

Document projeté lors de la réunion publique du 12 juin 2012.
Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme pour la
commune de Beauvilliers.

Document non arrêté, en cours d'élaboration
Visuels non contractuels

PLAN LOCAL D'URBANISME - BEAUVILLIERS

Réunion publique // Mardi 12 Juin 2012

Intervenant // Pierre-Antoine Tiercelin



Sommaire

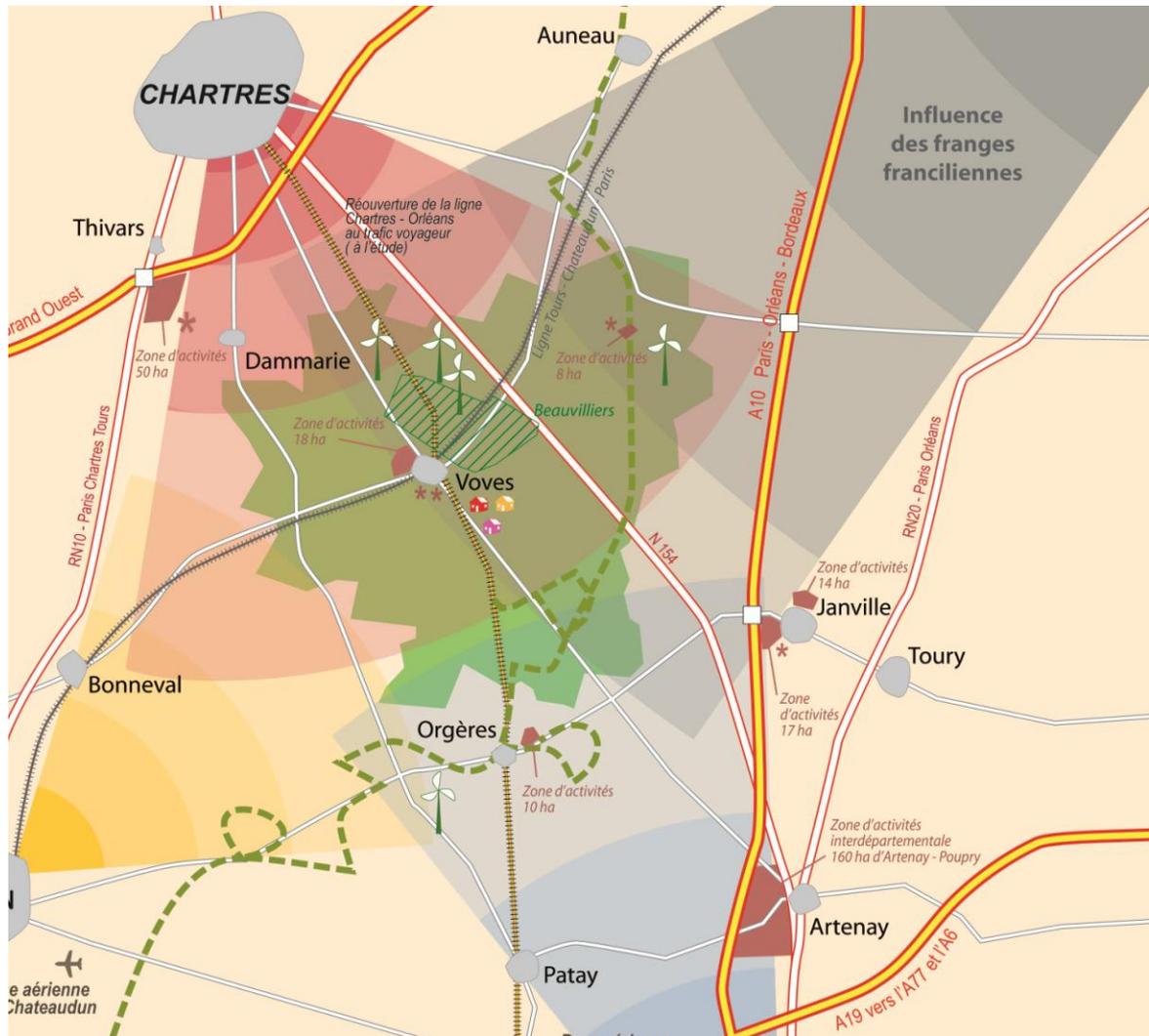
// QUELQUES ÉLÉMENTS DE CADRAGE

// PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE)

// PLAN DE ZONAGE ET RÈGLEMENT



LE DÉVELOPPEMENT URBAIN : QUEL PROJET DE TERRITOIRE ?



