

AR PREFECTURE

047-244701355-20151221  
Reçu le 22/12/2015

# COMMUNES DE PINDERES ET BEAUZIAC PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

*Pièce 2*

---

Le 01 décembre 2015

Tampon de la Mairie

Tampon de la Préfecture

## UrbaDoc

**Chef de projet : Etienne BADIANE**  
56, avenue des Minimes  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
Fax. : 05 31 60 25 80  
urbadoc@free.fr

---

PRESCRIPTION DE L'ÉLABORATION DU PLU

---

DEBAT SUR LE PADD

---

ARRET DU PLU

---

ENQUETE PUBLIQUE

---

APPROBATION DU PLU

---

Elaboré à partir du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les orientations générales d'aménagement choisies par les conseils municipaux.

Les communes de Beauziac et de Pindères ont décidé de prescrire l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme par délibération en dates respectives du 12 Novembre 2014 et du 19 Novembre 2014.

Ce projet politique communal a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU. 2000), Urbanisme et Habitat (UH. 2003), Engagement National pour l'Environnement (ENE. 2010), Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR. 2014) et d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) qui ambitionne de renforcer la compétitivité des filières agricoles et forestières tout en passant d'un modèle productiviste à un modèle tenant compte de l'environnement basé sur l'agro-écologie et la loi Macron.

Les élus souhaitent un développement en cohésion avec les équipements communaux, garder l'identité des territoires. Ils souhaitent par ailleurs l'implantation d'un « ensemble d'hébergements touristiques et d'équipements de loisirs et de services ».

Ce moment de réflexion est l'occasion pour les élus de définir les contours et les contenus de leur projet communal pour les 10-15 ans à venir.

Le rôle et le contenu du PADD ont été définis par l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové :

- Il définit 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.
- Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal ou de la commune
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'objectif de chacune des communes consiste à établir un état des lieux complet afin d'appréhender les enjeux et faciliter la prise de décision des élus dans le but d'aboutir à un projet de territoire, partagé par tous.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable des communes de Beauziac et de Pindères s'articule autour des orientations suivantes :

**AXE 1 2 3 4****POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE EN ADAPTANT  
LES EQUIPEMENTS ET EN PLANIFIANT LE DEVELOPPEMENT****CONSTAT**

L'évolution démographique de ces communes s'illustre par une croissance démographique constante qui s'est accélérée depuis 1999, avec une moyenne de + 1,6% de variation annuelle entre 2006 et 2011. Cette dynamique s'est traduite par un gain de populations à Beauziac et Pindères respectivement de 40 et de 45 habitants entre 1999 et 2015. Si la croissance démographique est alimentée par un solde migratoire excédentaire, le solde naturel devenu positif à partir de 1999 joue également en faveur de cette croissance. De plus les communes de Pindères et de Beauziac se caractérisent par un indice de jeunesse supérieur à la moyenne intercommunale, reflet de l'attractivité des territoires auprès de jeunes ménages : 0,74 en 2011. La croissance démographique observée s'inscrit en effet dans une communauté de communes où l'ensemble des indicateurs pré-cités attestent d'un moindre dynamisme démographique. Le dynamisme des communes de Pindères et de Beauziac est dû en partie à l'attrait du cadre paysager des territoires et des caractéristiques rurales qui en incombent, mais aussi à une politique d'accueil en matière d'habitat basée sur une offre foncière attractive qui constitue une force et que les élus souhaitent voir se perdurer. 37 habitations ont été construites entre 1999 et 2011, avec 19 unités à Beauziac et 18 à Pindères. En ce qui concerne les équipements, ils sont très limités sur leurs territoires communaux. Les communes dépendent largement des pôles d'équipements extérieurs tels que Casteljalous et surtout Marmande ou encore Agen.

