

VERDI *Designer de territoires*



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

DOSSIER D'APPROBATION



RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

1. Rappel du cadre réglementaire

La commune de Beauvallon est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 février 2008. Ce dernier a fait l'objet d'une évolution (modification) en 2016 afin d'intégrer les réflexions sur l'urbanisation du quartier des Gamelles.

D'un point de vue administratif, la commune de Beauvallon est rattachée à la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglomération.

Elle est couverte par plusieurs documents-cadres et notamment par trois documents majeurs en matière d'urbanisme :

- Le SRADDET de la région AURA ;
- Le SCoT Grand Rovaltain ;
- Le PLH Valence Romans Agglomération.

2. Objectifs de la révision du PLU

Les objectifs de la révision du PLU ont été définis dans la délibération de prescription en date du 20 septembre 2017 :

- Accueillir une nouvelle population et diversifier l'offre de logements ;
- Conforter l'enveloppe urbaine existante ;
- Mettre en valeur la qualité des espaces publics ;
- Organiser les déplacements doux ;
- Maîtriser des espaces à enjeux ;
- Valoriser le patrimoine bâti et naturel ;
- Intégrer les problématiques des eaux pluviales dans les projets d'aménagement ;
- Préserver la biodiversité et les continuités écologiques.

Il s'agit également de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires (loi ALUR, Climat et Résilience...) et notamment de rendre compatible le PLU avec les principaux documents-cadres (SCoT, PLH et SRADDET notamment).

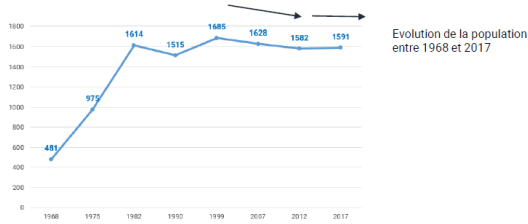
3. Synthèse des enjeux issus du diagnostic

La procédure de révision du PLU a débuté par une phase de diagnostic permettant de comprendre le fonctionnement du territoire, ses forces et ses faiblesses.

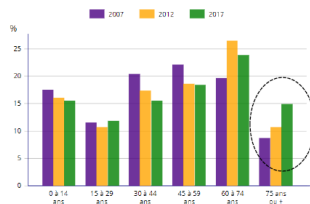
Les principaux constats sont synthétisés ci-après :

DEMOGRAPHIE

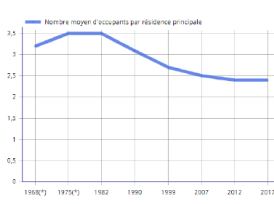
- Une population municipale de 1591 habitants en 2017
- Un rythme de croissance de +0,1%/an sur la période 2012-2017
- Une population en baisse depuis 1999 alors que Beauvallon est une commune périurbaine attractive (proximité de Valence, cadre de vie)
- Une reprise de la croissance qui s'explique par le solde migratoire
- Une nette tendance au vieillissement de la population (39% de la population a plus de 60 ans → + 1,5 point entre 2012 et 2017)
- Une taille des ménages relativement élevée, mais en baisse, s'établissant à 2,4 personnes par ménage.



Evolution de la structuration de la population par tranches d'âges



Evolution de la taille des ménages



VERDI

PARC DE LOGEMENTS

- 662 logements recensés en 2017 dont :
 - 641 résidences principales (97%)
 - 2 résidences secondaires
 - 19 logements vacants (3%)
- Une forte prédominance des maisons individuelles (92%) et logements de grandes tailles
- Au regard de la typologie des ménages, une partie du parc de logements sous-occupée
- Un parc locatif limité (14%), ainsi que le parc locatif conventionné (4%)
- Sur la dernière décennie un rythme de production un peu supérieur à 2 logements/an, à 74% en construction neuve et 26% par réhabilitation.
 - Une faiblesse de la construction s'expliquant notamment par la non concrétisation des principaux secteurs de développement
 - Une production essentiellement sous forme individuelle pure.



VERDI

ACTIVITES ECONOMIQUES

Une activité dominée par les commerces et services

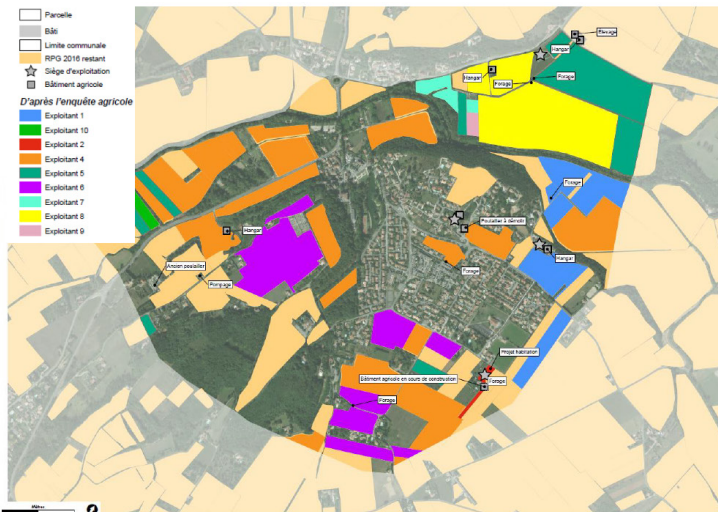
- 142 emplois sur la commune ; indicateur de concentration d'emploi de 25%.
- Une relation forte avec les territoires proches en matière de résidence/emplois, notamment vers le Valentinois.
- Une activité communale dominée par les secteurs administratifs, enseignement et santé, et commerces et services
- Une offre de commerces et services rassemblée dans le centre-bourg ou à proximité
- Des marchés fréquentés, sur la place principale
- Des projets : secteur des Gamelles ; EHPAD



VERDI

AGRICULTURE

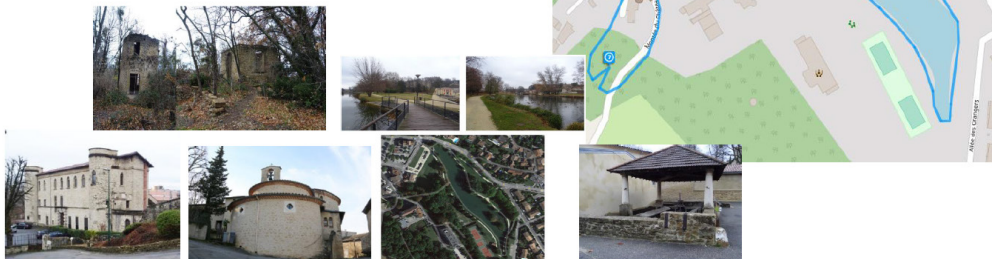
- 4 exploitations recensées sur la commune (sièges)
- Une activité orientée vers la polyculture et le polyélevage
- Une surface agricole (163 ha déclarés à la PAC) qui représente plus de la moitié du territoire communal
- Des productions diversifiées, avec des îlots de grandes tailles, pour la plupart peu contraints par la topographie, qui se prêtent aux grandes cultures.
- Une irrigation très présente
- Un potentiel agronomique important



VERDI

TOURISME

- Des atouts sur le plan touristique : patrimoine bâti et naturel, proximité de sites d'intérêt
- Une démarche affirmée de valorisation du patrimoine : parcours du patrimoine
- Pas de capacité d'hébergement touristique
- Des commerces de proximité qui profiteraient également d'un développement du tourisme.



