

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de **BEUGEAY**

PIÈCE N° 2

MAIRIE DE BEUGEAY
1, Rue des Ridollières
17620 BEUGEAY

URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
Révision POS/PLU	2/12/2014	7/11/2017		4/09/2018

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du :

Le maire :

Les principes directeurs du Code de l'Urbanisme

En vertu de l'article L101-1 du code de l'urbanisme, « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences... »

En outre, l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, rappelle aux collectivités que « dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

Au sein du PLU, comme le stipule l'article L151-5, « le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue ainsi la clef de voûte du PLU.

Qu'est ce que le concept de développement durable ?

Il s'agit d'un concept global recouvrant l'objectif de satisfaire aux exigences des sociétés présentes, en terme d'économie, de cadre de vie, sans compromettre ni les capacités de développement ni la qualité de l'environnement dans lequel évolueront les générations futures. Il implique de mener une réflexion intégrée abordant communément les thèmes de l'environnement, du social et de l'économie.

La valeur juridique du PADD

Le PADD constitue le cœur du PLU en tant que projet formulé par la municipalité, s'inscrivant dans une logique temporelle de long terme. Il s'agit donc d'un document stratégique, justifiant la contrainte légale d'une formulation claire, accessible et compréhensible par chaque citoyen. D'un point de vue juridique, le PADD n'est pas directement opposable aux tiers. Cependant, ce document constitue le fondement des choix opérés au sein du PLU en son entier, garantissant l'équilibre juridique de ses dispositions réglementaires.

Le fil conducteur du projet d'urbanisme

La commune de Beaugeay qui a connu un fort développement ces dernières décennies souhaite accueillir encore de nouveaux résidents pour maintenir et renforcer la qualité de son cadre de vie.

1.1. Assurer la préservation et la remise en état des continuités écologiques

Le territoire communal se caractérise par la richesse écologique que lui confèrent les marais de Brouage. Ces réservoirs biologiques protégés au titre du réseau NATURA 2000, appartiennent à la trame verte bleue régionale. Or, il s'agit de milieux sensibles exposés à la pression humaine notamment du fait de l'urbanisation.

La municipalité fait donc le choix de :

- **Préserver les marais protégés de tout effet d'emprise** : Le projet communal opte pour un développement urbain en retrait des sites Natura 2000
- **Protéger et renforcer la trame de haies qui ceinture le bourg et sillonne l'espace agricole** : Ces dernières jouent un rôle essentiel de filtrage des eaux qui ruissellent vers les marais (exutoire naturel) ; pour partie disparues, le projet vise à les préserver et à les conforter via de nouvelles plantations dans toutes les futures opérations d'aménagement notamment.
- **Gérer et traiter les eaux efficacement** : Pour les eaux pluviales, la municipalité travaille d'ores et déjà à améliorer le réseau existant. L'étude du PLU a ainsi été l'occasion d'initier les études pour se doter d'un schéma directeur des eaux pluviales définissant les ouvrages et travaux à effectuer pour garantir un écoulement et un traitement des eaux efficaces. Quant à l'assainissement des eaux usées, le réseau vient d'être étendu ce qui permettra le raccordement des futures habitations du bourg.
- **Soutenir et participer aux démarches visant à la fois à améliorer la gestion des marais et à les valoriser** : Des initiatives sont engagées à l'échelle intercommunale en partenariat avec la communauté d'agglomération de Rochefort et la communauté de commune de Marennes ainsi qu'avec les associations de propriétaires. Les objectifs consistent à réunir tous les acteurs des marais pour améliorer l'entretien du réseau hydraulique, mettre en place une stratégie d'arrachage de la jussie, préserver les bosses...

1.2. Promouvoir l'image de la commune

Les marais de Brouage ont vocation à forger l'identité de la commune. Ils présentent d'ailleurs une rareté et un intérêt paysager reconnu (site classé). Il est donc important de les valoriser et qu'ils participent davantage à structurer les futurs projets d'aménagement.

