

Beauchery-Saint-Martin

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :



SOMMAIRE

I – REGLEMENT NATIONAL DE L'URBANISME.....	5
Principales évolutions du règlement.....	5
La règle de constructibilité limitée et P.A.U.....	5
Comparaison PAU/PLU et incidences sur l'environnement.....	9
II – COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES ORIENTATIONS DU SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE.....	11
III – JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN AU REGARD DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES	13
• Justification du projet au regard des dynamiques démographiques.....	13
• Justification du projet au regard des dynamiques économiques	15
IV – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	15
V – COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	22
• OAP : « Arrière de l'école et de l'église ».....	22
VI– TABLEAU DES SURFACES DES ZONES DU PLU	23
VII – JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT	23
• Les zones urbaines.....	24
• Les zones agricoles	26
• Les zones naturelles.....	27
• Les emplacements réservés (ER).....	29
• Bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du R.151-35 du code de l'urbanisme.....	30
• Les éléments remarquables du paysage (ERP).....	31
• Les espaces boisés classés.....	33
VIII – ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	33
• Incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.....	34
• Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement	35
IX – INDICATEURS DE SUIVI	37
• Démarche.....	37
• Tableau des indicateurs	38

PARTIE 2

Justification des choix retenus

I – REGLEMENT NATIONAL DE L'URBANISME

Conformément à l'article L.111-1 du code de l'urbanisme, le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire dès lors qu'aucun document d'urbanisme n'est en vigueur. Les communes non dotées de Plan Local d'Urbanisme, de Carte Communale ou autre document d'urbanisme sont, par conséquent, soumises aux dispositions du règlement national d'urbanisme qui fixe un ensemble de règles, général, sur les thématiques suivantes :

- ➔ La localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements
- ➔ La densité et la reconstruction des constructions
- ➔ Les performances environnementales et énergétiques
- ➔ La réalisation d'aires de stationnement
- ➔ La préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique
- ➔ Les campings, aménagements de parcs résidentiels, des habitations légères, des résidences mobiles de loisirs, les caravanes.
- ➔ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Il comprend également des dispositions particulières pour les territoires d'Outre-Mer.

Actuellement, la commune est sous le régime du Règlement National d'Urbanisme.

En imposant une réglementation généralisée, le RNU limite globalement la consommation et le mitage des espaces. Son caractère général n'intègre pas les spécificités des communes. A ce titre, la commune de Beauchery-Saint-Martin fait le choix d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme afin de disposer d'un cadre réglementaire empreint des enjeux démographiques, économiques et écologiques du territoire. Le projet de PLU propose un développement cohérent et adapté aux particularités de la commune.

Principales évolutions du règlement

D'une manière générale, le règlement a été élaboré et adapté pour mieux correspondre aux objectifs de la commune. Il s'agit de décliner un cadre réglementaire approprié pour assurer la densification de l'enveloppe urbaine, limiter l'étalement urbain et assurer la préservation ainsi que la mise en valeur des espaces naturels et agricoles. Le ban communal a été délimité en trois zones :

Vocations des zones	Projet de PLU
Espaces à densifier en cohérence avec la présence des différents réseaux	U
Espaces agricoles	A
Espaces naturels correspondant aux espaces boisés principaux	N

La règle de constructibilité limitée et P.A.U

En l'absence de document sur le territoire, les dispositions du RNU visent au travers de la règle de constructibilité limitée, une modération stricte de la consommation foncière. Dans ce cadre, les constructions doivent être réalisées au sein du tissu bâti existant, soit la Partie Actuellement urbanisée de la commune (PAU), déterminée selon des critères variables et les cas de figure. Dans le cadre de Beauchery-Saint-Martin, la PAU s'apprécie au regard des critères suivants :

- Le nombre de constructions. Celui doit être suffisant pour intégrer un regroupement d'habitation dans la PAU.

- La distance par rapport aux bourgs et hameaux. Les constructions isolées ou trop éloignées des entités urbaines sont exclues de la PAU. Leur intégration impliquerait une consommation d'espace.
- La notion de contiguïté, de proximité immédiate. Les constructions et terrains doivent être situés à proximité du tissu existant et répondre au principe de continuité urbaine. Dans le cas de Beauchery-Saint-Martin, la proximité peut être évaluée à une trentaine de mètres.
- L'existence de terrains voisins déjà construits.
- La desserte des équipements. Les terrains intégrés dans la PAU doivent également être viabilisés au regard des différents réseaux.
- La protection de l'activité agricole. Les exploitations agricoles sont généralement exclues de la PAU afin de limiter l'urbanisation autour de celles-ci et les incidences sur le fonctionnement de leur activité.
- Le type d'urbanisation et d'habitat du secteur. La PAU intègre un tissu bâti relativement dense.

La PAU de la commune résulte de l'application de ces principes et de la prise en compte des particularités et configurations diverses observables.

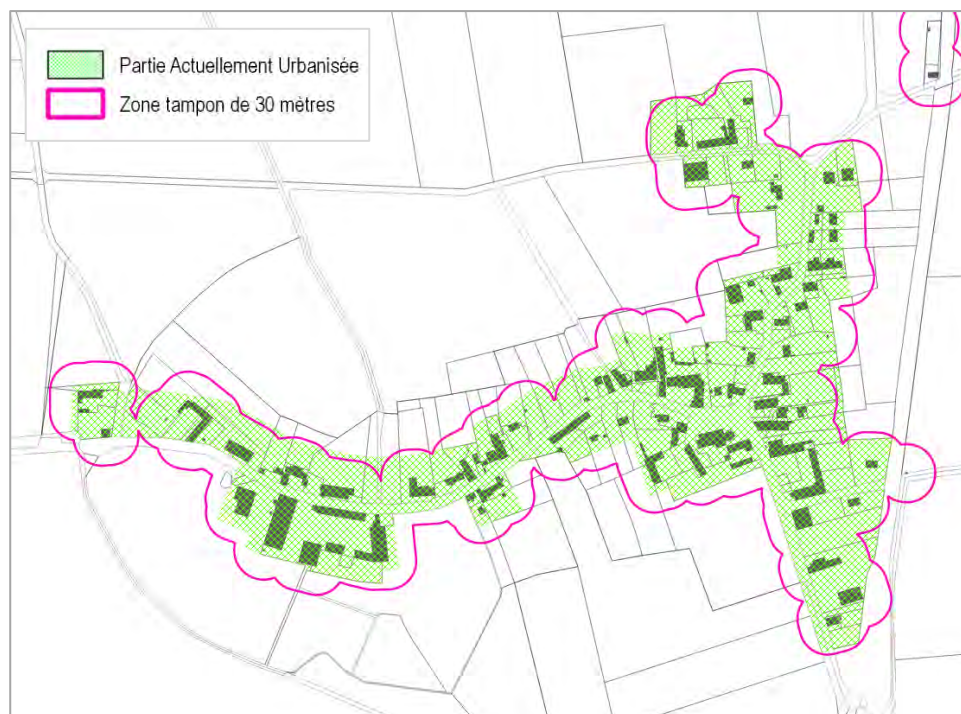
La présentation de la PAU intervient uniquement sur les zones urbaines du projet de PLU. Il est donc opportun de concentrer l'attention sur ces zones qui feront l'objet d'un classement en zone urbaine pour établir une comparaison pertinente et estimer les éventuelles consommations d'espace.

La zone tampon observable sur les illustrations ci-dessous permet d'évaluer la proximité entre les bâtiments. Elle revêt un caractère indicatif, facilitant la délimitation de la Partie Actuellement Urbanisée.

Beauchery

La PAU intègre logiquement les bourgs et centres historiques de la commune (BEAUCHERY et SAINT-MARTIN). Les constructions, assez nombreuses et regroupées forment l'enveloppe urbaine la plus dense.

La PAU est essentiellement limitée au parcellaire. Si la parcelle induit une superficie trop importante, seule une partie est comprise dans l'enveloppe avec un recul globalement équivalent aux constructions situées à proximité. Des terrains ont été intégrés dans la PAU puisque compatibles avec les critères énoncés précédemment.



Saint-Martin

La densité des constructions sur le bourg de SAINT-MARTIN permet de former une entité urbaine distincte. Les limites de la PAU suivent le parcellaire de manière générale.

Plusieurs bâtiments d'exploitation et de stockage sont considérés comme intégrés à la PAU pour des raisons de proximité et de contiguïté avec le tissu urbain existant. Quelques bâtiments sont toutefois exclus puisqu'aucune continuité du bâti n'est concrètement relevée.

Des bâtiments d'exploitations ont été intégrés à la PAU en raison de leur proximité avec le tissu bâti existant. En outre ces exploitations comprennent également des bâtiments à vocation résidentielle. L'exploitation au nord du hameau est exclue en raison de sa position, en discontinuité du bâti, marquant de fait son isolement.



Le Plessis La Tour

La PAU intègre également le hameau du Plessis La Tour, localisé à proximité du bourg de BEAUCHERY. Les constructions sont assez nombreuses et le tissu relativement dense pour former une entité urbaine. La densité des constructions y est toutefois moins élevée.

De manière générale, la PAU est limitée au parcellaire. Les bâtiments d'exploitation au sud ne sont pas intégrés à la PAU en raison de la configuration du site, de l'éloignement trop important et du caractère linéaire induit par leur intégration.



Bonsac

La densité des constructions est assez importante pour considérer le hameau de Bonsac comme une entité urbaine distincte. Les limites de la PAU suivent globalement le parcellaire.

Les constructions sont assez nombreuses et le tissu relativement dense pour former une entité urbaine. La densité des constructions y est toutefois moins élevée. Un bâtiment d'exploitation est exclu de la PAU en raison de son isolement, notamment marqué par la rupture liée au passage de la Traconne.