VERDI

EQUIPEMENTS/RESEAUX

- Équipement administratif, château
- Équipement scolaire
- Maison de retraite
- Église
- Cimetière
- Commerce
- Équipement sportif
- Espace vert public
- Voies piétonnes, places
- Aires de stationnement
- Arrêt de bus



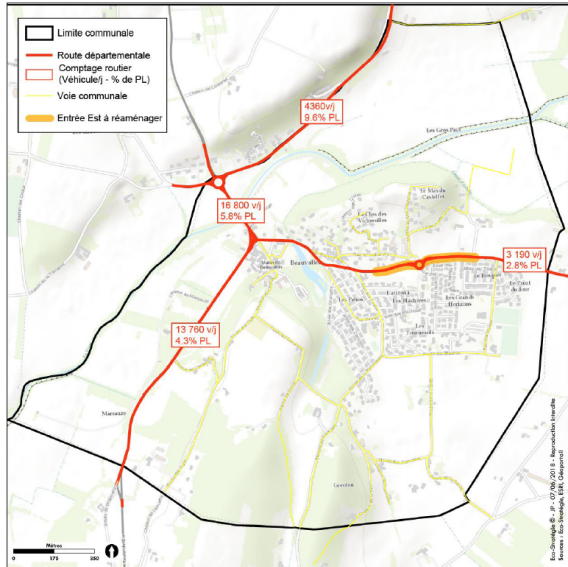
Une commune bien dotée en équipements publics, avec quelques projets engagés en matière de reconfiguration (transfert de la mairie, transfert de la bibliothèque)

Une place du marché aux multiples usages, à repenser, afin de l'embellir et de la réorganiser.



VERDI

DEPLACEMENTS



Une très bonne accessibilité routière

- Commune située à 6km au Sud du péage A7 de Valence Sud
- Une forte intégration à l'agglomération, avec une bonne accessibilité aux pôles d'emplois
- Un territoire subissant également les flux de transit (route d'Etoile, route de Montéléger)

Un territoire dépendant de la voiture

- Voiture utilisée par 90% des actifs avec emplois

Organisation viaire de la commune :

- Rôle structurant de la RD211 dans l'organisation du bourg et ses extensions ; « rue principale »
- Une organisation des lotissements souvent en impasse: « vase clos »

Desserte en transport en commun

- Ligne interurbaine :
Ligne 28 : LUC-EN-DIOIS – DIE – CREST – VALENCE : arrêt « village » à Beauvallon
 - Ligne périurbaine en transport à la demande :
Ligne TAD 56 : ETOILE - PORTES
 - Lignes scolaires
- Depuis septembre 2020 : ligne n°27 du réseau Citéa

DEPLACEMENTS

Le maillage modes doux

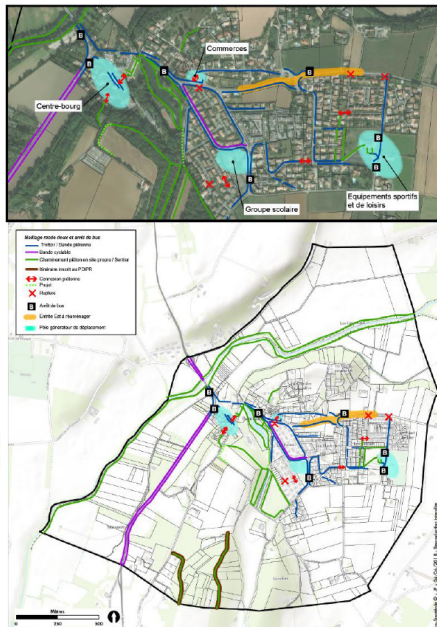


Vélo peu utilisé à l'intérieur de Beauvallon

Liaisons douces « urbaines » : trottoir, bande piétonne, points de connexion, points de rupture

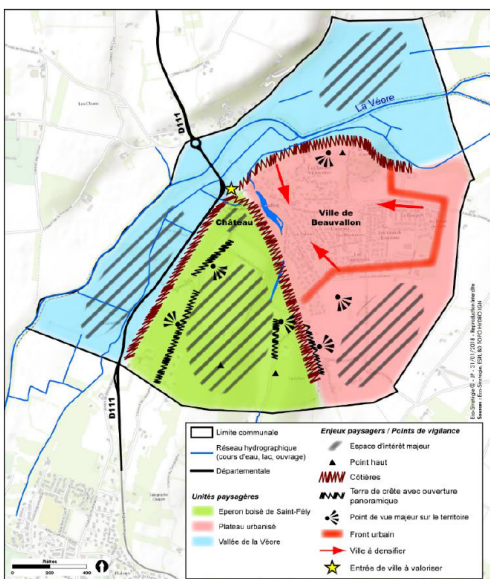


Un étirement de l'urbanisation qui défavorise les déplacements modes doux.



VERDI

PAYSAGE



Trois entités paysagères :

- ❖ La vallée de la Véore et ses canaux
- ❖ L'éperon boisé de Saint-Fély
- ❖ Le plateau urbanisé

→ Points de vigilance :

- Extension de la zone urbanisée sur le plateau à maîtriser
- Perspective sur le massif du Vercors à valoriser
- RD111 et entrée de ville (l'eau comme marqueur paysager à valoriser en entrée de ville)
- Entités paysagères et gestion de l'eau (axe de liaison entre les différentes unités paysagères)

VERDI

MILIEUX NATURELS



VERDI

RISQUES NATURELS

Un territoire concerné par :

Des mouvements de terrain

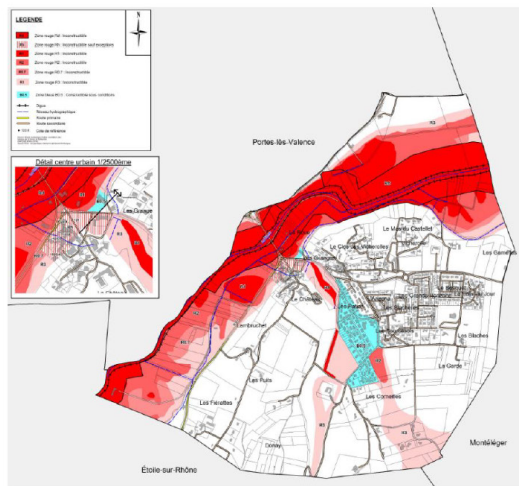
- Aléa faible de retrait-gonflement des argiles
- Mouvement de terrain au niveau de Lambruchet avec un éboulement (2015)

