

Beaulieu-les-Fontaines

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'aménagement et de  
développement durable

M.T. Projets

9 Rue du Château Mouzin

51420 Cernay-les-Reims

[www.mt-projets.com](http://www.mt-projets.com)

## PREAMBULE

Le PLU comporte différentes pièces :

- **Le rapport de présentation** pose le diagnostic, formule les enjeux communaux et justifie les choix mis en œuvre dans l'ensemble du dossier ;
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** énonce les orientations politiques de la commune en matière d'aménagement,
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** précisent les aménagements exigés dans des zones présentant des enjeux spécifiques (zones à urbaniser, centre-bourg notamment) ;
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones ;
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes**, comprenant notamment les servitudes d'utilité publique.

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation. Le projet d'aménagement et de développement durables s'inscrit dans une triple évolution :

- Celle marquée par la promulgation, le 12 juillet 2010, de la Loi 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Loi « Grenelle II », qui modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU et, en particulier, du PADD  
Le présent projet, notamment ses thèmes de réflexion et son plan, ont été définis dans le cadre de la nouvelle loi, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement comme élément essentiel de l'attractivité de la Commune à long terme.
- Celle de l'inscription du projet communal dans le cadre du SCOT de la communauté de communes du Pays des Sources
- Celle, interne, sur la réflexion du projet d'aménagement et de développement durable

Cette évolution permet une élaboration du PLU à la fois stratégique et opérationnelle, autour de projets précis qui orientent le développement de la commune.

## **Rôle du PADD**

Le PADD est le projet communal qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement, résultant du choix, fait par les élus, sur la base du diagnostic communal et du croisement de plusieurs paramètres, dont les principaux sont :

- les objectifs municipaux
- les hypothèses de croissance
- les disponibilités du territoire : capacité résiduelle, restructuration et renouvellement urbain...
- la faisabilité des équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine

## **Le scénario retenu**

*Des exigences incontournables : la préservation d'une identité forte et la nécessité de bien vivre ensemble.*

*Le scénario retenu s'est affirmé autour de l'identité rurale de la commune et de la valorisation de ses potentiels économiques au profit du dynamisme et de ses habitants.*

*Cette identité communale constitue le point de rencontre des habitants de Beaulieu-les-Fontaines qu'ils soient résidents principaux ou résidents secondaires. Cette rencontre suppose évidemment un aménagement des lieux qui satisfasse les demandes des publics fréquentant la commune et qui en permette une gestion apaisée.*

*Pour conforter cette identité rurale spécifique, Beaulieu-les-Fontaines doit s'affirmer comme un territoire pourvu d'atouts entre deux pôles urbains qui sont Roye et Noyon*

- une localisation géographique intéressante
- une ambiance rurale de par ses espaces non bâtis et son bâti.
- Son patrimoine bâti et ses fontaines
- Les cours d'eau présents sur le territoire communal