**OBJECTIFS**

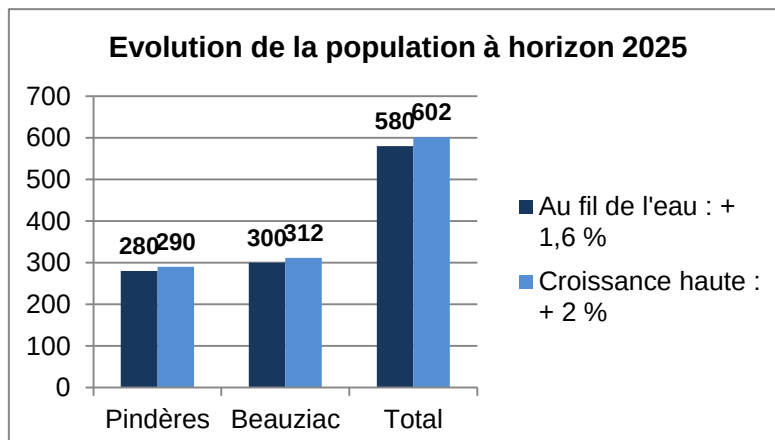
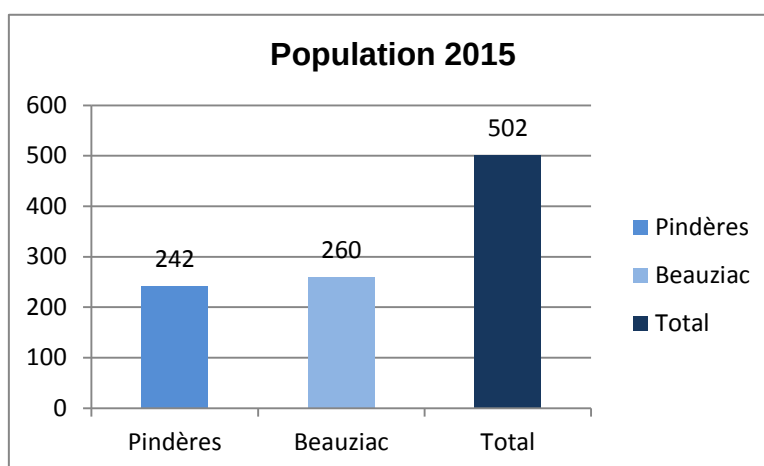
Les élus souhaitent renforcer la dynamique démographique observée sur la période récente, en outrepassant légèrement le rythme démographique observé récemment. En ce sens, ils entendent opter pour une hypothèse de développement légèrement plus soutenue (+2%) que celle d'un développement au fil de l'eau (1,6%/an). Les élus veulent tirer profit du cercle vertueux entretenu par l'attractivité résidentielle des territoires propice à l'arrivée de jeunes ménages. Les projets communaux en termes d'urbanisation s'articuleront autour des bourgs et des entités les plus densément constituées, cela dans un souci de minimiser la pression foncière sur les espaces naturels et secteurs de petite agriculture.

**ENJEUX**

L'accueil de nouvelles populations vise à assurer un renouvellement générationnel et à assurer le maintien voire le renforcement des quelques équipements présents. Les dynamiques de la démographie et de la construction induisent une adaptation des équipements aux besoins de cette nouvelle population. Il s'agit de mettre en parallèle évolution démographique, offre foncière, équipements et services afin de prévoir un développement urbain cohérent et maîtrisé, mais également respectueux de l'identité des territoires. Le développement urbain de ces deux communes s'opérera en tenant compte des composantes naturelles et structurelles afin de maintenir les caractéristiques rurales des territoires, facteurs d'attractivité. Il s'agit de développer une urbanisation cohérente dans le temps et dans l'espace afin de veiller à une gestion économe de la ressource foncière.

