



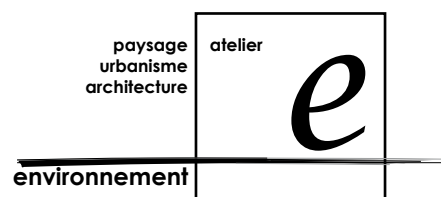
Commune de Belcaire

(Aude)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Elaboration PLU	19-04-2008	18-12-2010	01-09-2011 10-10-2011	20-06-2012	N°2
Elaboration POS				18-05-1979	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	publication	Approbation	



Sommaire

Préambule	3
Parti général d'aménagement	4
1. Préserver le patrimoine naturel et historique	5
1.1. Des richesses naturelles et historique	5
1.2. Préserver le patrimoine naturel et historique	5
2. Assurer la diversité de l'urbanisation dans le respect du village existant et des équipements existants ou projetés	6
2.1. Une forme urbaine à renforcer et des équipements en projets	6
2.2. Maîtriser le développement urbain en lien avec le tissu existant et en adéquation avec les équipements à venir	6
3. Accompagner le développement économique	7
3.1. Un secteur économique en forte expansion et résolument tourné vers le développement durable	7
3.2. Renforcer les activités économiques, agricoles et forestières	8

Préambule

Le parti d'aménagement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) expriment et motivent les orientations souhaitées par la municipalité en ce qui concerne l'urbanisation et l'aménagement futur de son territoire. Ce document représente un engagement pour le devenir du territoire communal. Il permet à la commune d'exprimer les grands axes de sa politique pour les 10 à 15 années à venir.

L'objectif est d'introduire une plus grande réflexion sur l'avenir de la commune à moyen et long terme. Aussi, conformément à l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme, le PADD doit veiller à respecter les principes suivants (L.121-1):

- le principe d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- le principe de diversité urbaine et de la mixité sociale,
- le principe de protection, basé sur une utilisation économe et équilibrée de l'espace.

Le PADD s'organise autour de plusieurs objectifs majeurs traités par thèmes. Chacune de ces thématiques sont déclinées en deux temps avec :

- 1. une analyse de l'état actuel, le constat qui peut en être fait.
- 2. les actions qui sont mises en oeuvre dans le PLU.

Les orientations du PADD sont ensuite cartographiées.

Parti général d'aménagement

Le principe conducteur du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) consiste à répondre aux besoins nouveaux en matière de développement en préservant le cadre naturel et urbain du territoire et l'identité du village de Belcaire. Les principes d'urbanisation veillent au respect de l'économie générale de l'espace et à la diversité d'usages des sols.

Au regard des contraintes imposées par le contexte physique et des orientations qu'elles déterminent, le projet doit veiller à la structuration physique du territoire en lien avec le village existant.

L'objectif du présent PLU est de proposer une offre en habitat qui soit adaptée aux réalités des équipements existants ou futurs (dont la station d'épuration à venir).

Ce développement doit se faire en tenant compte des contraintes communales :

- assurer la préservation du paysage et des espaces naturels,
- assurer la préservation du tissu dans le centre ancien du village,
- de maîtriser l'urbanisation en lien avec le tissu urbain existant,
- prolonger l'organisation de la forme urbaine du village sur la base d'un développement cohérent respectueux des contraintes réglementaires,
- prendre en compte le risque inondation pour le choix des zones d'urbanisation,
- proposer un projet urbain en cohérence avec les équipements existants et futurs, en fonction des réalités économiques de la commune,
- proposer des possibilités d'accueil d'activités,
- favoriser les énergies renouvelables et développer les orientations en terme de développement durable déjà engagées sur la commune.

Suivant ces objectifs, trois orientations ont été retenues pour le Projet d'Aménagement et de Développement de Lauraguel :

- préserver le patrimoine naturel et historique de la commune,
- assurer la diversité de l'urbanisation dans le respect du village existant et des équipements existants ou projetés,
- promouvoir le développement des activités.

1. Préserver le patrimoine naturel et historique

1.1. Des richesses naturelles et historique

La commune est couverte par diverses protections environnementales : ZNIEFF, ZICO et notamment zone Natura 2000 ZPS Pays de Sault. Mais au-delà des contraintes réglementaires, le paysage est exceptionnel avec une attention particulière à porter dans la vallée d'implantation du village : espace encore très ouvert permettant des vues d'approche du village.