La municipalité entend donc :

- **Préserver l'équilibre des grands paysages** : La commune s'inscrit dans un contexte paysager sensible de par les grandes ouvertures paysagères. Il convient donc d'assurer l'insertion des futures constructions à leur environnement tant par leurs hauteurs, leurs aspects extérieurs ou encore leurs clôtures pour qu'elles ne perturbent pas la lisibilité du territoire
- **Restaurer du lien avec les marais, un atout paysager à ne pas négliger** : Les marais de Brouage ont vocation à forger l'identité de la commune. Ils présentent d'ailleurs une rareté et un intérêt paysager reconnu (site classé). Il est donc important de les valoriser et qu'ils participent davantage à structurer les futurs projets d'aménagement. A cet effet, le projet tend à préserver des cônes de vues sur les marais depuis l'intérieur du bourg, préserver des fenêtres et conforter les cheminements à la frange des marais.
- **Urbaniser dans des logiques de coutures urbaines** : Le projet vise à participer à la densification voire la requalification du tissu urbain et à réduire l'étalement. Il met ainsi clairement fin à l'étalement linéaire le long de l'entrée Nord du Bourg. En outre, les projets d'extensions s'orientent uniquement le long de la RD 238, route de Beauregard, en direction du Sud. La municipalité a ainsi émis le souhait de parvenir à terme à opérer une greffe entre Les Boudonnères, Le Petit Village et le bourg sur le secteur des Ridollières.

- **Requalifier la traverse de bourg** : Parallèlement à ses projets d'urbanisation, la commune en partenariat avec le Conseil Départemental de Charente-Maritime envisage la requalification de la RD 238. Cette dernière constitue l'épine dorsale du bourg et assure la connexion avec les équipements et les arrêts de transports collectifs. Les élus seront particulièrement attentif à ce que son aménagement sécurise la liaison entre le Petit Village et le reste du bourg et valorise l'image de la commune dans son ensemble
- **Préserver les haies et en replanter** : Elles sont essentielles tant sur le plan écologique que paysager en facilitant l'insertion des constructions à leur environnement
- **Protéger et au-delà valoriser le petit patrimoine** : Force est de constater qu'il existe quelques murets, mares et puits qui constituent un héritage du passé à entretenir. Le PLU est donc l'occasion de les inventorier pour mieux les préserver.
- **Valoriser les abords de l'église** : La commune a émis le souhait de traiter ses abords de l'édifice et du cimetière. La création d'un jardin ainsi qu'une requalification de l'aire de stationnements actuelle pourraient participer à valoriser le site...
- **Permettre et garantir une rénovation de qualité du bâti traditionnel** : La commune compte quelques bâtiments d'intérêt notamment d'anciens corps de ferme qui ont perdu leur attrait pour l'agriculture, en revanche, les volumes sont intéressants. Le projet prévoit donc d'autoriser si besoin leur changement de destination d'une part et d'autre part pour les plus patrimoniaux d'encadrer leur rénovation pour conserver leurs qualités architecturales.
- **Développer des pratiques de gestion écologique des espaces verts et promouvoir la « nature en ville »** : Cela signifie que dans toutes les futures opérations d'aménagement, compte tenu du contexte environnemental sensible du territoire, les aménageurs seront invités à porter une attention toute particulière aux espaces verts et aux plantations. Ces derniers devront respecter les haies environnantes, enrichir la biodiversité en utilisant des essences adaptées au substrat et au climat locaux, garantir la récupération et le traitement des eaux pluviales en privilégiant les modes alternatifs (dispositifs à ciel ouvert) et s'engager à les entretenir...