### 1-1 – Une croissance démographique portée selon une hypothèse haute : +2% annuel à l'horizon 2025

- Programmer une évolution démographique permettant d'optimiser le renouvellement de la population
- Un rythme de croissance démographique légèrement plus affirmé que la dynamique récente :
  - Opter pour un rythme de croissance démographique légèrement plus affirmé que celui de la dynamique récemment observée : 2% annuel au lieu de 1,6% observé entre 2006 et 2011.
  - Un gain de 100 habitants escomptés sur les deux communes à l'horizon 2025.



*Le rythme de croissance retenu par les conseils municipaux est fixé à 2% annuel d'ici 2025*

### 1.2 – Maintenir et conforter les équipements publics

- Adapter les équipements communaux à la population
  - Développer l'offre ludo-sportive par la création d'aires de jeux à Beauziac et envisager la création de locaux associatifs supplémentaires
  - Prévoir l'extension du cimetière.
  - Développer les communications numériques en lien avec le Conseil Départemental pour faciliter le télétravail : suppression des zones blanches qui concernent la moitié des territoires communal de Beauziac prévue par la Schéma Départemental d'Aménagement Numérique, d'ici 2016.

### 1.3 – Faciliter les mobilités et anticiper les besoins en stationnement

- **Organiser les mobilités pour les rendre plus efficaces**
  - Développer les cheminements piétonniers et d'y intégrer l'accès en direction du site dédié au projet touristique.
  - Renforcer les modes de déplacements doux pour étayer le lien social
  - Développer le ramassage scolaire et adapter les arrêts à Beauziac.
  - Réaliser des aménagements pour relier les futures zones constructibles à l'existant : Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les plus grandes emprises à urbaniser.
- **Proposer une offre de stationnement adaptée aux besoins de la population**
  - Intégrer la problématique du stationnement dans l'aménagement des zones à urbaniser : exiger pour toute construction nouvelle, 2 places de stationnements.
  - Renforcer la lisibilité des places de stationnement : mise en place des panneaux de signalisation ou d'espaces de covoiturage.
  - Réaménager la place du village à Beauziac pour améliorer la sécurité et mettre en place un parking.

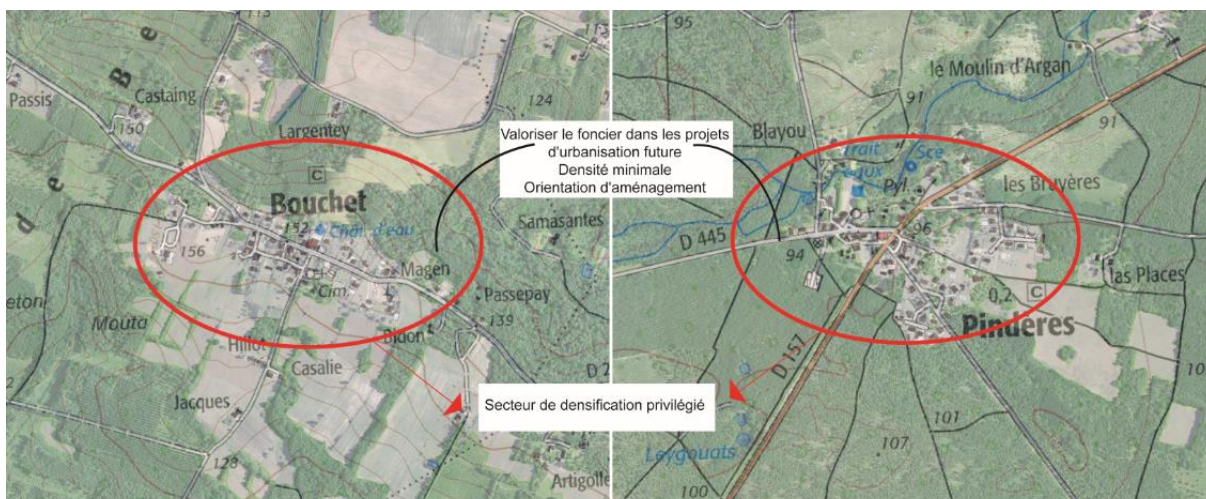
### 1.4 – Valoriser le cadre bâti traditionnel

- **Préserver la qualité architecturale des centre-bourgs et de leurs abords**
  - Prévoir une réglementation avec la définition de règles gabaritaires adaptées aux divers secteurs d'urbanisation : forme urbaine, aspect extérieur, implantation, volumétrie, étagement avec un maximum de R+1, etc.
  - Conserver et valoriser l'aspect extérieur des constructions : mise en place d'une palette de couleurs
  - Garder l'identité des villages.

