

Plan Local d'Urbanisme d'Aillières-Beauvoir

Dossier d'approbation – Décembre 2014



Rapport de présentation

Projet d'Aménagement et de développement durables

*Orientations d'aménagement et de
programmation*

Règlement

Liste des emplacements réservés

Servitudes d'utilité publiques

Annexes



Vu pour être annexé à la délibération du



Sommaire

I.	Objectif de croissance retenu	3
II.	Les orientations générales des politiques urbaines	4
A.	L'habitat	4
1.	Préserver la diversité de l'offre d'habitat	4
2.	Renforcer la densité du bourg.....	4
3.	Préserver les jardins et le patrimoine du bourg ancien	4
III.	Les orientations générales des politiques de développement durable	6
A.	Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	6
1.	Préservation des paysages.....	6
2.	Préservation du patrimoine bâti et des hameaux.....	6
B.	Préservation et restauration des continuités écologiques	7
C.	Favoriser les matériaux et énergies renouvelables	8
1.	Démarche se rapprochant de l'urbanisme durable	8
2.	L'éco-construction.....	8
3.	Favoriser le développement des énergies renouvelables.....	8
4.	Le développement des communications numériques.....	9
IV.	Les orientations générales des politiques de développement économique	10
A.	Dynamique agricole à maintenir	10
B.	Accueillir des activités économiques	10
C.	Préserver le commerce de proximité	10
V.	Objectif de modération de la consommation des espaces	11
VI.	Carte de synthèse	12



I. Objectif de croissance retenu

Les élus font le choix de permettre la construction de 10-12 nouvelles constructions dans les 10 prochaines années. Ce choix a été justifié par l'analyse des nouvelles constructions enregistrées sur la commune lors des 10 dernières années. Au cours de ces années, une dizaine de nouvelles constructions ont été enregistrées sur la commune. Donc, afin de maintenir cette dynamique sans dénaturer le caractère de la commune, l'accueil d'une dizaine de constructions paraît envisageable et raisonnable.

La station d'épuration du bourg à une capacité de 180 Équivalents Habitants. Suite à une étude faite en 2010, il s'avère que cette station est aux deux tiers de sa capacité de traitement.

La densité des constructions sera de 12 à 14 constructions à l'hectare. Il est donc nécessaire d'ouvrir l'urbanisation de 1 ha.



II. Les orientations générales des politiques urbaines

A.L'habitat

1. *Préserver la diversité de l'offre d'habitat*

Aujourd'hui, la structure sociale est équilibrée sur la commune d'Aillières Beauvoir, avec toutes les catégories sociales présentes. Le P.L.U devra permettre d'offrir des possibilités à chacune des catégories socioprofessionnelles de s'implanter à Aillières Beauvoir, avec ses exigences particulières dans le domaine de l'habitat (taille des parcelles et des habitations, accession à la propriété ou location, etc.).

2. *Renforcer la densité du bourg*

Les élus souhaitent une croissance raisonnée de la commune et ne souhaitent pas autoriser de nouvelles constructions pour l'habitation dans les hameaux.

Ce choix est motivé par :

- Une volonté de préserver le caractère du bourg en évitant un apport trop important de nouvelles constructions
- Une nécessité d'accueillir de nouveaux habitants en limitant les investissements
- Une envie de faciliter l'intégration des nouveaux arrivants en évitant une arrivée de masse.

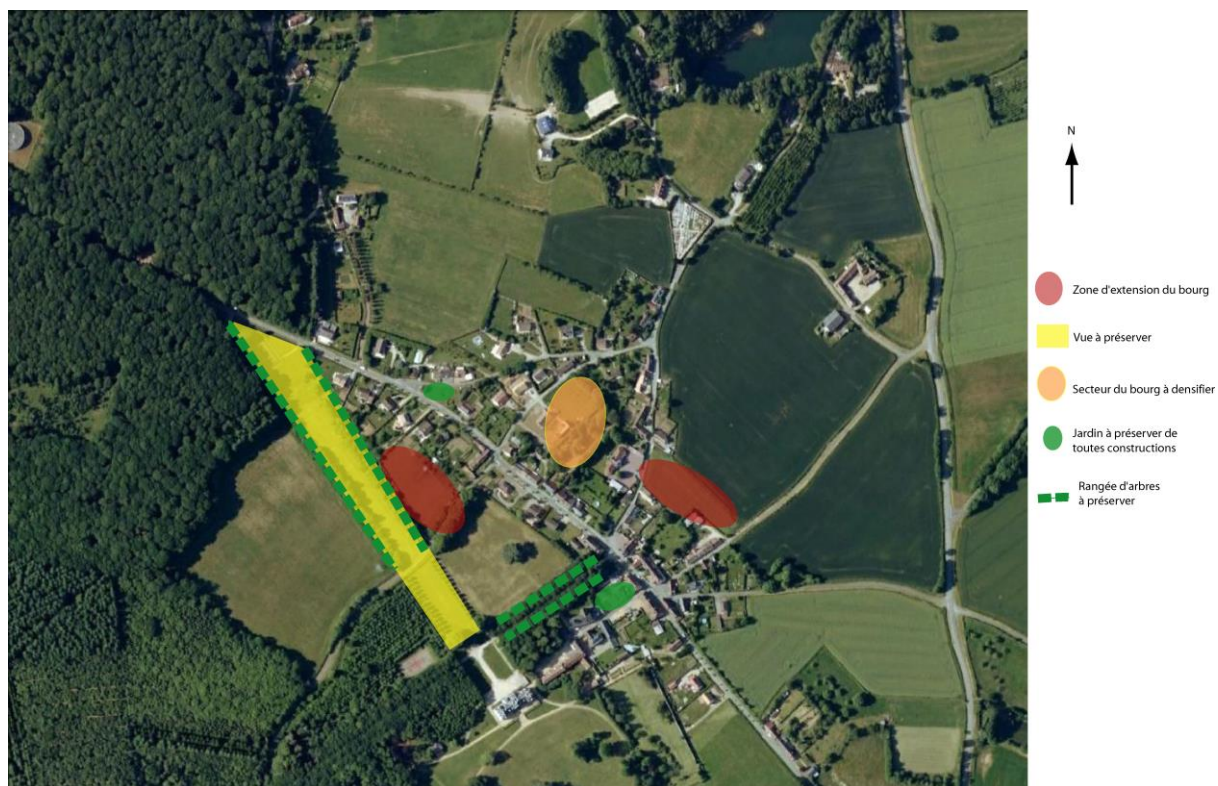
3. *Préserver les jardins et le patrimoine du bourg ancien*

