

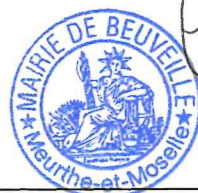
COMMUNE DE BEUVEILLE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal de Beuveille en date du 31/07/2025 approuvant son projet de PLU

La Maire
Mme Mélissa PAYO



Angelus



A - DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

B - LE CONTEXTE LOCAL

C - LES GRANDES ORIENTATIONS COMMUNALES ET LEUR TRADUCTION DANS LE P.L.U.

ORIENTATION N°1 : PRESERVER LE CADRE DE VIE DES CHABAS

ORIENTATION N°2 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT RAISONNE DU VILLAGE

ORIENTATION N°3 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL

A - DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document intégré dans les Plans Locaux d'Urbanisme conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, et suivant les dispositions de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 (dite loi Grenelle 2) et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Le PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#).

(cf. article L.151-5 du Code de l'Urbanisme)

Il traduit donc la politique municipale pour l'aménagement et l'urbanisme de Beuveille.

À ce titre, les **orientations générales du PADD** doivent faire l'objet d'un **débat au sein du Conseil municipal**.

La politique communale se décline en "grandes orientations", desquelles découlent des objectifs à atteindre au travers de la mise en œuvre dans le PLU.

Le PADD fait également référence à la notion de "développement durable". Ce principe est issu du Sommet de Rio de juin 1992, et a été, depuis, largement retranscrit en droit français (*loi Pasqua sur l'aménagement du territoire, loi Voynet, loi Chevènement, loi S.R.U., loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement et loi portant Engagement National pour l'Environnement*).

Le principe fondamental du développement durable est de satisfaire les besoins des populations actuelles, sans obérer ceux des générations futures, que cela soit au niveau du développement économique, du social, de la santé publique (principe de précaution ...), et de l'environnement urbain et naturel.

Le Plan Local d'Urbanisme est, au niveau local, un instrument transversal permettant d'agir sur plusieurs de ces thèmes.

Le PADD devra traduire, dans le Plan Local d'Urbanisme, les orientations politiques d'aménagement et de développement de la commune de Beuveille, ainsi que les projets prévus.

B - LE CONTEXTE LOCAL

La commune de Beuveille dispose d'un PLU approuvé le 10 juin 2013.

La municipalité de Beuveille a ressenti le besoin de retravailler et d'adapter son document d'urbanisme afin de **mener une réflexion sur l'avenir du village**. Elle a donc pris la décision de réviser son document d'urbanisme afin de mener une réflexion globale portant sur l'ensemble du territoire, l'organisation de l'espace, mais aussi au regard de plusieurs enjeux (démographiques, économiques, environnementaux et énergétiques, qualité de l'urbanisation, du cadre de vie et du patrimoine bâti...).

Le futur document d'urbanisme devra répondre **aux objectifs de prise en compte de l'environnement** et des notions de **développement durable, de renouvellement urbain, de mixité sociale et diversification de l'offre de logements**, mais également être conforme aux récentes évolutions législatives et réglementaires.

En effet, la révision du PLU permettra à la commune de se doter d'un **outil adapté pour maîtriser et organiser son développement futur**, qui sera orienté vers **l'amélioration du cadre de vie des habitants**.

En outre, la commune souhaite également disposer d'un document d'urbanisme compatible avec le **SCoT Nord 54**.

Il devra aussi être conforme à la loi Grenelle II portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, ainsi qu'à la réforme du Code de l'Urbanisme (2016).

Par délibération du 08 octobre 2021, le Conseil Municipal de Beuveille a décidé de prescrire **la révision du Plan Local d'Urbanisme** sur l'ensemble du territoire communal, conformément au Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de cette délibération, les enjeux suivants ont été identifiés :

- Repenser les zones à urbaniser existantes ;
- Résorber la friche industrielle Caserta située en entrée de village (RD 174) ;
- Prendre en compte les espaces naturels de la commune ;
- Mettre en valeur le patrimoine vernaculaire ;
- Prendre en compte le fort de Fermont, ouvrage de la ligne Maginot ;
- Rendre compatible le PLU avec les documents d'urbanisme de portée supérieure (SRADDET, SCoT Nord 54).