5

### 1.5 – Prioriser l'urbanisation sur les secteurs les plus densément structurés

- **Orienter prioritairement l'urbanisation sur les secteurs attenants aux centre bourgs**
  - Beauziac : développer le bourg et les secteurs le long de la route de Saint-Martin et en direction de Pindères.
  - Pindères : conforter le bourg et les abords du hameau de Bruyères.
- **Tenir compte des contraintes et des servitudes d'utilités publiques dans la définition des nouveaux supports à l'urbanisation**



Une urbanisation future centrée sur les bourgs de Pindères et Beauziac

## 1.6 – Libérer une enveloppe foncière globale de 8 ha pour l'urbanisation résidentielle

- **Libérer environ 5,5 ha à l'urbanisation pour l'habitat pour l'accueil de nouvelle population**
  - Prévoir un nombre de construction permettant de satisfaire aux objectifs démographiques d'accueil de nouvelles populations : proposer 46 logements supplémentaires à l'horizon 2025, selon une taille des ménages de 2,2 personnes par logement pour un accueil escompté de 100 habitants.
  - Libérer le foncier nécessaire à la construction neuve pour la réalisation de 23 habitations sur chacune des deux communes en veillant.
  - Favoriser une forme urbaine semi-dense privilégiant le maintien des caractéristiques rurales des territoires et permettant d'introduire un objectif de réduction de la consommation foncière: 8 logements à l'hectare correspondant à une superficie parcellaire moyenne de 1200 m<sup>2</sup>: la superficie moyenne consommée par permis de construire entre 2004 et 2015 était de 1451 m<sup>2</sup> à Pindères et 3147 m<sup>2</sup> à Beauziac.
- **Libérer environ 2,5 ha pour tenir compte des dynamiques de desserrement de la taille des ménages**
  - En tenant compte des dynamiques de desserrement, avec une taille des ménages escomptée de 2,2 habitants à l'horizon 2025 au lieu de 2,6, 20 logements seront nécessaires pour la population déjà sur place en 2015.
- **Agir sur le bâti existant** : Introduire un indicateur de remise sur le marché d'environ 20% du parc de logements vacants à l'horizon 2025, soit représentant 3 réhabilitations pour les 2 communes.

**AXE 1 2 3 4****PRESERVER L'ACTIVITE ET L'IDENTITE AGRICOLE ET FORESTIERE****CONSTAT**

Les communes de Beauziac et de Pindères disposent de 719 ha référencés en zone agricole. La raréfaction de ces terres, avec une perte de près de la moitié de la surface agricole utilisés entre 1988 et 2010, et une large part de ces surfaces (près de la moitié) laissée en prairie ou jachère, atteste de l'importance de préserver ce foncier. Même si l'économie agricole a nettement régressé, le poids de cette activité dans l'économie locale reste non négligeable représentant une entreprise sur deux. De plus cette activité participe pleinement à la qualité du cadre de vie. Sa protection et sa valorisation passe par la prise en considération de la pérennité de l'économie agricole et forestière. Concernant le développement des autres activités économiques, les communes de Pindères et de Beauziac bénéficient de la proximité de Casteljaloux où se trouve l'essentiel des services. L'implantation programmée d'un ensemble touristique confèrera en outre une croissance économique important de l'économie locale en termes d'emplois, d'activités et de retombées fiscales.

