

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME de BEUVEILLE

4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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

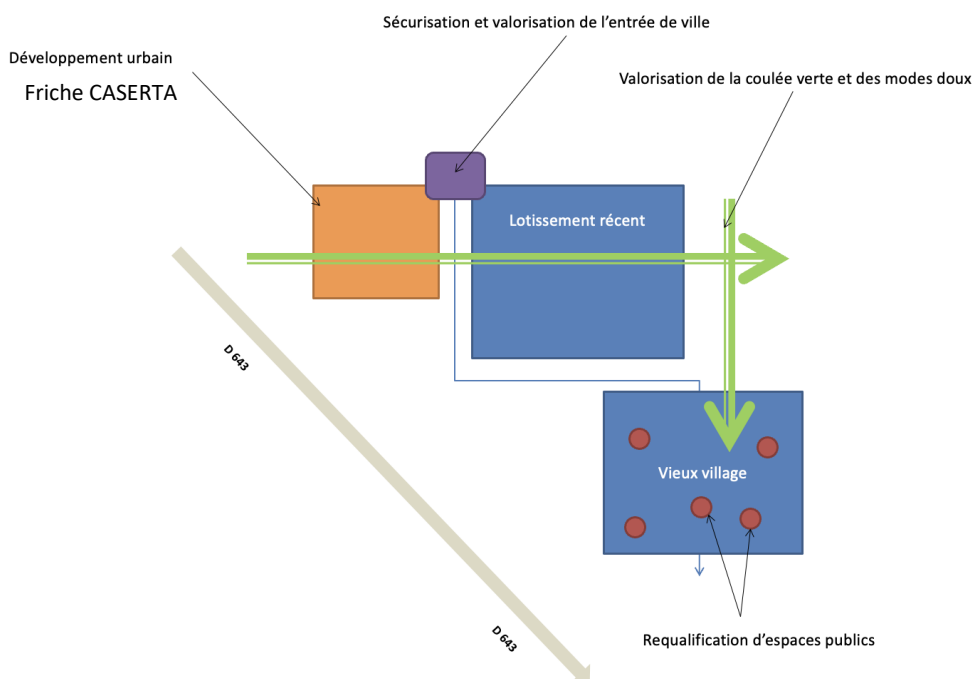


I – Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle

Conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, modifié par loi n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V), « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- . Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
 - . Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
 - . Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
 - . Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
 - . Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
 - . Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.
- ... ».

Sur la commune de Beuveille, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est mise en place pour la requalification de la friche CASERTA (recyclage foncier), afin d'y fixer les principes d'aménagement futur à respecter. Mais cette OAP s'inscrit dans une réflexion plus globale à l'échelle de la commune.



Identification des séquences d'aménagement

Séquence I – Requalification de la friche CASERTA en entrée de village

L'ensemble de l'emprise de la friche, localisée en entrée de village, est classé en zone 1AU du PLU. Son emprise s'étend sur environ 2,8 ha.

La vocation principale du site est la création d'une zone résidentielle destinée à l'accueil d'habitat, mais aussi ouverte aux équipements publics et activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.

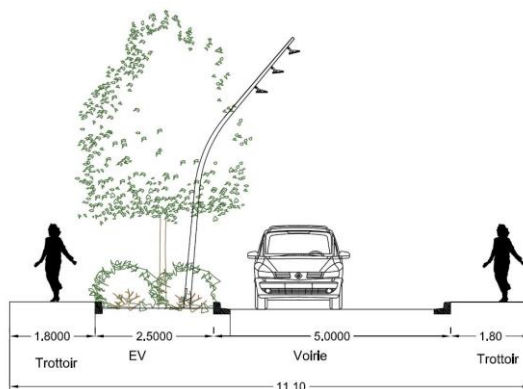
En matière d'habitat, les typologies autorisées correspondent à de l'habitat mixte (individuel, jumelé ou en bande, intermédiaire ou collectif). Un minimum de 15 logements à l'hectare est attendu soit 42 logements sur le site.

Un phasage de l'opération en deux temps (phase 1 et phase 2) est prévu : court (0-7 ans) et moyen (7-15 ans) termes.

Les principes d'aménagement à respecter sont illustrés en page suivante.

La voirie principale devra être végétalisée. La coupe de voirie ci-contre est à respecter pour la voirie principale de l'opération.

Elle pourra cependant être adaptée dans le cas où la gestion des eaux pluviales le nécessiterait (ex : espace vert plus important), mais devra conserver au moins un trottoir, une chaussée d'au moins 5 mètres et une bande d'espace vert plantée.



