



COMMUNE DE BEAUMONT
DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLE – PADD

adopté le 23 juillet 2010

BEAUMONT

DEROBERT - ARCHITECTES - URBANISTE
BP 10, MAS DE FONTBONNE; JAMELLE RD 104; 07260 JOYEUSE;
TÉL: 04 75 39 40 72 Fax: 04 75 39 44 80

CORALIE SCRIBE ; PAYSAGISTE
181, rue Duguesclin 69003 Lyon
TÉL: 04 78 62 29 03 / 06 72 49 16 15

SOMMAIRE

p.3 **Le contexte du projet**

Le projet

p.4 **1 - Un projet de maintien de la population et de contrôle de la croissance urbaine.**

1.1 L'accueil des personnes âgées : « rester vivre au village »

1.2 L'accueil de nouveaux habitants : « renouveler les générations »

1.3 Le contrôle de la croissance urbaine

p.6 **2 - L'amélioration du cadre de vie**

2.1 L'environnement naturel

2.2 Amélioration du cadre urbain

p.7 **3 - Le développement économique**

3.1 La préservation de l'agriculture

3.2 Le développement du tourisme

3.3 L'aide à l'installation d'artisans sur la Commune

p.9 **4- Orientations sur l'aménagement des zones à urbaniser.**

4.1 Les zones AU développées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble

4.2 La zone AU développée au fur et à mesure de la réalisation des réseaux

Le projet d'aménagement et de développement durable **de la Commune de BEAUMONT**

Le contexte du projet

La Commune de BEAUMONT connaît depuis une vingtaine d'années une croissance démographique qui peut surprendre pour une Commune éloignée de tous services et commerces. Cette croissance est le fruit d'un solde migratoire positif dû à l'attrait que constitue la qualité de vie sur cette Commune : qualité du cadre de vie, qualité de la vie sociale.

Qualité du cadre de vie : avec un environnement naturel exceptionnel, un patrimoine bâti préservé, la Commune de BEAUMONT possède des infrastructures, routes, réseaux d'eau, desserte électrique qui, bien que perfectibles, sont satisfaisantes.

Qualité de la vie sociale : l'arrivée de nouveaux habitants s'étant faite progressivement, la population autochtone, encore forte, a pu et su intégrer, au fur et à mesure, ces nouveaux arrivants sans conflit majeur. Il en résulte une population riche de sa diversité où chacun a appris, au-delà des différences, à « vivre ensemble ». En atteste l'exceptionnelle vitalité des associations de BEAUMONT, qui plus est, ouvertes vers les Communes voisines des deux vallées.

Dans ce contexte, la Commune de BEAUMONT a décidé de mettre en place un Plan Local d'Urbanisme (PLU), en élaborant au préalable un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). L'objectif général est d'accueillir de nouvelles familles sur son territoire en veillant à la mixité sociale et générationnelle de la population et au développement de son économie rurale et agricole, tout en préservant et même améliorant cette qualité de vie qu'elle offre à ses habitants.

Ce projet de développement durable de la commune s'inscrit dans le cadre des prescriptions formulées par le Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche ; il est notamment en adéquation avec la Charte de Développement de la vallée de la Drobie.

Le projet

1 - Un projet de maintien de la population et de contrôle de la croissance urbaine.

1.1 - L'accueil des personnes âgées : « rester vivre au village »

La pyramide des âges pose clairement la question du vieillissement de la population de Beaumont. Ce vieillissement sera probablement accentué par l'arrivée sur la Commune, à l'année ou sur des périodes saisonnières longues, des propriétaires de résidences qui prendront leur retraite. De plus il semble probable que cette nouvelle population soit moins autonome que les anciens cévenols.

Aussi le projet de la Commune est-il de mettre en place de nouveaux dispositifs permettant leur intégration dans le tissu social, culturel et économique de Beaumont. Dans ce cadre, le projet permet la création de logements locatifs communaux qui seront destinés aux personnes âgées qui ne souhaitent pas être isolées et qui désirent rester vivre sur la Commune. Cette structure qui ne sera pas une maison de retraite permettra néanmoins d'apporter à cette population des services de proximité. Ces logements seront réalisés dans le cadre d'une opération prévoyant d'autres types d'habitat afin de diversifier les populations et de veiller à l'intégration intergénérationnelle.

Ce type de projet trouve sa place sur les hameaux dispersés du Blat.

