

Commune de Beauvoir en Royans
Elaboration de la carte communale
Présentation à la CDCEA du 09 juillet 2013



Photo aérienne ULM 38

Beauvoir en Royans

est une commune du Parc Naturel Régional du Vercors, située dans le Sud-Grésivaudan.

La commune ne possède à l'heure actuelle aucun document d'urbanisme.

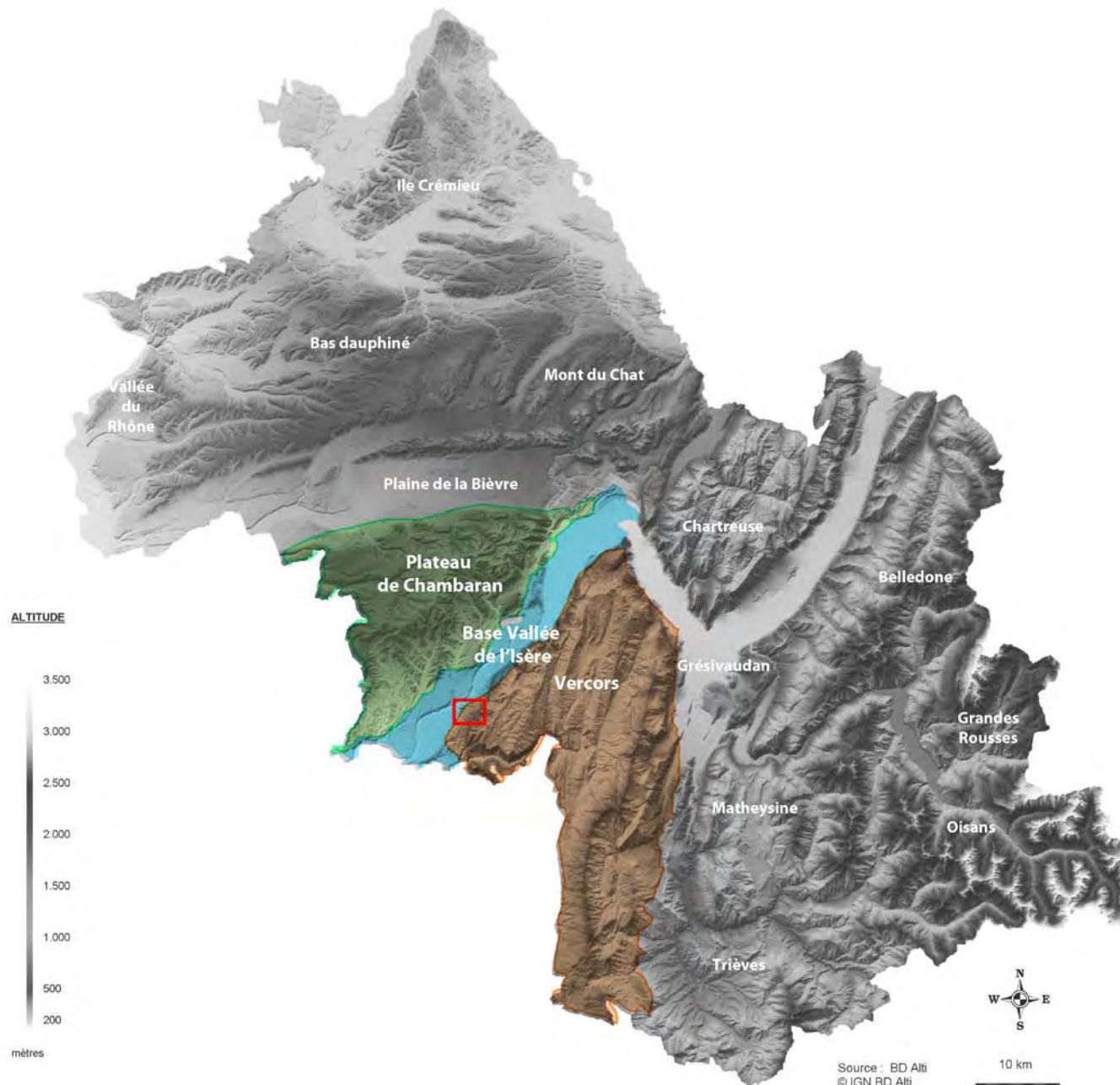
Elle est incluse dans le périmètre du SCOT de la RUG.

Elle a élaboré en, parallèle de la carte communale une Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP - anciennement les ZPPAUP), qui comporte un règlement.

Une carte communale délimite des zones constructibles (C : mixte et Ca : activités et des zones inconstructibles, dans lesquelles des constructions sont tout de même autorisées*). Elle ne comporte pas de règlement.

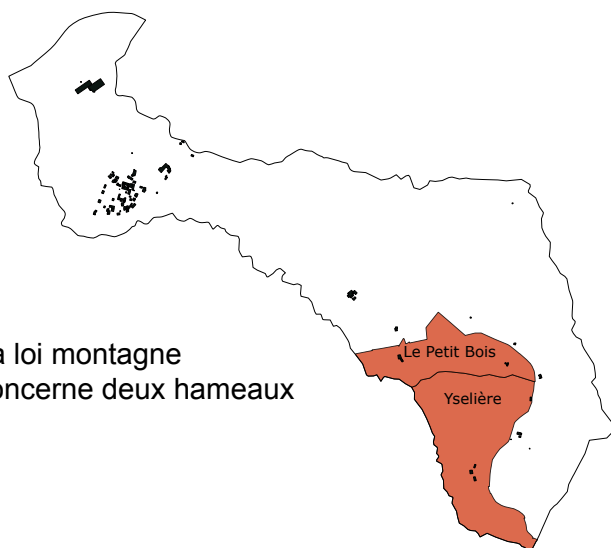
L'AVAP et la carte communale ont été élaborées en concertation avec les différents acteurs institutionnels (DDT, Architecte des bâtiments de France, Chambre d'agriculture, Parc du Vercors) et locaux (agriculteurs, associations, entreprises)

*sont autorisées : la reconstruction à l'identique, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes, la réalisation de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.



Beauvoir en Royans

- une petite commune (210 ha, dont 55 ha de SAU communale en 2010)
- de 180 à 650 m d'altitude
- un bâti circonscrit, un caractère rural
- les activités : une entreprise industrielle (société STI Plastics - 67 emplois), un menuisier-bucheron.
- les services : une mairie, un bar/ restaurant (couvent des Carmes)
- tourisme : le couvent des Carmes (musée delphinal) et son site patrimonial (20 000 visiteurs par an), sentiers pédestres et VTT, un camping de 20 emplacements dans le bourg.
- la population en 2012 : 71 habitants