Du stationnement visiteurs devra également être mis en place (à minima 25 places sur l'ensemble de l'opération d'aménagement), le long de la voirie ou sous forme de poches de stationnement.



Illustration non opposable aux autorisations d'urbanisme

Séquence II - Aménagement de la coulée verte

Dans le prolongement de la friche Caserta, la commune de Beuveille dispose d'un ensemble cohérent de parcelles permettant d'imaginer la structuration d'une coulée verte.

Cet espace situé en bordure de ruisseau fera l'objet d'un terrassement léger lui permettant d'exercer ses fonctions de régulation des crues.

Dans le même temps, il pourra constituer un parcours de promenade sous forme de couture végétalisée entre le lotissement du Pâquis, la zone d'habitat visée ci-dessus et le cœur du village.



*Illustration non opposable aux autorisations d'urbanisme
Exemple d'aménagement possible sur le site pour sa mise en valeur*

Principes d'aménagement à respecter

Gestion des eaux pluviales :

Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales. L'opération devra accepter les eaux de ruissellement venant du bassin versant en son amont. Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sur le site et à la parcelle est demandé, sauf impossibilité technique avérée par la réalisation d'une étude de sol. En fonction de la solution de gestion des eaux pluviales retenue, si un bassin de rétention était à aménager, il devra être paysagé.

Orientation du bâti et de la zone :

Autant que possible, un bâti et des voiries qui tiennent compte de l'orientation bioclimatique seront privilégiés.

Les limites des lots seront traitées de manière paysagée afin de favoriser l'intégration du projet dans son environnement. Sur le pourtour de l'opération, des cheminements doux accompagnés de plantations seront aménagés. Un soin particulier sera apporté à l'aménagement paysager des fonds de parcelles des terrains à bâtir donnant sur l'espace agricole (transition terres agricoles / cheminement planté / jardins).

Contraintes sur le site :

Afin de se protéger des vents, un merlon planté devra être créé en limite ouest de l'opération.

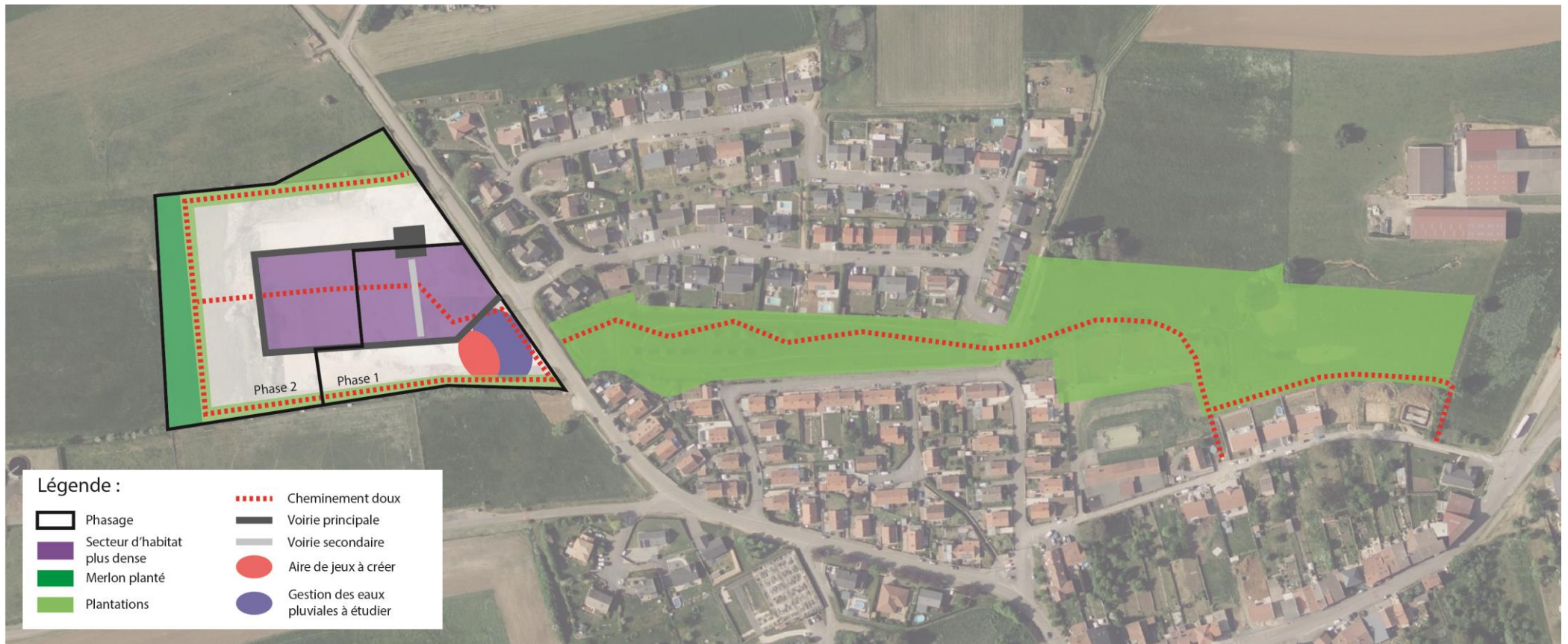
Les constructions devront prendre en compte l'aléa retrait et gonflement des argiles de niveau fort sur le site.