Potentiel de développement Commune de Beauvilliers - 2012

Vers une nouvelle ruralité : tourisme et développement durable

Un nouveau fonctionnement territorial : les quatre maisons :

- maison des services publics
- maison de la beauté
- pôle équipement de loisirs
- développement de l'éolien
- route du blé et potentiel touristique
- promotion d'un nouveau modèle de développement agricole et rural

Pôles et projets moteurs pour l'économie et l'emploi

- base aérienne militaire
- zone d'activités existante
- zone d'activités en projet

Aire d'attraction des agglomérations :

- Influence de l'agglomération francilienne
- Influence de l'agglomération orléanaise
- Influence de l'agglomération dunoise
- Influence de l'agglomération chartreuse

Qualité de la desserte du territoire

Existant :

- autoroute
- route principale
- route de desserte locale
- échangeur autoroutier

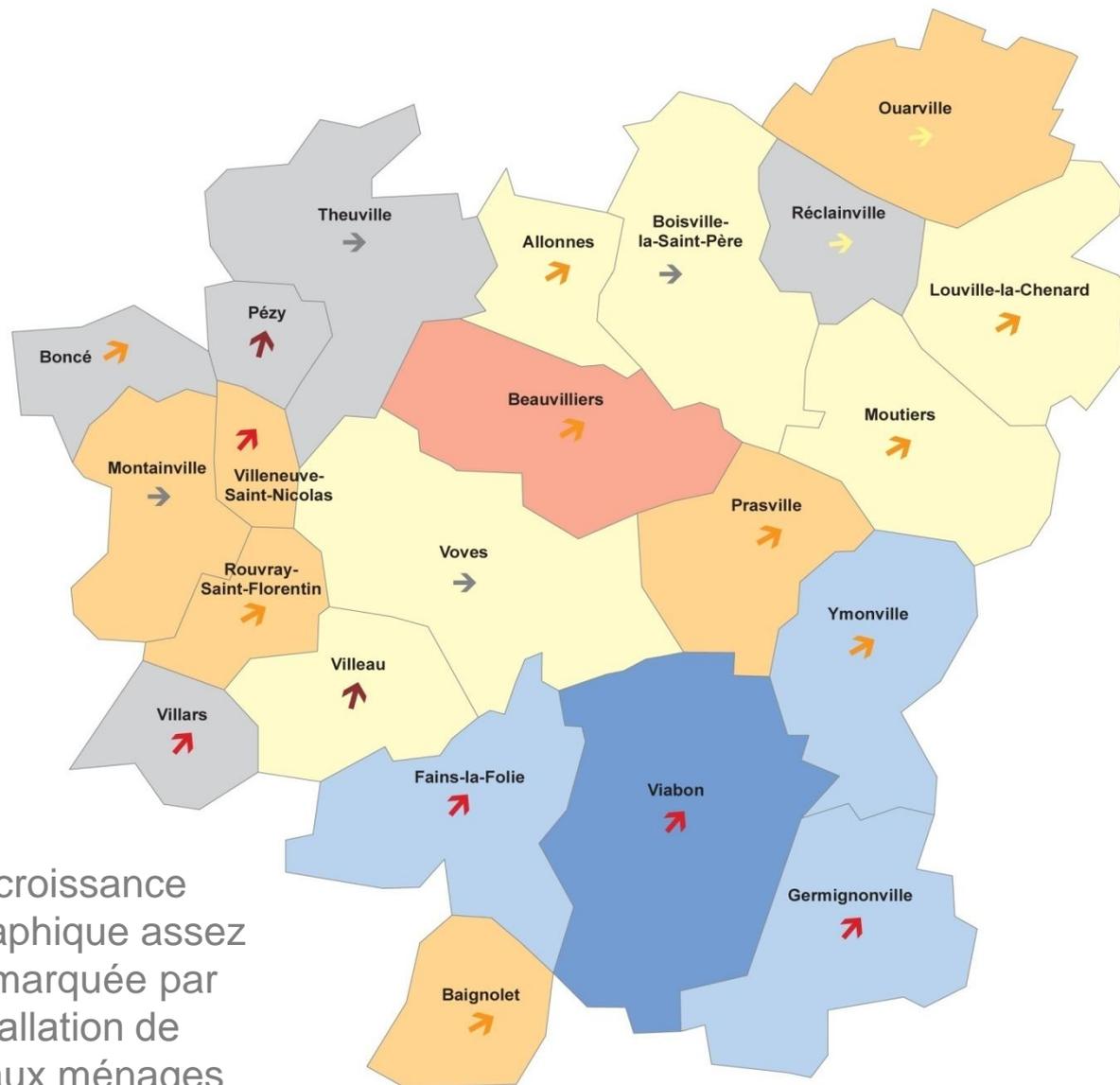
Projeté :

- Ligne Chartres-Orléans à l'étude

Un bon niveau de desserte et d'accessibilité
Une commune bien reliée à Chartres et désormais riveraine de Chartres Métropole

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Une croissance démographique observée depuis 1982



Une croissance démographique assez jeune marquée par l'installation de nouveaux ménages

Evolution démographique depuis 1990

Communauté de Commune de la Beauce Vovéenne
2012

Tendance de l'évolution de la population entre 1999 et 2008

(Taux de croissance moyen annuel)

- > 3%
- de 2% à 3%
- de 1% à 2%
- de 0,5% à 1%
- de -0,5% à 0,5%
- nc. données non communiquées

