

Commune de BEINES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du 02 Août 2017  
approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :

Le Maire,  
Jean MICHAUT



Prescription du PLU le 11 Août 2014  
Approbation du POS le 06 Juillet 1989

*Diffusion du dossier suite contrôle de la légalité*

Dossier du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**  
2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Fax : 03.25.40.05.89.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

  
**Perspectives**  
URBANISME & PAYSAGE



# SOMMAIRE

|                                                                                                                     |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>A – Préambule .....</b>                                                                                          | <b>1</b> |
| <b>B – Les objectifs du PADD .....</b>                                                                              | <b>5</b> |
| <b>LE PROJET COMMUNAL .....</b>                                                                                     | <b>5</b> |
| <b>1. Poursuivre un développement urbain et économique .....</b>                                                    | <b>6</b> |
| 1.1 - Maintenir la dynamique démographique .....                                                                    | 6        |
| 1.2 - Privilégier le développement du bourg.....                                                                    | 6        |
| 1.3 - Maintenir le niveau d'équipements et l'adapter à l'évolution démographique.....                               | 7        |
| <b>2. Maintenir le cadre de vie de la commune .....</b>                                                             | <b>8</b> |
| 2.1 - Permettre une bonne accessibilité de la commune et réduire l'impact des déplacements .....                    | 8        |
| 2.2 - Pérenniser les activités agricoles et viticoles .....                                                         | 9        |
| 2.3 - Maintenir les activités économiques et permettre leur développement ou l'accueil de nouvelles activités ..... | 9        |
| 2.4 - Protéger et favoriser la qualité environnementale .....                                                       | 9        |
| 2.5 - Prendre en compte le socle géographique et ses risques .....                                                  | 11       |
| 2.6 - Préserver le contexte architectural et paysager de la commune .....                                           | 11       |

# A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U). La procédure de PLU donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées sur la commune et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion a été l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long termes.

## 1 / Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D :

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection, de mise en valeur et de développement de la commune, c'est-à-dire exprimer un projet global pour le territoire.

Le PADD doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

## 2 / Définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit PADD, est défini dans les articles suivants :

### Article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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 ;

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 fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

### 3 / Le P.A.D.D., un Projet :

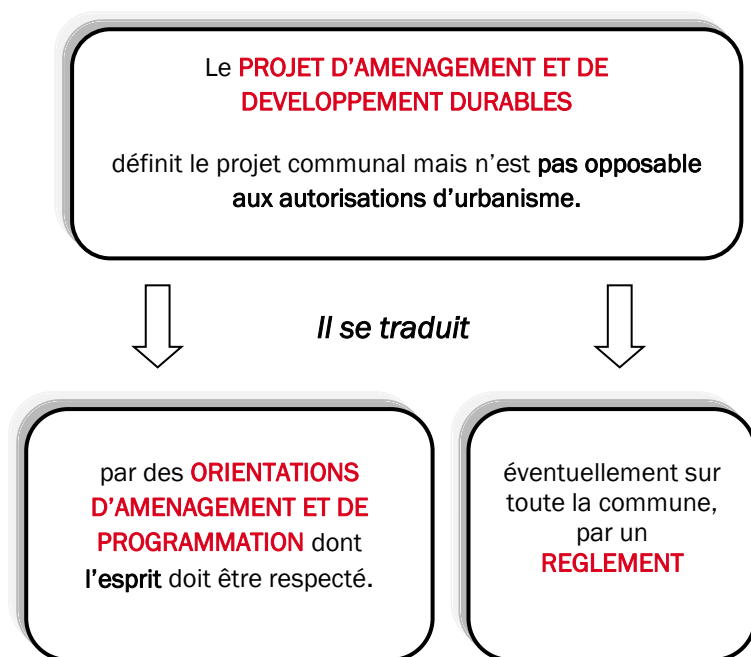
Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation. *Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.*

**Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.**

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la « clé de voûte » du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



## **B/ LES OBJECTIFS DU P.A.D.D.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Les trois grands principes du développement durable doivent être pris en considération :

- La protection de l'environnement qui permet de ménager les ressources dont la commune dispose ;
- Le développement économique qui organise la production de richesses et crée les conditions de la prospérité ;
- La cohésion sociale qui passe par la solidarité et qui permet une répartition équitable des richesses produites.