Chennetron

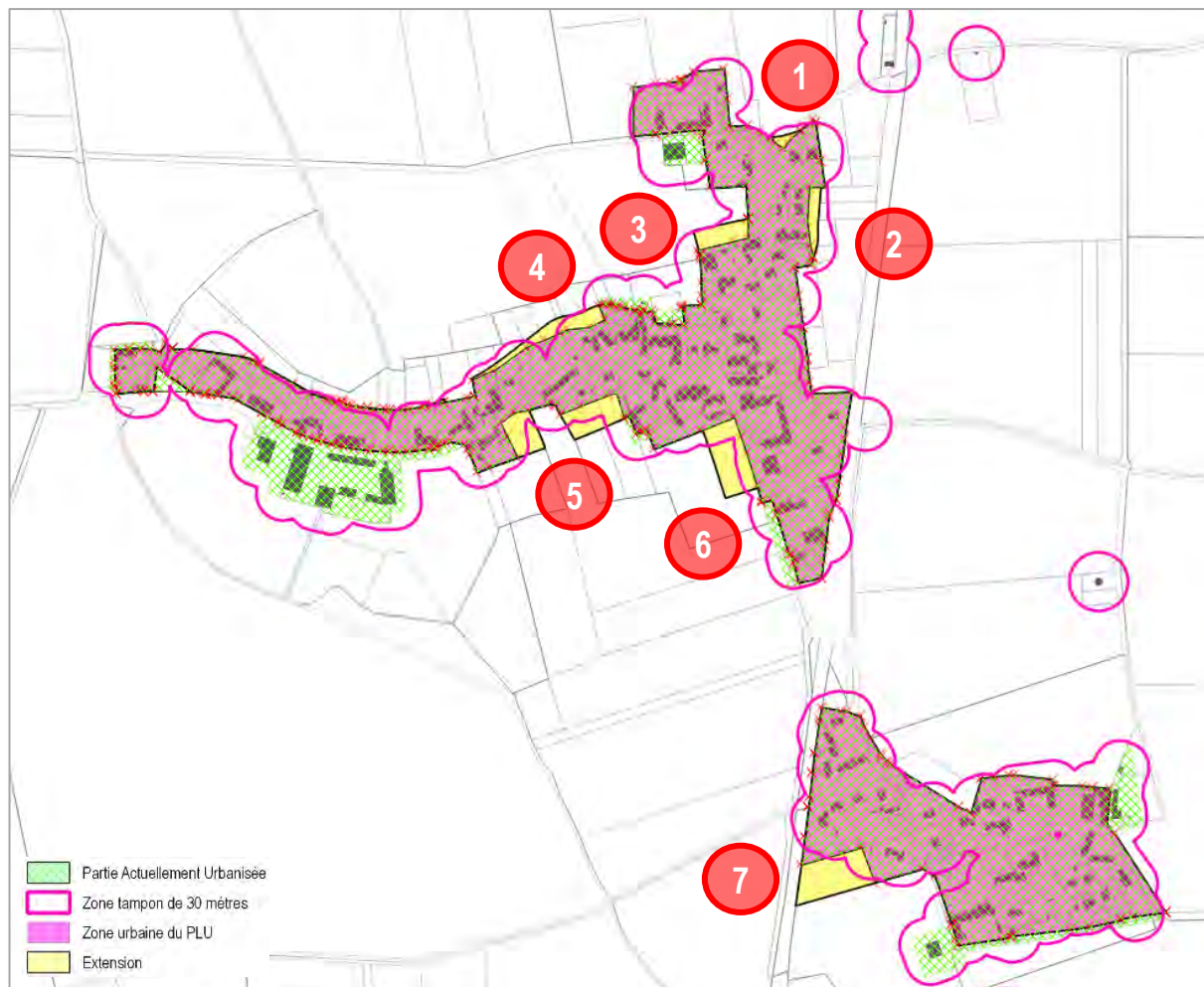
Là encore, la densité des constructions amène logiquement à considérer le hameau comme une entité urbaine distincte et partie prenante de la PAU communale. Les limites de celles-ci suivent généralement le parcellaire.

Des bâtiments d'exploitations ont été intégrés à la PAU en raison de leur proximité avec le tissu bâti existant. En outre ces exploitations comprennent également des bâtiments à vocation résidentielle. L'exploitation au nord du hameau est exclue en raison de sa position, en discontinuité du bâti, marquant de fait son isolement.



Comparaison PAU/PLU et incidences sur l'environnement

La comparaison de la Partie Actuellement Urbanisée et du zonage du projet de PLU tend à mettre en perspective les extensions induites par le zonage du PLU. Il convient toutefois d'apporter des précisions concernant les extensions relevées ci-dessous.



Les « extensions » de la zone urbaine par rapport à la PAU sont concentrées sur l'enveloppe urbaine principale. De manière générale, les espaces vierges de constructions répondent aux principes de continuité et de contiguïté et permettent une équité spatiale en opérant une réciprocité du bâti de part et d'autre de la voirie. L'ensemble des zones urbaines définies dans le cadre du PLU est desservie en capacité suffisante par les différents réseaux.

En détail, **l'extension n°1 (262 m²)** correspond à des espaces de voirie, d'ores et déjà urbanisés. Il s'agit d'un ajustement du périmètre de la zone urbaine qui ne pourrait être considéré comme une extension réelle sur des espaces naturels et agricoles. Aucune incidence notoire sur l'environnement n'est à relever.

L'extension n°2 (869 m²) concerne des espaces naturels en fonds de parcelle utilisés comme jardin d'agrément. La mobilisation de ces espaces vise à offrir la possibilité pour les propriétaires de disposer de leur terrain pour la réalisation d'éventuelles annexes. L'intégration de ces terrains permettra d'homogénéiser la structure de l'enveloppe urbaine en maintenant une profondeur par rapport aux emprises des voies publiques équivalente à la partie nord de la zone urbaine. A ce titre, intégrer ces espaces répond à une problématique d'équité spatiale. Aucune incidence notoire sur l'environnement n'est à relever. Seules des parcelles pourront voir le jour avec la réglementation proposée dans l'article 6.

L'extension n°3 (1 456 m²) concerne des espaces naturels utilisés en jardin d'agrément et agricoles du fait de l'utilisation en culture d'une partie de la parcelle. Ces terrains sont localisés au sein du village, dans la continuité immédiate du tissu bâti existant. L'urbanisation de cette dent creuse permettra à terme d'épaissir, de densifier l'enveloppe urbaine et de structurer le tissu urbain aux abords de la voie. Il s'agit par ailleurs de permettre une réciprocité du bâti de part et d'autre de cette même voie, notamment pour des raisons d'équité spatiale et d'ambiance urbaine. Cette surface n'est pas considérée comme une extension mais comme un potentiel de comblement de densification. Une incidence relative sur la culture située à proximité est à relever mais dans les faits, il s'agit de la culture qui a rogné la parcelle. Il s'agit d'un juste retour aux choses si la parcelle est totalement utilisée dans le cadre d'une construction. A ce jour, la culture sur une partie de la parcelle n'aurait pas du être réalisée.

L'extension n°4 (1 955 m²) correspond à des espaces naturels en fonds de parcelles utilisés en jardin d'agrément. Ces terrains constituent globalement des jardins privés. Le projet de PLU intègre ces espaces pour des raisons d'homogénéité de l'enveloppe urbaine. En outre, il s'agit pour les propriétaires de disposer de leur parcelle pour la réalisation d'annexes ou autres. Concrètement, il s'agit d'un ajustement du périmètre de la zone urbaine qui n'est pas considéré comme une extension. Aucune incidence notoire sur l'environnement n'est à relever. Seules des parcelles pourront voir le jour avec la réglementation proposée dans l'article 6.

L'extension n°5 (1 742 m² partie ouest et 2 218 m² partie est) concerne des espaces naturels et agricoles situés en arrière de parcelle utilisés en jardin d'agrément. Ces espaces répondent au principe de continuité / contiguïté urbaine. La mobilisation de ces espaces permettra à certains propriétaires déjà implantés de disposer de leur parcelle. De surcroît, il convient de noter qu'elle offre la possibilité de construire en seconde ligne pour épaissir et densifier l'enveloppe urbaine du village. Aucune incidence notoire sur l'environnement n'est à relever. Seules des parcelles pourront voir le jour avec la réglementation proposée dans l'article 6.

L'extension n°6 (3 431 m²) concerne un espace naturel, il est localisée à proximité immédiate de constructions proches du centre du bourg. L'intégration de ces espaces dans la zone urbaine vise simplement à homogénéiser la structure du tissu bâti, en opérant une réciprocité du bâti de part et d'autre de la voie tout en marquant un front urbain, nécessaire pour délimiter davantage les limites d'agglomération. Une incidence notoire est avérée sur l'artificialisation des terres à l'avant de la parcelle. A noter que les constructions ne pourront voir le jour qu'à l'avant à proximité de l'emprise publique grâce à l'article 6. Les règles imposées à travers l'article 13 sur l'ensemble de la zone UA permettront de compenser les quelques pertes de végétation sur ce secteur.

La délimitation de la zone urbaine du PLU tend à exclure des constructions pourtant intégrées à la PAU pour des raisons techniques. En effet, outre la volonté de stopper l'étalement urbain, les zones urbaines ont été délimitées au regard de la présence et de la capacité des réseaux d'assainissement et d'adduction d'eau potable.

L'extension n° 7 (3 783 m²) concerne des espaces boisés et un fond de parcelle accueillant déjà une construction. Il s'agit d'intégrer complètement la parcelle pour permettre au propriétaire de disposer de leur terrain et d'y développer d'éventuelles annexes. Les terrains mobilisés ne peuvent pas accueillir des constructions principales en seconde ligne. Aucune incidence notable sur l'environnement n'est à relever.

II – COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES ORIENTATIONS DU SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE

Aucun SCoT n'est applicable sur le territoire de Beauchery-Saint-Martin. Aussi le projet de PLU se doit d'être compatible avec les dispositions des documents de rang supérieur et notamment le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

Le SDRIF indique que les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire en fonction de leur place dans l'armature urbaine de l'Ile-de-France. Au regard des dynamiques estimées sur le ban communal, la commune fait le choix de limiter les extensions urbaines pour favoriser une densification de l'enveloppe urbaine. Il s'agit de mobiliser judicieusement les potentialités offertes par les dents creuses et le parc immobilier existant.

Le SDRIF indique la volonté d'apporter des solutions à la crise du logement. L'objectif, à l'horizon 2030 est de construire 70 000 logements sur l'ensemble du territoire. La commune participe, dans la mesure de ces capacités et en cohérence avec ses objectifs de préservation de l'environnement, à cet effort puisqu'elle envisage la construction d'au moins 13 logements en dents creuses. Les logements locatifs et sociaux pourront y être développés. Même si la situation communale n'apparaît pas comme la plus adéquate pour ce type de logements (notamment en matière d'attractivité, de position géographique, de transport, etc.) le projet de PLU ne constitue pas un frein à la mise en œuvre de cet objectif.

Toujours en continuité des objectifs du SDRIF concernant le logement, il convient de préciser que les dispositions du PLU tendent vers l'amélioration du parc de logement et la rénovation urbaine. La commune émet le souhait de réhabiliter des logements et se fixe des objectifs concrets pour mobiliser les logements vacants.

Pour ce qui est des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la commune permet, au travers de la réglementation de son PLU, le développement de constructions visant les performances énergétiques. Des dispositions sont suggérées pour l'orientation des bâtiments afin de limiter la consommation énergétique.

Le projet de PLU s'inscrit pleinement dans les objectifs visant la préservation des espaces ouverts. En effet, la réglementation du PLU vise à protéger l'ensemble des éléments naturels identifiés sur le territoire communal. Au moyen d'un classement en zone naturelle où la constructibilité est limitée, le PLU limite les incidences sur les cours d'eau, les ripisylves et la biodiversité inhérente à ce type de milieux. En limitant les extensions, la commune conforte sa démarche et limite la consommation d'espaces ouverts.

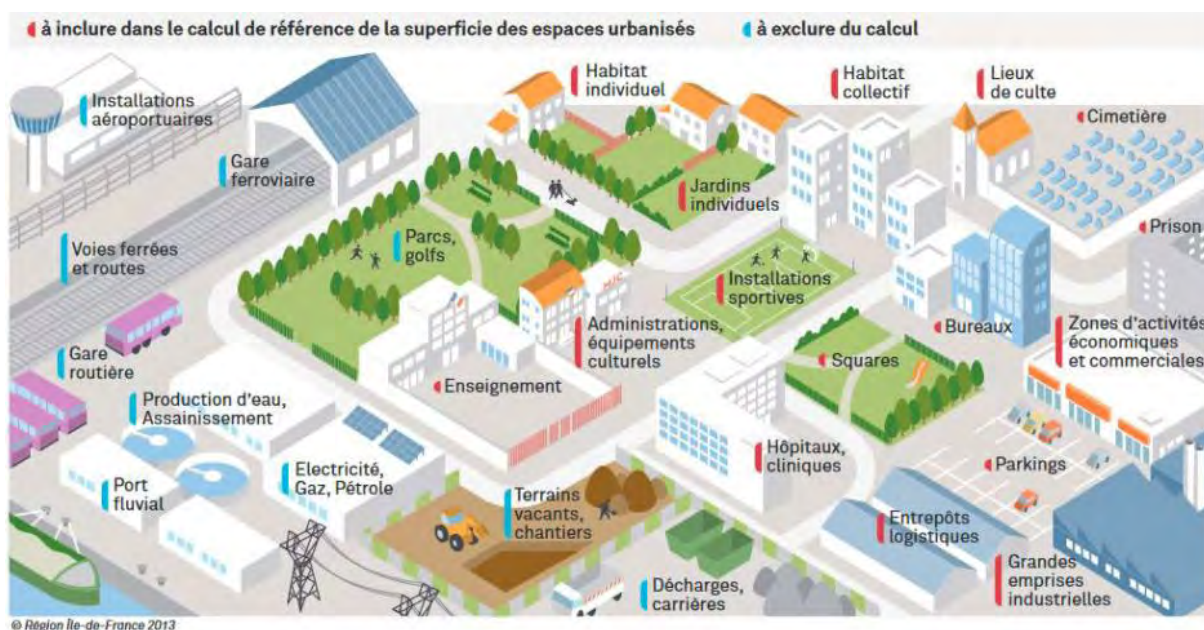
Du point de vue agricole, le PLU permet assurément de pérenniser l'agriculture sur son territoire. En délimitant des espaces spécifiques auxquels est associée une réglementation adaptée, le PLU favorise le maintien voire le développement du tissu agricole. Les dispositions imposées en matière de rejet d'effluents, de système d'assainissement non collectif et de recul par rapport aux berges des cours d'eau, limitent drastiquement les éventuelles pollutions liées à ce type d'activité.