**OBJECTIFS**

La préservation des terres agricoles, le respect du fonctionnement des exploitations en place, la valorisation de l'identité rurale sont des atouts que les communes souhaitent préserver. C'est la qualité de vie de chacun au travers de l'équilibre entre préservation et développement qui est concernée par la poursuite de cet objectif. Les élus entendent soutenir cette activité, avec la volonté de maintenir les équilibres nécessaires à cette profession pour lui garantir des conditions durables d'exploitation cela afin de permettre aux communes d'évoluer dans le respect de son identité. Aussi, les élus portent une attention particulière à la préservation de ces entités rurales singulières au milieu d'un paysage de forêts constituant un enjeu majeur en termes de morphologie paysagère locale. Les élus souhaitent autoriser l'évolution du bâti agricole en autorisant une diversification de cette activité, cela en permettant les changements de destination et les réorientations vers l'agrotourisme. Concernant le développement des autres activités économiques, les communes de Pindères et de Beauziac bénéficient de la proximité de Casteljaloux où se trouve l'essentiel des services. Les élus soucieux de concilier l'activité agricole et l'identité rurale des territoires tout en assurant son développement économique, et notamment par la création d'une zone touristique souhaitent cependant autoriser les activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle.

**ENJEUX**

La pression urbaine se faisant essentiellement sur les espaces agricoles et forestiers, il est nécessaire d'en assurer la pérennité et la qualité tout en permettant au territoire de se développer. En ce sens, l'objectif des élus vise à ne pas compromettre la pérennité de ces espaces en limitant leur fragmentation. L'ensemble des espaces non urbanisés, qu'ils soient naturels, agricoles ou forestiers représentent un potentiel important à valoriser au regard des nombreux services rendus, que ce soit en terme de ressources, de cadre de vie, de paysage. Tous participent de l'attractivité économique et touristique des territoires des deux communes.