Le PADD doit comprendre des éléments obligatoires :

- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- La préservation et/ou la remise en état des continuités écologiques (la trame verte et bleue) ;
- La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Les orientations concernant le paysage ;
- Orientations générales concernant l'habitat (cela implique un objectif démographique chiffré pour les 15 ans à venir) ;
- Orientations en matière d'équipements : Prendre en compte les équipements publics à prévoir et/ou à développer sur le territoire ;
- Orientations en matière d'urbanisme ;
- Orientations en matière de transports et de déplacements ;
- Projection des objectifs en termes de déplacements et d'accessibilité ;
- Orientations en matière d'équipement commercial et de développement économique et les loisirs (agriculture, commerces, artisanat, industrie, tourisme, ...) ;
- Orientation en matière de réseaux d'énergie ;
- Prise en compte des Nouvelles Technologies d'Information et de Communication.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes :

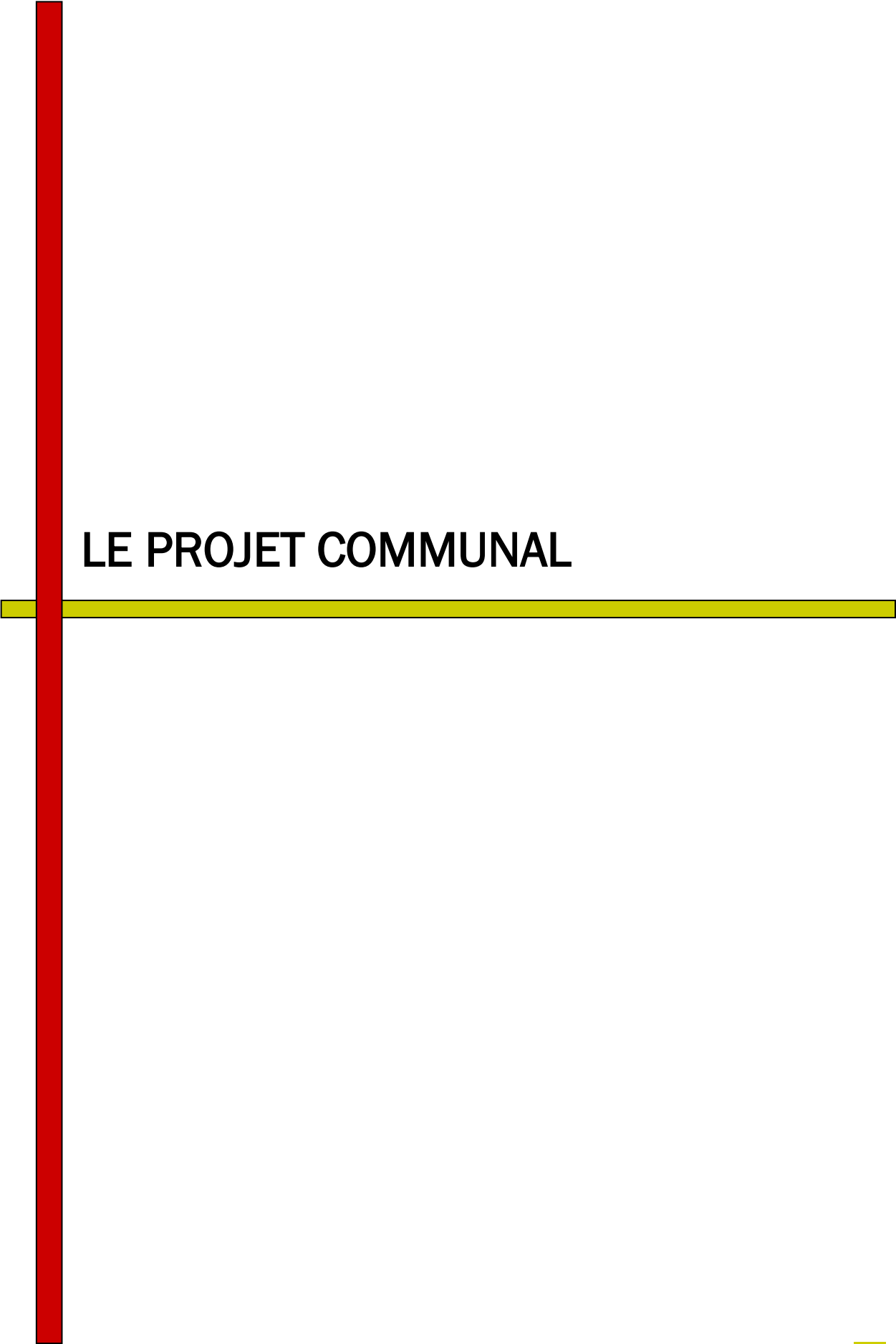
- 1. Poursuivre un développement urbain et économique**
- 2. Protéger et favoriser la qualité environnementale**

Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche de P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manœuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales. Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées.

Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sert de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.



# LE PROJET COMMUNAL

# 1. Poursuivre un développement urbain et économique

## 1.1 - Maintenir la dynamique démographique

### CONTEXTE

La commune connaît un accroissement de sa population depuis 1975, qui va de pair avec l'accroissement du nombre de logements et un rajeunissement de la population avec les arrivées de jeunes couples. Les logements de Beines sont de grandes tailles et les ménages sont stables.

La commune compte actuelle 552 habitants et le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,6 en 2012. La taille des ménages grandit depuis 1999 après une période de stagnation. Il s'agit donc d'un phénomène de resserrement des ménages sur la commune qui indique que pour maintenir sa population, Beines ne devra pas produire un nombre important de nouveaux logements.

### Permettre l'accueil de nouveaux habitants

La commune dispose encore d'une réserve foncière permettant la construction de nouveaux logements. Elle pourra aussi mettre à contribution son parc de logements vacants.

Sur la base des données INSEE 2012, la commune envisage, pour les 15 années à venir, de maintenir le taux de croissance démographique actuel (1,55% par an) et de compenser le desserrement des ménages qui pourrait passer de 2,6 à 2,5 personnes par foyer.

## 1.2 - Privilégier le développement du bourg

### Modérer la consommation d'espaces

L'artificialisation des sols liée à l'urbanisation à Beines a été de 4,5 hectares soit 0,30 ha/an depuis l'approbation du POS en 2001. La commune veillera à modérer l'artificialisation des sols, en ne dépassant pas cette consommation de 0,30 ha/an.

La commune souhaite combler les dents creuses et ouvrir à l'urbanisation du foncier qui permettra de satisfaire l'accueil de nouveaux habitants et le maintien de ceux qui veulent s'installer dans le village.

### Optimiser le parc de logements existants

Beines présente la particularité d'avoir un bourg compact avec une urbanisation peu diffuse.

La commune souhaiterait que ces bâtiments puissent être aménagés et être réaffectés notamment à la vocation de logements, ceci afin de participer à l'accueil de nouveaux habitants et de réduire la consommation des espaces.

Il conviendrait d'augmenter marginalement l'offre locative sociale, et de permettre l'accueil de logements pour les personnes âgées.



Logements vacants du bourg

### **1.3 - Maintenir le niveau d'équipements et l'adapter à l'évolution démographique**

#### **Conforter les équipements existants**

La commune dispose de plusieurs équipements publics (école, accueil périscolaire, mairie, salle polyvalente...) qu'il convient de maintenir afin de préserver son attractivité, et donc de faciliter l'arrivée de nouveaux habitants. Notre principale volonté est de maintenir nos classes primaires au sein du village.

Ces équipements devront s'adapter à l'évolution démographique afin de répondre à la demande des populations nouvelles.

#### **Développer les Nouvelles Technologies d'Information et de Communication**

Les habitants de Beines peuvent avoir accès à Internet. On observe toutefois une disparité sur le territoire, les réseaux de communication pourraient donc être renforcés et généralisés sur tout le territoire communal. Les réseaux de téléphonie mobile ne sont pas encore tous opérationnels sur la commune.

Afin de maintenir, voire de développer l'attractivité et la compétitivité du territoire, il convient d'anticiper les besoins des entreprises et de répondre aux nouvelles attentes des usagers.

Pour cela, il est indispensable de développer les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication en assurant une bonne couverture pour tous, un service de connexion permanente et un débit assurant le développement économique de la commune.

Cela participe aussi à la diminution des déplacements en favorisant l'accès à l'information et aux services depuis les foyers de Beines.