En matière d'emploi, la commune souhaite favoriser la mixité fonctionnelle au sein des zones urbaines du PLU afin de lier emploi et habitat et favoriser le développement d'un tissu commercial et artisanal de proximité.

Enfin, la commune souhaite proposer une offre d'équipements et de services cohérente au regard de sa taille et des dynamiques s'exerçant sur le territoire. Le volet programmation du PLU prévoit l'aménagement d'un espace public, comprenant le développement d'équipements de loisirs, notamment à proximité de l'école située sur Beauchery.

Capacité d'extension :

La commune est considérée comme un village dans l'armature du SDRIF. Concernant cette catégorie, les dispositions du SDRIF en matière d'urbanisation tendent à limiter la consommation d'espace et favoriser le développement urbain au travers des efforts de densification des entités urbaines existantes, en cohérence avec la desserte en transport en commun et l'offre d'équipements et services publics. Le SDRIF prévoit une capacité d'extension de 5% de l'espace urbanisé communal à l'horizon 2030. En l'occurrence et selon les critères du SDRIF (cf. illustration ci-dessous), l'espace urbanisé communal est estimé à 53,10 ha selon le référentiel établi par l'Institut d'aménagement d'Ile-de-France. Au regard de cette surface, une capacité d'extension de l'ordre de 5% représente une enveloppe de développement à hauteur de 2,65 ha. Le PLU n'offre aucune zone de type AU et les quelques parcelles pouvant être considérées comme des extensions par rapport à la PAU sont déjà intégrées selon le mode de calcul suivant à la zone dite urbanisée.



Densité humaine :

Dans le cadre des objectifs du SDRIF, le projet de PLU doit permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. L'accroissement des capacités d'accueil se mesure par l'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi par la surface de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

La commune compte 65 emplois en 2014 pour une population de 415 habitants. La superficie de l'espace urbanisé représente un total de 53,10 ha. La densité humaine s'élève alors à 9,03 en 2014. Une augmentation de 10% équivaldrait à une densité humaine de 9,93. La population visée au sein du PADD est de 470 habitants, la surface urbanisée ne serait pas modifiée étant donné que les espaces analysés comme extension entre la PAU

et le PLU sont déjà intégrés au calcul de la surface urbanisée au moment de l'approbation du PLU. Pour ce qui est de l'augmentation du nombre d'emplois, nous n'avons pas d'autre possibilité que de proratiser l'augmentation au regard de l'évolution récente observée. En 2009, 52 emplois étaient présents sur le territoire soit 13 de moins qu'en 2014.

En conservant le même dynamisme de création d'emplois, cela équivaldrait à obtenir d'ici 2030 104 emplois sur la zone. Or, il est peu probable d'atteindre ce chiffre à l'horizon 2030 sans politique particulière sur le territoire alors même que le PLU n'offre aucune perspective (aucune zone de développement liée à l'activité) si ce n'est des conditions règlementaires propices dans les zones urbaines et en zone agricole (pour l'agriculture et dans le cadre de projet de réhabilitation de certains bâtiments). Les dernières tendances étant même à la baisse ce qui sera confirmé dans les prochaines données INSEE.

Ainsi, nous prenons le parti de conserver le même nombre d'emplois à savoir 65 à l'horizon 2030. La densité humaine serait alors de $((470 + 65) / 53,10) = 10,07$ pour une limite fixée à 9,93. Au regard de l'incertitude offerte par l'évolution de l'emploi sur la commune et de l'absence de zone de développement, le PLU de la commune apparaît compatible avec ce point du SDRIF.

Massif forestier :

Aucun massif forestier d'envergure n'est présent sur le territoire.

III – JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN AU REGARD DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

Justification du projet au regard des dynamiques démographiques

Les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain pris par la commune, notamment au travers de son PADD, ont été fixés en fonction d'un objectif démographique de 470 habitants à atteindre à l'horizon 2030. Il s'agit ainsi de poursuivre la même dynamique de croissance démographique observée depuis plusieurs années sur la commune. Les possibilités d'urbaniser en dents creuses et la mobilisation des logements vacants ont été prises en compte pour modérer la consommation foncière de la commune et densifier les enveloppes urbaines.

Le calcul du besoin foncier en extension est détaillé ci-dessous :

Pour déterminer le besoin foncier en extension, il est nécessaire de prendre en compte le potentiel de logements et de population issu du renouvellement urbain ainsi que le phénomène de desserrement des ménages, pour évaluer le nombre de logements à construire en extension de l'enveloppe urbaine existante et les besoins fonciers qui y sont associés :

- **Données à prendre en compte**

- Les dents creuses

Comme indiqué dans le diagnostic territorial, les surfaces en dents creuses s'élèvent à 2,18 ha. Sur la base d'un comblement plus important que celui observé ces dernières années, à hauteur de 50%, le potentiel net

représente 1,09 ha. La commune encourage une densité résidentielle de 12 logements à l'hectare, permettant d'envisager 13 logements pour l'accueil de 35 personnes.

La remise sur le marché de logements vacants

Il est généralement admis qu'un taux compris entre 5% et 6% de logements vacants permet d'assurer une certaine fluidité sur le marché immobilier. Le taux de vacance sur la commune de Beauchery-Saint-Martin est à hauteur de 9.7% indiquant un marché immobilier caractérisé par une offre plus importante que la demande. La commune souhaite retrouver une vacance structurelle et vise la mobilisation de 7 logements à l'horizon 2030, soit 19 personnes.

- Les réhabilitations/rénovations

Il est difficile d'estimer le potentiel de rénovation/réhabilitation au sein du parc immobilier de la commune. Toutefois, la municipalité se fixe l'objectif de réhabiliter au moins 2 logements à l'horizon 2030.

- Le desserrement des ménages

La taille des ménages sur la commune est de 2,8 personnes en 2014. Le desserrement des ménages étant structurel, on peut estimer qu'elle atteindra 2,7 personnes par ménage à l'horizon 2030. Ce qui correspond à une perte nette de 8 personnes sur les résidences principales de la commune soit 3 logements à créer pour compenser ce phénomène.

Calcul du desserrement des ménages

DONNEES : Résidences principales en 2014 : 151

Population en 2014 : 415

Taille des ménages en 2030 : 2,7

CALCULS : Desserrement : $151 \times 2,7 = 407$ > Personnes en moins : $415 - 407 = 8$ > Logements à construire : $8 / 2,7 = 3$

Pour rappel, le desserrement des ménages correspond à la diminution du nombre moyen de personnes par ménage liée à l'évolution des modes de vie (jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population, familles monoparentales...).

• **Calcul du besoin foncier en extension**

Pour atteindre l'objectif de 470 habitants à l'horizon 2030, la mobilisation des logements vacants à hauteur de 7 logements, la réhabilitation d'au moins 2 logements, et le comblement des dents creuses pour la construction de 13 logements devrait permettre de répondre aux dynamiques démographiques tout en absorbant le phénomène de desserrement des ménages.

Calcul du besoin foncier en extension

DONNEES : différence de population entre 2017 et 2032 = $564 - 419 = 145$ taille des ménages en 2032 = 2,2

densité résidentielle = 16 logements/ha

CALCULS : $55 - 35 - 19 - 6 + 8 = 3$ personnes à accueillir

Potentiel d'urbanisation en dents creuses	63 personnes
Potentiel de renouvellement urbain dont réhabilitation/rénovation	19 personnes + 6 personnes
Desserrement des ménages	8 personnes

Justification du projet au regard des dynamiques économiques

La commune de Beauchery-Saint-Martin n'indique aucune zone dédiée à l'activité. Les élus font le choix de conforter le tissu commercial et les activités au sein de l'enveloppe urbaine au titre de la mixité fonctionnelle. Ce choix permettra de maintenir l'activité existante, son développement et de favoriser un certain dynamisme local. En outre, les commerces de proximités et les activités d'artisanat sont vecteurs de développement local mais également de lien social.

Cette volonté de la commune de favoriser la mixité fonctionnelle répond aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et participe à la lutte contre l'étalement urbain dans la mesure où les vellétés de développement économique n'entraînent aucun besoin d'extension en marge de l'enveloppe urbaine. Le tissu commercial et les diverses activités seront développés au sein du village si celles-ci n'entraînent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage d'habitation.

Enfin, ces mesures permettront de garantir l'attractivité du village tout en préservant son identité rurale.

La commune est également marquée par un tissu agricole relativement important au vu des vastes espaces agricoles et du nombre d'exploitations recensées sur le territoire. Afin d'encourager le maintien de cette activité participant largement à l'identité rurale et villageoise de Beauchery-Saint-Martin, les élus souhaitent mettre en place une réglementation adaptée, basée sur le développement des exploitations existantes. La majeure partie du ban communal est classée en zone agricole

IV – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) illustre les grandes orientations du projet de territoire de Beauchery-Saint-. Conformément à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit respecter les objectifs du développement durable et notamment :

« 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. »

Orientations générales en matière de protection des espaces naturels agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques	
Objectifs du PADD	Justification
Favoriser le développement d'une agriculture durable et assurer le maintien de l'activité agricole avec un zonage et un règlement adapté	Les élus souhaitent assurer le développement d'une agriculture durable sur le territoire. Le terme durable est ici à double sens dans la mesure où il s'agit de mettre en œuvre le cadre nécessaire pour une agriculture respectueuse des sols et plus généralement de l'environnement tout en assurant le maintien et la pérennité du tissu agricole existant. Le PLU permet de réglementer l'occupation des sols et constitue un outil adapté aux objectifs communaux. Le règlement graphique du PLU permet d'assurer le maintien voire le développement de l'activité puisque les espaces agricoles sont classés en zone agricole. Les dispositions du règlement sont en adéquation avec cet objectif.
Limiter le mitage et la consommation des espaces agricoles de qualité	La commune souhaite inscrire son développement dans la continuité des objectifs nationaux en matière de lutte contre le mitage des espaces et contre l'étalement urbain. Par ce biais, elle limite la consommation d'espaces, notamment agricoles. Dans le cadre du PLU, aucune extension hors des parties actuellement urbanisées n'est à prévoir. La réglementation spécifique à la zone agricole permet également de limiter le mitage des espaces en conditionnant les occupations du sol permises. Ainsi, seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole et les logements de fonction dès lors qu'ils sont situés à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole. De fait, les exploitations doivent constituer une unité.
Protéger les continuités écologiques formées par les éléments boisés et aquatiques	Le réseau hydrographique induit un cortège végétal auquel est associée une biodiversité qu'il convient de préserver. Ces éléments, constitutifs de la Trame Verte et Bleue sont classés en zone N (naturelle) dans le projet de PLU. La réglementation spécifique et très limitée de la zone assure la préservation de ces espaces et milieux naturels. Les règles d'implantation indiquent par ailleurs un recul obligatoire de 6 mètres du point le plus proche d'une construction par rapport aux berges des cours d'eau (en zone agricole et en zone naturelle). Les corridors écologiques multi-trame identifiés par la DRIEE (cf. rapport de présentation partie 1) sont par conséquent préservés de toute incidence liée à l'urbanisation.