### 3.1 – Préserver les espaces agricoles et forestiers

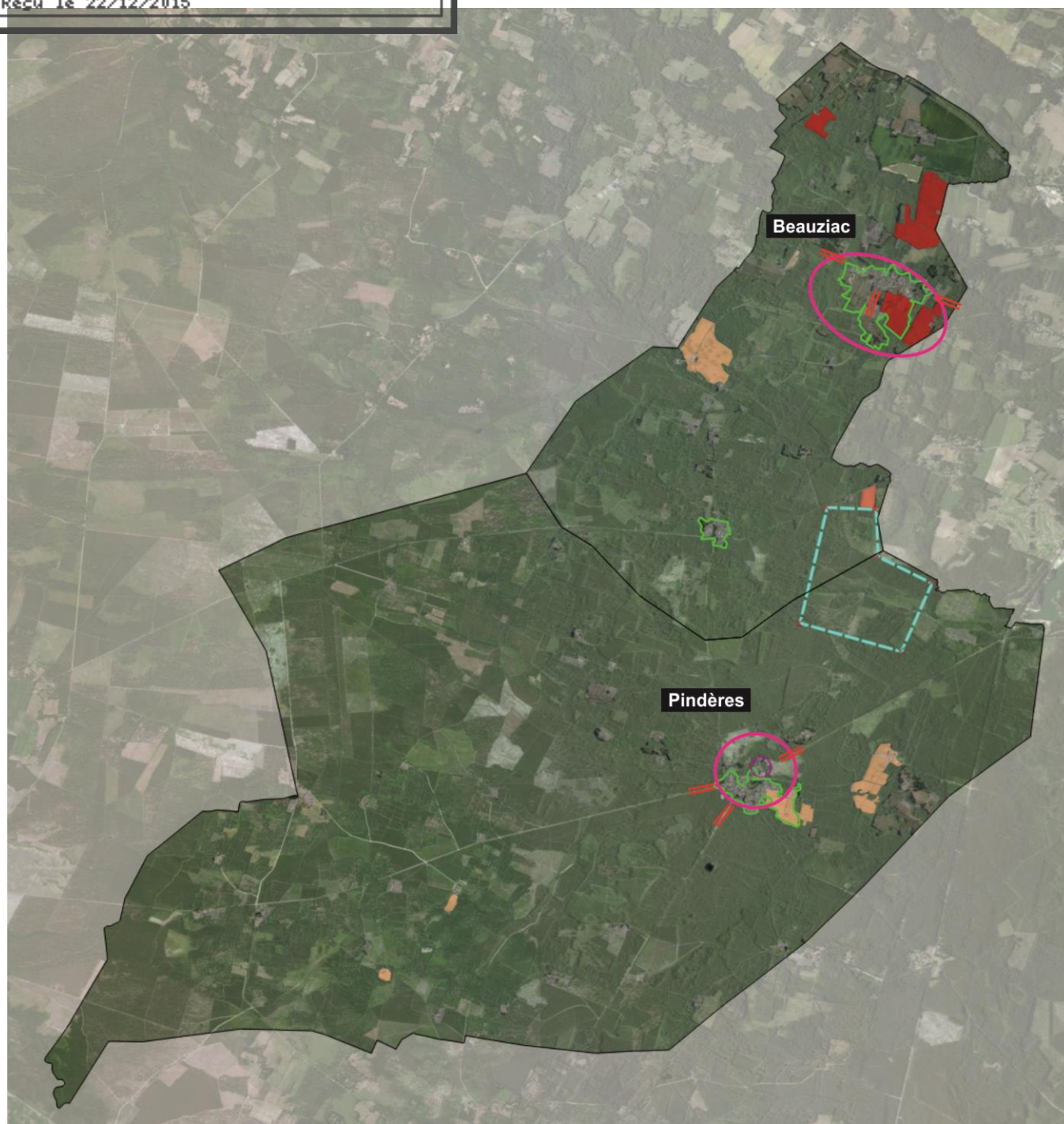
- **Limiter le plus possible les extensions urbaines sur les terres présentant une forte valeur agronomique, compte tenu de leur rareté :**
  - Garantir le bon fonctionnement de l'activité agricole en définissant des limites entre zones urbaines et agricoles.
  - Définir des règles strictes en matière de modération de la consommation foncière dans les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat.
- **Favoriser la diversification des activités agricoles**
  - Accompagner les exploitants dans leur projet de diversification (production, agrotourisme, ...).
- **Pérenniser et développer la filière bois : sylviculture**

### 3.2 – Veiller à une bonne gestion des lisières agro-forestières

- **Eviter les effets de rupture** entre les zones d'habitat et les zones agricoles afin de préserver l'identité de village arial et de conserver des espaces de respiration et de transition écologique :
  - Composer une lisière en frange des nouveaux secteurs d'urbanisation en offrant une transition fonctionnelle et esthétique entre des espaces aux vocations distinctes (aspect et composition des clôtures, etc.).
  - Préserver les entrées de bourg.
- **Veiller au respect des règles de réciprocité** à partir des bâtiments d'élevage permettant de garantir le bon fonctionnement des exploitations agricoles en limitant les conflits d'usage

### 3.3 – Préserver et valoriser l'identité rurale et le patrimoine architectural traditionnel

- **Encadrer la réhabilitation et la mutation du bâti ancien dans le respect de l'architecture traditionnelle locale**
  - Permettre la possibilité du changement de destination du bâti diffus ne présentant plus d'intérêt pour l'agriculture, lorsque la mutabilité de ce bâti ne nuit ni à l'activité agricole, ni à la qualité des paysages et lorsque les conditions de desserte par les réseaux sont suffisantes.
  - Préserver les différents marqueurs identitaires des territoires : petit patrimoine vernaculaire.