La loi montagne concerne deux hameaux

Données clé de la commune



Vue depuis la rive gauche de l'Isère



De nombreuses noyeraies sur le territoire



Sous les remparts



Vue depuis le site de l'ancien château delphinal

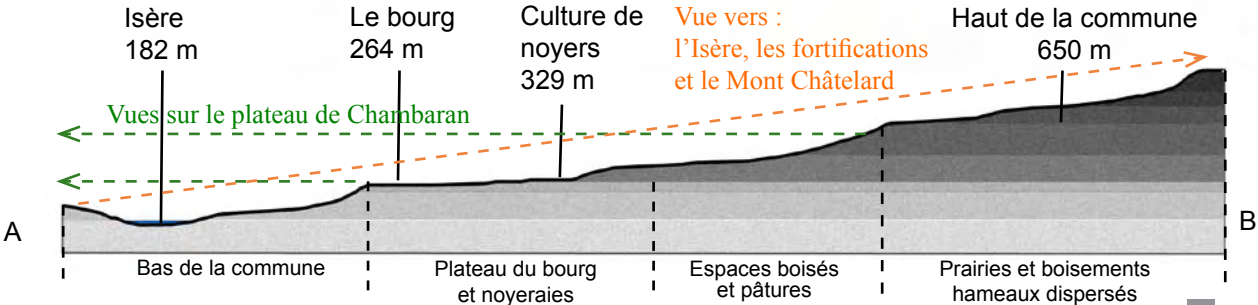
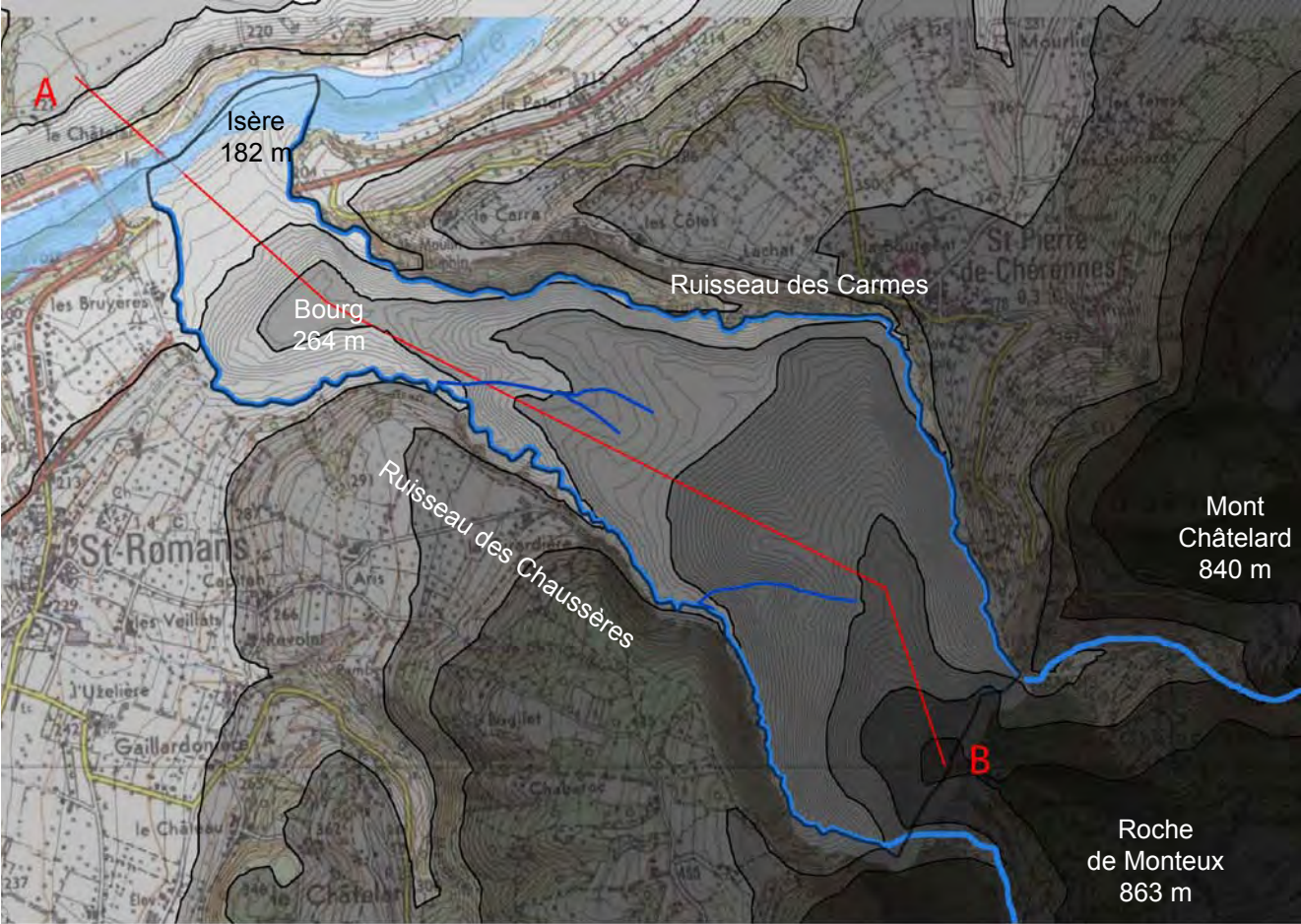


Structure urbaine et paysagère

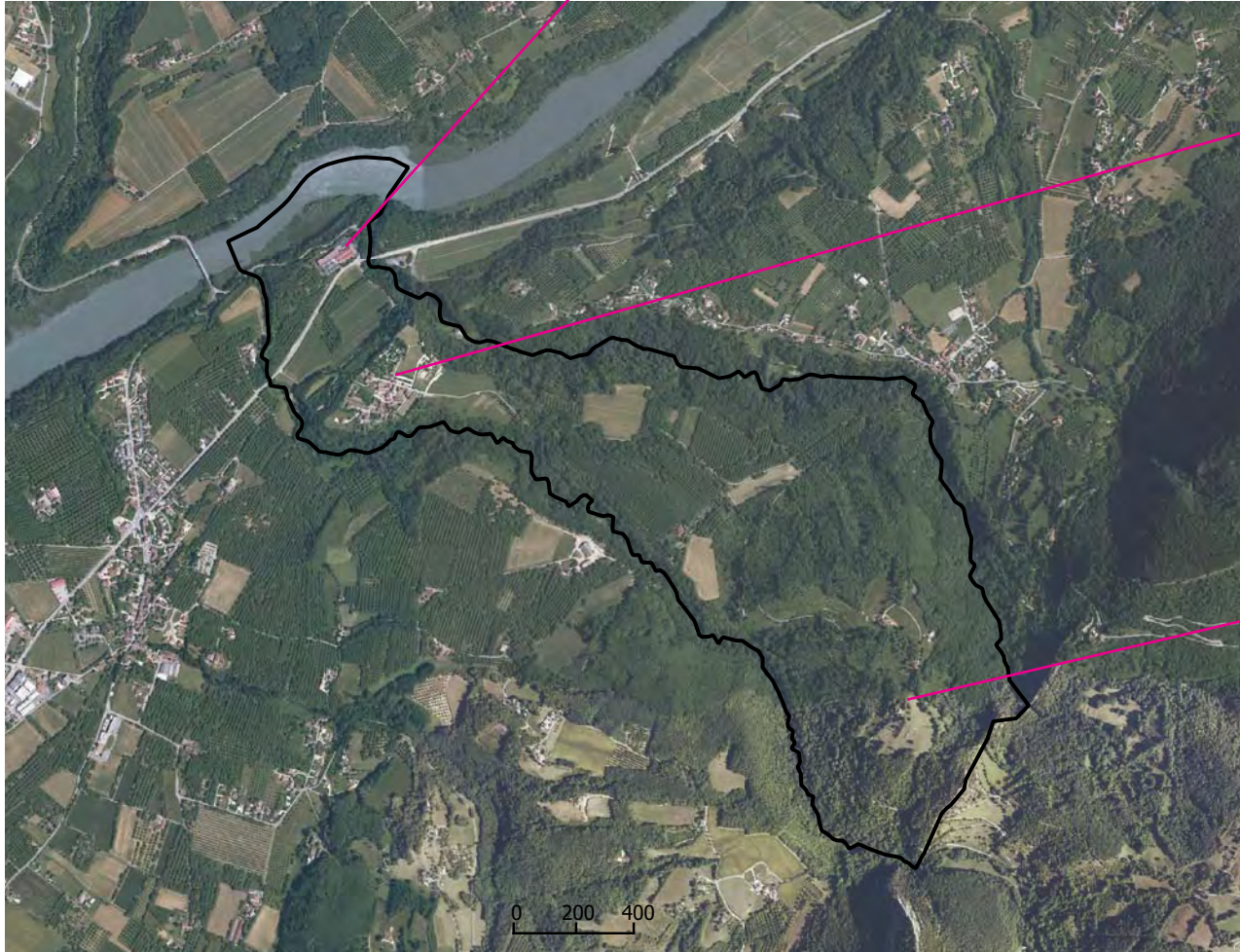
Le village de Beauvoir-en-Royans campe sur une plateforme de grès mollassique à 264 m d'altitude, il surplombe la vallée de l'Isère d'environ 80 mètres.

Les vestiges des remparts accompagnent la ligne de crête, visible de la plaine de l'Isère et des collines de Chambaran.

Le ruisseau des Carmes et le ruisseau des Chaussères délimitent la commune, ils ont entaillés fortement les grès molassiques et façonnés des falaises abruptes.



La commune se caractérise par un bourg ancien contenu dans ses fortifications, par quelques écarts (bâtiments isolés) et par l'implantation d'une activité économique (une entreprise -STI plastics).