1.3 Soutenir l'activité agricole

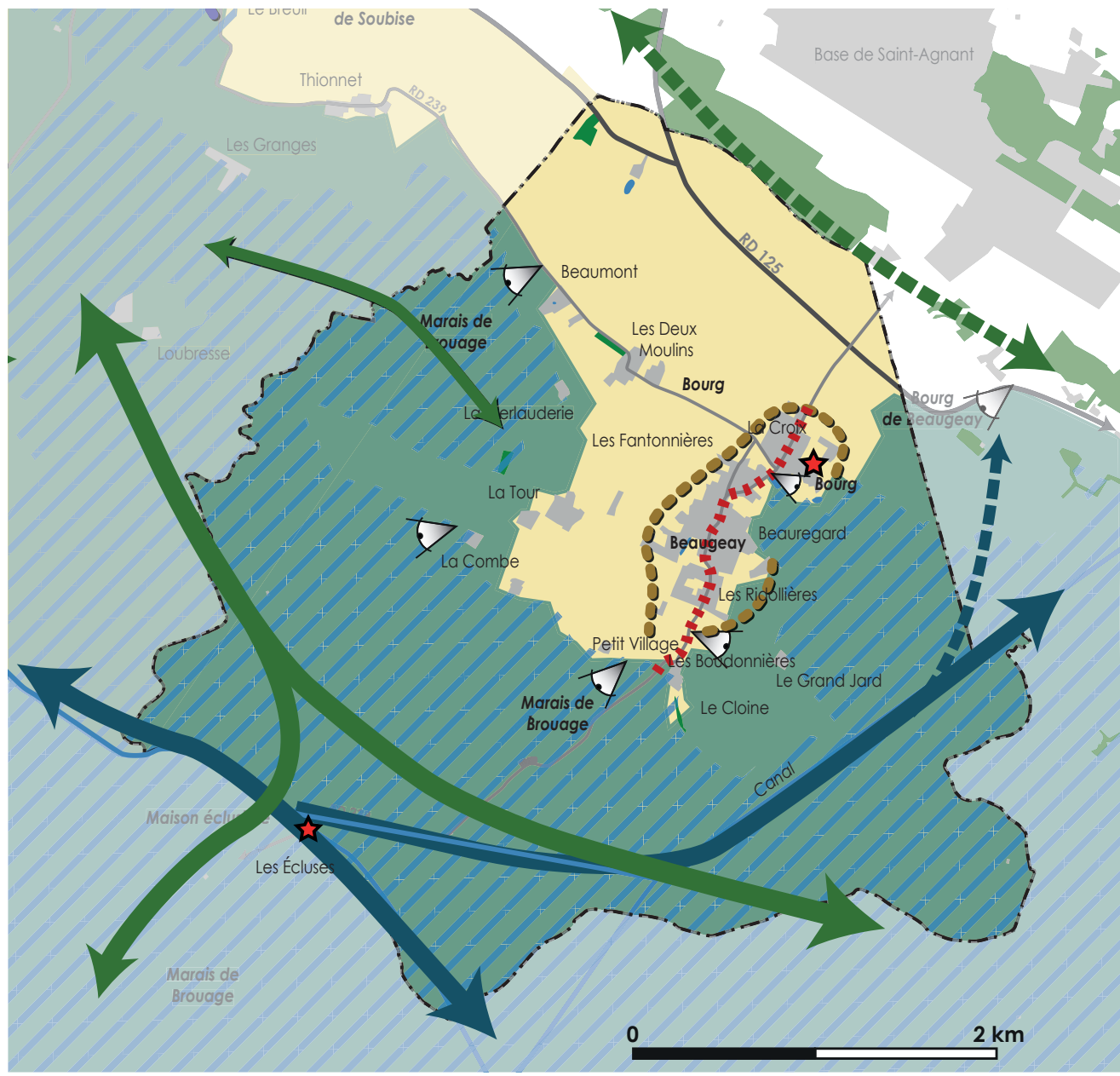
Les activités agricoles contribuent fortement à l'identité rurale du territoire et demeurent un pilier culturel de la commune. Elles participent également à la pérennité des paysages...