#### Préserver les espaces agricoles

Limiter le plus possible les extensions urbaines sur les terres présentant une forte valeur agronomique

Pérenniser et développer la filière bois

#### Veiller à une bonne gestion des lisières agro-forestières

Éviter les effets de rupture entre habitat et zones agricoles

Composer une lisière en frange des nouveaux secteurs d'urbanisation

Préserver les entrées de bourg

Veiller au respect des règles de réciprocité

#### Préserver et valoriser l'identité rurale et le patrimoine architectural traditionnel

Encadrer le réhabilitation et la mutation du bâti ancien dans le respect de l'architecture traditionnelle locale

## FAVORISER LA REALISATION D'UN ENSEMBLE TOURISTIQUE

### CONSTAT

Le massif des landes et notamment le territoire de Pindères et de Beauziac a été ciblé comme secteur propice à l'implantation d'un village de vacances en Lot et Garonne par le Groupe Pierre et Vacances. L'objectif de ce projet consiste à développer un tourisme structurant générateur de séjours.

Casteljaloux et ses environs constituent une grande destination touristique du Département.

Le groupe Pierre et Vacances souhaite développer son concept d'ensemble d'hébergements touristiques et de loisirs de type Center Parcs.

### OBJECTIFS

Les collectivités territoriales – région, conseil départemental, CCLG – sont favorables à l'implantation d'un village de vacances de type Center-Parc, sur les communes de Pindères et de Beauziac en raison du développement économique et de la notoriété touristique en découlant.

Afin de permettre cette installation, les Plans Locaux d'Urbanisme des communes de Pindères et Beauziac doivent prévoir une zone spécifique permettant sa réalisation.

Cette zone sera dotée d'un règlement ad'hoc afin d'encadrer et de favoriser aux mieux le développement de ce projet compte tenu de son intérêt général à l'échelle départementale et notamment en termes d'emplois et d'activités locales.

### ENJEUX

Le projet d'implantation d'un équipement touristique majeur et structurant est propice à offrir une visibilité et une résonnance à ce territoire, cela à une échelle nationale, voire internationale. En sus de l'intérêt direct en matière touristique véhiculé par ce projet qui met en avant les plus-values du département du Sud-Ouest, la dimension socio-économique demeure un atout majeur avec la venue de populations extérieures et la création d'un volant d'emploi local sur un projet qui sera ouvert toute l'année. Compte tenu des importantes retombées économiques, en termes d'emplois, les communes de Pindères et Beauziac portent un vif intérêt pour la démarche initiée par le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs.

Les collectivités locales souhaitent favoriser la réalisation et l'exploitation de ce type d'équipement touristique qui constitue une opportunité de développement territoriale majeure dans le sens où ce projet de tourisme durable et intégré dans son environnement permettra de redynamiser un territoire rural en difficulté économique et de faire de Pindères et Beauziac des communes motrices de l'activité touristique à l'échelle intercommunale.

### 3.1 – Renforcer l'attractivité des territoires et la visibilité touristique en valorisant une vocation de destination sur l'année

- **Faciliter la réalisation à l'échéance 2020 d'un ensemble d'hébergements de type Center Parcs.**
- **Garantir la réalisation d'un équipement structurant majeur pour l'emploi et la visibilité des territoires.**

### 3.2– Développer un projet touristique en adéquation avec les valeurs environnementales soutenues par les collectivités locales en matière de développement durable.

- **Définir une zone avec un règlement spécifique** pour l'implantation des hébergements et des équipements de services et de loisirs associés.
- **Matérialiser une zone à vocation de développement touristique** et de loisirs sur les secteurs de « Le Papetier et Cinq Ardits » à cheval sur les communes de Pindères et Beauziac.
- **Créer les conditions de mise en œuvre du projet** : un programme prévisionnel qui devrait comprendre environ 400 hébergements dénommés « cottages » et la réalisation d'un pôle d'équipements de loisirs et de services comprenant notamment des équipements ludiques, sportifs, de restauration, des commerces et services.