Taux de croissance moyen annuel entre 1990 et 1999

- > 2%
- de 1% à 2%
- de 0,5% à 1%
- de -0,5% à 0,5%
- de -1% à -0,5%
- < -1%

Source : ©INSEE, Recensement Général de la Population 1999 et complémentaire

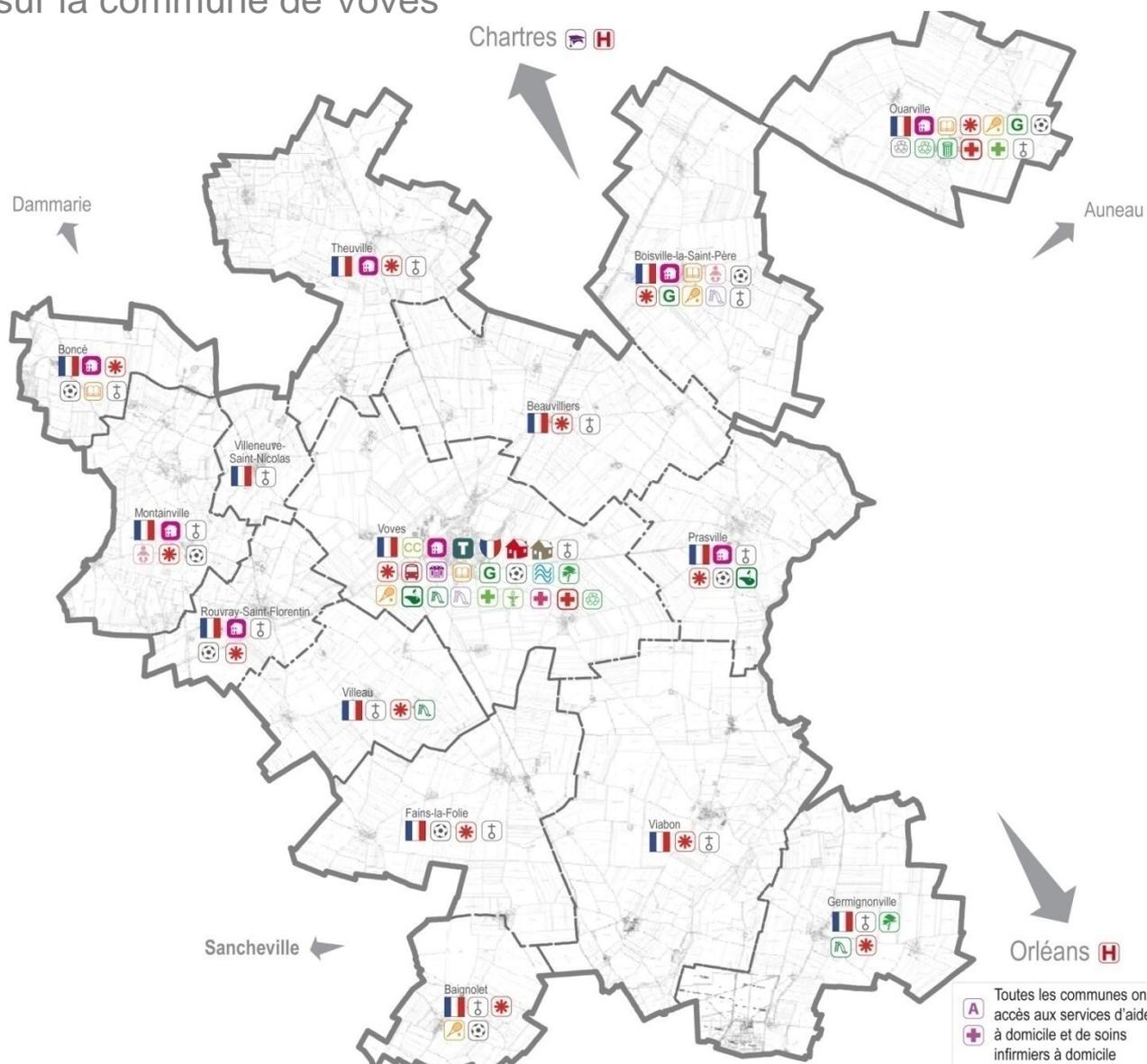
0 2 4 Km

Ville-ouverte



EQUIPEMENTS ET SERVICES

Une offre d'équipements, de services et de commerces concentrée sur la commune de Voves



Equipements et services

Communauté de communes de la Beauce vovéenne
2012

Equipements administratifs

- mairie
- communauté de communes de la Beauce vovéenne
- SICTOM
- gendarmerie
- trésor public
- maison des services publics

Equipements scolaires

- écoles maternelles et élémentaires
- collège
- lycée

Equipements sportifs, de loisirs et de culte

- bibliothèque
- gymnase
- stade
- piscine
- terrain de tennis
- aire de jeux
- parc
- mini golf
- église

Equipements et services de santé

- hôpital
- médecin
- pharmacie
- professions paramédicales
- services infirmiers
- maison médicale

Les services à la population

- salle polyvalente / salle des fêtes
- centre de loisirs sans hébergement
- accueil périscolaire
- maison de retraite
- gare
- casernes de pompiers
- usine d'incinération des ordures ménagères
- déchetterie