Un risque de feux de forêt

- Aléa faible

Un risque inondation

- Risque majeur d'inondation lié aux débordements et à la rupture de digues de la Véore, de ses principaux affluents du Saint-Fély et la descente du Francillon (crues de type torrentiel)
- PPRNi en cours d'élaboration



VERDI

RISQUES TECHNOLOGIQUES

Un territoire concerné par :

des risques technologiques

- Canalisation de transport de matières dangereuses : Oléoduc de Défense Commune (société TRAPIL)



VERDI

4. Principes et dispositions du PLU

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) retenu

Le PADD a été élaboré en s'appuyant sur les enjeux issus du diagnostic mais également sur les ambitions portées par les documents-cadres que constituent le SRADDET de la région AURA, le SCoT Grand Rovaltain ou encore le PLH et le PDU de Valence Romans Agglomération.

Fort de ces constats, **le projet communal se structure autour de 3 axes majeurs :**

Axe n°1 : Conforter la dynamique de village et un développement équilibré de la commune

Axe n°2 : Favoriser un urbanisme des courtes distances, recentré et compact

Axe n°3 : Préserver et valoriser les ressources naturelles et les paysages du territoire

Ces grands axes d'actions sont déclinés en plusieurs orientations visant à les traduire concrètement à l'échelle de la commune de Beauvallon.

L'axe 1 comprend les orientations suivantes :

- Assurer un développement démographique modéré
- Permettre des parcours résidentiels complets sur la commune et répondre aux différents besoins
- Maintenir un niveau d'équipements, d'espaces et de services publics adapté aux besoins de la population et à la vie communale
- Valoriser la dimension touristique et de loisirs du territoire



L'axe 2 comprend les orientations suivantes :

- Définir un projet rassemblé modérant la consommation d'espaces ;
- Conforter les zones urbanisées dans leur mixité de fonctions
- Poursuivre l'amélioration des déplacements et le développement des alternatives à la voiture individuelle

Enfin l'axe 3 vise à :

- Conforter l'activité agricole ;
- Préserver les milieux remarquables et la fonctionnalité écologique du territoire
- Conforter la qualité du cadre de vie rural communal ;
- Intégrer les enjeux énergétiques et favoriser le développement des énergies renouvelables ;
- Tenir compte des risques impactant le territoire








Conforter la dynamique de village et un développement équilibré de la commune

-  Permettre l'évolution des équipements communaux
-  Future bibliothèque

Favoriser un urbanisme des courtes distances, recentré et compact

-  Prioriser le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante
-  Densification du tissu urbain
-  Opération engagée sur le secteur des Gammelles (PUP)
-  Site de renouvellement urbain
-  Polarité d'activités
-  Réaménagement de la route de Montéléger (RD211)
-  Utilisation des transports en commun
-  Création d'un espace de stationnement
-  Maillage modes doux à renforcer
-  Maillage modes intercommunaux à valoriser
-  Espace inondable de la Véore
-  Axe de ruissellement des eaux pluviales
-  Risque technologique (oléoduc)

Préserver et valoriser les ressources naturelles et les paysages du territoire

-  Espace à dominante agricole
-  Espace à dominante naturelle boisée
-  Espace paysager remarquable du lac et de ses abords
-  Cœur bâti ancien
-  Point de vue remarquable
-  Réservoir de biodiversité
-  Principe de corridor écologique



2. Règlement graphique et principales règles retenues

Afin de répondre aux orientations du PADD, et afin de tenir compte :

- Des caractéristiques bâties ;
- Des enjeux environnementaux
- Des enjeux paysagers ;
- Des enjeux agricoles ;
- Des prescriptions du SCoT et du PLH ;

Le zonage suivant a été retenu :

Le PLU distingue les zones urbanisées dites « U », correspondant à des secteurs déjà bâtis mais présentant des potentiels de densification (comblement des dents creuses, divisions parcellaires potentielles, secteurs de renouvellement urbain...) et les zones à urbaniser dites « AU » correspondant aux secteurs stratégiques dont l'urbanisation est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Zone	Secteur	Sous-Secteur	Présentation	Principales règles associées	
U	Ua		Zone urbanisée correspondant au centre-bourg historique. La zone Ua accueille une mixité de fonctions : habitat mais également des équipements publics (Mairie, Maison du lac ...) ainsi que des services et des commerces (boulangerie, restaurant, bureau de tabac...etc.).	Mixité fonctionnelle autorisée (surface de plancher des constructions à vocation d'artisanat et commerce de détails plafonnée à 400m ² et industrie à 300 m ²) , implantation à l'alignement ou avec un recul de 5 mètres minimum ; implantation obligatoire d'une limite à une autre sur une profondeur de 8 mètres à partir de l'alignement ; hauteur comprise entre 6 et 9 mètres (annexes limitées à 2,50 mètres)	
		Uap	Sous-secteur à enjeux patrimoniaux.	Toute nouvelle construction interdite à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	
	Ub		La zone Ub correspond aux parties agglomérées de la commune liées à l'extension de l'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles. Sa vocation mixte est d'accueillir habitat, artisanat et commerces de détail, activités de services, bureaux et activités, ainsi que les équipements qui leur sont liés.	Mixité fonctionnelle autorisée (surface de plancher des constructions à vocation d'artisanat et commerce de détails plafonnée à 400 m ² ; industrie à 300 m ² et entrepôt à 100 m ²) , implantation avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies ; et avec un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ; hauteur limitée à 7 mètres maximum (R+1) ; surface imperméabilisée plafonnée à 50% de l'unité foncière	
	Uc	Uc1		Site de issu, en partie de la démolition de l'EHPAD actuel, permettant l'accueil de nouveaux logements ;	Secteur couvert par une OAP devant permettre l'accueil d'environ 20 logements. Hauteur plafonnée à R+2 (9 mètres) ; surface imperméabilisée plafonnée à 50% de l'unité foncière
		Uc2		Site d'implantation du futur EHPAD	Seule les sous-destination « hébergement » et équipements publics sont autorisés. L'implantation par rapport aux voies et aux limites est laissée libre. La hauteur est plafonnée à R+3 (12 mètres)

Zone	Secteur	Sous-Secteur	Présentation	Principales règles associées
U		Ug	Les zones Ug et Ug1 correspondent au secteur d'urbanisation « des Gamelles ». Ce dernier a fait l'objet d'un permis d'aménager en vue d'accueillir de nouveaux logements ainsi que des activités compatibles avec la vocation résidentiel du secteur (artisanat et commerces de détail, activités de services ; équipements d'intérêt collectif).	Hauteur plafonnée à 11 mètres (ou 8,5 mètres si toit plat) Surface imperméabilisée plafonnée à 50% de l'unité foncière
		Ug1		Hauteur plafonnée à 7 mètres (R+1) Surface imperméabilisée plafonnée à 50% de l'unité foncière
Les règles d'implantation des zones Ug et Ug1 sont identiques à celles du règlement du PLU actuel correspondant au secteur des Gamelles.				