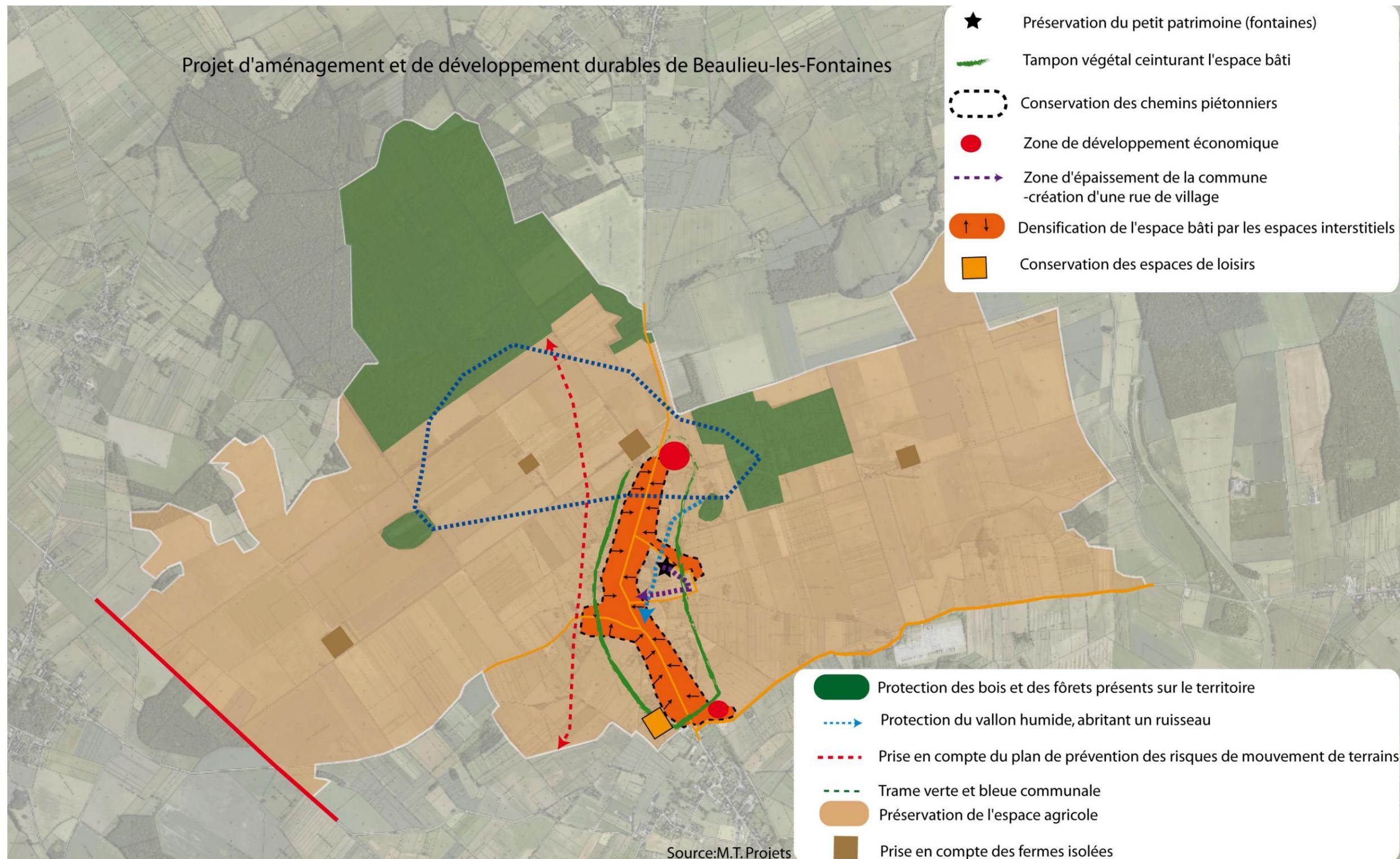
*La question du lien social, du vivre ensemble entre les générations, entre les différents mode de vie, entre les différentes activités entre les différentes catégories sociales a été vécue comme essentielle.*

## **Le projet de développement**

*Le projet se fonde sur la volonté d'affirmer une identité propre à Beaulieu-les-Fontaines la distinguant dans son environnement proche et lointain.*

*Le projet de développement à 15 ans se décline en 3 thèmes :*

- Préservation et mise en valeur des espaces identitaires
- Un développement communal cohérent et structuré
- Un développement communal durable



*En quelques mots...*

Le projet communal de Beaulieu-les-Fontaines offre une vision constructive et sociale de l'évolution du territoire. Il se veut fédérateur et partagé par les habitants. La consommation de foncier est fortement maîtrisée puisque l'essentiel des projets est situé dans la partie actuellement urbanisée. L'utilisation des ressources renouvelables sera encouragée. L'équilibre entre dynamisme démographique et activité économique doit être maintenu voir développer.

Le schéma de projet se détaille en orientations communales précises et justifiées.

## *Préservation et mise en valeur des espaces identitaires*

Beaulieu-les-Fontaines est une commune rurale dans un bassin de vie influencé par deux pôles urbains qui sont Roye et Noyon.