0 1 2
Kilomètres

Ville-ouverte

Un tissu essentiellement organisé autour de la céréaliculture et de l'artisanat

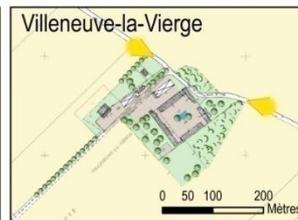
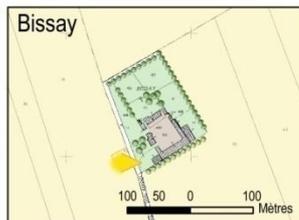
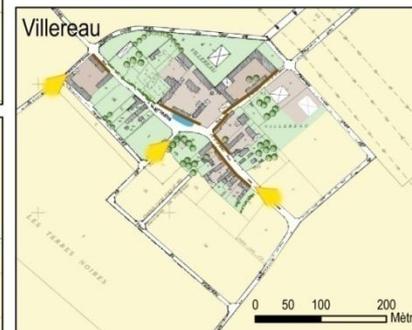
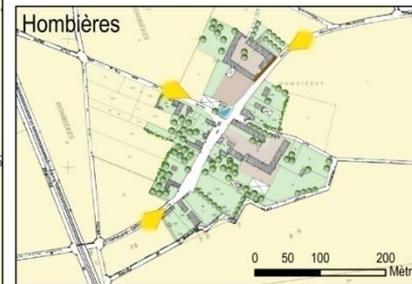


**Délimitation du périmètre
des exploitations agricoles
et localisation des
activités économiques**

*Commune de Beauvilliers
2012*

-  Exploitation agricole
-  Electricien
-  Stockage de carburants
-  Paysagiste
-  Vente d'articles de minceur
-  Prothésiste dentaire
-  Dessinateur industriel
-  Vente de sapins

DIAGNOSTIC PAYSAGER



Carte du paysage

Commune de Beauvilliers
2012

-  Front bâti en alignement
-  Espaces minéraux (cours, parkings, etc.)
-  Espaces agricoles
-  Strate végétale basse (prairie, jardin, verger, etc.)
-  Espaces de strate végétale haute (bois, ouches, etc.)
-  Alignements arbustifs de type haies
-  Alignements d'arbres
-  Arbres ponctuels et vergers
-  Hydrographie (mares)
-  Éléments bâtis verticaux
-  Ouvertures visuelles sur le grand paysage

Ville-ouverte

STRUCTURE URBAINE

Evolution du tissu urbain : un parc de grands logements anciens



Un rythme de construction soutenu depuis 2000 : 1 construction nouvelle en moyenne par an.

Evolution du tissu urbain

Commune de Beauvilliers
2012

Epoque de construction du bâti

- Depuis 1990
- 1970 - 1989
- 1950 - 1969
- Antérieur à 1950

Une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux sur la moitié est de la commune



source : DRIEM Centre, 2006

Espaces naturels remarquables

Commune de Beauvilliers
2012

-  Zone de Protection Spéciale (ZPS - NATURA 2000, directive Oiseaux)
-  Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)
-  Limite Communale