A cet effet, le projet d'urbanisme vise donc à :

- **Préserver les terres agricoles de l'urbanisation et de ses effets**, en limitant l'étalement urbain, en gérant correctement les eaux...
- **Permettre aux exploitants agricoles de développer leur activité et de se diversifier** : Il s'agit notamment de tolérer la vente directe, le tourisme à la ferme...
- **Concilier développement urbain et activité agricole** : Le projet prend soin de maintenir des distances minimales (Principe de réciprocité comme le préconise la Charte départementale agriculture et urbanisme) entre les exploitations et les zones résidentielles pour préserver l'outil agricole et prévenir des conflits d'usage ou de voisinage.

Préserver l'identité rurale de Beaugeay PADD de Beaugeay

-  Préserver les espaces agricoles
-  Faire du PLU un outil de protection et de mise en valeur des marais littoraux (NATURA 2000)
-  Intégrer les enjeux de préservation et valorisation du site classé
-  Contenir les principaux développements résidentiels à hauteur du bourg
-  Entretien des continuités aquatiques
-  Entretien des continuités terrestres
-  Maintenir les cônes de vue identitaires
-  Valoriser les éléments de patrimoine
-  Requalifier la traverse de bourg dans un souci de sécurité et de valorisation



2.1. Poursuivre une politique de croissance démographique raisonnée

Beaugeay qui compte aujourd'hui plus de 750 habitants et a enregistré un gain de l'ordre de 30 nouveaux Beaugeatins par an entre 2007 et 2012 (avec un taux de variation annuel de +5.1%), figure parmi les communes les plus dynamiques du Rochefortais sur le plan démographique. Elle se caractérise également par la jeunesse de sa population et ses foyers avec jeunes enfants se traduisant par de grands foyers (2.7 personnes par ménage en 2013). Pour autant, ses équipements demeurent limités et sa desserte en transport collectif insuffisante lui permettant difficilement de soutenir une croissance aussi soutenue pour les années à venir.

La commune envisage donc de :

- **Poursuivre une croissance démographique « mesurée »** : La commune opte pour un taux de croissance annuel de 1.8% soit un gain moyen de l'ordre de **15 nouveaux habitants par an** ce qui lui permettra de se rapprocher des 900 habitants à l'échéance de 10 ans. En intégrant le point d'équilibre, cela implique de **produire environ 80 logements** et donc de maintenir le rythme de la construction observé entre 2006 et 2015. En effet, il convient de signaler que la vacance n'est pas un levier opérationnel sur le territoire (Seulement 5 logements ont été comptabilisés par la municipalité en 2016 et l'INSEE en dénombre 9 en 2016) et que le nombre de changements de destination en logement est évalué à moins de 5 au regard des autorisations délivrées ces 10 dernières années et des éventuelles possibilités étudiées lors du PLU (inventaire des bâtiments dans la zone A et N).
- **Préserver l'équilibre intergénérationnel et la mixité** en conservant notamment les traits d'une commune attractive pour les jeunes foyers avec enfants. Pour y parvenir, il convient d'adapter l'offre en logements. Les futurs projets devront donc présenter autant que possible une certaine diversité en termes de statut (avec du locatif propice à l'accueil de jeunes ménages). Parallèlement, la commune conforte ses équipements à destination des plus jeunes (city-stade).

2.2. Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

Sur la commune, il convient de préciser qu'entre 2006 et 2013, selon la base de données SIT@DEL, 6.1 hectares de terrains ont été mobilisés pour construire 65 logements. Cela signifie que le taux de densité (bâtie) sur le territoire était légèrement supérieur à 10 logements/hectare. En outre, toutes les opérations de lotissement présentaient des parcelles de plus de 700m² (règle du POS).