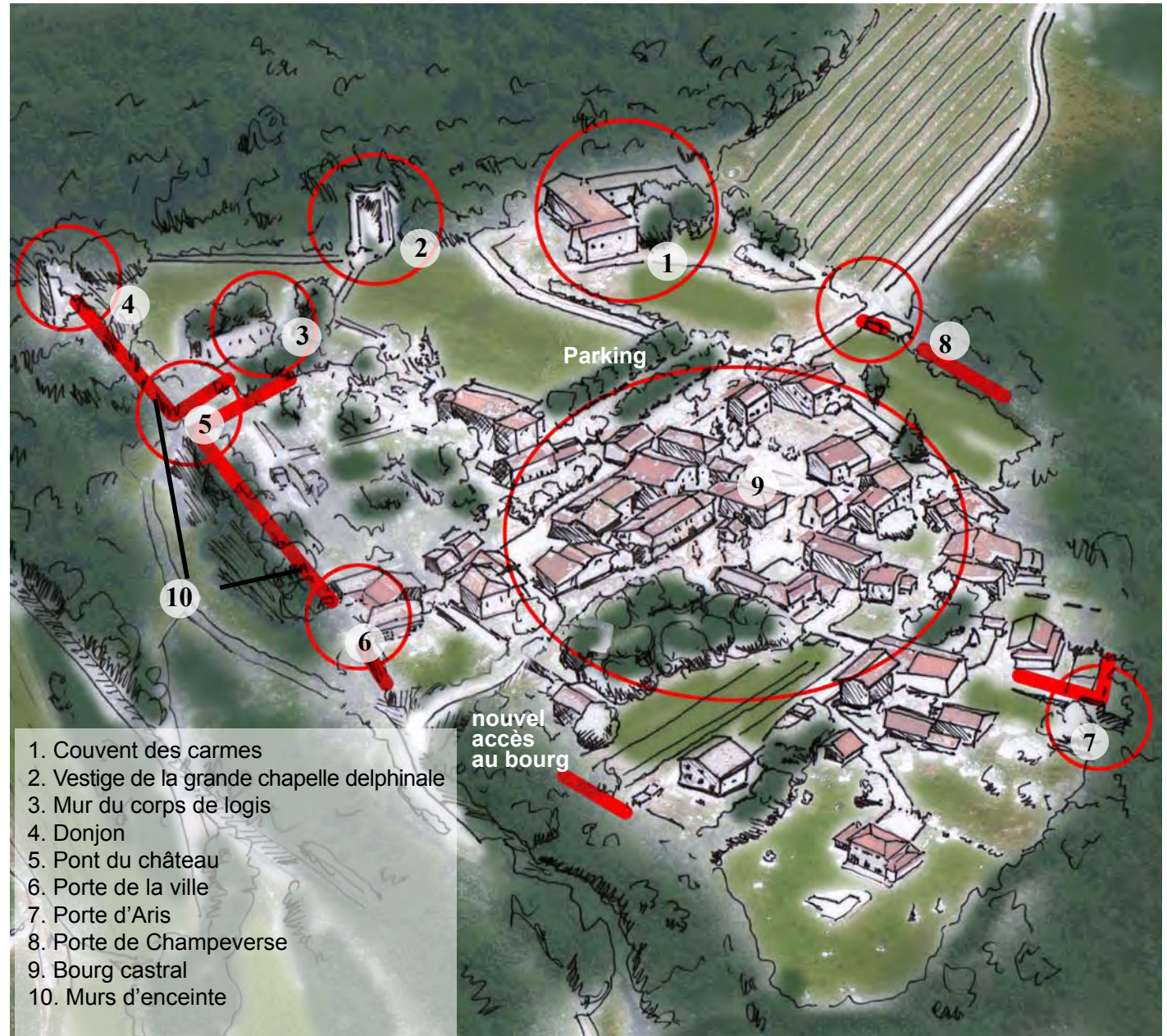


Le village actuel dans ses enceintes.

Un bâtiment récent bien intégré en terme de trame urbaine, de densité et de volume



ou parfois à mieux intégrer ...



1. Couvent des carmes
2. Vestige de la grande chapelle delphinale
3. Mur du corps de logis
4. Donjon
5. Pont du château
6. Porte de la ville
7. Porte d'Aris
8. Porte de Champeverse
9. Bourg castral
10. Murs d'enceinte

Des enceintes et portes encore visibles.
Des volumes simples et conséquents.
Des implantations sur rue.
Une densité bâtie importante.
Des bâtiments remarquables (ancien château, couvent des Carmes, maisons de village, portes)



La porte de la Ville
Ancienne ferme



Le couvent des Carmes

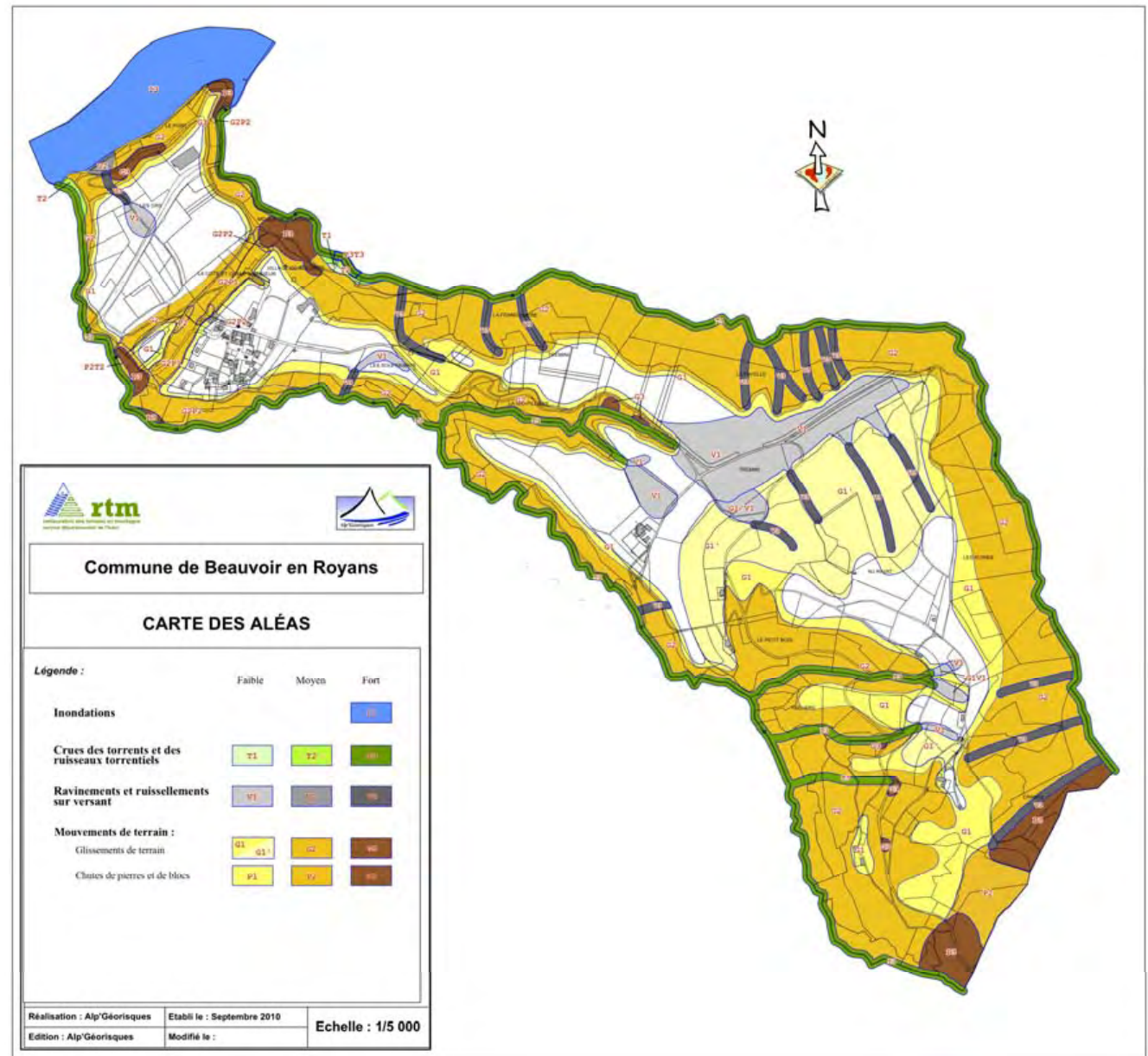


Le village n'est pas exposé aux risques naturels, sauf en ses limites.

Les Ors sont peu exposés.

Les coteaux sont quant à eux plus exposés (risques de glissement essentiellement).

Carte des aléas naturels (2010)



Le village de Beauvoir est desservi par un réseau séparatif récent (eaux usées et eaux pluviales) en bon état. Les eaux pluviales se déversent actuellement au bas du village dans un collecteur recueillant les eaux pluviales. Les effluents sont conduits jusqu'au ruisseau de « La Chaussère ».

Le village est identifié en zone d'assainissement collectif.

L'assainissement des écarts-bâti sur les coteaux -(sol peu favorable) et des Ors - site de l'entreprise STI- (sol favorable) relève de l'assainissement autonome.