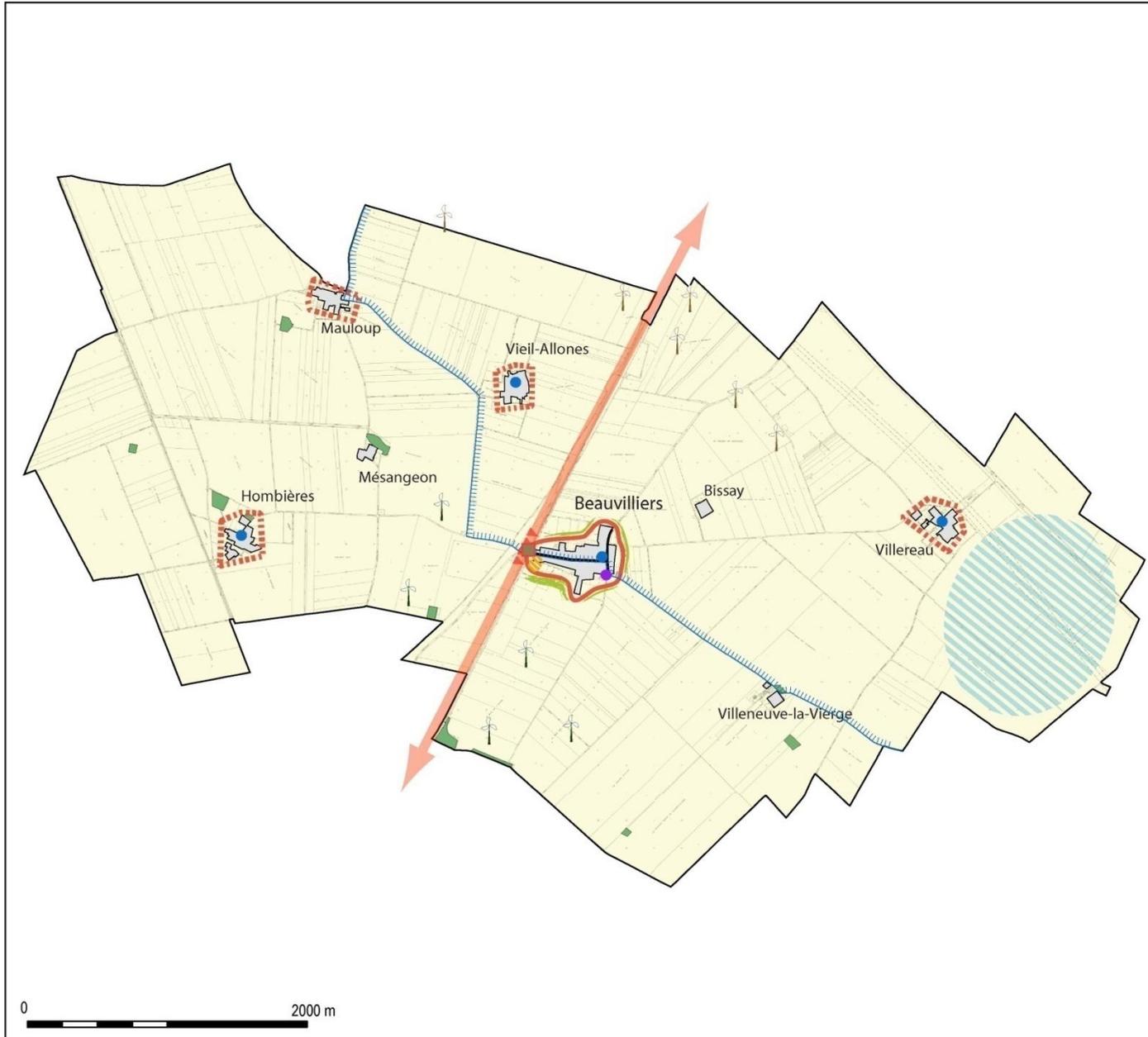
0 250 500 Mètres



Ville Ouverte



TROIS GRANDS AXES POUR LA COMMUNE SELON LE P.A.D.D



Projet d'aménagement et de développement durable Commune de Beauvilliers - 2012

Axe 1 : Favoriser une urbanisation compacte en valorisant le patrimoine bâti et paysager

- Limiter le développement des hameaux et veiller à l'impact paysager des nouvelles constructions
- Eviter l'étalement et favoriser une urbanisation des dents creuses
- Privilégier la constitution du front bâti
- Encourager la création d'une ceinture végétale en limite du bourg pour favoriser son intégration paysagère
- Veiller à la qualité des entrées de bourg

Axe 2 : Assurer un développement cohérent des activités économiques et agricoles

- Préserver les espaces agricoles
- Permettre l'accueil de deux artisans
- Permettre le développement de la carrière

Axe 3 : Préserver l'environnement et se protéger des nuisances

- Espaces boisés
- Mares
- Périmètre ZICO
- Ligne TGV
- Parc éolien du bois de l'Arche (5 mâts)
- Projet de parc éolien du Moulin d'Emanville (6 mâts)
- Installation classée (carburant)



UN PROJET GUIDÉ PAR UN ZONAGE DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

- Le zonage a pour objectifs :
 - La maîtrise de la répartition spatiale et de la vocation des zones sur le territoire communal ;
 - L'insertion harmonieuse avec le tissu urbain existant.

- Définition pour chaque zone des usages du sol et des règles de construction pour maîtriser la volumétrie et l'implantation des nouvelles constructions.



CHAQUE ZONE EST RÉGLEMENTÉE PAR 14 ARTICLES

Quoi?

Articles 1 et 2 : La nature des occupations du sol autorisées/interdites

Combien?

Article 9 : L'emprise des constructions sur la parcelle

Article 14 : Le coefficient d'occupation des sols

Comment?

Article 3 et 4 : L'accès et desserte du terrain par les voies publiques, desserte des terrains par les réseaux

Article 5 : La superficie minimale des terrains

Articles 6, 7 et 8 : L'implantation des constructions par rapport à la rue, aux voisins, les unes par rapport aux autres

Article 10 : La hauteur des constructions

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Article 12 : Le stationnement

Article 13 : La plantation des espaces libres



ZONAGE ET SES 4 FAMILLES DE ZONES



**Document non arrêté,
en cours d'élaboration
Visuels non contractuels**

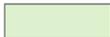
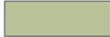
Zones Urbaines

-  Zone UA : zone urbaine de centre-bourg
-  Zone UB : zone urbaine mixte à vocation principale résidentielle
-  Zone UL : zone urbaine accueillant les équipements publics
-  Zone UX : zone accueillant les activités économiques à usage industriel, d'entrepôts

Zones à Urbaniser

-  Zone 1AUX : zone d'urbanisation future à vocation principale d'activités artisanales