Fort est de constater que le bourg ancien abrite un patrimoine remarquable. Ce patrimoine qui concerne aussi bien le château, les maisons d'habitation que les jardins donnant sur rue fait partie du caractère et de la qualité du centre bourg.

Cette image du centre bourg est un atout indéniable pour attirer de nouveaux ménages sur la commune d'Aillières Beauvoir. Dans cette perspective, il est important de préserver ce patrimoine.



Densification et extension du bourg



III. Les orientations générales des politiques de développement durable

A. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

1. *Préservation des paysages*

a. Préservation des haies et des espaces boisés

Les élus souhaitent préserver le paysage de bocage de la commune. Cependant, un classement en Espace Boisé Classé des haies est trop contraignant et inadapté à un paysage bocager qui a vocation à être mouvant. Néanmoins, les élus souhaitent une identification des haies et bosquets méritant leur maintien et sur lesquels un permis d'arrachage devra être demandé auprès de la mairie.

b. Les vues sur le bourg

Afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions les élus envisagent de border les extensions futures par une haie bocagère. Parallèlement, une attention particulière devra être portée sur les paysagements des lotissements, aussi bien sur le domaine public que privé.

c. Préservation du paysage rural

Le paysage rural devra être préservé. Les nouveaux bâtiments agricoles devront faire l'objet d'une intégration dans le paysage. Les bardages devront éviter les couleurs claires. Ces nouveaux bâtiments devront être entourés d'une haie de type bocager dans la mesure où celle-ci n'empêche pas une utilisation optimum du bâtiment.

2. *Préservation du patrimoine bâti et des hameaux*

Les hameaux sur la commune abritent de belles bâtisses et corps de bâtiments. Les élus souhaitent préserver la qualité architecturale de ces hameaux, pour cela, les nouvelles constructions ne seront pas autorisées.

En ce qui concerne le choix de la végétation, les essences indigènes devront être prioritaires. Les plantes exotiques comme les oliviers ou bananiers seront bannies des hameaux, autant que possible. Les haies entourant les parcelles devront être des haies de type bocager, champêtre ou fleuri. Les haies à essence unique seront à proscrire, ainsi que les haies de résineux.



La commune est traversée du Nord au Sud par le ruisseau Le Rutin. Le long de ce ruisseau s'est développé une ripisylves essentiellement constitués de saules, frênes, peupliers et aulnes. Cette végétation permet de renforcer encore un peu plus le paysage bocager de la commune.

Parallèlement, les zones humides devront être préservées.

Forêt de perseigne

Maillage bocager à travailler

Continuité écologique à préserver

Vue à préserver

N

Moulin à vent à préserver

- *classement de ces trames bleues et vertes en zone N*
- *règlement stricte pour ces zones N*

C. Favoriser les matériaux et énergies renouvelables

1. *Démarche se rapprochant de l'urbanisme durable*

Aujourd'hui la population est de plus en plus sensibilisée au développement durable. Les élus sont conscients que le développement de l'urbanisation dans leur commune ne pourra pas faire abstraction d'une démarche environnementale et sociale dans sa conception. Néanmoins, la commune reste une commune rurale. Par conséquent, pour attirer de nouveaux habitants, il ne faut pas de règles trop contraignantes dans le domaine de l'aménagement et de la construction. Il est aujourd'hui, difficile d'imaginer la réalisation d'un éco-lotissement ou d'un lotissement durable sur la commune d'Aillières Beauvoir. Cependant, il est possible aujourd'hui de reprendre quelques principes facilement applicables, comme la création de liaisons douces au sein des opérations d'aménagements futurs, limiter la place de l'automobile sur le domaine public, préserver les constructions du vent, inciter des orientations Sud pour les habitations, favoriser l'implantation de récupérateurs d'eau de pluies, ne pas interdire les éoliennes individuelles et permettre l'implantation de panneaux solaires.