<p>Assurer la protection des secteurs concernés par les zones humides</p>	<p>La DRIEE identifie des zones humides sur le ban communal, certifiées et probables (cf. classification des zones humides de la DRIEE). Celles-ci sont relatives au réseau hydrographique de la commune.</p> <p>Le développement futur de la commune n'induit aucune velléité d'urbanisation sur ou à proximité des zones humides. Aucune extension n'est par ailleurs prévue dans le cadre de son développement urbain, limitant d'autant plus les potentielles incidences sur ces milieux et la biodiversité qu'ils abritent. Le classement en zone N des cours d'eau et ripisylves permet concrètement d'assurer la protection de ces espaces.</p>
<p>Imposer des plantations dans les projets privés.</p>	<p>Conformément à la volonté des élus, le règlement du PLU prévoit des dispositions imposant des plantations et traitements paysagers des parcelles accueillant des projets de construction. En zone urbaine (U), les surfaces non affectées à la construction ou au stationnement doivent être plantées. De la même manière, il est imposé le maintien en pleine terre d'au moins 20% de la parcelle d'accueil, hors stationnement et circulation). Ces mesures favorisent, outre la qualité paysagère des parties urbanisées, le maintien d'espaces de respiration pouvant servir les continuités écologiques et contribuer au fonctionnement écologique du territoire (habitat et déplacements de la faune locale). De surcroît, en imposant des espaces en pleine terre, la municipalité souhaite limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales et garantir une infiltration optimale.</p>
<p>Préserver les cortèges majeurs des rivières, pour assurer le bon fonctionnement écologique et pour répondre aux objectifs de la trame verte et bleue du SRCE avec un zonage naturel</p>	<p>Les cours d'eau, ripisylves et espaces boisés sont protégés au moyen d'un classement en zone naturelle dans le cadre du projet de PLU. La constructibilité limitée de la zone permet d'éviter toute occupation du sol néfaste à la préservation de ces milieux. Le fonctionnement écologique du territoire ne devrait souffrir d'aucune incidence majeure dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.</p>

Orientations générales en matière de protection des ressources

Objectifs du PADD	Justification
<p>Maintenir le cadre de vie par des aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain ancien, tout en permettant le développement de formes bâties innovantes</p>	<p>La commune souhaite préserver les caractéristiques architecturales inhérentes au village et particulièrement dans le centre ancien. Ce choix vise notamment à préserver l'identité du village et son patrimoine bâti traditionnel. Ce sont ces éléments qui confèrent au village sa typicité et qu'il convient de protéger, favorisant par la même occasion le maintien du cadre de vie de qualité propre à la commune. Les dispositions réglementaires du PLU en matière d'implantation des constructions, de volumes et prospects apparaissent cohérentes pour répondre à cet objectif.</p>
<p>Limiter la consommation de l'espace en diminuant le potentiel enregistré dans le document d'urbanisme précédent</p>	<p>La commune est sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU) indiquant une constructibilité limitée pour une modération stricte de la consommation foncière. Néanmoins, avant mars 2017, la commune était concernée par un Plan d'Occupation des Sols. Ayant pour objectif de modérer sa consommation foncière, la commune opère une transition non négligeable entre les deux documents de planification. Aucune extension n'est prévue dans le cadre du projet de PLU, limitant par conséquent la consommation d'espace, notamment par rapport au potentiel délimité dans le POS.</p>

<p>Favoriser les secteurs de développement renforçant la trame urbaine</p>	<p>Le projet de PLU délimite des zones urbaines au niveau des différentes hameaux de la commune. Il s'agit de limiter la consommation foncière tout en permettant la densification de ces espaces. Ainsi, l'urbanisation ne sera possible qu'en fonction du potentiel intra-urbain identifié au sein des parties actuellement urbanisées. Ce choix devrait permettre de structurer davantage les enveloppes urbaines et de favoriser la densité pour finalement renforcer la trame urbaine de la commune.</p>
<p>Consommer les espaces agricoles les plus appropriés proches de l'espace urbain permettant de mieux structurer le village</p>	<p>Le développement urbain de la commune ne concerne que très peu d'espaces agricoles. En effet, la quasi-totalité des dents creuses sont localisées au sein des parties urbanisées et ne constituent pas des extensions. La mobilisation de ces espaces devrait permettre de densifier les entités urbaines de manière significative et d'opérer une réciprocité du bâti de part et d'autre des voies pour renforcer le front urbain.</p>
<p>Maintenir au sein des parcelles constructibles des espaces en pleine terre</p>	<p>Le règlement du PLU indique la nécessité de maintenir en pleine terre au moins 20% de la parcelle d'accueil (hors stationnement et voie de circulation) des nouveaux projets de construction. Ceci permettra d'une part, de préserver la cadre de vie de qualité tout en limitant les incidences sur le fonctionnement écologique du territoire, d'autre part de favoriser une infiltration optimale des eaux pluviales. Ceci permettra de facto de réduire les risques liés au ruissellement des eaux.</p>
<p>Concilier urbanisation et protection de l'eau</p>	<p>La commune souhaite préserver le réseau hydrographique du territoire. Tout d'abord il convient de préciser que le développement urbain envisagé dans le cadre du PLU est modéré et se limite aux enveloppes urbaines. Les cours d'eau ne sont pas à proximité immédiate de ce potentiel développement urbain. Pour s'assurer que la mise en œuvre du PLU n'engendrera aucune incidence sur les milieux aquatiques et la biodiversité associée, le règlement du PLU en zone urbaine prévoit un recul minimal de 6 mètres des constructions par rapport aux berges des cours d'eau et fossés. Les constructions doivent également prévoir un système d'assainissement autonome adapté et conforme à la réglementation en vigueur. Afin de limiter les risques de pollution relatifs aux exploitations agricoles, les dispositions réglementaires sont identiques pour ce qui est du recul par rapport aux berges des cours d'eau et le raccordement au réseau d'assainissement.</p> <p>Enfin, afin de garantir l'intégrité des cours d'eau et de leurs ripisylves, ces derniers sont classés en zone naturelle N où la constructibilité limitée apparaît adaptée à ces enjeux de protection de l'eau.</p>

Orientations générales concernant l'habitat

Objectifs du PADD	Justification
<p>Soutenir des projets de réhabilitation des logements vacants afin de remettre sur le marché ces logements non consommateurs d'espaces</p>	<p>Dans le cadre de son projet de développement, la commune souhaite mobiliser prioritairement son potentiel intra-urbain, notamment de manière à réduire et limiter les besoins fonciers. Cet objectif se traduit concrètement par la réhabilitation de 7 logements vacants à l'horizon 2030. Le potentiel de renouvellement urbain permet ici de répondre aux besoins estimés au regard des dynamiques démographiques pour les années à venir.</p>

<p>Respecter et affirmer les caractéristiques architecturales présentes notamment dans les centres anciens à l'aide d'un règlement adapté</p>	<p>Afin de préserver les caractéristiques architecturales typiques de la commune et la qualité de son paysage urbain, les élus souhaitent mettre en place une réglementation adaptée. Celle-ci a pour vocation de conserver son patrimoine bâti et plus généralement l'identité communale. Les dispositions réglementaires relatives à l'implantation, aux volumes et prospects des nouvelles constructions permettent de les inscrire dans la continuité du tissu existant, sans rupture paysagère.</p>
<p>Favoriser la mixité urbaine et la densité dans les futurs projets de construction</p>	<p>La commune souhaite favoriser la mixité fonctionnelle au sein de la zone urbaine. Pour ce faire, le règlement permet l'installation d'activités au sein des parties urbanisées dès lors qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles. Cette mesure permettra de favoriser le commerce de proximité et le développement d'un tissu artisanal local. En outre, cela permet de dynamiser le village et de favoriser son attractivité en proposant une offre adaptée à la taille de la commune et de sa population. Les élus recherchent une densité moyenne de 12 logements à l'hectare pour les futurs projets de constructions.</p>

Orientations générales en matière d'équipement et de réseaux

Objectifs du PADD	Justification
<p>Permettre une meilleure structuration de BEAUCHERY et de SAINT-MARTIN</p>	<p>Les élus souhaitent mobiliser prioritairement le potentiel de renouvellement urbain pour assurer le développement communal. Aussi, plusieurs dents creuses ont été identifiées au sein des parties actuellement urbanisées. Ces dents creuses représentent une opportunité pour la commune de densifier l'enveloppe urbaine du village et des hameaux en structurant le tissu urbain. La mobilisation de ces potentialités permettra d'opérer une réciprocité du bâti de part et d'autre des voies, de fermer l'urbanisation, de stopper l'urbanisation linéaire et de garantir une continuité du bâti.</p>
<p>Tenir compte de la capacité des réseaux dans les projets d'aménagement</p>	<p>Pour garantir la sécurité de l'ensemble des usagers, la commune souhaite anticiper les dimensionnements des voies et réseaux à prévoir dans le cadre de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine. Les dynamiques démographiques impliquent la nécessité d'adapter la desserte et la capacité des réseaux aux évolutions de la population. Dans le cas de Beauchery-Saint-Martin, l'urbanisation n'est prévue qu'au sein des parties actuellement urbanisées. Les zones urbaines délimitées au regard des parties urbanisées sont desservies par les différents réseaux. En outre, la croissance démographique estimée ne devrait pas engendrer la nécessité d'une réévaluation des capacités.</p>
<p>Faire le choix d'aucune zone de développement afin de préserver les ressources foncières</p>	<p>Afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, le PLU ne décline aucun secteur à urbaniser (AU) dans le projet de développement de Beauchery-Saint-Martin. Les dynamiques démographiques seront absorbées par le potentiel existant en renouvellement urbain (dents creuses et réhabilitation de logements vacants).</p>
<p>Favoriser la montée en débit des communications électroniques dans la commune en imposant la création de fourreaux dédiés sous les voies à réhabiliter</p>	<p>Les dispositions réglementaires du PLU imposent le raccordement aux communications numériques existantes pour tout nouveau projet de construction. La pose des fourreaux nécessaires pour le passage de la fibre optique est également imposée lors de la création ou de la réfection de voirie. Les communications numériques sont un facteur non négligeable d'attractivité, que ce soit pour les ménages ou les entreprises cherchant à s'implanter sur le territoire.</p>

Permettre la création des équipements utiles pour la vie communale	Le volet programmation du PLU prévoit l'aménagement d'un espace public au sein du centre-bourg, à proximité immédiate de l'église. Il s'agit de développer un espace de vie communal comprenant des équipements de loisirs.
Favoriser une politique de gestion raisonnée des eaux pluviales et des énergies	Afin de réduire les risques de ruissellement des eaux, le règlement impose le raccordement systématique au réseau d'eaux pluviales. Si le raccordement est impossible, l'infiltration des eaux est prévue sur l'unité foncière. Le maintien d'espaces en pleine terre s'inscrit en ce sens.
Développer les possibilités de stationnement dans les parcelles privées	Le règlement prévoit le développement de place de stationnement dans le cadre des projets de constructions. Concrètement, 2 places sont attendues dans le cadre de la construction de logements dont la surface de plancher est inférieure à 75 m ² . De manière générale, le stationnement lié aux nouvelles constructions doit être assuré en dehors du domaine public.
Prendre en compte les risques	Le zonage du PLU a, en partie, été délimité au regard des risques identifiés et recensés sur le territoire. Aussi les nouvelles constructions ne devraient souffrir d'aucune incidence liée aux risques.