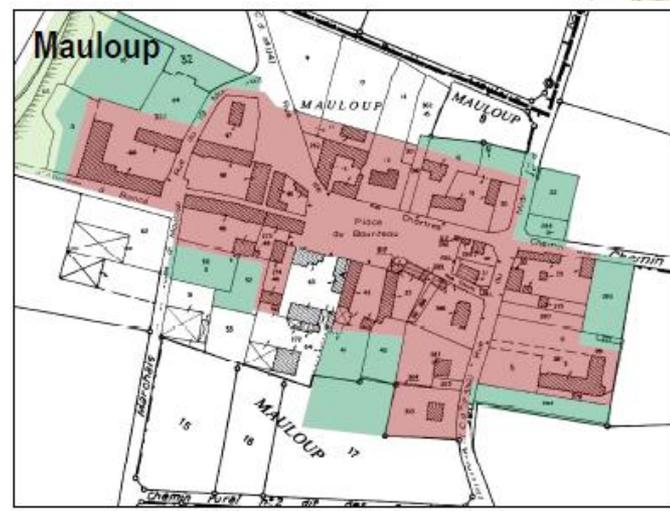
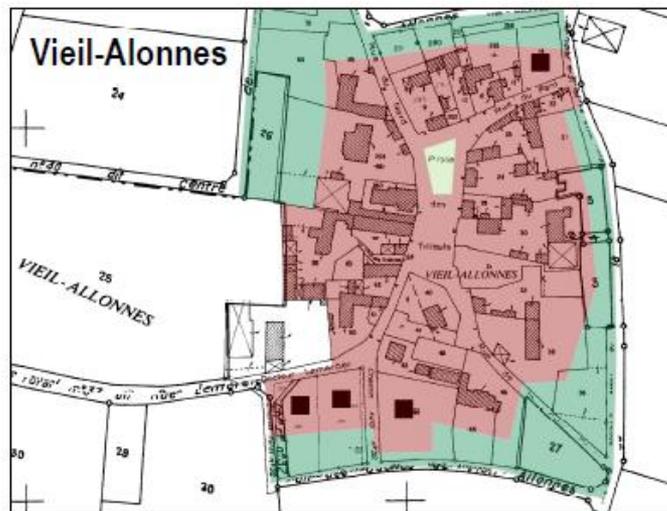
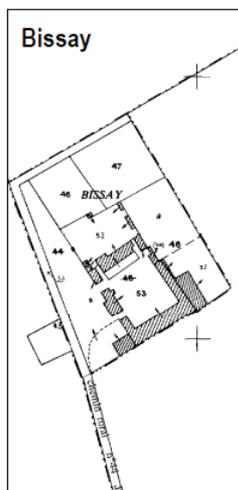
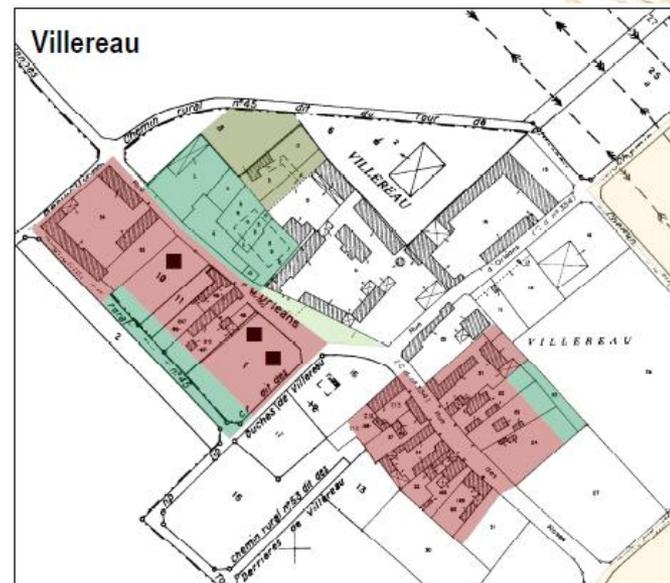
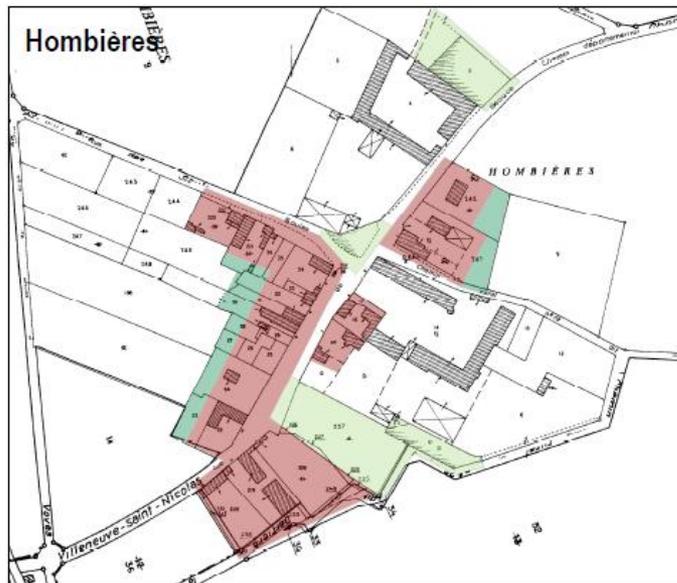
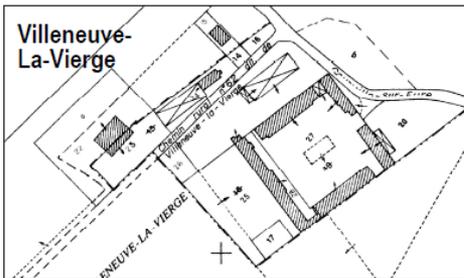
Zones Naturelles

-  Zone N : zone naturelle (stricte)
-  Zone NH : zone naturelle (autorisant une extension limitée de l'habitat)
-  Zone NJ : zone naturelle de jardins

Zones Agricoles

-  Zone A : zone agricole
-  Zone Ac : zone de carrière

Zonage



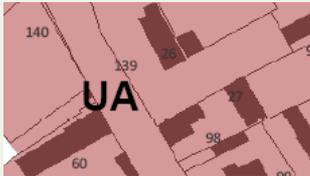
Document non arrêté, en cours d'élaboration
Visuels non contractuels

LES ZONES « URBAINES » U

« les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

(article R.123-5 du C.U.).