Carte du zonage d'assainissement

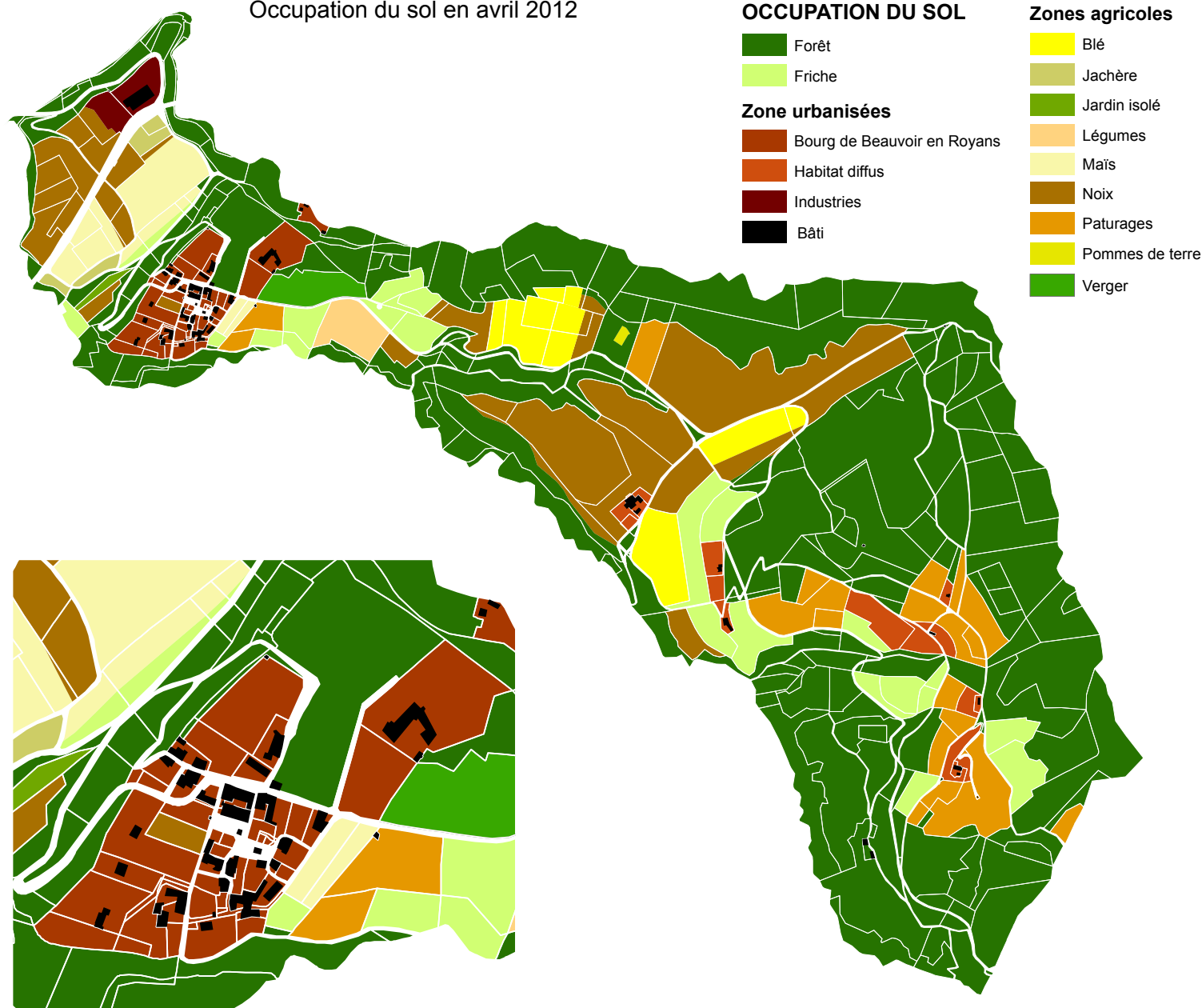
En attente du zonage d'assainissement (mi-juin)



- Une agriculture présente essentiellement dans la moitié basse du territoire : 55 ha de SAU communale sur 210 ha de surface communale.
- Aucun siège d'exploitation sur la commune. 8 exploitants.
- La production principale est la noix (35,7 ha sur 55 ha).
- Un enrichissement considérable des coteaux (actuellement 12,1 ha).

Source : RGA et rencontre avec les agriculteurs en avril 2012.

Occupation du sol en avril 2012

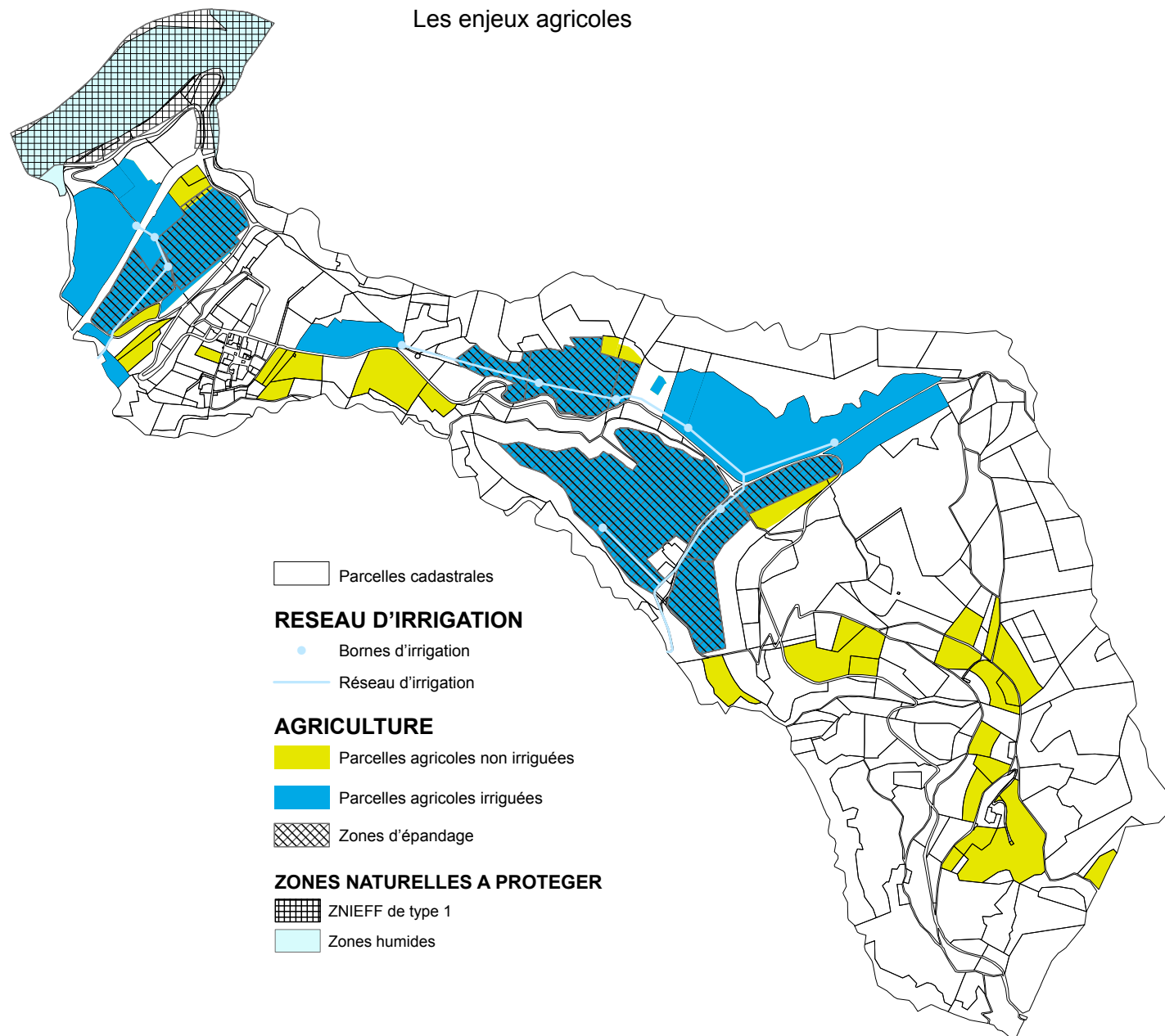


Les secteurs à fort enjeux agricoles sont :

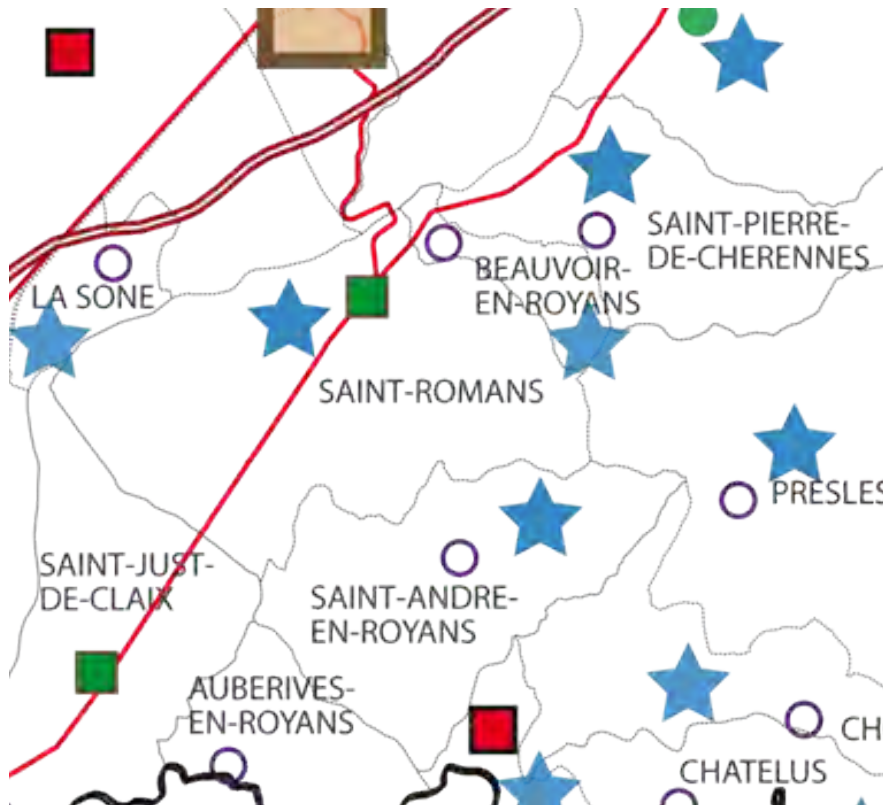
- les zones irriguées,
- les surfaces les plus planes,
- les noyeraies.
- les zones d'épandage.