## 2. Maintenir le cadre de vie de la commune

### 2.1 - Permettre une bonne accessibilité de la commune et réduire l'impact des déplacements

#### CONTEXTE

La commune est accessible par les grandes infrastructures situées à proximité. Aussi, la commune souhaite maintenir son réseau de routes locales, permettant d'accéder facilement à Auxerre (13km), à Chablis (6km), à Tonnerre (20km), à l'entrée de l'autoroute (7km) et aux localités voisines par les routes vicinales.

- 2 routes départementales :
  - La RD524 reliant le bourg à Bleigny-Le-Carreau
  - La RD965 formant un axe Auxerre-Chablis/ Tonnerre.
- Un réseau de chemins de randonnées à l'échelle du Pays Chablisien.



Sentiers du pays Chablisien

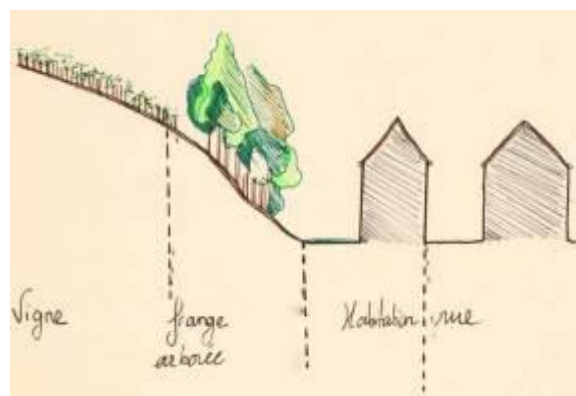
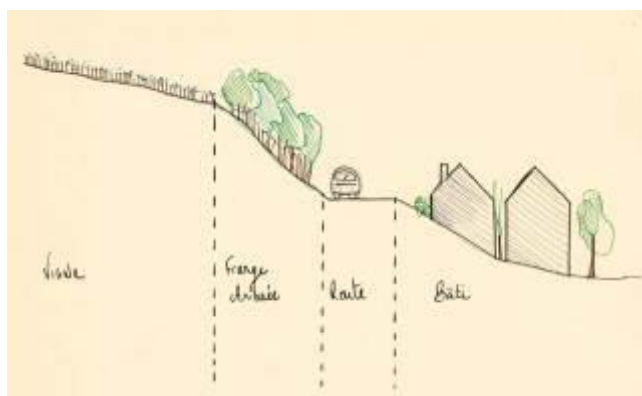
#### Prendre en compte les déplacements agricoles

La configuration de Beines, avec un bourg viticole actif engendre le passage de machines agricoles et de camions de transport.

La commune veillera, dans ses aménagements futurs, à concilier la vie de la commune et les activités viticoles et économiques.

#### Protéger les franges paysagères

La protection du cadre de vie passe également par une gestion adaptée des aménagements des espaces publics, notamment par le traitement des transitions et lisières entre les espaces cultivés et les zones habitables.



Exemples de franges présentes sur la commune

## 2.2 - Pérenniser les activités agricoles et viticoles

La commune est concernée par des zones de production viticole d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) et d'Appellation d'Origine Protégée (AOP) au plan européen (avec notamment la production de vin de Chablis).

L'activité viticole occupe 860 hectares, soit un tiers du territoire de Beines.

Les terres agricoles vouées à la culture céréalière et à la vigne seront préservées au maximum afin que l'urbanisation ne vienne pas empiéter sur ces zones d'importance économique majeure.

## 2.3 - Maintenir les activités économiques et permettre leur développement ou l'accueil de nouvelles activités

Il s'agit de favoriser la mixité des fonctions dans le village en continuant à accueillir des initiatives d'implantation d'entreprises en veillant à ce que celles-ci ne créent pas de conflits d'usage ou de nuisances au sein du tissu urbain dont la prédominance est l'habitat.

### Maintenir et diversifier l'activité viticole

L'économie de la commune est essentiellement liée à l'agriculture et à la viticulture. Le vin de Chablis s'exporte à l'international.

Le tourisme pourrait s'accroître à partir de l'activité viticole en développant les structures d'accueil touristiques et les équipements encourageant et organisant la fréquentation sous toutes les formes.