Les clôtures réalisées en limite sud de l'opération devront prendre en compte l'existence du ruisseau en contrebas. Elles seront constituées d'un grillage et/ou d'une haie vive. Un accès au ruisseau devra être préservé (bande de 4 m le long du ruisseau).

Déplacements / transport :

Des cheminements doux devront être créés sur les pourtours de l'opération, mais également au cœur de cette dernière. Ces cheminements devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables et accompagnés de plantations d'essences locales.

Schéma illustrant les principes d'aménagement à respecter



II – Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame verte et bleue

« La trame verte et bleue, l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, est une démarche spécifique qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'Homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. En d'autres termes, assurer leur survie. Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, préventions des inondations, amélioration du cadre de vie, etc. » (Source : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement).

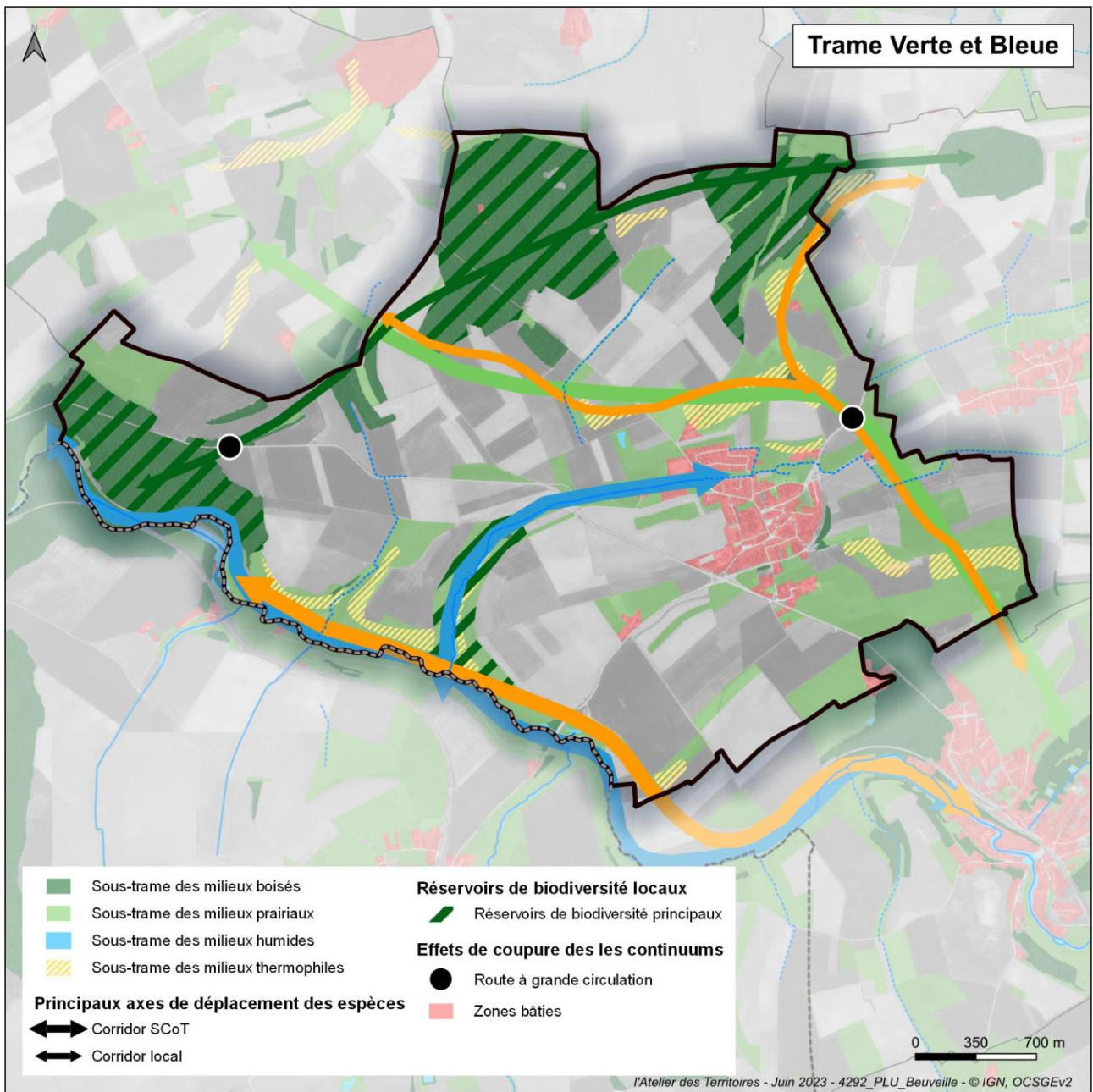
Elle se compose de :