Source : RGA et rencontre avec les agriculteurs en avril 2012.

Les enjeux agricoles



Le Schéma de cohérence territoriale de la RUG







Extrait de la carte de l'armature hiérarchisée des pôles urbains (DOO de la région urbaine grenobloise approuvé, 2012)

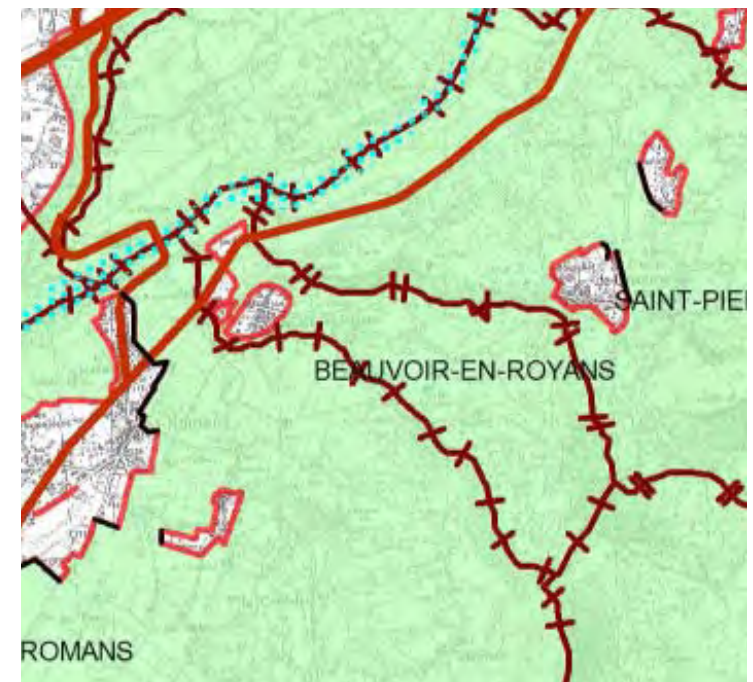
Objectifs du SCoT pour les pôles locaux du Sud Grésivaudan :
5,5 logements/an maximum pour 1000 habitants, ce qui revient
à **4 ou 5 logements pour Beauvoir en Royans sur les 12 prochaines années.**

Le SCoT préconise 60 % d'habitat individuel et 40 % pour les autres formes d'habitat : 3 logements individuels et 2 logements collectifs pour Beauvoir en Royans.

La superficie moyenne pour l'habitat individuel isolé devant être de 700 m²/logement et de 350 m²/logement pour les autres formes d'habitat, la superficie moyenne pour les 5 logements de Beauvoir en Royans est de :
 $700 \times 3 + 350 \times 2 = 2\,800 \text{ m}^2$

On ajoute à cette superficie 50 % (équipements, rétention foncière, etc.) :
 $2800 + (2800 \times 50 / 100) = \mathbf{4\,200 \text{ m}^2 \text{ maximum de surface à urbaniser}}$

-  *Espaces naturels, agricoles et forestiers*
-  *Espaces urbains occupés et espaces potentiels du développement à très long terme*
-  *Limite stratégique*
-  *Limite de principe à long terme*



La forme urbaine traditionnelle est compacte mais peut cacher des contrastes importants :

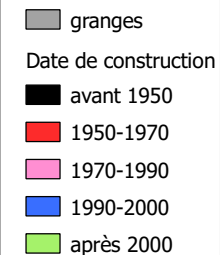
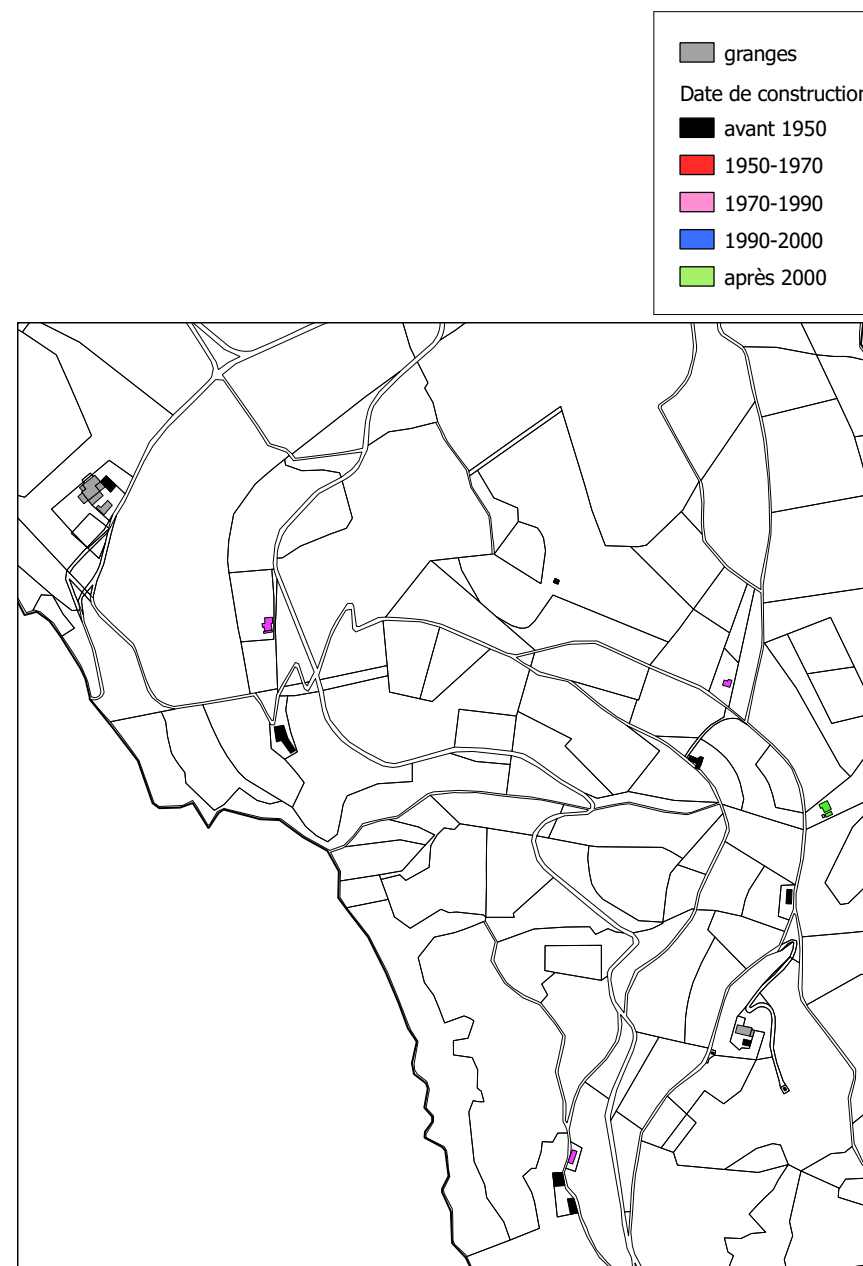
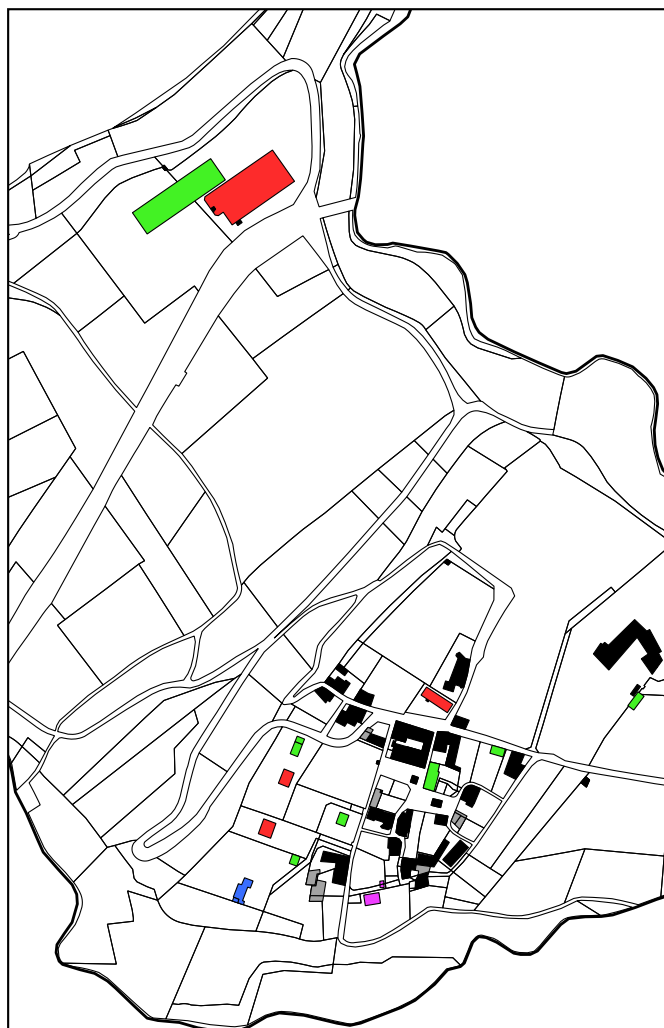
- les anciennes fermes comportent d'importantes dépendances.
- l'habitat récent est parfois très consommateur d'espace, parfois peu.