<p>Zone UA</p>		<p>Tissu ancien dense (bourgs et hameaux principaux) et mixte composé de constructions édifiées à l’alignement dans un parcellaire laniéré et de petite taille.</p>	<p>Objectifs du règlement dans les zones urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Mixité des fonctions</u> dans les zones à vocation résidentielle, • Les règles de construction assurant une <u>harmonie et une cohérence du tissu bâti existant</u> (hauteur, implantation des constructions...). • Peu de règles dans les zones d’équipements et d’activités, les besoins sont variables !
<p>Zone UB</p>		<p>Tissu résidentiel où les constructions, moins denses, sont édifiées de façon discontinue sur de plus grandes unités foncières sans rapport à l’alignement.</p>	
<p>Zone UL</p>		<p>Zone dédiée aux équipements publics.</p>	
<p>Zone UX</p>		<p>Zone à vocation d’activités à usage industriel, artisanal.</p>	

LES ZONES « À URBANISER » AU

L'article R.123-6 du code de l'urbanisme les définit comme pouvant « être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

**Zone
1AUX**



Zone destinée à être ouverte à **l'urbanisation à court ou moyen terme, vocation principale d'activités industrielles, commerciales ou, artisanales.**

Objectifs du règlement dans les zones à urbaniser

- Reprendre les caractéristiques des zones urbaines pour inscrire le développement en continuité de l'existant,
- Maîtriser l'évolution de la zone par un encadrement de bon sens.

LES ZONES « AGRICOLE » A

« Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »

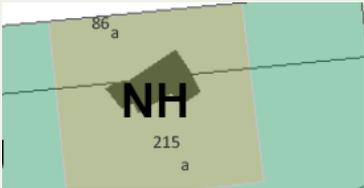
(article R.123-7 du C.U.).

Zone A	Zone agricole	Objectif du règlement dans les zones agricoles <ul style="list-style-type: none">• Interdire les constructions qui ne sont pas à usage agricole,• Permettre les aménagements et installations nécessaires à son fonctionnement et sa diversification.
Zone Ac	Zone de carrière	<ul style="list-style-type: none">• <i>L'extraction et la mise en valeur des ressources naturelles est autorisée.</i>

LES ZONES « NATURELLES » N

« secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels »

(article R.123-8 du C.U)

Zone N		Zone à protéger pour la qualité des paysages et des sites.	Objectif du règlement dans les zones naturelles <ul style="list-style-type: none">• Protéger les sites et les paysages (principe d'inconstructibilité)
Secteur NH		Secteur naturel spécifique à l'habitat isolé ou aux petits hameaux	<ul style="list-style-type: none">• Permettre les extensions limitées, et changements de destination
Secteur NJ		Secteur de jardin	<ul style="list-style-type: none">• En zone urbaine, protéger les jardins, les entrées de bourgs (potagers...) et bloquer les constructions en double rideau.

LES 14 ARTICLES DU RÈGLEMENT

Articles 1 et 2: nature et occupation des sols autorisées et interdites

Zones Urbaines	Zones UA et UB	Mixité du tissu (logements, artisanats et services)
	Zone UL	Équipements publics
	Zone UX	Activités économiques
Zones Naturelles	Zone N	Constructions et aménagements liés à la nature de la zone, abris légers pour animaux
	NH	Secteur où seules sont autorisées les extensions dans la limite de 40 m ² au sol
	Zone NJ	Sont autorisées les abris de jardins, cabanons, garages, piscines
Zone Agricole	Zone A	Seules sont autorisées les constructions ayant un lien avec l'activité agricole : constructions, installations, aménagements et extensions à usage agricole, horticole, et ceux liées aux activités cynégétiques, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux
Zones à urbaniser	1AUX	Secteur destiné à accueillir de l'activité industrielle, commerciale ou artisanale sans nuisance pour les tissus résidentiels.

Articles 3 et 4: accès et desserte des terrains par les réseaux

Pour être constructible, un terrain doit :

- Etre accessible par la voirie,
- Desservi par les réseaux,
- Pouvoir disposer d'un assainissement aux normes.



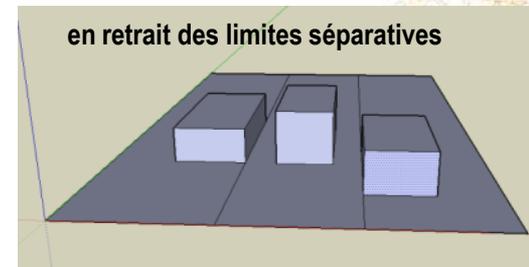
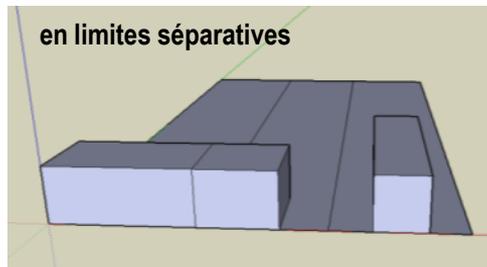
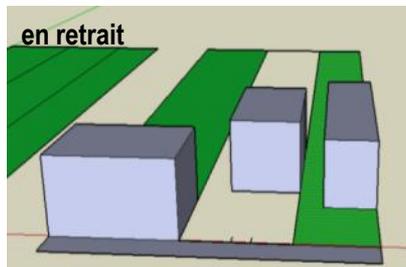
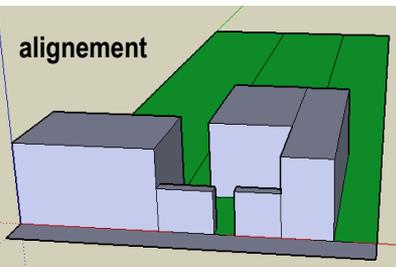
Article 5 : superficie minimale