Zone	Secteur	Sous-Secteur	Présentation	Principales règles associées
AU	1AUB		La zone 1AUB correspond à une grande dent creuse située au sein de l'enveloppe bâtie. Ce secteur a pour but de répondre au projet de développement démographique de la commune en permettant l'accueil de nouveaux logements. Principalement à vocation d'habitat, ce secteur peut toutefois accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel du tissu bâti environnant. La zone 1AUB est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble définie par l'OAP dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagement et installations prévues dans ces secteurs, devront respecter les principes définis dans l'OAP.	Mixité fonctionnelle autorisée (surface de plancher des constructions à vocation d'artisanat et commerce de détails plafonnée à 400 m ² ; industrie à 300 m ²) , implantation avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies ; et avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives (implantation en limite possible lors de constructions simultanées) ; hauteur limitée à 7 mètres maximum (R+1) ; surface imperméabilisée plafonnée à 50% de l'unité foncière

Le PLU distingue également des zones agricoles (A) et naturelles (N) :

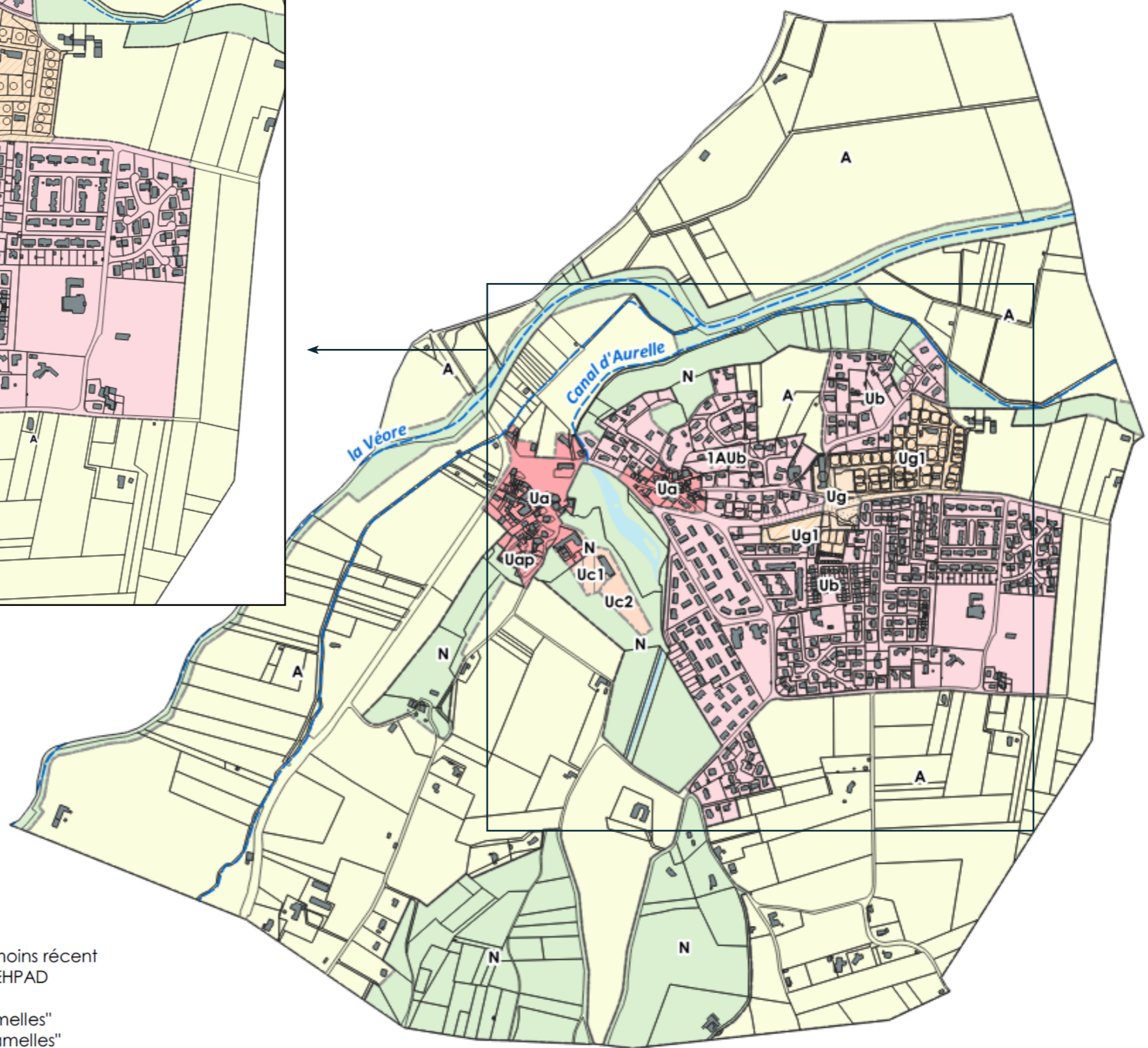
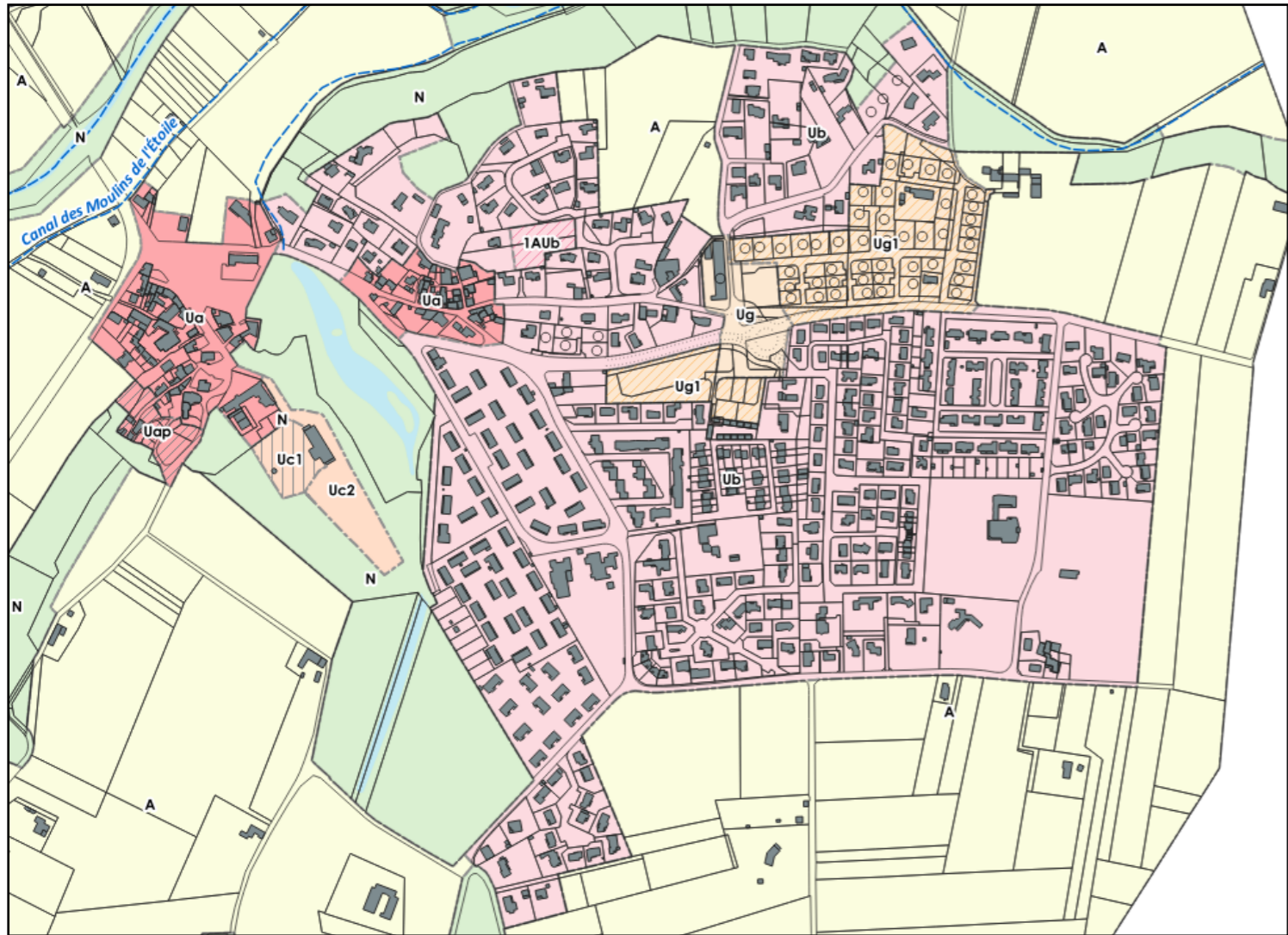
Zone	Secteur	Présentation	Principales règles associées
A	A	La zone A correspond à une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol. La zone A comprend également des hameaux ou constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquels des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées.	La zone A autorise les constructions à vocation agricole : - bâtiments agricoles - logements liés à l'exploitant sous réserve que l'exploitation nécessite une présence permanente et sous réserve que le logement soit limité à une construction par exploitation dans la limite de 250 m ² de surface de plancher. Le règlement autorise également une évolution des habitations existantes (annexes et extensions)