Cette délibération précise également les **modalités de concertation avec la population**.

Les études ont débuté en mars 2022.

Les **raisons qui ont motivé la révision du PLU** s'accompagnent :

- de la volonté **d'associer la population** à la réflexion sur le PLU, sur les orientations du projet communal et ses moyens d'actions ;
- de la prise en compte des **diverses contraintes qui affectent le territoire communal** (servitudes d'utilité publique, contraintes réglementaires, contraintes naturelles, ...) et qui conditionnent les possibilités d'urbanisation.

C - LES GRANDES ORIENTATIONS COMMUNALES ET LEUR TRADUCTION DANS LE P.L.U.

C'est sur la base du diagnostic réalisé dans le cadre du PLU, des enjeux et des objectifs principaux en termes d'aménagement du territoire et de politique communale ont été définis, et un projet a été élaboré.

La commune a donc défini **trois orientations majeures** en matière d'urbanisation et d'aménagement de son territoire, qui forment le PADD :

- **Orientation n°1 : Préserver le cadre de vie des Chabas**
- **Orientation n°2 : Organiser le développement raisonné du village**
- **Orientation n°3 : Préserver l'environnement urbain et naturel**

Les **grandes orientations du projet communal** sont déclinées dans les tableaux ci-après sous forme d'objectifs à atteindre.

Cette démarche permet d'orienter l'élaboration des pièces réglementaire du PLU (règlement graphique, orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit).

Les orientations générales du PADD de Beuveille font également l'objet d'une représentation schématique (*cf. cartes ci-après*).

ORIENTATION GÉNÉRALE N°1 :

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE DES CHABAS¹

La commune de Beuveille possède de véritables atouts comme un cadre de vie agréable, mais aussi un village dynamique avec la présence d'une école et d'activités économiques comme des petits commerces de proximité. Enfin, elle recèle un patrimoine architectural et urbain à valoriser. L'objectif est donc de valoriser au travers du PLU ces atouts de la commune.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX	OBJECTIFS DÉTAILLÉS
1.1. Préserver le patrimoine bâti de la commune	<p>La préservation du patrimoine s'exercera dans le PLU, au travers de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La préservation des éléments du patrimoine bâti comme les murs en pierre, les petits éléments du patrimoine local, la conservation des caractéristiques des façades des maisons traditionnelles lorraines, grâce à un : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un travail sur le règlement écrit du futur PLU pour qu'il puisse permettre le maintien de l'architecture des constructions existantes et qu'il soit garant de la bonne insertion des futures constructions à leur environnement ; ➤ Un encadrement réglementaire des opérations de rénovation du bâti ancien, de démolition/reconstruction éventuelles ou de densification dans le respect des formes traditionnelles ; ➤ Une identification des éléments du patrimoine bâti dans le PLU (éléments de façade, petit patrimoine, murs en pierre...) ou encore des éléments tels que le fort de Fermont, ouvrage de la ligne Maginot. • Un développement respectueux du caractère villageois patrimonial (transformation et extension du bâti d'origine) et qui permette des extensions maîtrisées du bâti villageois existant dans le respect d'une architecture vernaculaire traditionnelle.
1.2. Mettre en place de nouveaux cheminements doux ou préserver les cheminements existants	<p>La municipalité souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les sentiers existants en les identifiant au PLU. • Créer de nouveaux cheminements, notamment en lien avec l'aménagement de la friche en entrée de village et le long du ruisseau des Maragolles qui longe la rue Jean Mermoz.

¹ Nom donné aux habitants de Beuveille

OBJECTIFS GÉNÉRAUX	OBJECTIFS DÉTAILLÉS
1.3. Veiller au maintien de la qualité des espaces publics, adaptés aux besoins de la population	<p>Cette intervention sur l'espace public passera par :</p> <ul style="list-style-type: none">• Des modifications sur la voirie pour réduire l'emprise de circulation et ainsi rendre plus lisible le plan de circulation dans le village.• Traitement de l'espace public comme le parking entre la rue Léon Blum et la rue du Général de Gaulle ou encore les voiries des rues Mermoz ou Lebrun ou encore les usoirs.• La mise en place de la vidéoprotection sur la commune.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°2 :