La consommation foncière pour l'habitat individuel a été de : 3720 m² pour 4 habitations (4 constructions individuelles) ces 12 dernières années, dont 3 au village.

A ces 4 constructions se rajoutent 2 annexes sur des terrains artificialisés et 3 logements collectifs publics en renouvellement urbain, au village).

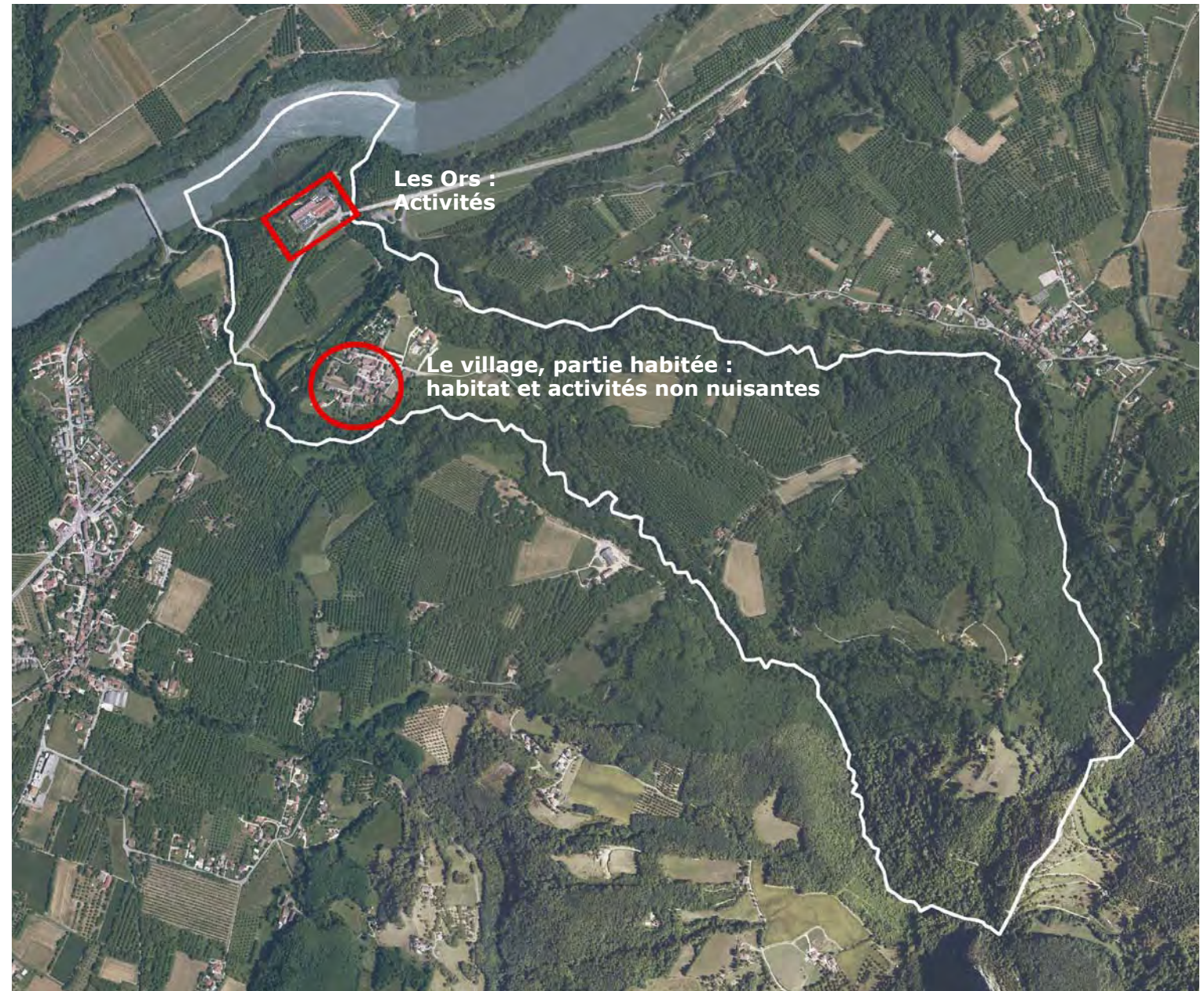
Aux Ors, l'entreprise STI s'est agrandie entre 2000 et 2012, pour une surface artificialisée de 9000 m² environ.

La loi montagne a limité la dispersion de l'habitat sur les coteaux (1 construction entre 2000 et 2012, hors secteur Loi Montagne).

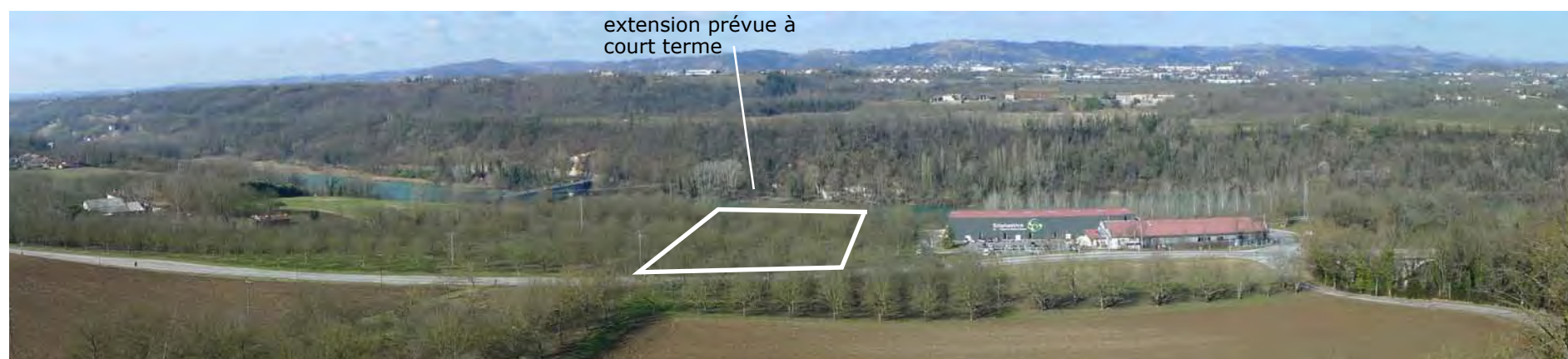


Deux secteurs privilégiés pour le développement urbain :

- le village pour l'habitat et les activités non nuisantes
- les Ors pour l'activité (projet d'extension de l'activité existante)



La société STI Plastics, située aux Ors, souhaite développer son site de Beauvoir sur des parcelles adjacentes pour environ 7100 m².
Le site occupe aujourd'hui 1,7 ha.