Zone	Secteur	Présentation	Principales règles associées
N	N	<p>Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.</p> <p>La zone N comprend également des hameaux ou constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquels des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées.</p>	<p>Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des abris pour animaux (sous conditions) ; des ouvrages et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (et notamment les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilées) ; des exploitations forestières.</p> <p>La zone N permet toutefois une évolution des habitations existantes (extension/annexe)</p>

Synthèse des surfaces

Zones	Secteurs	Présentation	Superficie
U	Ua	zone urbanisée - centre bourg historique	5,1 ha
	Uap	sous-secteur de la zone Ua à enjeux patrimoniaux	0,5 ha
	Ub	extension résidentielle de la zone Ua	47,3 ha
	Uc1	secteur du château - accueil de nouveaux logements suite à la démolition de l'EHPAD	0,5 ha
	Uc2	secteur du château - projet nouvel EHPAD	0,8 ha
	Ug	secteur des Gamelles	1,2 ha
	Ug1		4,6 ha
Total zones U			60 ha
AU	1AUb	grande dent creuse couverte par une OAP située secteur de Vicherolles	0,3 ha
Total zones AU			0,3 ha
Total zones U et AU			
A	A	zone agricole	197,5 ha
N	N	zone naturelle	61 ha
Total zones A et N			259 ha

SYNTHÈSE DU PROJET DE ZONAGE



Division du territoire par zones

- Ua - zone urbanisée correspondant au centre-bourg historique
- Uap - sous-secteur de la zone Ua concernée par des enjeux patrimoniaux
- Ub - zone urbanisée correspondant au développement résidentiel plus ou moins récent
- Uc1 - zone urbanisée correspondant au site de renouvellement urbain de l'EHPAD
- Uc2 - zone urbanisée correspondant au site d'accueil du futur EHPAD
- Ug - zone urbanisée correspondant au secteur de développement "Les Gamelles"
- Ug1 - zone urbanisée correspondant au secteur de développement "Les Gamelles"
- 1AUb - zone de développement à vocation principale d'habitat soumise à OAP
- A - zone agricole
- N - zone naturelle

Outre un découpage du territoire en 4 grandes catégories (U, AU, A et N), le règlement graphique fait également apparaître des « trames » qui se superposent aux zones. Ces dernières constituent soit des prescriptions réglementaires, soit des informations.

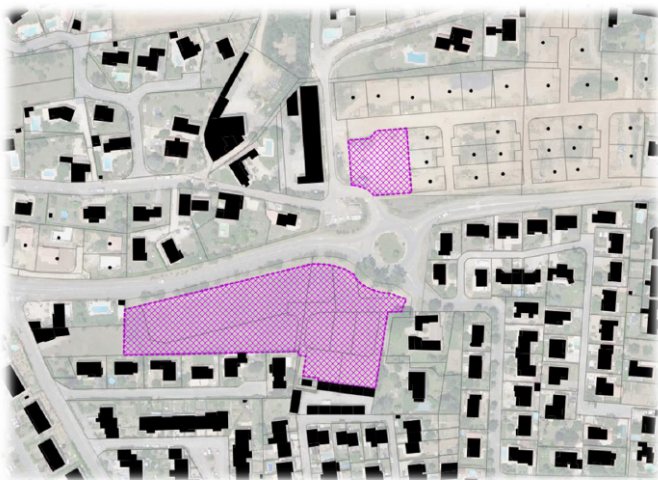
Parmi les trames à valeurs réglementaires, on distingue :

• **Les servitudes de mixité sociale**

Conformément à l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, "Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale."