- **Réservoir de biodiversité** : espaces naturels de haute valeur en termes de biodiversité au sein desquels est assuré le cycle de vie (reproduction, alimentation et refuge) d'espèces particulières ou le fonctionnement d'écosystèmes particuliers qui offrent des services écosystémiques ou ont une valeur intrinsèque. Il en existe deux sortes :
 - Institutionnel : soumis à une protection réglementaire (réserves, NATURA 2000...) ou reconnu d'intérêt régional (ZNIEFF...). Sur Beuveille, on recense le ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Chiers et de la Crusnes », et la ZNIEFF de type 1 « La Crusnes en aval de Boismont » ;
 - Fonctionnel : présence d'espèces ou d'écosystèmes d'intérêt patrimonial.
- **Corridor écologique** : liaison fonctionnelle entre écosystèmes ou entre différents habitats d'une espèce, permettant sa dispersion et sa migration (axes de déplacement, points de passages...). Il en existe trois types :
 - Continuum ou matrice paysagère : ensemble des milieux favorables à un groupe écologique et composé de plusieurs éléments continus (sans interruption physique), y compris des zones marginales appartenant à d'autres continuums ou simplement accessibles pour des activités temporaires ;
 - Structures linéaires: haies, ripisylves, surface linéaire en couvert environnemental permanent ;
 - Pas japonais : continuum altéré, espaces - relais, îlots refuges...
- **Continuités écologiques** : éléments constitutifs du réseau écologique composé de l'ensemble des réservoirs et des différents types de corridors (continuums, structures linéaires et structures en pas japonais) auxquels on peut ajouter les corridors potentiels sur lesquels il y a un objectif de restauration.

Pour chacune de ces continuités sont présentés les principes généraux de cette continuité et les mesures compensatoires à mettre en place en cas de destruction de ces éléments rendue inévitable dans le cadre d'un projet d'urbanisation, mais aussi plus généralement en cas de destruction ou de modification du milieu.

Ces mesures compensatoires ou d'accompagnement peuvent parfois relever de la compétence de la police de l'eau, notamment en cas d'atteinte à une zone humide ou en cas de défrichement. Ses mesures sont opposables sans préjudice des prescriptions des autorités administratives compétentes lorsque l'opération de construction ou d'urbanisation est soumise à une autorisation administrative relevant de la compétence de l'État.

Ces mesures compensatoires ou d'accompagnement sont issues du guide élaboré par l'AGAPE. Les continuités sont issues également de l'étude AGAPE, mais elles sont dues être travaillées plus finement afin d'être utilisées dans l'OAP.



1 - Sous-Trame principale :

Les principes généraux pour cette continuité sont :

- **Protéger et maintenir la mosaïque d'habitats** composée d'un cours d'eau avec sa ripisylve ainsi que d'une plaine inondable (prairie humide) et sur les versants des milieux ouverts, parfois thermophiles, avec des ensembles forestiers.
- **Éviter de construire du fait d'une superposition d'enjeux importants** (continuité servant de support à la fois aux espèces humides, forestières, prairies et parfois thermophile). Limiter les constructions autorisées à celles nécessaires à la sécurité et à la mise en valeur du milieu. S'il y a construction, appliquer les mesures compensatoires propres à chaque milieu.
- **Renforcer la continuité en analysant et identifiant les éléments qui nuisent au fonctionnement optimal de la continuité**, ainsi que les secteurs potentiellement humides et/ou thermophiles présents sur cette continuité.