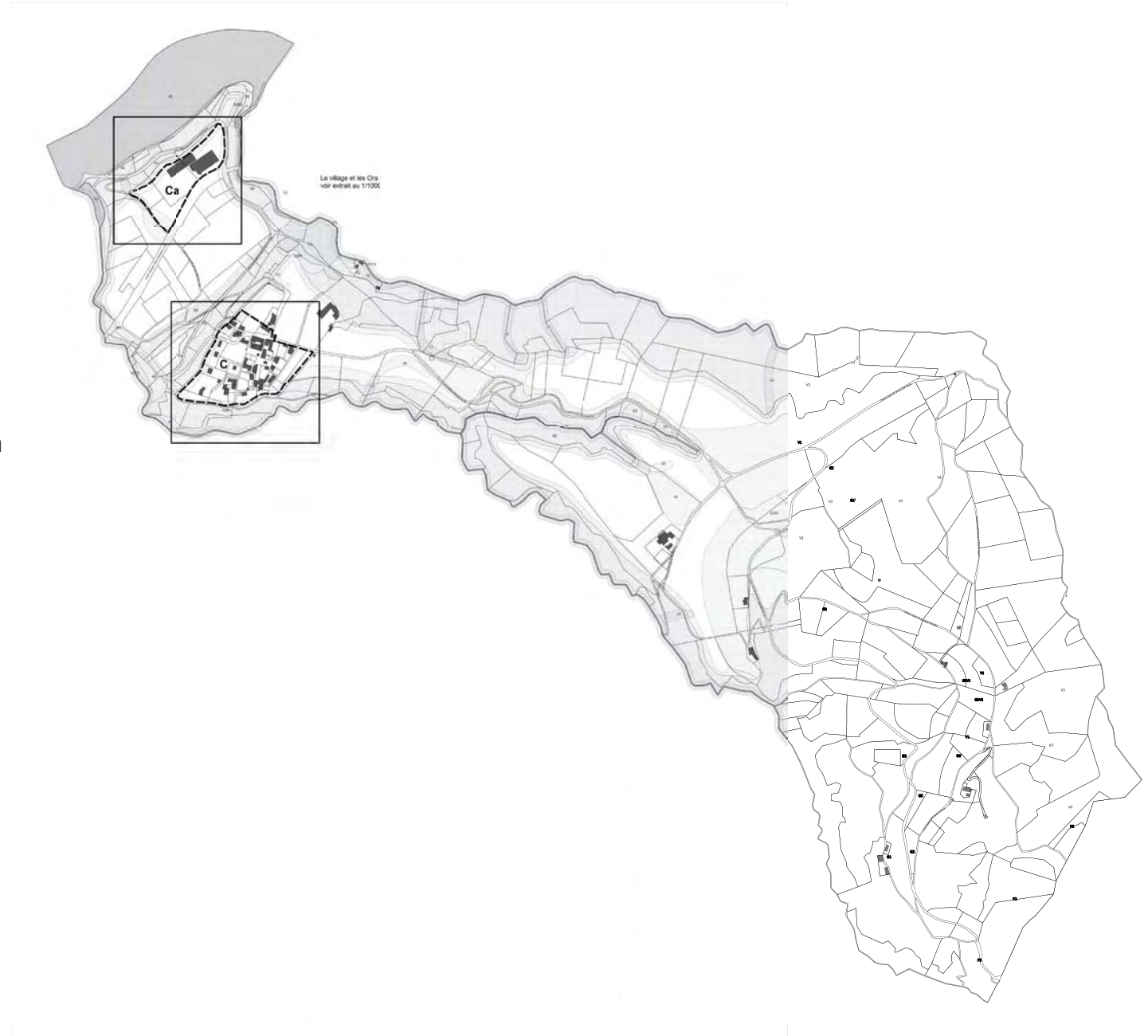
Les objectifs de la carte communale sont de :

- préserver le caractère patrimonial regroupé dans les fortifications du village
- préserver les espaces agricoles
- préserver les espaces naturels
- permettre à l'entreprise industrielle implantée sur la commune de se développer.

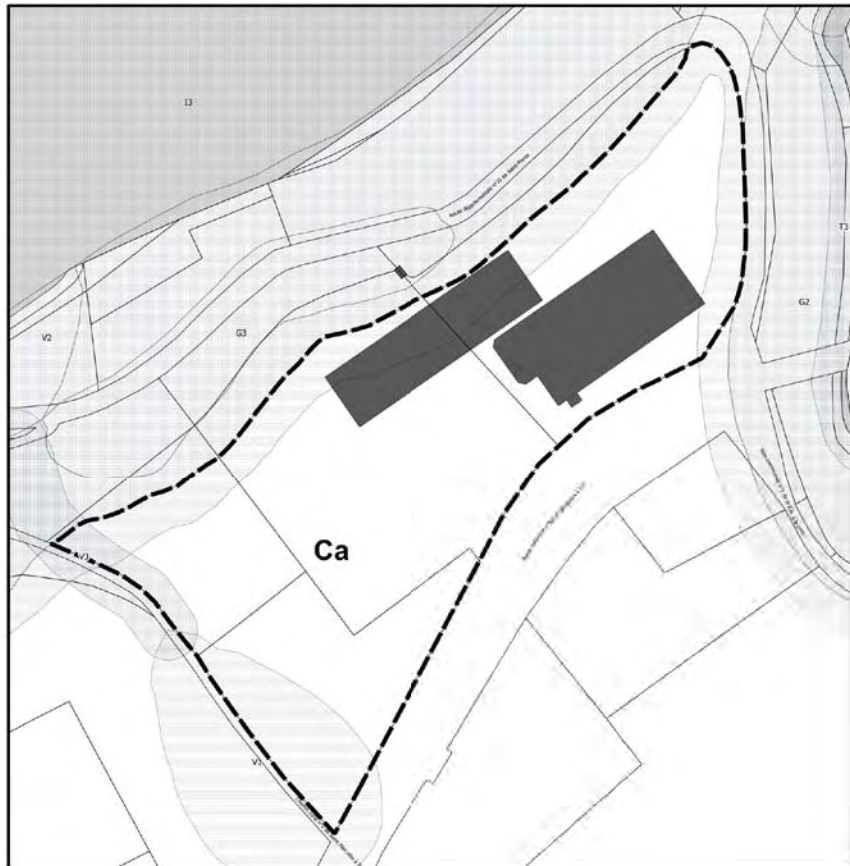
Le projet de zonage de la carte communale se base sur l'occupation historique du territoire en autorisant la construction pour l'habitat uniquement dans les enceintes médiévales, et uniquement dans la partie construite et habitée.

La limite constructible du bourg est également basée sur les risques naturels (les secteurs situés en risques moyens et forts sont exclus) et sur la bande paysagère de recul de 5 m au droit des anciennes fortifications.

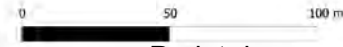
En ce qui concerne les activités industrielles, la carte communale autorise l'extension de la société STI en prévoyant un secteur constructible élargit. Ce secteur constructible a pour limite un chemin communal au sud-ouest.



Projet de zonage de la carte communale au Ors



Projet de zonage de la carte communale au village



Le projet d'AVAP sera présentée à la CRPS (Commission Régionale du Patrimoine et des Sites) le 03 juillet 2013. Elle sera soumise à enquête publique en même temps que la carte communale.

L'AVAP a pour objet la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, dans le respect du développement durable.

Elle détermine un périmètre de protection adapté aux caractéristiques propres du patrimoine de la commune, établie les règles de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. Elle établie des règles relatives à l'insertion des constructions neuves dans leur contexte.

- zone AV1 : ensemble du territoire situé à l'intérieur des anciens remparts.

> L'objectif est ici de matérialiser les limites d'extension souhaitées du village et d'accompagner son évolution. Il s'agit d'établir des règles de protection des qualités patrimoniales ainsi que des règles visant la bonne intégration des constructions neuves dans leur environnement urbain en prolongeant les caractéristiques particulières d'organisation du bâti ancien.

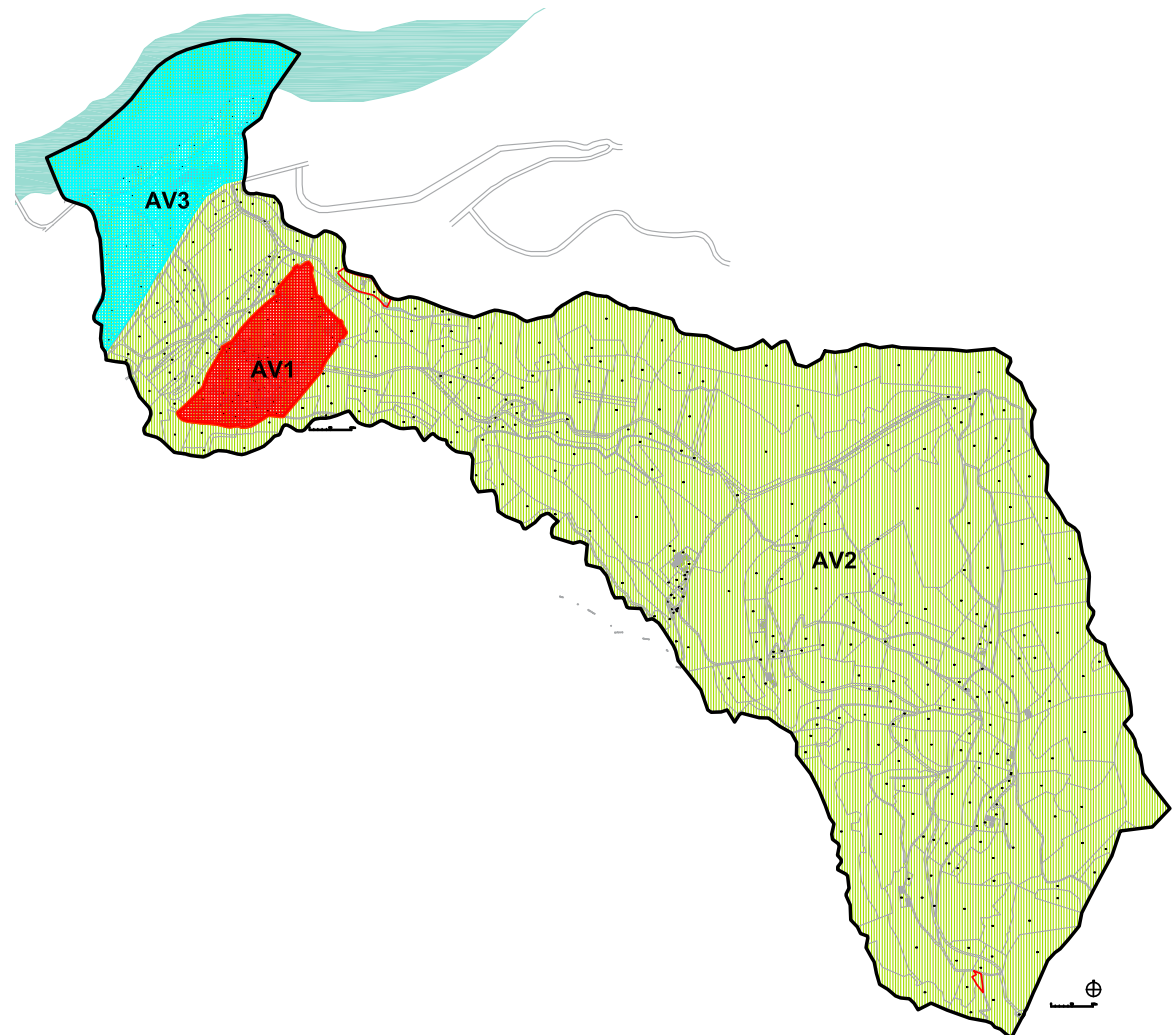
- zone AV2 : espaces paysagers.