ORGANISER LE DEVELOPPEMENT RAISONNE DU VILLAGE

Beuveille possède un cadre de vie agréable. La commune qui compte aujourd'hui environ 759 habitants (INSEE 2019), 345 logements et une population communale plutôt jeune (indice de jeunesse de 1,31). Le projet communal à 15 ans s'inscrit dans une prolongation de tendance démographique positive. Ainsi, le PLU devra par conséquent favoriser une mixité de l'habitat pour permettre notamment aux personnes âgées ainsi qu'aux « jeunes du village » de rester vivre dans leur commune. Les élus souhaitent néanmoins limiter l'urbanisation et préserver le caractère rural et convivial du village.

Beuveille veillera à ce que les « types » de logements soient variés dans leur taille et dans leur accessibilité (logements de plain-pied, accessibles aux personnes à mobilité réduite, ...). La nouvelle zone ouverte à l'urbanisation permettra de répondre au besoin de logements que la commune ne peut pas combler au travers de logements vacants quasi inexistantes sur le village ou de dents creuses trop peu nombreuses.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX	OBJECTIFS DÉTAILLÉS
<p>2.1. Concilier harmonieusement la structure historique du village et la requalification de la friche en entrée de village</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser la structure urbaine qui caractérise la commune, en : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Préservant le bâti en ordre continu caractéristique des centres anciens ; ➤ Protégeant les zones de jardins et de vergers. • Densifier le village de Beuveille en : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Privilégiant la construction des quelques dents creuses présentes au sein des zones urbaines existantes ; ➤ Requalifiant le bâti ancien vacant ou vétuste (notamment les anciennes granges) ; ➤ Requalifiant la friche en entrée de village ; ➤ Privilégiant l'ouverture à l'urbanisation de parcelles de taille adaptée dans les futurs projets d'aménagement.
<p>2.2. Veiller à une urbanisation future de qualité soucieuse de son environnement</p>	<p>Pour cela, la municipalité souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place dans le PLU des prescriptions permettant : <ul style="list-style-type: none"> ➤ D'assurer l'intégration architecturale et paysagère des futures constructions (cf. règlement, orientations d'aménagement et de programmation ...), mais aussi à celle des espaces non bâtis (voiries, stationnement, zones de stockage, espaces libres ...) ; ➤ De réglementer les clôtures pour garantir la qualité de vie et le respect du « bien vivre ensemble ». • L'amélioration de la qualité des entrées de village, notamment celles de la RD 18 au sud et à l'est ou en lien avec les projets d'aménagement future (friche).

OBJECTIFS GÉNÉRAUX	OBJECTIFS DÉTAILLÉS
<p>2.3. Veiller à la mixité fonctionnelle et sociale sur le territoire</p>	<p>Au travers de son PLU, la municipalité envisage de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En matière de développement économique et de commerce, permettre l’implantation et le maintien d’activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel du village et prendre en compte les activités existantes. • En matière d’agriculture et de sylviculture, il s’agira de maintenir ces activités sur le territoire en périphérie de la zone urbanisée : <ul style="list-style-type: none"> ➤ En préservant les terres agricoles et les terres boisées en maîtrisant l’étalement urbain ; ➤ En anticipant les évolutions/transformations potentielles des structures agricoles ; ➤ En assurant les capacités de développement des exploitations agricoles installées sur le territoire. • En matière d’habitat, la commune souhaite permettre le développement des opérations d’habitat permettant de répondre spécifiquement à des besoins communaux ciblés : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Attirer de jeunes ménages, par le développement d’opérations d’habitat abordables et de tailles adaptées ; ➤ Créer les conditions de développement d’habitat sénior pour permettre le maintien dans la commune de personnes âgées autonomes souhaitant libérer un habitat ne leur étant plus adapté. ➤ A l’horizon 2038, cette ambition se traduira par la création de 55 logements pour l’accueil de 65 habitants supplémentaires. • Poursuivre l’accès au très haut-débit (fibre optique) à tous les habitants.
<p>2.4. Inciter les initiatives en faveur des économies d’énergies et d’une gestion durable du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre la mise en place de systèmes de production d’énergie renouvelable. • Veiller à l’orientation du bâti pour les nouvelles constructions. • Veiller à la perméabilité des sols.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°3 :

PRESERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LES PAYSAGES DE BEUVEILLE

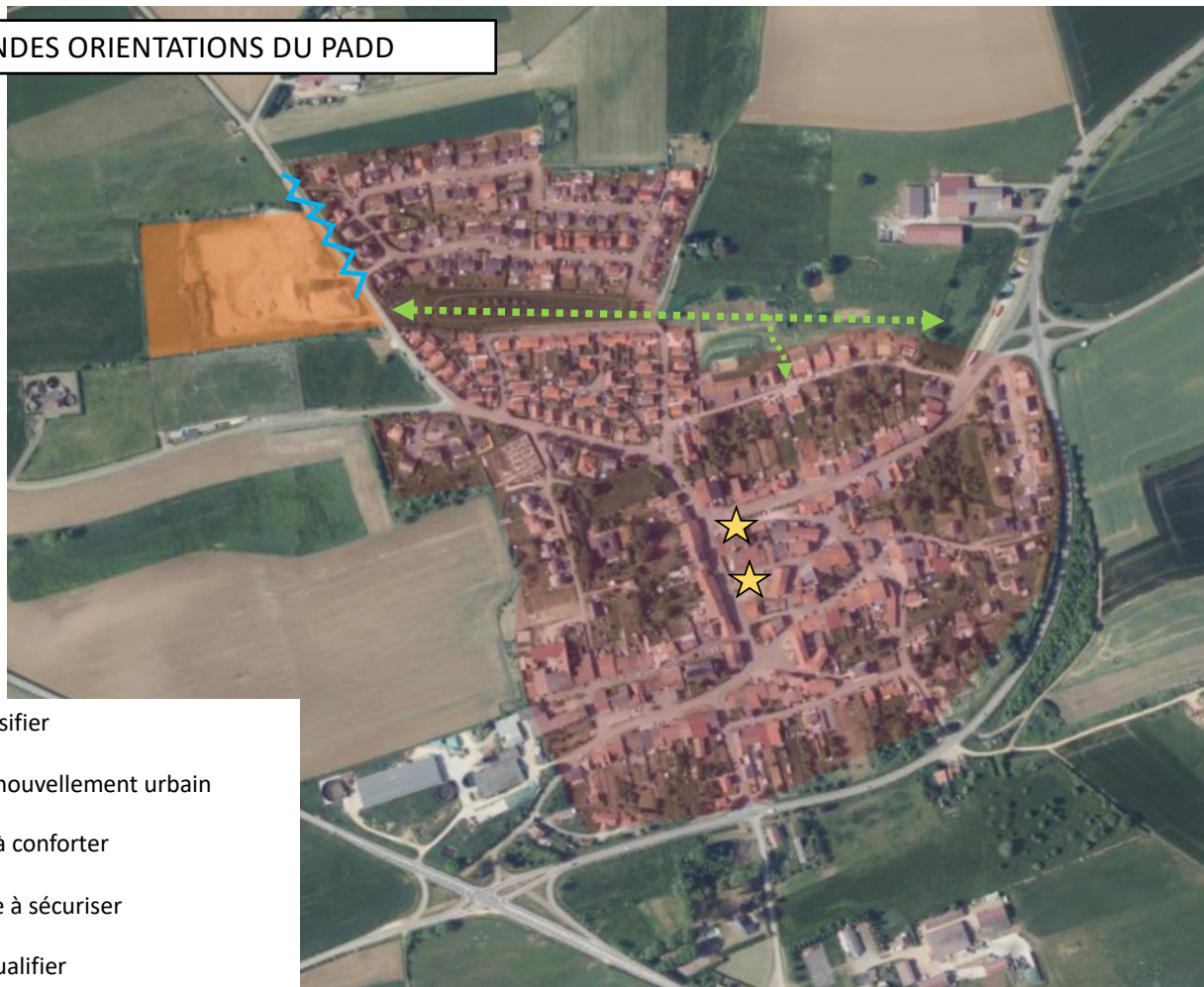
Il s'agira de préserver les réservoirs de biodiversité qui ceignent la trame bâtie de Beuveille, mais aussi de conforter la nature dans le village qui répond aux objectifs de protection de la biodiversité, mais apporte aussi de nombreux bénéfices : amélioration du cadre de vie et paysager, réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain, filtre de la pollution de l'air et du sol, espaces de détente, etc.