1.2 - L'accueil de nouveaux habitants : « renouveler les générations »

La Commune de Beaumont favorisera l'implantation, sur son territoire, de nouvelles familles et pourra répondre à des demandes d'implantation et de construction de maisons neuves. La Commune a comme objectif une augmentation maîtrisée du nombre d'habitants, de l'ordre d'une centaine à moyen terme. Cette augmentation sera d'une part le résultat d'un flux naturel, constaté depuis quinze ans, du fait de la transformation par les jeunes retraités de leur résidence secondaire en résidence principale. D'autre part, la Commune contribuera à cette augmentation en construisant et en encourageant une vingtaine de logements supplémentaires en 10 ans.

Pour l'accueil de nouveaux habitants, le projet d'aménagement du territoire communal comprend ainsi :

- à l'initiative de la Commune, la création d'opérations de type logement locatif ou de lotissement communal ;
- à l'initiative de personnes privées, la possibilité d'accession à du foncier pour de la construction individuelle.

1.3 - Le contrôle de la croissance urbaine

Il s'agit d'avoir aujourd'hui une réflexion globale, en particulier sur les deux points suivants :

- La densification des zones urbaines actuelles

La densification des zones urbaines concerne la plupart des hameaux de la Commune. Aussi il a été défini des zones constructibles situées dans les continuités des hameaux existants, et quelques zones nouvelles ont été définies pour créer de nouveaux quartiers. Cette partie du projet répond aux contraintes environnementales mises en évidence dans le cadre du diagnostic communal.

Le projet veille à rentabiliser les réseaux déjà réalisés, et néanmoins à évaluer l'opportunité de définir ou non certains secteurs constructibles, en fonction :

- du paysage (volonté affirmée de la commune de valoriser son patrimoine),
- des réserves agricoles,
- des ressources en eau de source captée,
- de l'impossibilité actuelle pour la Commune de financer de nouveaux réseaux.

- La définition de nouvelles zones d'habitat associant habitat individuel et petit habitat collectif en hameau s'inspirant de l'existant.

Beaumont est constitué de plusieurs hameaux. L'implantation de nouvelles zones constructibles est donc définie en fonction d'une cohérence urbaine d'ensemble au niveau du territoire, visant à créer de nouvelles zones d'habitat à proximité des centres existants. La définition des zones d'habitat permet de résoudre certains problèmes de parcours résidentiels (décohabitation des enfants), et est à la base d'une réflexion sur le fonctionnement de la commune, en particulier économique (capacité des nouveaux habitants à générer leur propre travail, donc à associer habitat et lieu de travail).

Dans ce contexte, la réalisation d'opérations privées de petits programmes semi-collectifs sera incitée, en dessinant la trame d'un tissu urbain approprié, à travers la conception des espaces publics, des voies et des places, en conservant l'esprit des hameaux traditionnels porteurs de sociabilité. Ces zones nouvelles doivent être cohérentes vis-à-vis des objectifs de vitalisation, de développement et de préservation de l'environnement de la Commune.

Dans le cadre de l'accueil de nouveaux habitants à Beaumont deux aspects se dégagent :

- Certains hameaux de BEAUMONT sont marqués par un vieillissement important de leur population et/ou une baisse forte de leur démographie : Chamary, Peytot, et dans une moindre mesure, le Chef lieu. L'accueil de nouveaux habitants compensera l'évolution actuelle (à l'exclusion de Chamary, dépourvu de réseau AEP).
- Les autres hameaux de BEAUMONT connaissent une croissance démographique naturelle ces dernières années. Cette croissance pourra être renforcée de façon maîtrisée par l'arrivée de nouveaux habitants, ce sera le cas à La Roche, Issac-Ribounna, Le Blat-Le Serre.

Compte tenu de la nature des terrains et de la géologie de Beaumont, les contraintes liées à l'assainissement individuel sont importantes. Aussi il sera mis en place sur les secteurs destinés à accueillir de nouveaux habitants, des filières d'assainissement collectif ou semi-collectif. De plus, ce type de filières favorisera les opérations groupées, limitant ainsi la dispersion de l'habitat.

2 – L'amélioration du cadre de vie

2.1 - L'environnement naturel

Parmi les éléments environnementaux qui interagissent fortement sur l'aménagement du territoire de la Commune, l'eau, le feu, la flore et la faune sauvage doivent impérativement être pris en compte dans le projet du P.L.U, en particulier dans le cadre des dispositifs réglementaires de protection de l'environnement.