*Hébergement touristique dépendant d'un domaine viticole*

### Accueillir des commerces de proximité

La commune dispose d'un café-restaurant et d'un salon de coiffure. Elle souhaite toutefois voir la superette du bourg rouvrir ses portes afin que les habitants puissent profiter à nouveau de ce commerce de proximité.



*Superette*

## 2.4 - Protéger et favoriser la qualité environnementale

### Protéger la trame verte et bleue

La commune est concernée par une zone humide, mais aussi par des boisements situés sur le pourtour du bourg et au sein des espaces de culture.

Il convient de maintenir ces boisements qui agissent en réservoirs garant de la biodiversité sur la commune.



*Retenue d'eau*

La protection de ces espaces passe par :**- La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**

La protection de ces zones passe surtout par la conservation des espaces naturels remarquables. La prise en compte des zones humides permet de répondre aux objectifs du SDAGE, et à la prise en compte des ruisseaux qui participent à la préservation de la trame bleue.

Il s'agit aussi de prendre en compte les différents boisements et haies qui composent la trame verte, ainsi que les espaces agricoles ouverts cultivés ou en prairies comme des éléments constituant la diversité environnementale.

**- La maîtrise de l'urbanisation aux abords des corridors écologiques**

Il s'agit de veiller à ne pas fragmenter davantage le territoire, en concentrant l'urbanisation aux abords des zones construites et ne pas créer de barrières perturbant la connexion entre les différents réservoirs de biodiversité, lesquels sont reliés par les corridors écologiques.

**- Le maintien des jardins au sein du tissu bâti**

Ces parcelles constituent des respirations permettant une transition douce des espaces naturels vers les zones urbanisées. Elles peuvent servir de refuge pour la petite faune.



*Parcelle jardinée du bourg*

**Protéger les ressources**

La préservation des ressources naturelles passe par la protection des espaces boisés et des haies bocagères, mais aussi par l'identification d'éléments paysagers tels que les étendues d'eau et les fossés.

Il convient de veiller à l'utilisation d'essences locales dans le cadre de la création de haies.

La préservation de la qualité de l'eau sera maintenue par une bonne gestion de l'écoulement des eaux pluviales selon les recommandations du SDAGE.

**Concilier environnement et agriculture durable**

La biodiversité représente le vaste ensemble du monde vivant : faune, flore, micro-organismes, milieux dans lesquels ils vivent...

Tous ces éléments, en interrelation, contribuent au bon fonctionnement des écosystèmes viticoles et participent ainsi à la durabilité des systèmes de production sur le long terme : régulation des pressions des maladies et ravageurs par les auxiliaires de la vigne, pollinisation, vie du sol...

La biodiversité se traduit également par la diversité des paysages, créant des habitats variés pour de nombreuses espèces, contribuant au cadre de vie et à l'image du vignoble.



*Coteaux de vigne au Nord du bourg*

## 2.5 - Prendre en compte le socle géographique et ses risques

Il existe un risque de retrait et gonflement des argiles sur le territoire communal.

Les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation sont liés à des propriétés qu'ont certaines argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption. Les risques sur le territoire de Beines sont évalués de faibles à moyens.

Il conviendra d'adapter les modes de constructions pour les bâtiments situés sur les zones à risques.

Au vu du PPRN, l'urbanisation et l'aménagement agricole, devront tenir compte des risques de ruissellement.

## 2.6 - Préserver le contexte architectural et paysager de la commune

### Maintenir la diversité des grands paysages

L'espace communal est dessiné par une mosaïque de paysages allant des plateaux aux coteaux. Il convient de conserver cette diversité et de valoriser ces paysages naturels, agricoles et urbains qui constituent l'identité de Beines.



*Vignes au Sud du bourg*

### Valoriser le patrimoine bâti culturel

Le tissu urbain est ponctué par des éléments de patrimoine remarquables, tels que les lavoirs, les croix, l'église, le portail du cimetière... Il conviendra d'apporter une réflexion sur la valorisation de ces éléments dans les projets d'aménagement.

La commune dispose aussi d'un patrimoine plus discret et appartenant souvent à des propriétaires privés qu'il conviendrait de conserver : anciens pressoirs, puits, caves, fours à pain.....



*Lavoir*



*Pressoir dans cour privée*