction en L.

Les espaces publics



Les Bourdelles - Zone 2AU

Cette zone a une surface importante, 119500m² et fonctionne comme une réserve foncière pour la commune. Son schéma d'aménagement se décompose en plusieurs étapes à réaliser dans le temps.

Les espaces publics tout d'abord, ils sont définis par l'environnement pré-existant et correspondent d'une part au «petit lac» avec sa parcelle et au cloup.

«Le lac» est un lieu au traitement simple mais harmonieux auquel les habitants sont attachés. Le schéma le conserve comme un espace public et s'appuie sur sa valeur symbolique.

Le cloup ensuite, il s'agit d'un «événement» fort dans l'environnement naturel et paysager de la commune. En le déterminant comme un espace public, probablement un espace vert avec un cheminement piétonnier, le schéma d'orientation préserve le milieu naturel qu'il représente et sa fonction paysagère.

Par ailleurs cette dépression naturelle devient un espace central autour duquel s'organise la répartition du bâti dans le schéma. Le fait de préserver cette dépression représente également l'avantage de favoriser le respect du terrain naturel, en effet, les constructions contemporaines ne sont pas toujours en mesure de construire dans les pentes, ainsi cette disposition évite tout risque de modifications fortes et visibles du terrain naturel.