> L'objectif est de protéger l'ensemble de cette zone en tant qu'espace paysager où la construction neuve est limitée à l'usage agricole ou à l'entretien et la mise en valeur des espaces naturels. Les prescriptions visent à accompagner l'évolution des zones agricoles ou de zone d'activité en réglementant l'implantation et l'aspect des bâtiments d'exploitation.

- zone AV3 : bords de l'Isère, comprend les terrains actuellement occupés par la société STI Plastics et ceux aux abords.

> L'objectif est de permettre l'évolution de cette zone tout en veillant à la bonne intégration des bâtiments d'activité dans leur contexte (implantation, volumétrie, aspect, abords...), et notamment de veiller à minimiser leur impact dans le paysage vu depuis le village en contre-haut.

Plan de zonage de l'AVAP



L'AVAP (en cohérence avec la carte communale) identifie le village comme pouvant accueillir de nouvelles constructions ainsi que le secteur des Ors.

L'AVAP identifie d'autres secteurs protégés comme :

- des espaces paysagers remarquables : ce sont notamment des espaces tampons entre les fortifications et le cœur bâti du bourg.
- des espaces agricoles
- des boisements

Plan des protections de l'AVAP



Potentiel constructible :

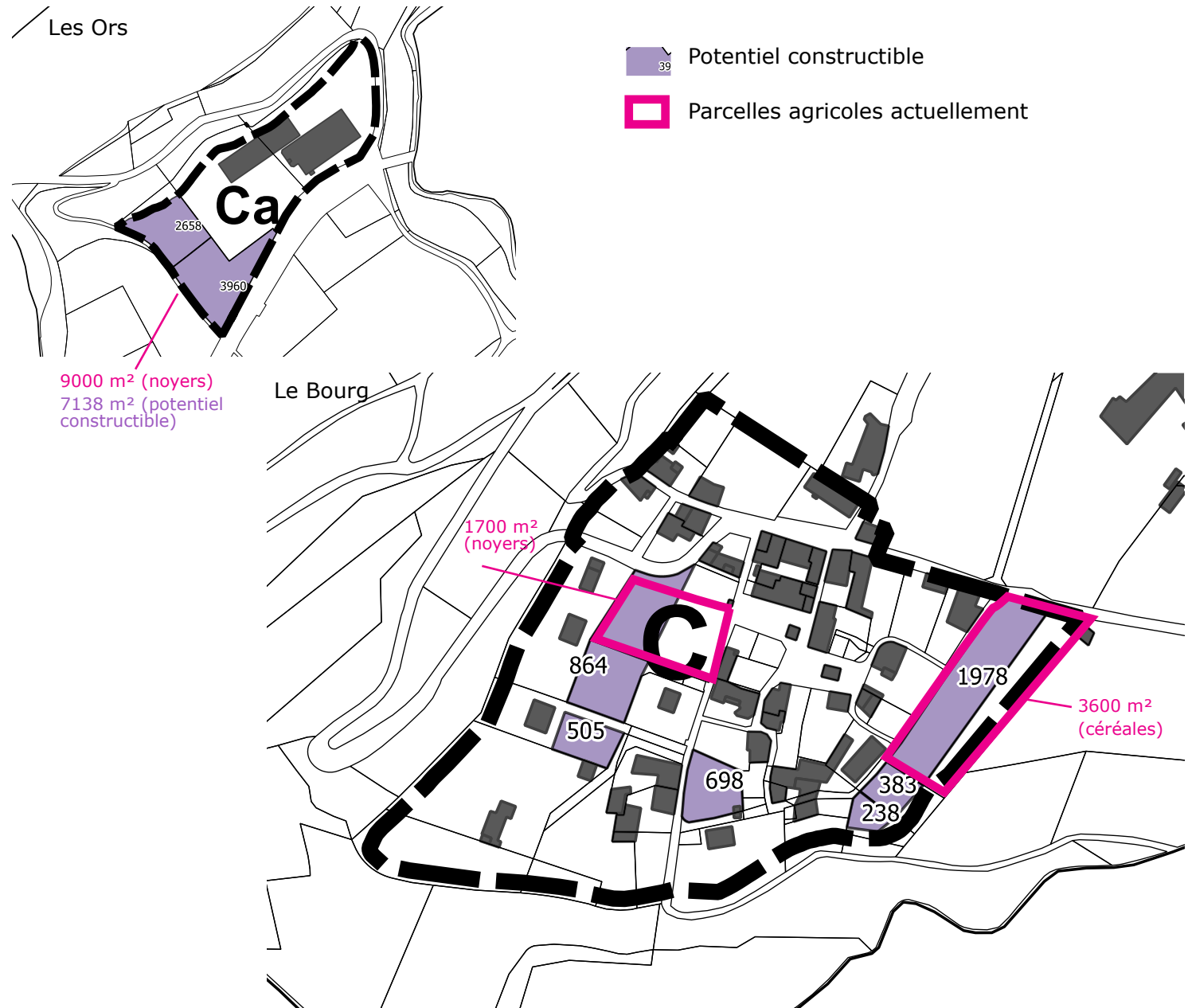
- mixte (le bourg) : 5 697 m²
- activités (les Ors) : 7 138 m²

LE BOURG (mixte) :

- L'AVAP grève une partie de la zone constructible de la carte communale le long des fortifications (zone paysagère).
- Les parcelles constructibles sont de taille petite à moyenne (238 à 1031 m²) ou bien soumises à un projet d'ensemble par le règlement de l'AVAP (parcelles de 1978 m²), ainsi une certaine densité est assurée.
- Une très forte rétention foncière ces dix dernières années (2 nouvelles constructions dans le bourg depuis 2000, hors annexes et renouvellement urbain).
- 9 constructions sont envisageables

LES ORS (économie) :

L'entreprise STI située aux Ors pourrait se développer sur l'ensemble du tènement de 9000 m², à court et moyen terme.



Superficie totale de la commune : 210 ha environ (dont 55 ha agricoles)
Projet de la carte communale de 2013 : 6,15 ha (dont 1,43 ha agricoles)

LA CONSOMMATION D'ESPACE PAR LES FUTURES CONSTRUCTIONS POTENTIELLES

La consommation moyenne de terrain, prévisionnelle et réaliste, par construction nouvelle est de 633 m², au lieu de 930 m² entre 2000 et 2012.

La carte communale va dans le sens d'un regroupement des constructions et du renforcement du bourg, tout en protégeant les coteaux. Ceci dans une logique historique, puisque le développement bâti s'est réalisé très majoritairement dans ses fortifications, et dans une logique de densification de l'existant.

Concernant le secteur des Ors, la société STI s'est déjà développée dans les années 2000 sur environ 9000 m², la totalité du site occupe 1,7 ha, et pourra continuer son extension sur environ 7000m². Il ne s'agit pas en effet d'accueillir de nouvelles activités, celles-ci seraient dirigées vers d'autres zones d'activités, mais bien de permettre le développement de l'activité existante.

INCIDENCES SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

HABITAT

La commune préserve son caractère rural et groupé, dans des limites très définies.

Le potentiel de développement s'inscrit dans les limites existantes de l'urbanisation pour l'habitat, dans les fortifications et essentiellement en dents creuses. Il n'y a de besoins nouveaux significatifs en réseaux et infrastructures. Les terres agricoles consommées sont résiduelles et situées dans les fortifications.

Il n'y a pas d'atteinte significative aux espaces agricoles, ni aux espaces naturels.

ECONOMIE

L'entreprise en place souhaite se développer et la carte communale répond à cette demande d'une entreprise locale en plein développement. Le site est délimité par des limites naturelles et des voies. L'urbanisation future portera sur des terrains agricoles et irrigués, pour 9000 m², dont 1900 m² sont situés sur une parcelle déjà urbanisée par l'entreprise.