### - Cours d'eau à préserver : trame bleue

*La commune est traversée par un ruisseau ayant une fonction de corridor écologique dans le cadre de la Trame Verte et Bleue ainsi qu'une fonction essentielle de ruissellement des eaux pluviales. Les berges de ce ruisseau est à maintenir en vue de la pérennisation de leur rôle. De plus, la commune est essentiellement couverte par l'espace agricole. De ce fait, cet espace aquatique est rare et donc précieux. La petite faune y trouve un espace de développement et de diversité.*

### - Maintien des boisements et bosquets, repères paysagers de la trame verte

*La trame verte de la commune est constituée de bosquets, de petits boisements et d'un massif boisé. En effet, en plus de former des « repères » dans le paysage de plaine agricole, ces espaces offrent des refuges, qu'il convient de préserver, pour la petite faune. Les espaces naturels préexistaient à l'anthropisation. L'être humain doit donc s'adapter au milieu dans lequel il vit et tenir compte des milieux naturels. Maintenir les éléments caractéristiques des espaces forestiers est primordial aujourd'hui. Le projet communal doit conserver les espaces ouverts de corridors, éléments fondamentaux de lutte contre la fragmentation des espaces. Par conséquent, aucune zone urbanisable à usage d'habitation ne se situe dans l'espace des zones naturelles (ZNIEFF, Natura 2000, bio-corridors et corridors écologiques).*

### - Maintien des espaces cultivés

*Beaulieu-les-Fontaines est située dans une plaine agricole. Son espace communal est donc majoritairement recouvert de cultures. Celles-ci font non seulement partie de l'identité communale mais constituent également les bases du travail de nombreux exploitants agricoles dans la commune. Calculer au plus juste les besoins en foncier s'est donc avéré être une nécessité pour respecter l'activité agricole.*

### - Tampon végétal ceinturant l'espace bâti à préserver

*Beaulieu-les-Fontaines est une commune avec un espace bâti entouré d'un tampon végétal relevé dans la partie diagnostic du rapport de présentation. Ces espaces offrent à la fois des refuges et de la nourriture pour les espèces animales et entrent dans la préservation des corridors de la « nature ordinaire ». Identitaires au rôle environnemental, ces espaces méritent d'être maintenus. La commune souhaite préserver ces zones afin de renforcer son identité et mettre en valeur son cadre de vie.*

## *Développement communal cohérent et structuré*

Le milieu rural est très souvent caractérisé par son cadre de vie. L'attention portera sur :

### - Développement démographique raisonné

*La commune souhaite accueillir environ 100 habitants supplémentaires dans les 15 prochaines années, soit un rythme de croissance annuelle moyen de 1.05%. Beaulieu-les-Fontaines souhaite donc bénéficier de son attractivité pour renforcer sa structure démographique. La commune a connu un taux de variation annuel moyen de 1.6% entre 1999 et 2009*

### - Une densification de l'espace bâti existant.

*Beaulieu-les-Fontaines possède de nombreux espaces interstitiels. Il est logique de conserver ces espaces constructibles afin de densifier un espace bâti existant. De ce fait, la commune répond aux objectifs de non consommation d'espace agricole.*

### - Une offre en logements adaptée à la commune

*La partie diagnostic du rapport de présentation a mis en lumière une structure démographique en évolution. Cependant la commune ne souffre pas d'un vieillissement de la population. Sa dynamique démographique doit lui servir à conserver son école et rendre plus fiable les commerces du village. Les surfaces constructibles devront pouvoir supporter des logements capables d'accueillir une famille.*

### - Des espaces à vocation d'activité

*La commune souhaite conserver ses espaces à vocation d'activité déjà prévue au Plan d'Occupation des Sols. Ces espaces pourront offrir un dynamisme économique. Il permet de diversifier le tissu économique local et d'attirer des ménages souhaitant s'installer à proximité de la zone de travail. Ces espaces peuvent répondre aux besoins des artisans ou autres.*

### - Lutte contre la fracture numérique et développement de l'accessibilité aux communications numériques

*La commune souhaite se doter d'une structure viaire durable. C'est pourquoi le projet principal de la commune se veut le plus ouvert possible afin de répondre aux besoins actuels sans compromettre le développement communal futur. De plus, dans le cadre du schéma de développement des nouvelles technologies d'information et de communication, il sera prévu un fourreau supplémentaire lors de la création de nouveaux réseaux divers.*

### - Un petit patrimoine à protéger

*La commune est riche d'un petit patrimoine hérité d'un passé plus ou moins lointain. Celui-ci constitue avec le bâti ancien, l'identité même du village. Une protection des fontaines par l'article L-123-1-5 7 du code de l'Urbanisme est possible. Cela concerne les fontaines, les calvaires avec tilleuls, l'abreuvoir, l'arbre à clou, un pigeonnier, le cachot de Jeanne d'Arc, le terrain d'arc.*