Orientations générales en matière de transports et déplacements

Objectifs du PADD	Justification
Concentrer l'urbanisation pour faciliter les déplacements à l'intérieur des bourgs et hameaux	L'urbanisation ne sera possible qu'au sein des parties actuellement urbanisées, notamment en comblement de dent creuse. Ce choix devrait permettre de consolider et densifier les entités urbaines de la commune. En favorisant un développement au sein des zones urbaines, le PLU facilite les déplacements intra-urbains.
Sécuriser les abords de l'école pour faciliter le ramassage scolaire	La sécurité des usagers est une priorité pour la commune. En ce sens, la commune souhaite réaliser des aménagements pour sécuriser les abords de l'école.
Renforcer les liaisons douces existantes	Les élus souhaitent encourager les déplacements actifs pour la circulation intra-urbaine. Cette volonté de renforcer le maillage de liaisons douces permettrait également de faciliter les déplacements des administrés au sein du bourg et l'accès aux équipements et services existants.

Orientations générales concernant le développement économique, le tourisme et les loisirs

Objectifs du PADD	Justification
Maintenir les services et les entreprises existants sur la commune	La commune souhaite maintenir le tissu d'activités de la commune. Il est notamment d'encourager une mixité fonctionnelle du village permettant de dynamiser la commune tout en étant vecteur de lien social.
Permettre une éventuelle mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations (notamment l'artisanat local)	Comme indiqué précédemment, l'objectif de la commune est de permettre une mixité des fonctions au sein de l'enveloppe urbaine. Néanmoins, pour assurer la qualité du cadre de vie de ses habitants, Beauchery-Saint-Martin vise à permettre l'implantation de ces activités dans la mesure où ces dernières n'entraînent pas de nuisances ou risques pour le voisinage d'habitation.
Développer un espace de vie à proximité de la mairie	Le volet programmation du PLU prévoit des dispositions en ce sens. Ces dispositions, visant notamment l'implantation d'équipements de loisirs et un traitement paysager seront associées à l'emplacement réservé délimité par les élus.

<p>Permettre le développement de l'activité agricole en identifiant les sites et en permettant les nouvelles constructions à usage agricole</p>	<p>Les élus souhaitent mettre en place un cadre favorable au maintien et au développement de l'activité agricole sur le territoire. Cette volonté se traduit concrètement par un zonage regroupant la quasi-totalité des espaces agricoles de la commune auquel est associée une réglementation axée sur la constructibilité agricole. La mise en œuvre du PLU permet de répondre à cette problématique.</p>
<p>Préserver les éléments remarquables du paysage naturel</p>	<p>Afin de garantir la qualité paysage et environnementale, les élus font le choix de classer plusieurs espaces en éléments remarquable du paysage au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme. Ce classement permettra d'assurer la préservation de ces éléments qui contribuent largement à la qualité paysagère communale.</p>
<p>Maintenir les emplois sur la commune en permettant le développement des activités en place</p>	<p>Dans la continuité des objectifs visant à dynamiser la commune, les élus souhaitent maintenir les emplois existants sur la commune. Pour ce faire il est question d'encourager le développement d'activités au sein de la zone urbaine, qu'elles soient à vocation commerciale ou artisanale. Dans cette optique, les dispositions réglementaires sur PLU permettent l'implantation d'activité de ce type à la condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour le voisinage d'habitation.</p> <p>En outre, ces mesures permettront le développement d'un tissu de proximité, vecteur de lien social.</p>

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Objectifs du PADD	Justification
<p>Permettre une diminution des espaces voués à l'artificialisation entre l'ancien document d'urbanisme et le nouveau</p>	<p>Le projet de PLU porté par la commune n'induit aucun secteur d'extension AU ou espace voué à l'urbanisation. Les choix effectués permettent par conséquent de dépasser les objectifs fixés.</p>
<p>Encourager la baisse de la vacance pour retrouver à terme une vacance structurelle (objectif de 7 logements vacants en moins d'ici 2030 ans soit 1 de moins tous les deux ans permettant de faire baisser la vacance à 5% du parc au lieu de 9,7% en 2013)</p>	<p>Les élus souhaitent mobiliser environ 7 logements vacants de parc immobilier communal. Les dynamiques démographiques étant progressives et peu marquées, le potentiel de renouvellement urbain devrait permettre de répondre aux besoins induits par ces dernières. En misant uniquement sur le potentiel foncier et les logements vacants disponibles.</p>
<p>Favoriser le renouvellement urbain en incitant règlementairement aux réhabilitations de l'existant</p>	<p>Le plan de zonage du projet de PLU identifie plusieurs bâtiments agricoles à proximité du centre bourg et des hameaux présentant des caractéristiques architecturales qu'il convient de préserver. La réhabilitation de ces constructions favorise le renouvellement urbain.</p>
<p>Freiner le développement linéaire au profit d'une densification intra urbaine reliée à l'existant.</p>	<p>Au regard des dynamiques démographiques estimées à l'horizon 2030, la commune souhaite mobiliser quelques logements vacants et les dents creuses disponibles. Ce choix permet concrètement de densifier l'enveloppe urbaine tout en limitant le développement urbain linéaire. Les dents creuses potentiellement urbanisables sont par ailleurs localisées au sein du tissu bâti, dans la continuité de l'existant et permettent de densifier les entités urbaines de la commune.</p>

<p>Prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages attendu autour de 2,7 personnes par ménage contre 2,8 en 2013</p>	<p>Le phénomène de desserrement des ménages est observable à l'échelle de la commune. Aussi, pour une même population, la commune devra prévoir davantage de logements afin d'accueillir l'effectif induit par un desserrement structurel. Dans le cadre du projet communal, le desserrement est logiquement intégré dans les besoins à l'horizon 2030. Ce desserrement sera en partie absorbé par les potentialités intra-urbaines et la mobilisation des logements vacants.</p>
<p>Contenir l'urbanisation dans les parties actuellement urbanisées de la commune</p>	<p>La commune fait le choix d'un projet de territoire exempt de secteurs d'urbanisation future. Le développement urbain prévu pour répondre aux dynamiques démographiques est pressenti en comblement de dent creuse au sein des parties actuellement urbanisées. Le potentiel de densification identifié concerne des espaces répondant aux principes de continuité / contiguïté urbaine.</p>

V – COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

- Les illustrations présentées ci-dessous ont une portée illustrative. Elles ne constituent pas les orientations d'aménagement et programmation complètes du PLU de Beauchery-Saint-Martin.

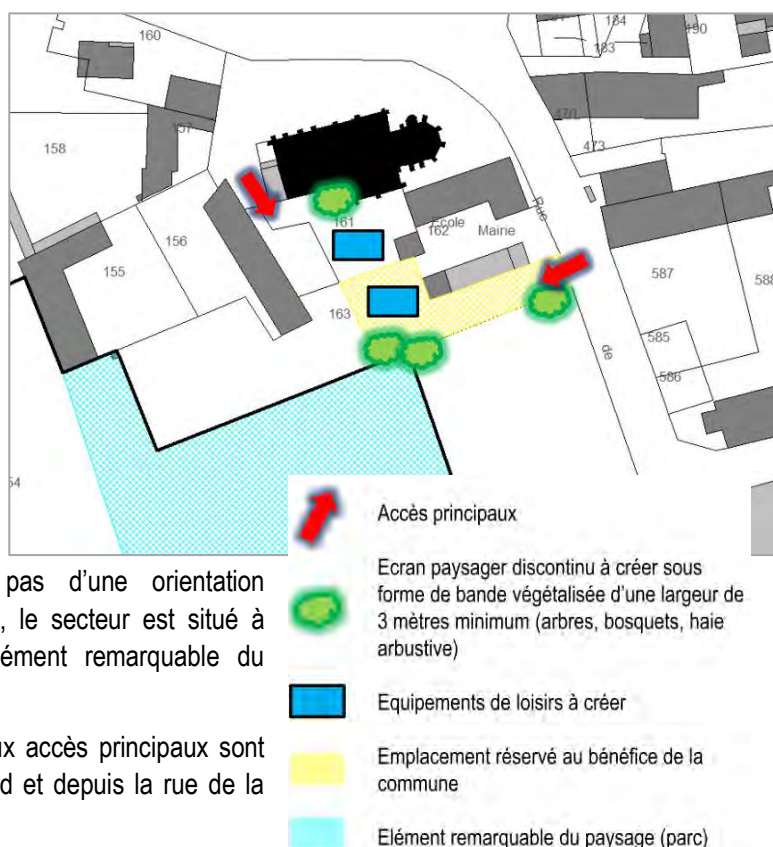
▀ OAP : « Arrière de l'école et de l'église »

⇒ Cette OAP concerne des espaces intégrés au tissu bâti existant, aux abords de la Rue de la Tour du Maurouard.

Cette orientation a pour but d'encadrer le comblement d'espaces libres à proximité de l'église et de l'école.

L'OAP concerne également un emplacement réservé au bénéfice de la commune. Celui-ci est destiné à l'aménagement de l'espace public. Plus en détail, il s'agit d'aménagements verts que la commune souhaite mettre en place afin d'établir un espace de vie, de rencontre au centre du bourg. La proximité de l'école justifie d'autant plus cette volonté. Il ne s'agit pas d'une orientation d'aménagement à visée résidentielle. En outre, le secteur est situé à proximité du parc, par ailleurs classé en élément remarquable du paysage.

Dans le cadre de l'accessibilité du secteur, deux accès principaux sont déclinés, depuis la rue de la Tour du Maurouard et depuis la rue de la Fontaine.



Conformément à la vocation du secteur, plusieurs équipements de loisirs sont prévus pour agrémenter cet espace public.

Afin de garantir l'intégration des aménagements dans l'ambiance urbaine, l'OAP impose un traitement paysager représentant un écran paysager sous forme de bandes végétalisées à base d'arbres, bosquets et haies arbustives.

VI- TABLEAU DES SURFACES DES ZONES DU PLU

Zones du PLU		Surfaces (ha)	Répartition
Zone urbanisée	U	28,85 ha	1,1 %
Zone agricole	A	2 660,05 ha	95,5%
Zone naturelle	N	95,57 ha	3,4 %
TOTAL		2 784,47 ha	100 %

VII – JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT

Le territoire communal a été divisé en trois grandes zones : urbaines, agricoles et naturelles.

Pour l'ensemble des zones, à travers les articles 3 et 4, le règlement assure les conditions de desserte optimales des terrains en imposant leur compatibilité avec l'opération d'aménagement projetée. Il assure également de bonnes conditions de sécurité concernant les accès et la voirie en imposant les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les règles en matière de desserte des constructions par les réseaux respectent les préconisations des différents gestionnaires de réseaux. En matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement, la règle de base est le raccordement au réseau collectif. Le règlement impose également la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Dans les zones urbaines, afin de répondre à l'objectif d'amélioration de la couverture internet exprimé dans le PADD, il est prévu, à l'article 16, la réservation d'un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

La commune est concernée par un risque d'inondation dans les sédiments. Les zones urbanisées sont particulièrement concernées.

Des prescriptions particulières sont prises dans le règlement du PLU pour limiter l'exposition des biens et des personnes à ce risque d'inondation.

- *Les illustrations présentées pages suivantes ont une portée illustrative et servent uniquement à localiser les différentes zones du PLU sur la commune. Elles ne constituent pas le plan de zonage complet du PLU de Beauchery-Saint-Martin*

Les zones urbaines

Sont classés en zone 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.