Elles sont identifiées au règlement graphique par le tramé suivant : 


Extrait de zonage – secteurs de mixité sociale



Les servitudes concernent le quartier des Gamelles pour lequel il est prévu l'accueil de 16 logements sociaux répartis entre les Marches du Castellet et le Clos des Roseaux.

• **Les linéaires commerciaux**

Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, "Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif."

En compatibilité avec les orientations du PADD, le règlement graphique identifie certains linéaires commerciaux à préserver via le tramé suivant : 

Les linéaires identifiés correspondent aux commerces suivants :



• La protection du patrimoine bâti

Conformément à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration."

La commune de Beauvallon est marquée par une richesse architecturale et paysagère. Le diagnostic a souligné la présence de nombreux éléments dits "du petit patrimoine" qui participent à la qualité du cadre de vie et à l'identité communale.



Ces derniers sont identifiés au règlement graphique par le tramé suivant :



13 éléments ont été identifiés.



• La protection de la Trame Verte et Bleue

Au-delà des éléments bâtis participant à la qualité du cadre de vie et à l'identité communale, le règlement graphique peut identifier et protéger les éléments participant à la préservation de la Trame Verte et Bleue.

Afin de préserver les composantes de la Trame Verte et Bleue identifiée dans le diagnostic et en compatibilité avec les orientations du PADD («préserver les milieux remarquables et la fonctionnalité écologique du territoire»), le règlement graphique identifie :

- Trame Verte :

Les boisements à préserver. 4 types de préservation sont mises en place :

- les *Espaces Boisés Classés (EBC)* : protection la plus forte permise par l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme destinée à interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol.

"Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements."

Les EBC correspondent aux principaux ensembles boisés : secteurs « Donay » ; « Gréolon » ; « Saint Fély » ; les abords du Lac ; les coteaux boisés de la Véore...

Ils sont identifiés par le tramé suivant : 


- les *Espaces verts à protéger (EVP)* : protection plus souple introduite par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme qui permet d'identifier et protéger des boisements tout en permettant des coupes et abattages pour des raisons sanitaires ou techniques sous réserve de compensation.

Ils sont identifiés par le tramé suivant : 

- les alignements d'arbres ou haies : ils correspondent soit aux alignements situés au sein des enveloppes bâties (exemple : alignement de platanes) ; soit aux haies situées au sein des espaces agricoles.

Ils sont identifiés par le tramé suivant : 

- les arbres isolés : ils correspondent à des arbres présentant un intérêt pour la biodiversité relevé dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.

Ils sont identifiés par le tramé suivant : 

- Trame Bleue :

Au-delà de la trame verte, le PLU préserve également les composantes de la Trame Bleue. Ont été identifiés:



• Les zones humides à maintenir. Il s'agit des zones humides identifiées à l'inventaire départemental.

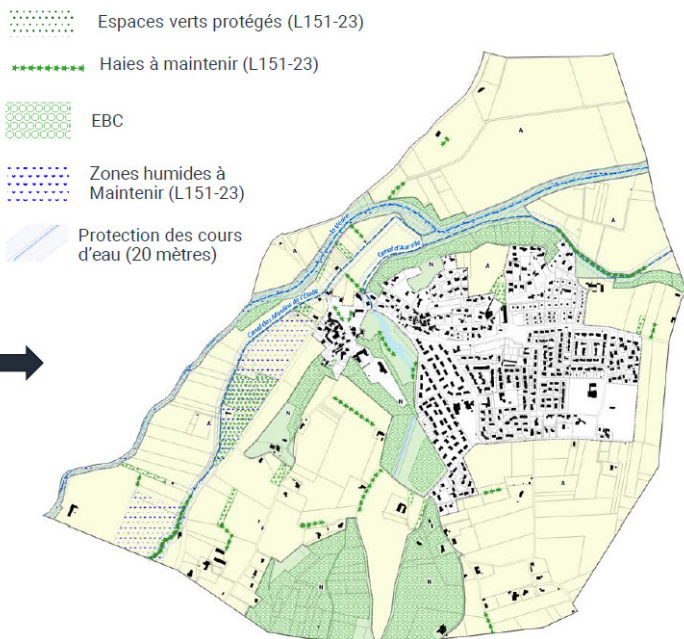


• Les abords des cours d'eau (ripisylves) à préserver. Pour ce faire, une zone tampon de 20 mètres a été délimitée. A l'intérieur de cette bande, le règlement interdit toute nouvelle construction à l'exception des extensions limitées (20 m²) des constructions existantes autorisées.

Zoom sur la prise en compte de la Trame Verte et Bleue



- | | |
|--------------------------------------|---|
| TRAME VERTE | TRAME BLEUE |
| Réservoir de biodiversité | Réservoir : Cours d'eau permanent (réservoir et corridor) |
| Corridor spécifique à la Trame verte | Réservoir : Zones humides |
| Corridors intercommunaux | Corridor spécifique à la Trame bleue |



Extrait futur PLU

VERDI

• **Les emplacements réservés (ER)**

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,

"Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :


- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier."

Le règlement graphique du PLU de Beauvallon délimite 8 emplacements réservés.

N° de l'ER	Objet	Superficie	Bénéficiaire
ER n°1	Création d'une connexion (automobile et modes doux) entre le chemin des Crêtes et la Montée du Mas du Castellet	1183 m ² 0,2 ha	Commune
ER n°2	Acquisition et prolongement de l'Allée des Vignes	3 599 m ² 0,4 ha	Commune
ER n°3	Connexion modes doux entre le lotissement les Blaches et le futur lotissement le Clos des roseaux	118 m ² 0,01 ha	Commune
ER n°4	Réhabilitation des bassins de rétention des eaux pluviales avec cheminements piétons (pistes d'entretien)	5 400 m ² 0,5 ha	Commune
ER n°5	Gestion des eaux pluviales dans le cadre de l'étude GEMAPI	1 368 m ² 0,1 ha	Commune
ER n°6	Aménagement du bassin de rétention des eaux du Saint Fély	2 300 m ² 0,23 ha	Commune
ER n°7	Élargissement de la route des Blaches afin de permettre la création d'une piste cyclable/cheminement modes doux	1 923 m ² 0,2 ha	Commune
ER n°8	Gestion des eaux pluviales – ouvrages de régulation/ stockage des eaux pluviales	4 040 m ² 0,4 ha	Valence Romans Agglomération

• **Les changements de destination**


Le règlement graphique identifie 4 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Chaque bâtiment fait l'objet d'une fiche spécifique (cf. exemple ci-joint) Ces fiches sont présentées en annexe du règlement écrit du PLU.