La municipalité se fixe les objectifs suivants :

- Maintenir un rythme de la construction moyen à hauteur **de 8 nouveaux logements par an** : Il s'agit au final du rythme observé sur la commune ces **10 dernières années**.
- **Poursuivre un objectif de densité de 15 log/ha** (VRD inclus) : Afin d'économiser l'espace mais aussi de prendre en compte la réalité du marché qui oriente la demande vers des parcelles de plus en plus petites, le projet municipal ne devrait mobiliser qu'entre 5 et 6ha de terrains soit une moyenne de 650m² (VRD inclus) par nouveau logement.
- **Ré-équilibrer réinvestissement et étalement** : Bon nombre de zones à urbaniser s'inscrivent dans un contexte d'ores et déjà urbain et ont vocation à permettre l'optimisation de terrains enclavés dans une logique de couture et de recomposition urbaine. Ainsi, près de 40% des logements seront produits dans l'emprise urbaine actuelle dans une logique de ré-investissement réduisant par la même l'étalement à hauteur de 3,4ha le tout dans une logique d'ouverture à l'urbanisation progressive.













2.3. Créer une véritable « centralité »

Le bourg de Beaugeay présente pour particularité d'être relativement étirée sans véritable espace structurant. Pour autant, il se dégage un pôle d'équipements autour de l'école qui aurait vocation à incarner une « centralité » d'autant que plusieurs lotissements ont été réalisés à ses abords sans pour autant véritablement fonctionner ensemble.

Le projet communal consiste donc à :

- **Parvenir à optimiser l'espace en mobilisant les terrains enclavés dans la zone urbaine (dents creuses) :** Le projet communal vise la réalisation d'opérations de couture urbaine et de requalification comme le terrain au contact de l'église...
- **Conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg :** Au delà de la reconquête des «dents creuses» au coeur du tissu urbain, il s'est avéré nécessaire aux yeux de la collectivité de permettre une extension de l'urbanisation dans la continuité du bourg. La commune a cependant dû opérer une hiérarchisation entre plusieurs secteurs et a choisi au final de privilégier les extensions vers le sud pour recoudre le tissu entre le bourg et le Petit Village.
- **Valoriser les hameaux :** Les hameaux des Deux Moulins, de la Tour et les Boudonnières n'ont pas vocation à s'étendre comme le prévoit le SCoT mais pourront faire l'objet de nouveaux projets de changement de destination en habitation ou éventuellement d'extension...
- **Consacrer la centralité du secteur autour de la mairie en créant un « espace public de coeur de village » :** Le projet consiste à créer un réel espace public central convivial et paysager. Actuellement, l'espace public aux abords de la mairie est circonscrit à une large aire de stationnements et revête un caractère très routier. En lien avec la requalification de certains cheminements doux, notamment celui qui assure la connexion de l'école aux récentes opérations de lotissement de la frange Est du bourg, ce projet permettrait de dégager un nouvel espace pour le piéton dans un cadre vert mettant en valeur l'environnement local (murets, puits, mairie...). Il annoncerait également depuis la RD 238 le pôle d'équipements.

Le projet de valorisation et renforcement du bourg PADD de Beaugeay

-  Requalifier la traverse de bourg (RD238)
- Préserver les éléments d'intérêt patrimonial :
-  Élément de petit patrimoine
-  Bâti ancien
-  Mettre fin à l'étalement linéaire
-  Faciliter la densification de l'enveloppe urbaine
-  Conforter les liaisons douces
-  Créer une réelle « centralité » (places, équipements...)
-  Intégrer les objectifs de protection et restauration des continuités écologiques
-  Conserver et renforcer la trame de haies
-  Traiter les franges urbaines dans un souci d'amélioration de l'insertion paysagère du bâti
-  Préserver les cônes de vues identitaires
-  Limite Natura 2000



3.1. Conserver voire développer le niveau de l'offre en équipements et services

Le bourg présente un niveau d'équipement correct, toutefois au regard de la jeunesse de la population, il mérite d'être encore adapté.

La municipalité prévoit de :

- **Renforcer ses équipements notamment pour les plus jeunes** : La commune poursuit ses efforts en confortant le pôle autour de la salle des fêtes (aire de jeux, city stade...)
- **Privilégier le développement résidentiel des secteurs les mieux connectés aux équipements et poursuivre l'amélioration de leur desserte (stationnements, liaisons douces)** : Il s'agit d'une part d'accueillir de nouveaux résidents pour maintenir l'offre et d'autre part de créer des nouveaux quartiers au cadre de vie agréable.
- **Soutenir les services et activités liés au tourisme** : Il s'agit des activités de gîtes, de jeux ou encore du camping en place sur la commune.