L'eau

La Commune de BEAUMONT est bordée sur 15 km par les deux rivières, Beaume et Drobie. Elle porte donc une responsabilité particulière par rapport à leur débit et la qualité de leur eau. La recherche de nouvelles ressources en eau devra respecter cette contrainte, notamment en privilégiant le captage d'eaux souterraines dans le cadre réglementaire actuel, en réglementant la mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales sur les constructions nouvelles et en incitant les propriétaires à adopter des comportements plus économes en eau.

Le feu

La gestion des massifs forestiers doit prévenir les risques d'incendie. Il s'agit non seulement d'entretenir les forêts mais aussi de contenir la croissance des friches.

Des zones de coupe-feux seront réalisées par le maintien de zones de clairières. Elles constituent des zones agricoles ouvertes, indispensables en particulier à l'activité humaine autour des hameaux.

Ce travail peut aussi être profitable à l'activité agricole pour développer les zones de pastoralisme.

2.2 - Amélioration du cadre urbain

Depuis de nombreuses années la commune a mis en œuvre une politique de réfection des routes sur l'ensemble du territoire. Aujourd'hui les voies constituent un accès convenable à l'ensemble des hameaux de la Commune.

L'objectif est de poursuivre ce travail et de développer de nouveaux projets plus orientés vers l'aménagement urbain dans les hameaux. Aussi le stationnement,

l'aménagement des places, la création d'un théâtre de plein air et l'amélioration de la qualité architecturale du bâti constituent-ils les nouveaux axes inscrits dans le PLU.

Le stationnement

Le stationnement pose un problème sur tous les hameaux qui accueillent des touristes en période estivale. Ce projet s'oriente donc vers la création d'aires de stationnement sur les hameaux où le besoin s'en fait le plus sentir, et vers l'amélioration et la signalisation des places urbaines existantes. De plus, dans chaque hameau, l'aménagement ou la création d'une zone de stationnement sera liée à toute nouvelle opération de construction ou de rénovation.

Des espaces de convivialité

Dans certains hameaux, en fonction des opportunités foncières, un espace de convivialité sera aménagé, en particulier dans le cadre d'opérations nouvelles. Des places, four à pain, jeux de boules, jeux d'enfants pourront être réalisés.

Un théâtre de plein air

Le hameau de la Roche possède un environnement naturel remarquable. Un théâtre de plein air y sera aménagé sur un emplacement prévu par le PLU. Ce projet devra être accompagné par des associations de la commune qui en auront la gestion.

La collecte des ordures ménagères

Chaque hameau disposera d'un emplacement aménagé pour cacher les conteneurs à ordures et permettre leur utilisation optimale, tant par les résidents que par les entreprises de collecte.

Lignes électriques et de téléphone

La Commune continuera son programme d'enfouissement des réseaux électriques et de communication, en fonction des possibilités du Syndicat Départemental des Énergies. La Commune est en revanche défavorable à la création d'éclairages publics.

Bords de rivière

Anticipant la création prévue d'un Espace Naturel Sensible, la Commune ne prévoira pas d'urbanisation en bords de rivière, mais préservera des accès publics piétonniers aux rivières.

3 – Le développement économique

La Commune de Beaumont fait partie de la Communauté de Communes Beaume-Drobie (CCBD). A ce titre, la compétence économique en matière de gestion d'immobilier d'activité de la Commune a été déléguée à la CCBD. Toutefois, ce transfert se limite aux Zones d'Activités d'Intérêt Communautaire.

Les axes du PADD en matière économique :

La Commune de Beaumont, consciente des contraintes liées aux caractéristiques de son territoire, se donnera néanmoins les moyens de développer ses activités économiques en agissant sur 3 axes : l'agriculture, le tourisme et l'artisanat.

3.1 - La préservation de l'agriculture

Les zones agricoles existantes de la commune doivent être maintenues pour contribuer à garantir à l'activité agricole un équilibre économique. De plus, il convient de prévoir une éventuelle reconquête de zones actuellement abandonnées, mais dont le potentiel agricole est avéré. Ces dispositions nécessitent de limiter l'extension des zones urbanisables et parallèlement de mettre en place des actions d'aménagement du territoire permettant de renforcer le potentiel agronomique, en particulier en valorisant les projets de prévention des incendies de forêt.