zones UA, UB, UL et AU	non réglementé mais assainissement non collectif aux normes.
zones UX	non réglementé.
zones A et N	non réglementé mais assainissement non collectif aux normes.



LES 14 ARTICLES DU RÈGLEMENT

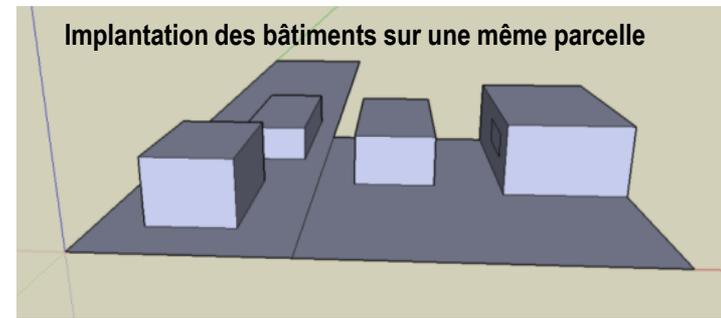
Articles 6 et 7: règles d'implantation des constructions



	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation par rapport aux limites séparatives
zone UA	Alignement obligatoire sauf... ...en cas de retrait : mur de clôture sur rue	Au moins sur une des limites séparatives
Zones UB, UL, AU	Implantation libre, Possibilité d'implantation à l'alignement	Libre Possibilité d'implantation sur les limites séparatives
Zone UX	Retrait obligatoire	Retrait obligatoire
Zone agricole	Retrait obligatoire, sauf dans les bourgs	Implantation libre Possibilité d'implantation sur les limites séparatives
Zone naturelle	Implantation libre	Libre Possibilité d'implantation sur les limites séparatives

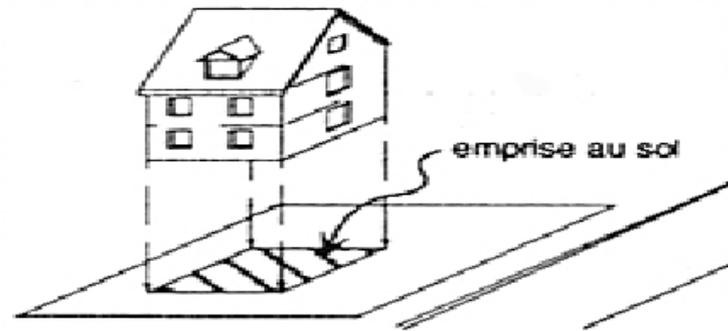
Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé dans le PLU
- Pour toutes les zones constructibles : Plusieurs bâtiments peuvent être construits sur une unité parcellaire
 - si les droits à construire sont suffisants,
 - si un assainissement est possible
 - ...



Article 9 : Emprise au sol

Zones	Emprise au sol
UA	NR
UB	NR
UL	NR
UX	60%
1AUX	60%
A	NR
N	NR



Articles 10 (hauteur) et 11 (aspect extérieur)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

(Article R.111-21 du code de l'urbanisme)

Principes généraux :

- Des règles s'adaptant à la trame bâtie environnante dans l'objectif de coller au mieux au caractère typique de la Beauce ;
- Des règles encadrant l'utilisation de matériaux et de moyens de productions énergétiques propres (développement durable) ;
- Un cahier de recommandations paysagères et environnementales (C.R.A.U.P.E.) viendra appuyer l'écriture réglementaire du P.L.U. Il constitue un guide pour les pétitionnaires, au même titre que les fiches architecturales et paysagères du Pays de Beauce. Ces fiches seront annexées au PLU.

Article 12 : stationnement

- Dans les zones UA, UB : 1 place de stationnement pour 80 m² construits

Article 13 : plantation et espaces libre

Densité et nature des plantations (nombre d'arbres par m² de jardins...) :

- Tout arbre abattu doit être remplacé
- 60% des espaces libres en pleine terre (sauf UX et 1AUX)
- Pour UA, UB, UL : un arbre de haute ou moyenne tige pour 80 m² dans les espaces plantés,
- Pour UX et 1AUX : traitement paysager de 20 % de l'unité foncière

Aspects des clôtures et leur nature



Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

C'est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés admis par mètre carré au sol.

Le **COS** définit la **densité de construction** admise sur une parcelle et donc un plafond de construction.

Non réglementé aujourd'hui.



MERCI DE VOTRE ATTENTION