3.2. Soutenir le développement des communications numériques

Les communications numériques sont aujourd'hui un aspect incontournable du développement du territoire. La municipalité est pleinement consciente de la nécessité de répondre aux besoins de ses habitants en la matière et aspire à l'installation du très haut débit au sein de l'espace communal immédiatement. Actuellement, la collectivité déplore la mauvaise couverture numérique du territoire qui constitue un frein pour l'accueil de nouveaux foyers.

3.3. Sécuriser les déplacements et privilégier les alternatives au « tout automobile »

La commune en partenariat avec le Conseil Départemental a d'ores et déjà réalisé des travaux visant à sécuriser le réseau routier notamment au niveau de l'arrêt de bus mais la traverse de bourg demeure encore sources de difficultés.

Concernant les transports en commun, la commune ne figure pas sur une ligne régulière du réseau de bus local, en revanche il existe un service de transport à la demande.

La commune souhaite donc :

- **Poursuivre les travaux visant à requalifier la RD 238 (traverse de bourg) de l'entrée Nord au Petit-Village**
- **Poursuivre la création de nouvelles liaisons douces** notamment au sein de toutes les prochaines opérations d'aménagement d'ensemble
- **Mettre en place une aire de co-voiturage** en utilisant les stationnements autour du Monuments aux Morts
- **Améliorer la desserte en transports collectifs** : La municipalité insiste sur la jeunesse de sa population qui ne peut se déplacer aisément, il serait opportun de développer une ligne de transport en direction de Rochefort notamment hors période scolaire. **Elle insiste sur l'intérêt du service de transport à la demande de la CARO (R'bus)** toutefois sous exploité sur son territoire.

3.4. Relever le défi énergétique et lutter contre les pollutions

Les pratiques de l'aménagement doivent aujourd'hui évoluer au regard des enjeux majeurs d'économie des ressources énergétiques et de développement des énergies renouvelables. A cet égard, le projet d'urbanisme soutenu par la municipalité affiche la volonté de **promouvoir des logiques d'aménagement nouvelles et l'habitat « bioclimatique » (choix d'implantation et des volumes s'inscrivant en cohérence avec l'orientation solaire, prise en compte du relief, recours à des dispositifs exploitant les énergies renouvelables comme le solaire ou l'éolien...)**. Toutefois, de tels projets devront se concilier avec l'objectif de préservation des caractéristiques architecturales du bâti ancien et de cohérence vis à vis des grands paysages.

Quant aux pollutions, les leviers communaux sont moindres, l'attention portera surtout sur la gestion des eaux. La promotion des déplacements doux, la recherche d'alternative à l'automobile, la réduction de la vitesse des véhicules dans la traverse de bourg... participent néanmoins à l'effort de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

3.5. Intégrer le facteur risque et les nuisances

Le territoire est ponctuellement exposé à plusieurs risques et nuisances comme le risque de submersion marine et le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Rochefort-Saint-Agnant...

La municipalité prend donc soin de :

- **Prendre en compte le risque de submersion marine** : Un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) est en cours d'élaboration et il s'imposera au PLU en tant que servitude d'utilité publique. Dans l'attente de l'approbation de ce document, il convient de prendre en compte les travaux réalisés et par précaution de proscrire le développement résidentiel des zones à risques.
- **Maintenir des distances de réciprocity entre les sites d'exploitation agricoles et les zones de développement résidentiel** : Il s'agit de limiter les éventuels conflits de voisinage liées aux nuisances que peut générer l'activité agricole et au delà de permettre le développement des exploitations. Les exploitations sont actuellement retirées du bourg et implantées dans des écarts.
- **Éviter tout étalement urbain** en direction de l'aérodrome de Rochefort - Saint-Agnant.