3.2 - Le développement du tourisme

Le Conseil Municipal considère que la capacité d'hébergement touristique en Pays Beaume-Drobie est devenue excessive en regard de la capacité des infrastructures nécessaires pour accueillir un tel surplus de population. En conséquence, la Commune ne favorise pas la croissance de l'offre d'hébergement touristique. En revanche, le développement du tourisme peut se poursuivre sur le plan qualitatif avec, d'une part la diversification de l'offre d'activités ou de « produits » touristiques qui relèvent de l'initiative privée, d'autre part dans l'amélioration de l'accueil des touristes. Aussi, la Commune aménagera des espaces publics d'accompagnement et de valorisation du patrimoine et des paysages de la commune en programmant :

- la création ou l'aménagement de lieux de découverte des paysages ;
- l'amélioration des accès aux villages et hameaux ;
- la création de zones de stationnement des véhicules de visiteurs.

3.3 - L'aide à l'installation d'artisans sur la Commune

L'augmentation de la population sur les vallées de la Beume et de la Drobie a entraîné une demande en termes de services nouveaux, principalement dans le domaine de l'artisanat et du BTP. Sur la Commune de Beaumont des demandes d'installation d'artisans sont fréquentes et ne peuvent être satisfaites. Le PLU facilitera l'installation de ces services en prévoyant des secteurs d'implantation appropriés.

Dans ce cadre, la commune initiera l'implantation d'ateliers relais qui constitueront des locaux locatifs pour des artisans, en particulier dans le domaine du bâtiment. Ces ateliers relais permettront d'accueillir de jeunes entreprises, en concertation avec la Communauté de Communes. Des zones urbaines destinées à cette activité sont donc créées dans le cadre du PLU.

4- Orientations sur l'aménagement des zones à urbaniser.

L'urbanisation de nouvelles zones est nécessaire pour maintenir et rajeunir la population, mais cette urbanisation demande une grande vigilance pour respecter l'ensemble des objectifs du PADD. Le PLU définira deux types de zones :

- d'une part, des zones sur lesquelles la commune a la maîtrise du foncier, et qui seront urbanisées à la condition qu'un projet d'aménagement d'ensemble soit établi ;
- d'autre part, une zone qui se développera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux VRD.

Dans tous les cas, ces zones devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur aménagement paysager, et à la prise en compte de l'environnement et des espaces publics.

Les aménagements qui accompagneront les constructions des zones à urbaniser tiendront compte de trois orientations générales, précisées dans le règlement du PLU. Il s'agit :

- d'inscrire les aménagements dans la topographie et de gérer *la pente* en créant des terrasses ;
- de respecter la micro-géologie, très variée selon les sites à aménager, en adaptant les matériaux de construction, en jouant sur leur nature et leur couleur ;
- et de favoriser la plantation d'essences vivaces, arbustives ou arborées, locales, variées et sobres en arrosage.

L'aménagement des espaces publics (placettes, bas côtés, bancs, tables d'orientation, aires de stationnement, points de recyclage et de tri...) tiendra compte de ces orientations et devra s'adapter aux variations des usages en fonction des saisons.

4.1 - Les zones AU, développées sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble

Pour ces zones sur lesquelles la Commune a la maîtrise du foncier, la commune définira un projet d'aménagement d'ensemble qui spécifiera le nombre et les caractéristiques des constructions (habitat individuel ou semi-collectif, surfaces, statuts locatifs, locatifs aidés ou accession à la propriété), les équipements et espaces collectifs (mode d'assainissement, eaux pluviales, parkings, jardins collectifs...), et les emplacements sur le terrain pour une bonne insertion dans le paysage. Ces zones concernent les hameaux de Ribounna, de La Roche, et du Serre. Dans les secteurs de Ribounna (AUt1 et AUt2), l'aménagement des zones se fera par phases. Aussi elles sont numérotées en fonction de leur ordre de réalisation. Notons que sur la zone AUs du Serre, un projet novateur en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement est initié avec l'appui de la Fondation de France.

4.2 - La zone AU, développée au fur et à mesure de la réalisation des réseaux :

Cette zone concerne l'aménagement au nord du Chef lieu d'une zone AU destinée à recevoir un habitat principalement individuel. Il s'agit de terrains dont la Commune n'a pas la maîtrise foncière. Aussi elle sera aménagée en fonction de la réalisation des réseaux VRD. Le traitement des eaux usées de cette zone pourra se faire par des systèmes d'assainissement individuel ou semi-collectif, dans l'attente de la création d'un système d'assainissement collectif.