Les possibilités d'urbanisation sont limitées à la construction de bâtiments agricoles, la quasi-totalité de la sous-trame étant classée en zone naturelle (zone N au PLU).

Le constructeur devra :

- Intégrer un espace pour planter des haies et des arbustes (concevoir une strate arbustive) avec une diversification des essences locales et des strates végétales ;
- Optimiser et réduire l'éclairage nocturne ;
- Mettre en place des aménagements permettant le déplacement de la petite faune, reptiles et avifaune, etc.

L'ensemble de ces partis en milieu agricole permettra de recréer des conditions favorables à la venue d'animaux et donnera une plus-value au projet en matière d'environnement. **Le plan de masse devra comporter des espaces végétalisés suffisants** pour permettre un effet de levier sur la biodiversité, ainsi que des îlots d'évolution naturelle (espaces laissés à la nature spontanée).

2 - Sous- Trame Forêt :

Les principes généraux pour cette continuité sont :

- Maintenir les habitats sources qui sont nécessaires aux déplacements et à l'habitat des espèces forestières : forêts, boisements, haies, cavités dans bois morts, etc.
- Dans le cas d'un renforcement, si un projet d'aménagement ou de construction est à proximité d'une continuité forestière ou en lisière, il conviendra de mettre en place un réseau de haies en limite séparative des parcelles afin de renforcer la continuité forestière et de donner une plus-value au projet en matière de biodiversité dans le périmètre de la zone à aménager.

Les mesures compensatoires :

En cas de projet autre qu'une urbanisation à vocation d'habitat (modification du milieu) :

- **Reboiser dans la même sous-trame à hauteur de 100%** en intégrant une gestion forestière adaptée.

Dans tous les cas, en accompagnement du projet :

- **Réintégrer des haies et/ou des boisements détruits équivalents à la surface détruite. Cette réintégration se fera dans le périmètre du projet ou à proximité de celui-ci.** Si besoin, des ouvertures dans la haie peuvent être autorisées (passage engin agricole, cheminement doux).
- **Replanter un linéaire de haie avec une recreation à 100%** de ce qui a été détruit. Il devra se composer à minima de 5 essences locales différentes.

3 - Sous- Trame Prairie :

Les principes généraux pour cette continuité sont :

- Privilégier le maintien des habitats sources qui sont nécessaires aux déplacements et à l'habitat des espèces prairies : prairies de pâturage, de fauche (fourrage), bandes enherbées le long des routes, réseaux de haies et petits bosquets, ainsi que les jardins et vergers en milieu urbain.
- Si le projet d'aménagement (hors projet agricole) est à proximité ou sur une continuité de prairie, il conviendra de mettre en place une zone tampon ainsi que des haies afin d'assurer la transition avec l'aménagement dans le périmètre de la zone à aménager concernée.

Les mesures d'accompagnement du projet :

En cas de projet d'urbanisation, le **plan de masse devra comporter des espaces végétalisés permettant d'obtenir** un effet levier sur la biodiversité et dans le respect de la trame considérée. Les espaces enherbés seront favorisés et gérés de façon extensive (noues...). Les franges urbaines devront être végétalisées.

4 - Sous- Trame Thermophile :

Les principes généraux pour cette continuité sont :

- **Maintenir les habitats sources qui sont nécessaires aux déplacements et à l'habitat des espèces thermophiles (l'azuré du serpolet, la decticelle chagrinée, la coronelle lisse, le lézard agile, la mante religieuse, etc.):** pelouses calcaires, milieux ouverts type prairies bien exposées Sud/Ouest ou Sud/Est avec un substrat rocheux calcaire, les zones d'éboulis, rocailleux, les anciens talus SNCF, les murs en pierres sèches.
- En cas de renforcement, si le projet d'aménagement est à proximité d'une continuité thermophile, il conviendra de mettre en place des aménagements de type murets ou petites zones rocailleuses dans le périmètre de la zone à aménager concernée.

Les mesures d'accompagnement :

En cas de projet d'aménagement, sur le projet, **réintégrer des milieux favorables (tas de pierres, petits murets, etc.)**. Cette réintégration se fera dans le périmètre du projet ou à proximité direct de celui-ci.