Le climat, avec notamment l'ensoleillement, est un élément naturel porteur de développement durable.

Parallèlement au cadre paysager de grande valeur, les éléments naturels induisent aussi des risques. Ils se limitent ici au risque inondation. Le risque inondation traverse le village, le long du ruisseau de Coumerville.

Aucun Plan de Prévention de Risque inondation n'existe. Un recul de 7 m des berges est à observer.

La commune possède un monument inscrit au titre des sites : le portail d'entrée de l'ancien manoir. Ce monument est implanté dans la partie la plus ancienne du village.

Il s'agit de concilier développement de l'urbanisation avec la préservation du patrimoine naturel et historique de la commune et la prise en compte du risque inondation.

1.2. Préserver le patrimoine naturel et historique

- Préserver le cadre paysager et l'espace agricole :

Cet objectif se concrétise par le classement des espaces naturels en zones naturelles (N) ou agricoles (A) adaptées à la réalité du terrain et aux volontés de favoriser l'espace ouvert. Pour les espaces agricoles d'intérêt plus fort, un zonage spécifique Ap «agricole à valeur paysagère» permet d'identifier l'usage agricole, tout en interdisant toute implantation de bâtiment (même agricole) pour ne pas miter le paysage.

- Préserver le patrimoine historique de la commune :

Les parties les plus anciennes du village, liées à l'histoire du lieu et au monument protégé, possèdent une cohérence de volume et d'occupation des sols intéressantes.

Parallèlement au PLU, une procédure de Périmètre de Protection des Monuments (PPM) a été lancée. Elle identifie le nouveau périmètre de protection sur la totalité du centre ancien.

Aussi, le centre ancien se verra appliquer un règlement plutôt restrictif permettant de conserver de manière pérenne le tissu ancien, notamment la volumétrie des constructions.

- Limiter le risque inondation :

Le PLU, conscient de cet enjeu pour le village, ne permet aucune création de nouvelle zone constructible aux abords du ruisseau de Coumerville.

- Favoriser les énergies renouvelables :

Le PLU, dans l'ensemble des zones vise à favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, y compris à l'échelle d'un projet individuel.

2. Assurer la diversité de l'urbanisation dans le respect du village existant et des équipements existants ou projetés

2.1. Une forme urbaine à renforcer et des équipements en projets

Le périmètre actuellement urbanisé (PAU) de la commune présente une forme assez dispersée : le village forme le pôle urbain principal, avec les extensions plus récentes se sont essentiellement développées le long de la route départementale principale. Les développements les plus récents se sont faits sous forme de lotissements ou autres groupements d'habitations, mais surtout sous forme d'opération individuelle. Ce type de développement au coup par coup, induisent un habitat très diffus et un très grande consommation d'espace.

Le village continue de s'agrandir et accueille aujourd'hui 405 habitants, selon le recensement complémentaire de 2005. La population est assez jeune, avec le bon maintien des actifs et une moyenne par ménage de 2,1 habitants.

Les équipements de la commune sont pour certains limités et permettent juste d'accueillir la population existante.

Les équipements les plus sous-dimensionnés sont :

- la station d'épuration : la capacité de 720 équivalents habitants permet difficilement d'accueillir la population actuelle totale en haute saison. Une réflexion est en cours pour une nouvelle station.

- la protection de la ressource en eau potable : différents travaux sont nécessaires pour la régularisation de la ressource en eau, l'amélioration du rendement du réseau, l'élimination des branchements en plomb, la sécurisation de l'alimentation et l'amélioration de la défense incendie.

2.2. Maîtriser le développement urbain en lien avec le tissu existant et en adéquation avec les équipements à venir

- Adapter la population aux capacités des équipements :

La station d'épuration est l'équipement qui conditionne le plus le développement de l'urbanisation. En effet son coût important est un facteur limitant des extensions

urbaines. La commune s'est fixé un développement raisonnable de 600 habitants à l'année.

Les autres équipements, notamment la réserve en eau, seront mises à niveau sur ce même objectif de population.

L'enveloppe urbaine existante permet déjà d'accueillir cette population de 600 habitants :

- dans le bâti existant et le bâti ancien transformable (autres bâtiments dans le centre ancien)

- sur les «dents creuses» principales : parcelle de 1ha environ secteur de la Petite Versane et secteur de la Grande Versane déjà encadré par l'urbanisation.