## *Un développement communal durable*

La mise en valeur de l'existant et le respect du terroir sont des aspects fondamentaux du projet communal de Beaulieu-les-Fontaines

### - **Respect des besoins de l'activité agricole**

*Un questionnaire agricole a été distribué à chaque exploitant agricole afin de répertorié leurs besoins et leurs projets. Chaque exploitation doit avoir la possibilité de diversifier son activité. Cela peut se traduire par la création de chambre/table d'hôte ou gîte rural ou ferme-auberge (agro-tourisme), mais aussi par la vente en direct par exemple. Une activité agricole peut cesser pour diverses raisons. Alors le règlement doit prévoir la possible reconversion de bâtiments agricoles en logement par exemple. Ainsi, toute terre agricole cultivée sera classée en zone A. Chaque parcelle cultivée possède une valeur économique soit agronomique soit en terme de construction de bâtiment à usage agricole.*

### - **Maintien des activités existantes (commerces, artisans, ou autres)**

*Consciente de leur importance sur le territoire communale, la commune a établi un projet de PLU ne faisant pas obstacle au maintien des activités existantes, notamment via une concurrence accrue ou des projets d'aménagements gênants pour elles.*

### - **Densification de la rue du Parc Saint Jean/Rue du Prieuré**

*Le projet fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Il a pour objectif d'épaissir le tissu urbain en s'appuyant sur un réseau viaire existant avec l'ensemble des réseaux. Cette rue fera l'objet d'une densification par un espace bâti. Celui-ci sera agrémenté d'un espace de respiration proche du ruisseau afin de mettre en valeur ce cadre de vie. Cette rue de village n'aura pas la forme d'un lotissement « classique », elle s'adapte parfaitement à la morphologie urbaine de la commune.*

### - **Conservation des chemins piétonniers, sentes**

*Beaulieu-les-Fontaine possède un réseau de chemin et de sente qu'il faut préserver, entretenir et parfois recréer. Les déplacements piétons participent au bien être de tout à chacun. Ce sont également des espaces de socialisation, de rencontres au même titre que les espaces publics. C'est pourquoi la commune pense qu'il est nécessaire de les protéger et de les répertorier sur le plan de zonage du plan local d'urbanisme.*

### - **Conservation des terrains de loisirs**

*Beaulieu-les-Fontaine possède des terrains de loisirs qu'elle souhaite conserver. Pour cela ils seront classés en zone Ue d'équipement d'intérêt général. Cela permet de conserver la destination des terrains à une activité de loisir dans un premier temps et à une destination d'équipement d'intérêt général dans un second temps.*

## Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Les objectifs chiffrés

- L'utilisation des espaces interstitiels

Une fine analyse du tissu fait apparaître une réceptivité restant dans le tissu urbain de **1.4 hectares** (soit 14 000 m<sup>2</sup>)

L'analyse de l'utilisation du tissu au cours de la période (1998-2011) a fait apparaître un taux de rétention de 70% sur une masse brute d'espaces interstitiels alors supérieure à celle qui reste aujourd'hui. La raréfaction de l'espace disponible rendant plus difficile son utilisation pourrait accentuer le taux de rétention.

Cependant grâce à l'assouplissement des règles de construction, de nouvelles possibilités permettront d'optimiser l'espace résiduel et donc de poursuivre l'utilisation de celui-ci dans des proportions similaires voir supérieure (30%).

Ce seront donc **4200 m<sup>2</sup>** (14 000 m<sup>2</sup> multiplié par 0.3=4200) qui pourront être utilisés pour la construction de logements, équipements, ou bureaux au sein de l'enveloppe urbaine.

- Le projet d'épaississement du centre-bourg

Le projet d'épaississement du centre bourg se décompose en deux parties. La zone urbaine fait 1.3 hectares soit environ 20 logements. Les zones 2AU font 1.4 hectares.

Ce projet représente **2.7 hectares** d'urbanisation à court et long terme avec un potentiel de logement estimé à 40 logements.

- Les besoins en logement de la commune

La commune souhaite accueillir 100 habitants supplémentaires dans les quinze prochaines années.

La variation annuelle moyenne sera de 1.05%. Le taux de variation annuel moyen a été de 1.6% durant la période 1999-2009. Cette augmentation de population porterait la commune à 689 habitants.

Pour cela, elle doit dégager entre 1.16 hectares et 1.91 hectares.