La zone U

Justification du zonage

La zone urbaine du PLU comprend les espaces bâtis du village, soit le centre historique de Beauchery et de Saint-Martin, et des hameaux principaux de la commune. La zone urbaine est caractérisée par un tissu dense, notamment au niveau des noyaux urbains. La commune ne compte pas de secteur d'extension récent.

Justification du règlement

- **Permettre la mixité fonctionnelle dans le centre ancien et les extensions récentes :**

La vocation principale de la zone urbaine est l'habitat. Néanmoins, la commune fait le choix de limiter les extensions et ne prévoit pas de secteur à urbaniser à vocation d'activité. Aussi, afin de favoriser un dynamisme local et le développement d'activités artisanales et de commerces de proximité, le village tend vers une mixité fonctionnelle encadrée. Pour encourager ce développement, les dispositions réglementaires du PLU prévoient la possibilité d'implanter des constructions et installations dès lors qu'elles sont compatibles avec le voisinage d'habitation. Des règles de distance minimum, d'emprise et d'insertion paysagère sont néanmoins affichées pour une cohabitation des plus vertueuses avec les habitations avoisinantes (articles 2, 7, 9, 11 et 13 notamment).

Il subsiste des exploitations agricoles au sein de la zone urbaine. C'est pourquoi le règlement permet les constructions à usage agricole en complément de bâtiments déjà existants et à la condition qu'elles n'entraînent aucune gêne pour les habitations à proximité.



- **Préserver la qualité du cadre de vie :**

Comme indiqué précédemment, le règlement du PLU autorise l'implantation d'activités dans le centre ancien. Toutefois, afin de limiter les nuisances, le règlement précise que ces activités sont permises à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes ; l'objectif étant de préserver la qualité du cadre de vie dans les centres anciens. Pour les mêmes raisons, les nouvelles constructions agricoles sont permises si aucune nuisance n'est à prévoir pour les habitants.

- **Respecter et affirmer les caractéristiques architecturales du village :**

La réglementation indique les dispositions à suivre pour les nouvelles constructions, notamment dans l'optique de préserver les caractéristiques architecturales et prospects propres à la commune.

Tout point d'une nouvelle construction devra être situé à moins de 25 mètres de limite des voies et emprises publiques (hors annexes et extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU). Concernant les limites séparatives, les constructions ou installations seront implantées sur limite ou avec un recul minimal de 4 mètres. Cette mesure vise à densifier, dans une moindre mesure, l'enveloppe urbaine et consolider le front urbain.

Pour ce qui est des constructions sur une même parcelle, les constructions devront observer un recul minimal de 8 mètres entre-elles.

La hauteur maximale des constructions a également été fixée afin de respecter les gabarits des constructions existantes dans le centre ancien. Ainsi, elle est comprise entre 2 et 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 10 mètres au faitage.

La commune fait le choix de limiter l'emprise au sol des constructions au sein de la zone urbaine. En l'occurrence, la somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle d'accueil pour les constructions à usage d'habitation, elle passe à 30% pour les autres usages (hors équipements publics). Ceci permettra notamment de maintenir des espaces en pleine terre. Les annexes ne pourront pas dépasser 25m² (à l'unité).

- **Favoriser la densification du tissu urbain :**

Afin de limiter les nouvelles constructions en seconde ligne, c'est-à-dire à l'arrière d'une construction déjà existante, le règlement prévoit une implantation en recul pouvant aller jusqu'à 25 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Ceci doit permettre de garantir la préservation du paysage communal et le relatif alignement des constructions par rapport à la voie. Les annexes disposent d'une réglementation plus souple comme les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU et pourront être implantées au-delà de 25 mètres.

L'implantation sur limite séparative favorise la densité à l'avant des parcelles (maisons mitoyennes, etc.).

- **Préserver les cours d'eau et les ripisylves :**

Il est imposé pour toute construction et installation, un recul minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés, notamment afin de préserver les ripisylves associées aux réseaux hydrographique. Ce recul traduit les objectifs de préservation des continuités écologiques indiqués dans le PADD.

- **Prévoir un stationnement adapté :**

Un nombre de place de stationnement minimal a été fixé en fonction de la taille des logements, soit 2 places par logement de moins de 75 m² et 3 places par logement d'une surface égale ou supérieur à 75 m². Cette règle a été déterminée en considérant qu'un logement ne dépassant pas 75 m² accueillait le plus souvent une seule personne ou deux personnes, et que les logements de plus de 75 m² accueilleraient au minimum deux personnes. Sur les territoires ruraux tels que Beauchery-Saint-Martin, on dénombre globalement un véhicule par personne,

d'où cette règle permettant d'assurer la réalisation d'un nombre de place de stationnement minimum et adapté au type de logement.

Pour les constructions concernées par une autre vocation, le règlement permet d'adapter les besoins en stationnement en fonction du caractère de l'établissement. Les emplacements de stationnement pourront être revus en fonction de l'éventuelle mutualisation de ces derniers.

Le règlement favorise également le stationnement pour les vélos en adéquation avec les prescriptions du PDUIDF.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être réalisées en dehors du domaine public.

- **Conserver des sols perméables aux eaux pluviales :**

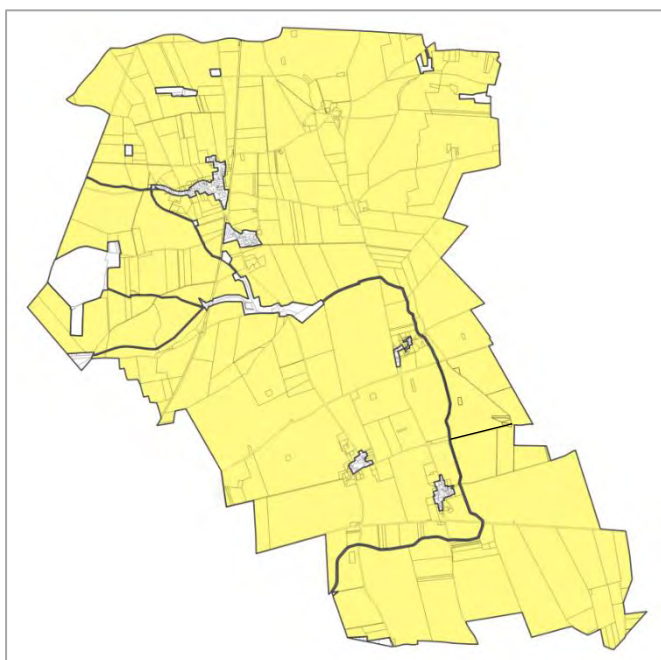
Afin de limiter l'artificialisation des sols, le règlement du PLU impose le maintien d'au moins 20% de la surface du terrain (non affectée aux constructions, accès et stationnements) en sols perméables aux eaux pluviales. L'objectif est de faciliter l'infiltration des eaux et limiter le risque d'inondation, notamment par ruissellement.

Les zones agricoles

La zone A

Justification du zonage

La zone agricole correspond aux espaces agricoles dont la constructibilité est axée sur le développement des exploitations et du tissu agricole de manière générale. Il comprend la quasi-totalité des terres agricoles, le choix de la commune étant de favoriser le maintien de l'activité agricole sur le territoire en permettant aux exploitants de s'installer ou de se développer facilement. La délimitation de la zone A traduit l'objectif du PADD visant à assurer le maintien de l'activité agricole.



Justification du règlement

- **Conserver la vocation agricole du secteur et permettre le développement des exploitations :**

Le règlement indique une certaine souplesse pour assurer le développement des exploitations agricoles sur le ban communal. Il s'agit d'offrir un cadre réglementaire favorable pour maintenir le tissu agricole du territoire.

L'article 2 permet quelques occupations sous certaines conditions. Conformément à la vocation de la zone, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricoles ainsi que les logements de fonction ou de gardiennage sont autorisés. Les logements de fonction devront nécessairement être liés à une activité d'élevage et être situés à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole. Les aménagements pour la mise en place de piste cyclables, de cheminements piétonniers et les constructions nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou la

maintenance d'ouvrages d'intérêt général sont également autorisés s'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ou au fonctionnement d'exploitations.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faitage. Cette hauteur est suffisante pour permettre la création de bâtiments agricoles, tout en garantissant une certaine intégration paysagère.

- **Limiter l'impact paysager des constructions :**

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Par rapport aux limites séparatives, le recul est calculé en fonction de la hauteur de la construction (plus elle est élevée, plus le recul est important) avec un minimum de 3 mètres.

L'article 11 stipule que les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent. Ces mêmes bâtiments d'exploitation devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel de manière à limiter autant que possible leur impact paysager.

- **Préserver les cours d'eau et les ripisylves :**

Il est imposé pour toute construction et installation, un recul minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, notamment afin de préserver les ripisylves.

Les zones naturelles

Le secteur N

Justification du zonage

La zone naturelle couvre la plupart des cours d'eau communaux, les ripisylves qui y sont associées et les espaces boisés recensés sur le territoire. La mise en œuvre de cette zone avec une réglementation adaptée permet d'assurer la protection des espaces naturels, des continuités écologiques et de garantir plus généralement le fonctionnement écologique du territoire en limitant les incidences sur les milieux naturels.

Justification du règlement

- **Observer une constructibilité très limitée afin de préserver les continuités écologiques**

Par défaut, le règlement du PLU interdit, à travers l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol en zone N. L'article 2 permet seulement quelques occupations du sol, sous



certaines conditions. En effet, sont notamment permis les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers et les constructions d'intérêt général ou collectif.

- ***Limiter l'impact paysager des constructions :***

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà de 5 mètres des limites des voies et emprises publiques. Pour ce qui est des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- ***Préserver les cours d'eau et les ripisylves :***

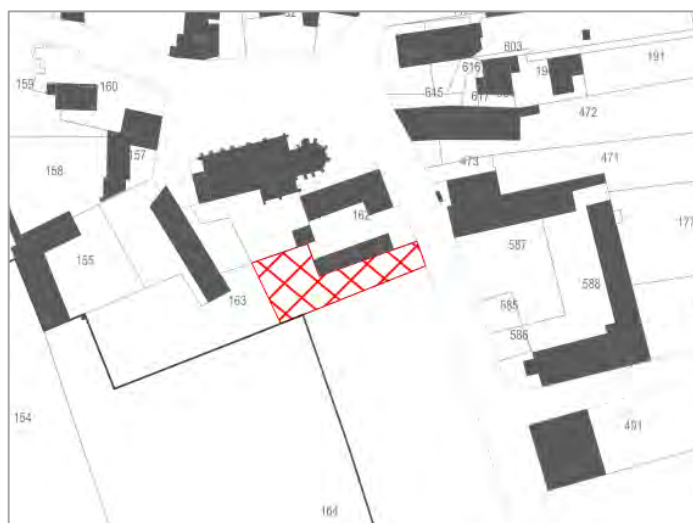
Il est imposé pour toute construction et installation, un recul minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, notamment afin de préserver les ripisylves. D'ailleurs, c'est règle s'applique dans toutes les zones du PLU et s'articule avec les protections édictées à travers la protection des éléments remarquables du paysage.

Les emplacements réservés (ER)

D'après l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- « 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale de programme de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Le projet de PLU décline un emplacement réservé. Celui-ci, d'une surface de 595 m² permettra la réalisation d'aménagements paysagers s'inscrivant dans le cadre de la création d'un espace public de loisirs au cœur du centre-bourg.