Aussi, le PLU ne prévoit pas de nouvelle extension urbaine, mais plutôt une réorganisation de l'enveloppe urbaine existante.

- Organiser l'urbanisation et éviter l'étalement urbain :

Conditionné aux équipements, l'enveloppe urbaine n'est pas étendue dans le PLU. Ainsi, le PLU s'attarde sur une réorganisation du tissu existant, en évitant tout étalement urbain supplémentaire.

Parallèlement à la réflexion urbaine, les emplacements réservés nécessaires à l'ensemble de la voirie sont instaurés pour assurer la bonne desserte des quartiers.

- Permettre la densification des zones d'urbanisation :

L'absence de Coefficient d'Occupation des Sols, sur la totalité des zones, ainsi que les règles de prospect qui permette l'alignement sur le domaine public (sauf le long des routes départementales pour des raisons de sécurité), favorisent la densification et la reconquête des zones urbaines existantes.

- Diversifier l'offre en logements :

Le contexte urbain permet d'envisager des logements de plusieurs types :

- les petites parcelles isolées dans le tissu urbain porteront vraisemblablement des opérations individuelles;

- les plus grandes parcelles, ou les secteurs plus importants non encore construits permettront d'accueillir des projets d'ensemble;

- le bâti ancien, et surtout la rénovation des anciens bâtiments, est souvent destiné à du logement de type locatif.

3. Accompagner le développement économique

3.1. Un secteur économique en forte expansion et résolument tourné vers le développement durable

Le territoire de Belcaire a su attirer, malgré un éloignement important des grands pôles urbains, de nombreuses activités à la pointe de la technologie et porteuses d'activités respectueuses de l'environnement. La commune de Belcaire a même développé une éco-zone d'activités, au coeur du village, mais qui arrive aujourd'hui à saturation.

Le développement de la filière bois/énergie permet aujourd'hui le chauffage collec-

tif de nombreux bâtiments publics.

3.2. Renforcer les activités économiques, agricoles et forestières

- Renforcer les activités économiques :

Le secteur de «la Croix de Fen» a été identifié comme un secteur potentiel de développement économique. Les principaux atouts de ce secteur sont les suivants :

- accessibilité aisée par un simple aménagement d'un carrefour existant, directement sur la RD;
- positionnement en léger retrait de la RD, en arrière du cimetière ce qui atténue son impact visuel depuis l'entrée principale : les constructions seront perçues, mais resteront en deuxième-plan des vues;
- positionnement à proximité du village (accessibilité piétonne et cycle possible), mais de manière indépendante, ce qui limite les nuisances directes.

- Renforcer les activités de proximité :

De nombreux commerces et des activités existent sur le village.

Pour leur permettre de se développer, les zones urbaines permettront la mixité des usages, pour toutes les activités non nuisantes et compatibles avec l'habitat.

- Soutenir les secteurs agricole et forestier

La commune est fortement touchée par la déprise agricole et la fermeture des milieux. Mais inversement le secteur forestier se développe.

L'équilibre entre les deux types d'activités est à rechercher à l'échelle de la commune.


Le PLU protège et préserve des zones à vocation agricole. Les zones d'extension sont groupées autour du village et, par le biais des opérations d'ensemble oblige à une réflexion menant à une moindre consommation d'espace.

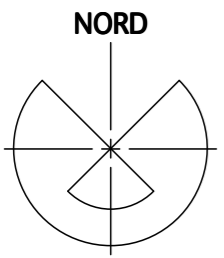
Les terres effectivement utilisées et celles même récemment abandonnées mais qui ont toujours un potentiel sont préservées en zone agricole «A» ou agricole à valeur paysagère «Ap».

Les forêts soumises au régime forestier seront elles classées en naturelle «N».

Carte des objectifs du PLU

 Contenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine actuelle

 Zone inondable



0 50 100 150 200 250 m

PROTEGER LES ESPACES NATURELS

SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

DENSIFIER LES ZONES URBAINES ACTUELLES

ORGANISER LES "DENTS CREUSES"

RENFORCER LE ROLE D'EQUIPEMENT ET D'ACTIVITES

DYNAMISER LE CENTRE ANCIEN

SOUTENIR L'ACTIVITE TOURISTIQUE LA MOUSQUIERE