### 3.3– Redynamiser un territoire rural en difficulté économique et la création significative d'emplois de proximité

- Les investissements consentis par chacun des acteurs pour l'implantation de cet équipement touristique et de loisirs auront des effets positifs sur les territoires, en matière :
  - > d'amélioration des réseaux et des autres équipements publics nécessaires à la desserte locale
  - > d'emplois créés directement et indirectement nécessaires à la construction et l'exploitation de l'équipement touristique
  - > de retombées économique
  - > de la mise en valeur touristique d'un patrimoine forestière

### 3.4– Renforcer le développement économique des secteurs touristiques, de l'agriculture et des Bâtiments de Travaux Publics.

## UNE GESTION DURABLE DE LA RESSOURCE EN EAU ET DES ESPACES NATURELS PRESERVES

### CONSTAT

Les territoires communaux présentent un environnement boisé et localement associé à de petits milieux humides remarquables, facteur d'une biodiversité importante. La ressource en eau est l'élément central des territoires. Elle assure l'alimentation en eau potable, l'épuration des eaux et le développement d'une biodiversité remarquable (secteurs mis en évidence par les zonages Natura 2000, ZNIEFF...).

### OBJECTIFS

Les milieux aquatiques superficiels, ou souterrains fournissent à la société des services importants. En effet, les eaux souterraines assurent une alimentation en eau potable. Les eaux de surfaces et les zones humides participent à la régulation des crues, au maintien d'un débit minimum en période d'étiage et à l'autoépuration des eaux. Les cours d'eau représentent des éléments structurants et atypiques dans ce paysage rural, il est donc impératif d'en assurer la protection et la gestion.

L'ensemble des espaces non urbanisés, qu'ils soient naturels, agricoles ou forestiers sont majoritaires sur le territoire. Ils participent au cadre de vie agréable et de l'identité des territoires. Ils sont également le biotope de nombreuses espèces animales et végétales dont certaines sont rares et doivent être protégées.

En ce sens, l'objectif des municipalités vise à ne pas compromettre la pérennité globale des services rendus par les milieux aquatiques et les espaces naturels.

### ENJEUX

Retenus comme un enjeu fondamental des communes, les différents milieux aquatiques qu'ils soient souterrains ou superficiels et les espaces naturels exigent des protections à la mesure de leur intérêt..

#### 4.1 – Protéger la ressource en eau

- **Gérer durablement la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable** pour garantir à long terme l'alimentation de la population actuelle et projetée.
  - En optimisant autant que possible le réseau d'adduction d'eau potable existant
  - En favorisant un assainissement collectif dans les secteurs soumis à un périmètre de protection de captage d'eau potable
- **Reduire autant que possible l'impact de l'assainissement des eaux usées** pour limiter l'atteinte au milieu naturel
  - En raccordant au réseau collectif lorsque cela est possible
  - En adaptant la taille des parcelles assainies de façon autonome pour assurer une bonne épuration des eaux

#### 4.2 – Préserver les espaces présentant des enjeux écologiques

- **Protéger les milieux naturels à fortes sensibilités**, recensés comme présentant un enjeu fort d'un point de vue écologique.
  - Natura 2000 : « La Vallée du Ciron »
  - ZNIEFF 1 : « Etangs de Leygouats et de la Pindérèse » et « Réseau hydrographique amont du Ciron, étang et zones marécageuses des confluences » « **nouvelle génération** ».
  - ZNIEFF 2 : « Vallée de l'Avance et de l'Avanceot, et zones humides associés » et « Réseau hydrographique du Ciron »
- **Favoriser le maintien des zones humides remarquables et préserver les ripisylves des cours d'eau** dans le but de maintenir les milieux uniques des territoires
- **Conserver les éléments boisés exceptionnels** tels que les arbres centenaires, les boisements de feuillus anciens et structurant en les classant en Espaces Classés Boisés
- **Intégrer dans l'environnement un projet de développement touristique structurant**, en conciliant les objectifs de protection et de conservation des milieux.