Le confortement de la nature dans le village passe ainsi par une réflexion sur l'équilibre à trouver entre densification du tissu bâti, notamment des dents creuses et maintien de ces espaces qui jouent le rôle de poumons verts nécessaires à la qualité de vie.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX	OBJECTIFS DÉTAILLÉS
<p>3.1. Préserver voire renforcer la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal</p>	<p>La préservation et le renforcement de la TVB passent par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La préservation des réservoirs de biodiversité déjà identifiés, notamment les espaces boisés. • La préservation des zones humides et des zones inondables. • La prise en compte de vergers au cœur ou en limite de la trame bâtie. • La plantation d'essences en prévision des effets du changement climatique (<i>essences adaptées au stress hydrique notamment...</i>).
<p>3.2. Modérer la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestiers pour atteindre une gestion économe et une optimisation du capital foncier</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le projet communal s'inscrit dans un objectif de réduction de 50 % de la consommation foncière par rapport à la consommation passée des dix dernières années (2013-2023). La seule surface d'urbanisation en extension prévue dans la commune se situe à l'Ouest de la friche CASERTA pour une emprise de 0,70 ha. • Le projet communal privilégie les opérations de densification dans l'espace bâti à proximité du noyau villageois tout en préservant des espaces végétalisés et le traitement de la friche en entrée de village pour répondre aux besoins en logements.
<p>3.3. Assurer la préservation et la gestion de la ressource « eau »</p>	<p>La municipalité souhaite établir un projet de développement qui permette :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de développer une gestion intégrée des eaux pluviales dès l'amont des projets pour en limiter les impacts, dans le respect des arrêtés de protection de captage (périmètre éloigné des puits de la source des Sept Fontaines). • de prendre en compte les capacités d'approvisionnement en eau potable et de mise à niveau des équipements

OBJECTIFS GÉNÉRAUX	OBJECTIFS DÉTAILLÉS
	<p>d'assainissement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'intégrer la problématique liée aux eaux pluviales (mesures restrictives sur les secteurs sensibles, emplacements réserves pour des bassins de rétentions (etc.). • de préserver du développement urbain et de l'imperméabilisation des sols les zones humides et abords des cours d'eau, indispensables à la gestion des eaux de ruissellement, pour maintenir leur fonctionnalité et assurer leur gestion. <p>Elle souhaite également :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Étudier les possibilités de désimperméabilisation des sols, notamment sur les zones de parkings bitumés. • Mettre en place des dispositions réglementaires permettant de limiter l'imperméabilisation des sols dans le cadre des projets d'aménagement ou de construction.
3.4. Prendre en compte les notions de risque et d'aléa	<ul style="list-style-type: none"> • En prenant en compte l'aléa retrait et gonflement des argiles de moyen à fort sur Beuveille (aléa fort sur la zone bâtie au Nord). • En prenant en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales.
3.5. Lutter contre l'émission des gaz à effet de serre	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter les mobilités douces (sentiers créés, ou mieux entretenus...). • Veiller à la mise en place de bornes de recharge de véhicules électriques.
3.6. Favoriser les économies d'énergie	<ul style="list-style-type: none"> • Dans la zone d'urbanisation future, privilégier les solutions passives et innovantes : conception bioclimatique, performance énergétique des bâtiments, etc. • Poursuivre les travaux d'isolation des bâtiments publics et le bâti privé.
3.7. Inscrire une production minimale d'énergie renouvelable	<ul style="list-style-type: none"> • Autoriser et encourager au travers du PLU le recours aux énergies renouvelables dans le résidentiel, les projets de développement économique et les bâtiments publics. • Réseau de chaleur pour les équipements publics.

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



Secteur à densifier

Secteur de renouvellement urbain

←---→ Coulée verte à conforter

⚡ Entrée de ville à sécuriser

★ Secteur à requalifier

Sans échelle

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