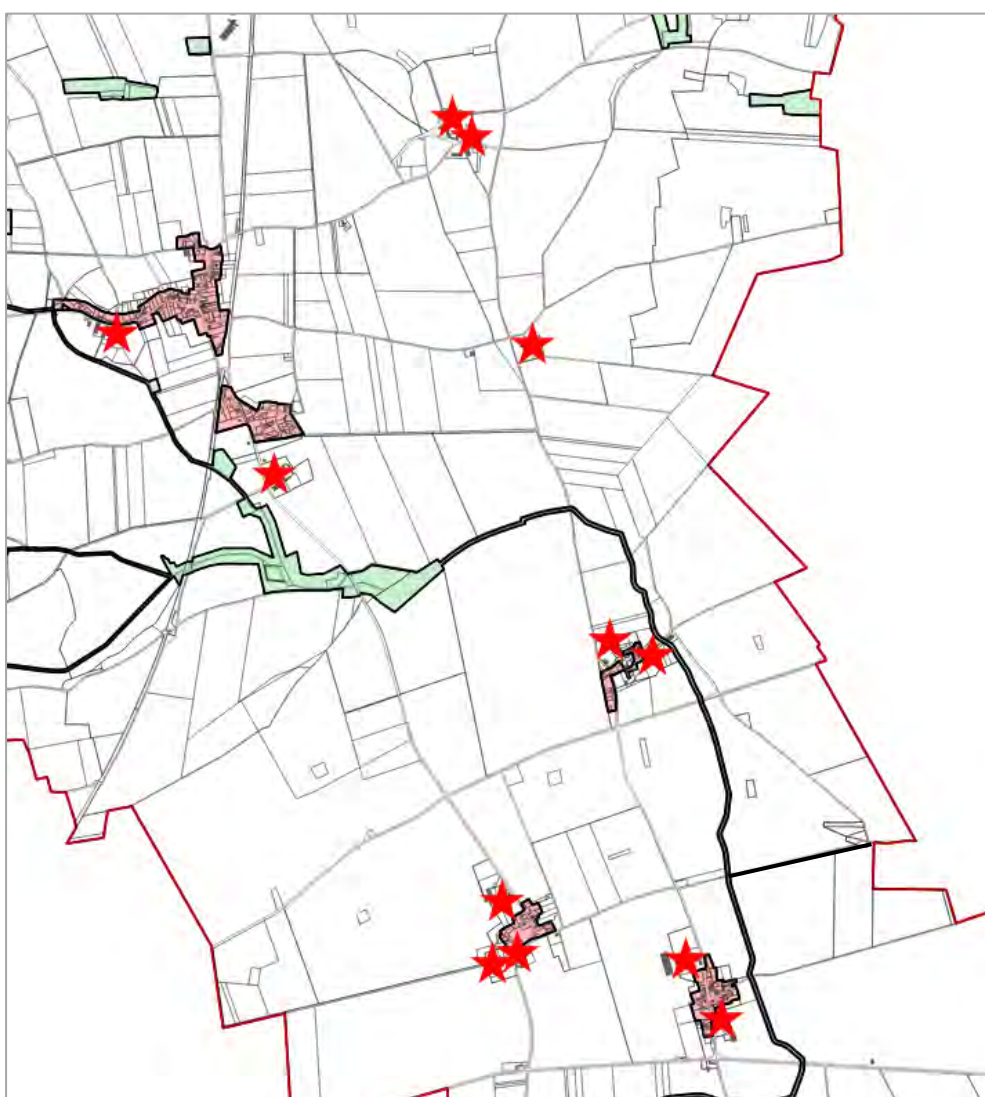


Surface : 595 m²

▀ Bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du R.151-35 du code de l'urbanisme

L'article R.151-35 du code de l'urbanisme dispose que : « Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site. »

Le PLU identifie plusieurs bâtiments au plan de zonage pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin de préserver le patrimoine bâti de la commune. Le règlement du PLU indique les modalités nécessaires, à savoir que le changement de destination est soumis, précisément en zone agricole, à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) selon les dispositions de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.



Les éléments remarquables du paysage (ERP)

D'après l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation [...] »

La commune souhaite organiser la protection de boisements et éléments naturels participants à la qualité paysagère, environnementale et écologique du territoire. Concrètement, il s'agit de massifs boisés, alignement d'arbres, ripisylves, arbres isolés, bosquets, espaces herbacés, rus, zones humides et mares classés en éléments remarquables du paysage. La protection est totale à travers les règles suivantes présentées au sein des articles 1 et 13 du règlement écrit. Ces règles assurent une protection proche voire identique à la notion d'EBC pour les éléments en rapport avec les boisements.

Articles 1 des zones concernées :

*Nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2, **les zones humides** répertoriées comme éléments remarquables du paysage au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et constitutifs de la Trame Verte et Bleue sont strictement protégées. Seuls les aménagement et travaux permettant leur mise en valeur sont autorisées. La végétation présente doit être préservée en usant des mêmes prescriptions présentées en article 13 pour les autres éléments remarquables du paysage.*

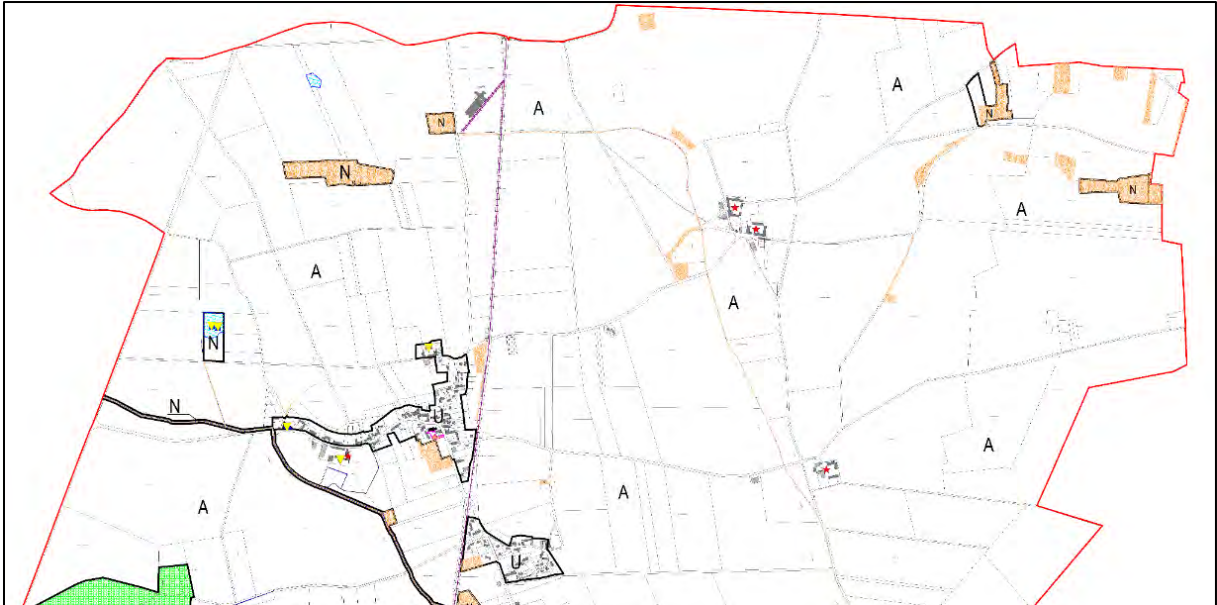
Articles 13 des zones concernées :

*Les **espaces herbacés** répertoriés comme éléments remarquables du paysage au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et constitutifs de la Trame Verte et Bleue doivent être maintenus, ces espaces sont inconstructibles.*

*Les **mares** et les **rus** répertoriés comme éléments remarquable du paysage au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et constitutifs de la Trame Verte et Bleue doivent être préservés et ne peuvent être comblées même partiellement.*

*Les **secteurs boisés, secteurs arborés, alignements d'arbres, bosquets et haies répertoriés** comme éléments remarquables du paysage au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et constitutifs de la Trame Verte et Bleue ne peuvent pas être supprimés à l'exception de cas phytosanitaire avéré ou de senescence générale. Dans ce cas, pour un élément végétal supprimé, il est exigé son remplacement par une essence adaptée aux conditions pédoclimatiques. L'entretien des éléments reste possible pour assurer leur maintien.*

Par ailleurs, au sein des dispositions générales, sans que ce ne soit considéré comme élément remarquable, une note informative est indiquée concernant les zones humides de classe 3 : Les zones humides de classe 3 sont présentées au sein du rapport de présentation en page 50 du diagnostic. Elles ne bénéficient pas d'un classement ou d'une protection particulière au sein du règlement du PLU contrairement aux zones humides de classe 2. Cependant, étant donné les caractéristiques intéressantes de cette zone (classe 3) sur la commune, toute ouverture à l'urbanisation au sein de cette zone devra faire l'objet de prospections zones humides au préalable.



Partie Nord du territoire, les espaces ERP sont en orange ou bleu clair (zone humide)

Il ne s'agit que d'un extrait cartographique à une échelle réduite, il convient de se référer aux plans graphiques pour plus de précisions notamment au niveau des rus pour avoir une vision globale de l'ensemble du territoire.

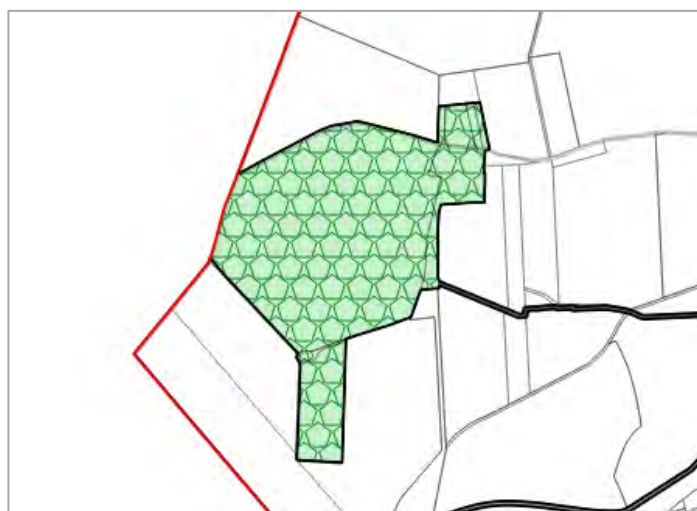
Lorsqu'un élément est classé au titre de la protection des zones humides, les éléments végétaux sont, de fait, protégés et ne bénéficient pas d'une double protection. Il est rappelé au sein des articles 1 dans la partie dédiée à la protection des zones humides que : « La végétation présente doit être préservée en usant des mêmes prescriptions présentées en article 13 pour les autres éléments remarquables du paysage ».

Les espaces boisés classés

Au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme le plan de zonage du projet de PLU classe en espaces boisés classés la quasi-totalité du massif forestier localisé sur la frange ouest de la commune.

Pour une localisation plus précise des espaces boisés classés, il convient de se référer au règlement graphique du PLU.

A noter que l'outil EBC a été choisi ici du fait qu'il s'agit du seul espace boisé d'envergure sur le territoire. Néanmoins, les autres espaces végétalisés (haies, alignements d'arbres, petits bois, bosquets...) bénéficient d'une protection stricte au titre des éléments remarquables du paysage qui disposent de prescriptions claires et protectrices.