2. *L'éco-construction*

Les élus ne sont pas hostiles à l'éco-construction. Néanmoins, celle-ci devra s'intégrer au mieux aux constructions plus « traditionnelles ». L'aspect le plus visible de l'éco-construction est généralement sa forme architecturale. Pour beaucoup, il y a confusion entre maison bois et Eco construction, même si l'emploi du bois est quasi généralisé pour les éco-constructions.

Les élus souhaitent également que la rénovation thermique des constructions des années 70-80 puissent être faite par l'intermédiaire d'une isolation extérieure.

3. *Favoriser le développement des énergies renouvelables*

Les élus souhaitent favoriser au maximum l'utilisation des énergies « propres » pour les habitants d'Aillières Beauvoir.

Le solaire

Pour le solaire, les élus souhaitent qu'une intégration au bâtiment soit faite. Les teintes des panneaux ainsi que des armatures devront se rapprocher autant que possible de la teinte de la couverture de la construction.

Pompe à chaleur

Ce système de chauffage se repend de plus en plus. Système peu énergivore, le bruit de la machinerie extérieure reste un des handicaps de ce système. Afin que ce système ne devienne pas une source de conflit de voisinage, il pourra être envisagé de réglementer l'implantation de la machinerie et de son insertion par rapport à la vue du domaine public.



Récupération d'eau

Les récupérateurs d'eau enterrés seront autorisés sur l'ensemble de la commune et non règlementés afin de permettre au plus grand nombre d'en acquérir.

4. *Le développement des communications numériques*

Les extensions futures seront pourvues de fourreaux afin d'accueillir la fibre optique quand celle-ci arrivera sur la commune.



IV. Les orientations générales des politiques de développement économique

A. Dynamique agricole à maintenir

Le développement et les aménagements futurs de la commune ne devront pas nuire à l'activité agricole. L'extension urbaine devra être mesurée et de préférence sur des parcelles d'une moindre valeur agricole.

Les hameaux ne pourront être développés afin de limiter la présence de tiers dans l'espace agricole.

La circulation des engins agricoles ne devra pas être entravée par des aménagements urbains non adaptés (écluses, terre plein central, etc.).

L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles devra être permise.

Il sera également permis aux exploitants agricoles de développer des activités secondaires, comme la vente à la ferme, l'accueil à la ferme, etc.

Cependant, les anciennes stabulations ne pourront pas faire l'objet de changements d'affectation. A l'opposé, les vieilles granges en pierres pourront faire l'objet d'un changement d'affectation, mais seulement si celles-ci font partie de la même unité foncière que celle de la maison liée à l'activité agricole.

Les vieilles granges en pierres isolées pourront faire également l'objet d'un changement d'affectation si les réseaux passent à proximité et si cette grange a une valeur patrimoniale.

La création de gîtes ou logements pourra être acceptée si ceux-ci font partie de la même unité foncière que la maison liée à l'activité agricole.

B. Accueillir des activités économiques

La commune n'a pas vocation à accueillir une zone artisanale. Néanmoins, pour ne pas voir le patrimoine bâti de campagne être abandonné, les élus souhaitent permettre l'implantation d'artisans sur les anciens bâtiments agricoles sans y permettre la construction de nouveaux bâtiments.

Les élus ne seraient pas opposés à l'accueil d'une activité économique liée au tourisme, comme un centre équestre.

C. Préserver le commerce de proximité

Les élus souhaitent préserver l'auberge-commerce. Des aménagements ont été faits afin de faciliter le stationnement de la clientèle de cette auberge. Les élus souhaitent que le règlement du PLU n'entrave pas l'évolution de cette activité.

V. Objectif de modération de la consommation des espaces

Au cours des années 1980-1990, la densité des constructions sur la commune d'Aillières Beauvoir était de 5,5 constructions à l'hectare. La densification s'est légèrement accentuée dans les années 2000 avec une densité de 8 constructions à l'hectare.

Dans la perspective des 10 prochaines années, les élus souhaitent accueillir le même nombre de nouveaux ménages par rapport à la dernière décennie, soit une dizaine.

La vacance sur le territoire communal est faible. Les données INSEE 2009 faisaient apparaître 8 logements vacants sur la commune. Un décompte de la Mairie en dénombre 5. Le peu de logements vacants ne correspondent plus aux normes de confort actuel (étages, manque d'isolation, grand volume bâti, etc.). Par conséquent, pour accueillir ces nouveaux ménages, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la surface nécessaire pour 10 nouvelles constructions. Afin de poursuivre dans la concentration de l'habitat, la préservation de l'espace, les élus ont fait le choix d'une densité moyenne de 12 à 14 logements par hectare, et de ne plus permettre la construction d'habitation en dehors du bourg, excepté dans le cadre d'une exploitation agricole, le cas échéant.



VI. Carte de synthèse