L'EBC à Beauchery-Saint-Martin à l'Ouest du territoire sur le bois du Fau

VIII – ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Zones agricoles et espaces naturels	
<p>Protection des milieux naturels : délimitation des espaces boisés importants en zone N à constructibilité très limitée</p> <p>Protection des zones humides</p>	<p>Pérennisation des milieux naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les corridors écologiques composés des ripisylves ou espaces boisés ayant un rôle déterminant pour la préservation de la biodiversité et le déplacement de la faune sont préservés de l'urbanisation (classement en zone N, recul minimal imposé des constructions par rapport aux cours d'eau). - La commune n'est pas concernée par le réseau Natura 2000. Ces secteurs sont éloignés de la commune et des zones d'urbanisation. Ces zones Natura 2000 ne seront pas impactées par l'urbanisation future. - Classement en espaces boisés classés. <p>Absence de zone humide sur les terrains situés en zone urbaine. Zones humides avérées protégées et strictement inconstructibles.</p>
Inconstructibilité le long des cours d'eau et préservation des éléments constitutifs de la ripisylve	<p>Un recul des constructions est imposé par rapport aux cours d'eau.</p> <p>Préservation des ripisylves et de la qualité du cours d'eau formant un corridor écologique d'importance locale et régionale grâce au classement de ces éléments en zone naturelle et agricole et en élément remarquable du paysage. Dans le cas d'éléments en zone agricole, la réglementation du PLU maintient également un recul par rapport aux berges des cours d'eau pour les nouvelles constructions ou installations.</p>
20% des parcelles non construites perméables en secteur U Raccordement au réseau séparatif	Limitation des risques liés au ruissellement des eaux pluviales. Maintien d'espaces en pleine terre favorisant le maintien de la biodiversité locale.
Développement de l'urbanisation en dehors des espaces forestiers et préservation des corridors écologiques	<p>Classement en zone N des espaces boisés et protection des ripisylves le long du cours d'eau.</p> <p>Préservation des continuités écologiques formées par le cours d'eau.</p> <p>Recul imposé des constructions par rapport aux cours d'eau.</p>

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Développement économique	
Possibilités d'implantations d'activités non nuisibles en milieu urbain.	<p>Limitation de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles et optimisation du tissu urbain existant.</p> <p>Préservation de la qualité du cadre de vie pour les habitants grâce à la condition de compatibilité des activités avec les habitations avoisinantes.</p> <p>Amélioration de la mixité des fonctions et de la dynamisation du village.</p>

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Structuration de l'urbanisation	
<p>Limiter le stationnement inadapté sur l'espace public en imposant des règles pour les places de stationnement</p>	<p>Risque d'imperméabilisation accrue des sols en fonction du type de revêtement utilisé pour le stationnement. Celui-ci est cependant compensé en partie par l'obligation de préserver au moins 30% de la surface non bâtie du terrain en sol perméable (article 13 du règlement du PLU).</p>
<p>Mise en place d'orientations d'aménagement Développement de l'urbanisation à proximité des équipements</p>	<p>Le développement urbain envisagé favorise la centralité et engendre une densification du bâti et donc une diminution de la consommation d'espace. La prise en compte du potentiel intra-urbain est représentée par le comblement des dents creuses qui se trouvent dans le village.</p>
<p>Délimitation des zones U en fonction de la morphologie urbaine de l'occupation du sol, de la capacité des réseaux</p>	<p>Maintien de la morphologie urbaine existante. Limitation de l'étalement urbain et de la consommation des espaces naturels et agricoles. L'objectif est également de concilier le développement urbain avec la préservation des espaces verts dans l'espace urbain qui peuvent être des relais d'un espace naturel à un autre. Prescription de plantations dans les OAP et le règlement.</p>

■ Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

De manière globale, le zonage contribue à la préservation des grandes entités du site et de l'environnement ainsi que des espaces verts. L'affectation des sols traduit une volonté d'urbanisation groupée limitant l'étalement urbain et favorisant une densification des enveloppes urbaines.

1) Les zones urbaines

▪ Les zones U

La préservation et la mise en valeur de l'environnement naturel sont garanties par le respect des dispositions du règlement :

- L'obligation de raccordement aux réseaux d'eau contribue à la préservation de l'environnement et de la qualité de l'eau.
- Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations contribuent à l'amélioration du cadre de vie et au développement de la biodiversité au sein de l'espace bâti. Elles permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et d'éviter que les zones urbaines ne soient entièrement constituées d'éléments minéraux.

2) Les zones agricoles

▪ Les zones A

La constructibilité de ces secteurs est très restreinte et empêche les implantations susceptibles de nuire au fonctionnement des activités agricoles.

⇒ **Incidences potentielles du document sur le plan agricole**

Incidences négatives et mesures prises pour limiter leur importance :

Aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation. Seules les zones urbaines sont destinées à accueillir des constructions à vocation résidentielle, notamment en comblement de dents creuses. Ces dents creuses sont localisées dans la continuité du tissu bâti existant et n'entraînent pas l'enclavement de parcelles ou d'exploitations agricoles.

Les espaces concernés par la mise en œuvre du PLU répondent au principe de continuité urbaine, sans entraîner de mitage de l'espace agricole.

3) La zone naturelle

▪ Les zones N

La constructibilité de ces secteurs est très restreinte et empêche les implantations susceptibles de nuire à la préservation des espaces boisés.

⇒ **Incidences potentielles du document sur l'environnement**

Incidences négatives et mesures prises pour limiter leur importance :

L'urbanisation de la commune concerne des espaces dont l'intérêt écologique est relativement faible et leur urbanisation répond globalement aux principes de continuité urbaine et de densification du tissu bâti existant.

Le règlement impose par ailleurs des mesures favorables à la qualité environnementale et paysagère (maintien d'espaces en pleine terre, plantations obligatoires, etc.).

Aucune extension de type « AU » n'est envisagée dans le cadre du projet de PLU.

Une attention particulière sera accordée au maintien du cours d'eau et de son fonctionnement, impliquant la préservation du cortège végétal associé. Les espaces concernés par des corridors écologiques à restaurer feront l'objet d'un traitement naturel, afin de favoriser la préservation de la biodiversité locale.

Incidences positives :

Les espaces à plus forte valeur environnementale présents sur le territoire (cours d'eau, ripisylves et îlots boisés) sont quant à eux protégés par un classement en zone N dans le projet de PLU et ne sont pas concernés par la création de zones AU. Le règlement limite très fortement la constructibilité à l'intérieur de cette zone N.

Autres constats :

- Le projet de PLU tend à limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles en modérant la consommation foncière et en préférant densifier les enveloppes urbaines au détriment de secteurs d'extension.
- Le comblement de dents creuses prévu n'engendre pas de risques particuliers pour la santé humaine.

- Les futurs habitants ne seront pas particulièrement impactés par des risques naturels ou technologiques, ou des nuisances. L'environnement de ces zones est essentiellement résidentiel.
- Le projet de PLU ne porte atteinte à aucune zone Natura 2000.
- Le projet de PLU ne porte atteinte à aucune ZNIEFF.
- Le projet de PLU ne porte atteinte à aucune zone humide.

⇒ Incidences potentielles du projet sur les territoires limitrophes

Incidences négatives et mesures prises pour limiter leur importance :

Le projet n'a pas d'incidences négatives sur les territoires voisins.

Incidences positives :

La protection de la continuité écologique formée par les cours d'eau et leur ripisylve mise en place dans le cadre du projet de PLU de Beauchery-Saint-Martin œuvre en faveur de la préservation d'un ensemble naturel plus vaste s'étendant sur les bords communaux voisins (notamment pour la Traconne), soit un corridor écologique à protéger. Le projet de la commune participe au maintien d'un corridor écologique d'importance supra-communale.

IX – INDICATEURS DE SUIVI

▀ Démarche

Obligation réglementaire

Au titre du décret n°2005-608 du 27 mai 2005, le plan évalué doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation. Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation.

Présentation de la démarche

Il est utile d'identifier et de sélectionner les données environnementales qui sont nécessaires au suivi des incidences importantes sur l'environnement.

Il convient d'établir un tableau de bord et des indicateurs pour étayer la démarche, depuis la phase de diagnostic et tout au long des étapes de mise en œuvre. Les indicateurs peuvent fournir un cadre permettant d'identifier les informations pertinentes sur l'environnement.

Trois critères de base ont été retenus pour sélectionner les indicateurs de suivi :

- *la pertinence et l'utilité pour les utilisateurs ;*
- *la facilité à être mesurés ;*
- *l'adaptation aux spécificités du territoire.*

Les indicateurs

Un indicateur est la mesure d'un objectif à atteindre, d'une ressource mobilisée, d'un effet obtenu, d'un élément de qualité ou d'une variable du contexte. Il permet d'obtenir une information synthétique quantifiée, pour apprécier les divers aspects d'un projet ou d'une stratégie de développement.

Les principales qualités que doit réunir un indicateur sont :

- être pertinent (réfléter la réalité et avoir un rapport direct avec un objectif) ;
- être clair et facile à interpréter ;
- être précis (grandeur précise et vérifiable) ;
- être fiable (possibilité de comparaisons) ;
- être utile (appuyer le pilotage et/ou la prise de décision).

Le modèle de suivi

Un suivi efficace suppose la désignation des autorités responsables et la détermination du moment et de la fréquence du suivi. Il ne s'agit pas de constituer une liste fixe et définitive d'indicateurs, d'une part parce qu'il est impossible de couvrir tous les champs des situations rencontrées et d'autre part parce que la démarche du développement durable est flexible et adaptable.

Au regard des cibles choisies (incidences du PLU et mesures prises ou à prendre), il convient de mettre en œuvre le modèle qui repose sur l'idée suivante : « les activités humaines exercent des pressions sur l'environnement et affectent la qualité et la quantité des ressources naturelles (Etat). La société répond à ces changements en adoptant des politiques environnementales, économiques et sectorielles ».

Tableau des indicateurs

Les indicateurs de suivi présentés ci-dessous vont permettre d'évaluer l'évolution du PLU au regard des objectifs énoncés dans différents domaines. A terme, ces indicateurs de suivi permettront de réaliser un bilan de son application et de lancer en cas de besoin une révision du document. Ce bilan doit être effectué 9 ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme (article L.153-27 du code de l'urbanisme).

Thématiques	Indicateurs de suivi	Couverture géographique	Fréquence de suivi	Source
Développement urbain maîtrisé et utilisation économe des espaces naturels et agricoles	Autorisations d'urbanisme : nombre de logements créés/ha	Ensemble des zones U et AU	Annuelle	Données communales et SCoT
Renouvellement urbain	Evolution du nombre de logements vacants et rythme de comblement des dents creuses par rapport à l'étude effectuée dans le diagnostic	Ensemble des zones U	Triennale	Données communales
Ouverture des zones à urbaniser	Mesures des surfaces bâties - respect des OAP et des projections du PADD - critères qualitatifs (espaces verts, équipements)	Ensemble des zones AU	Triennale	Données communales ou gestionnaire des réseaux

Infrastructures et équipements	Bilan des travaux effectués	Ensemble du territoire communal	Triennale	Données communales ou gestionnaire des réseaux
Mixité sociale	Autorisations d'urbanisme : typologie des logements créés	Ensemble des zones U et AU	Annuelle	Données communales et SCoT
Diversité des fonctions urbaines	Autorisations d'urbanisme : destination des constructions réalisées	Ensemble du territoire communal	Annuelle	Données communales et SCoT
Sécurité et salubrité publique	Suivi de la qualité de l'eau distribuée	Ensemble du territoire communal	Annuelle	Agence régionale de santé
Prévention des risques naturels	Suivi et localisation des phénomènes d'inondation et/ou coulées d'eau boueuse	Ensemble du territoire communal	Annuelle	La commune
Mobilité, déplacement et réduction des gaz à effet de serre	Evolution des statistiques sur les modes de transport des habitants	Ensemble du territoire communal	Variable (selon la parution des données INSEE)	Données INSEE
Protection des paysages	Mise en œuvre de l'article 13 du règlement du PLU et des OAP dans les autorisations d'urbanisme	Ensemble du territoire communal	Annuelle	La commune
Protection de la biodiversité	Etat des ripisylves	La commune	Triennale	Bureau d'études, ONCFS ou commune

 **TOPOS**
URBANISME

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



www.gti.fr