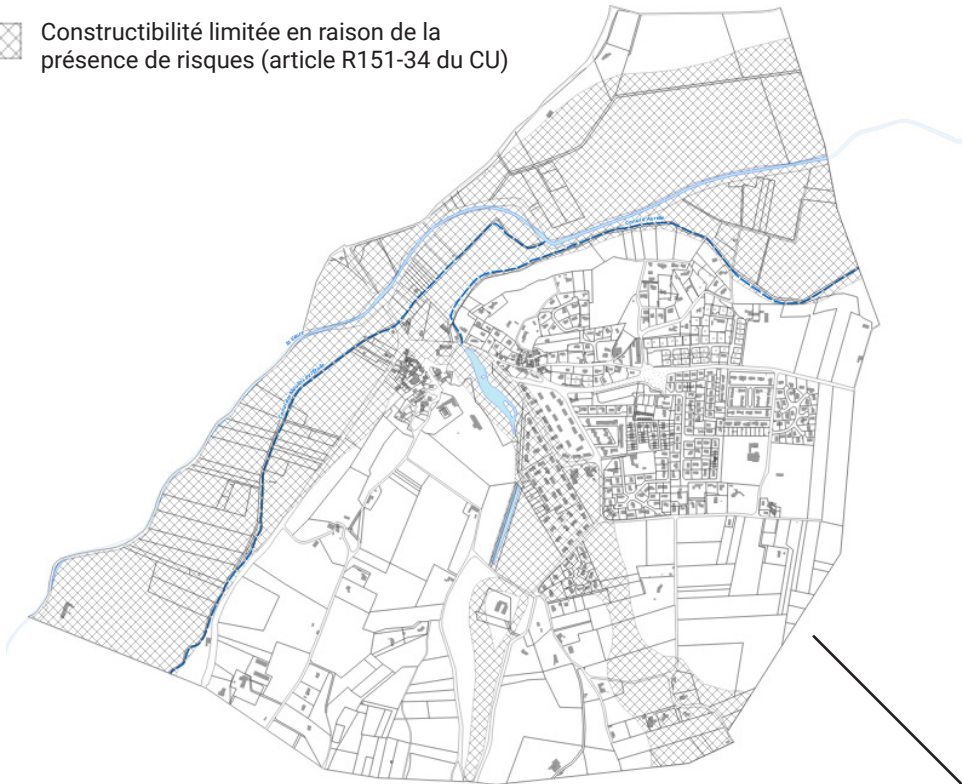
CD n°1	
Lieu-dit / Hameau	Montée de Saint-Fély
Référence cadastrale	ZD n°232
Nature du bâtiment	Ancien corps de ferme transformée en restaurant (L'Echappée Belle)
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la montée de Saint-Fély
Desserte par les réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers	Absence d'incidences sur les milieux paysagers – bâtiments déjà aménagés et clos – absence de périmètres naturalistes et absence d'enjeux identifiés sur ce secteur dans la carte TVB communale
Objectif de l'identification	Il s'agit de permettre l'évolution éventuelle du bâtiment vers une autre destination que celle de restaurant.

• La prise en compte des risques

Une trame au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme a été mise en place sur ces secteurs afin de limiter la constructibilité en raison de la présence de risques.

Il s'agit notamment de prendre en compte les risques inondations et ruissellement présents sur la commune. Un renvoi est fait vers les dispositions générales du règlement écrit ainsi que vers la carte des risques et nuisances.

 Constructibilité limitée en raison de la présence de risques (article R151-34 du CU)



Carte des risques et nuisances



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Afin de traduire les orientations du PADD, trois OAP sectorielles ont été délimitées :

Une OAP sur la «grande dent creuse» située au sein de l'enveloppe bâtie - secteur «Vicherolles». D'une emprise de 0,3 ha, cette dernière doit permettre l'accueil d'environ 5 logements.
L'OAP a pour but de définir les principes d'accès du site ; la densité et les formes urbaines attendues. Il s'agit notamment de diversifier l'offre de logements via l'accueil d'habitat intermédiaire.
L'OAP a également pour but de veiller à l'insertion des futures constructions dans le tissu existant. Des prescriptions sont définies afin de tenir compte des caractéristiques existantes : murets en pierre à maintenir ; arbres remarquables participant à la biodiversité ...

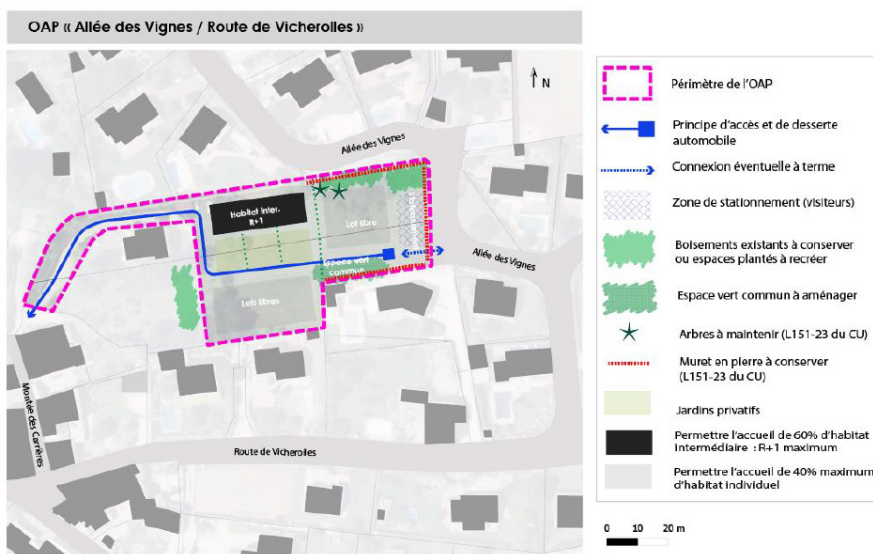
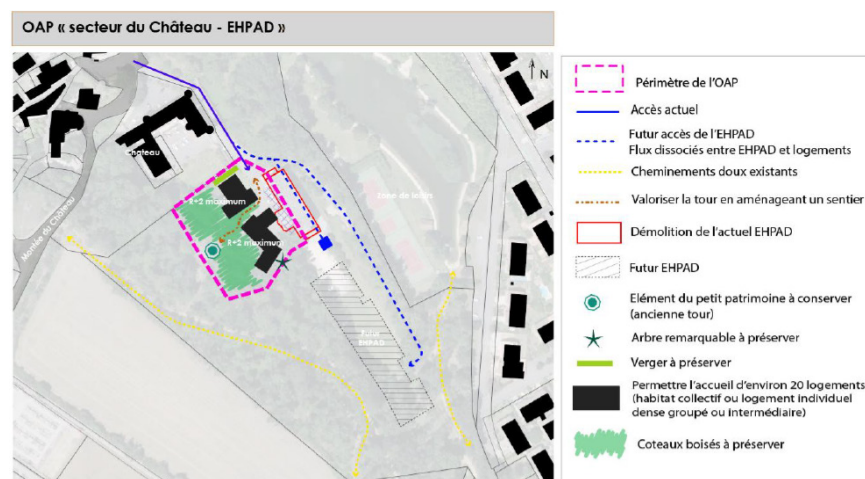


Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

Une seconde OAP sectorielle a été mise en place sur le secteur du château/de l'EHPAD. Il s'agit d'accompagner l'urbanisation d'un tènement qui sera libéré une fois l'EHPAD actuel démolit et reconstruit.
Le tènement libéré, situé en continuité immédiate du château, doit permettre l'accueil d'une vingtaine de logements. L'OAP vise à promouvoir l'habitat individuel dense, l'habitat intermédiaire et le petit collectif.

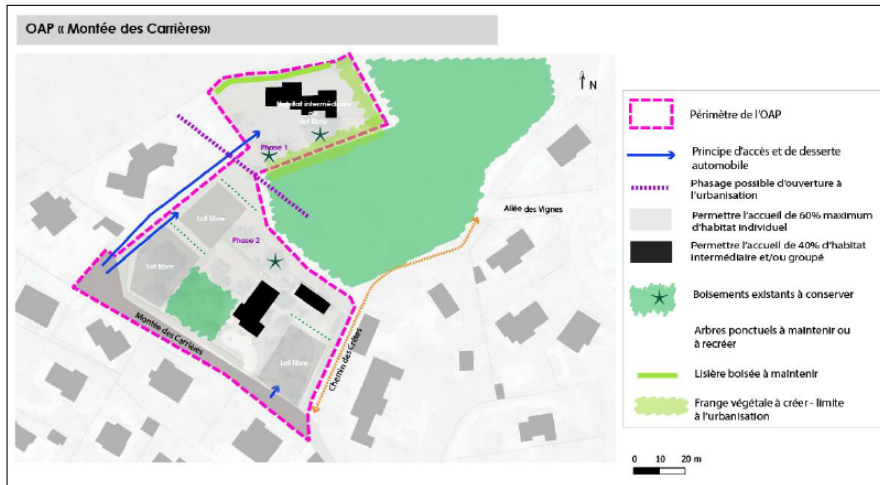
Des prescriptions architecturales et paysagères sont définies afin de tenir compte du tissu bâti et du cadre paysager du secteur : « un lien morphologique et architectural est à faire entre le château et l'EHPAD à construire. La volumétrie doit pouvoir proposer une transition en étudiant la possibilité de mettre en valeur la vieille tour



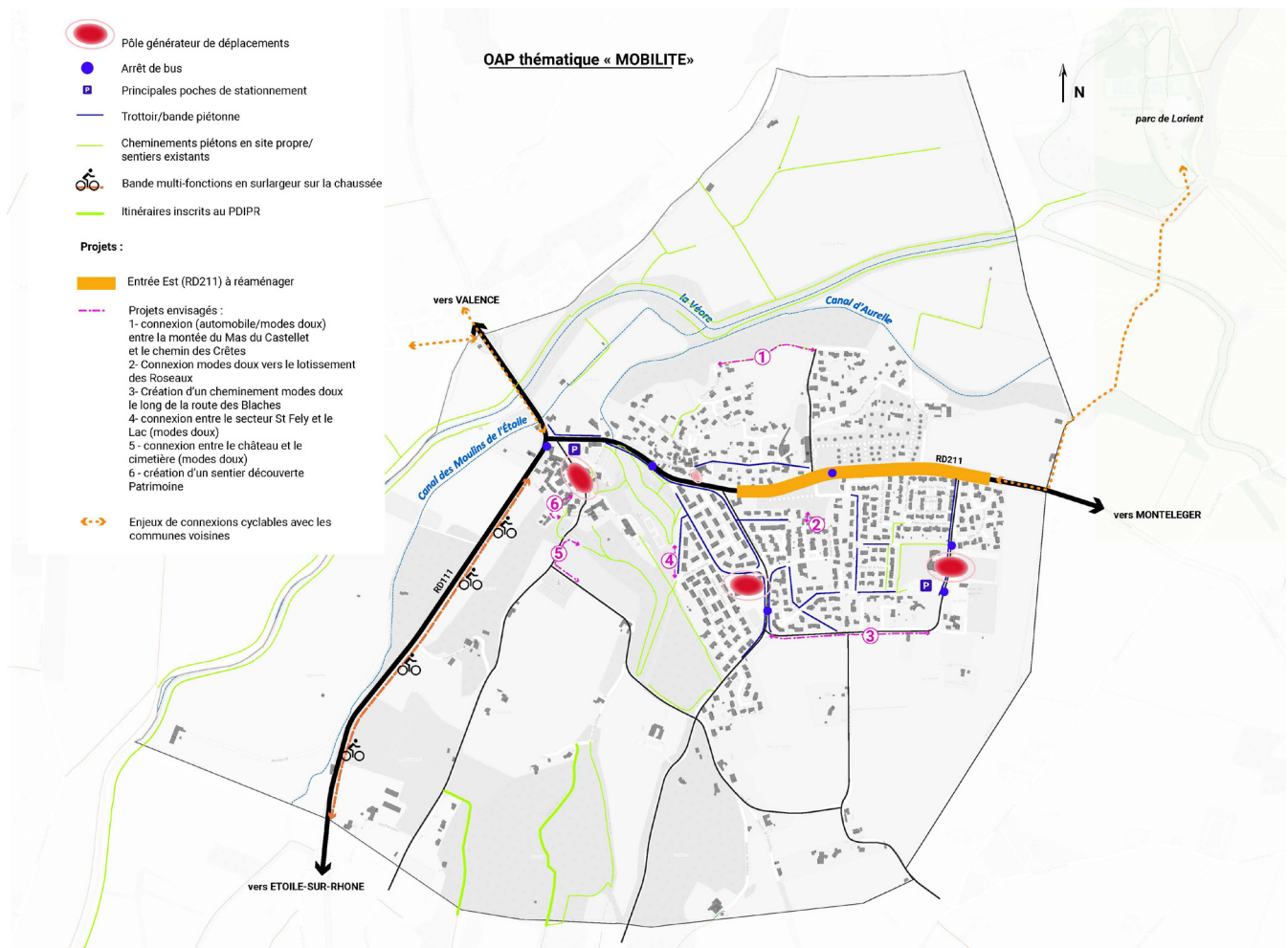
par des fractionnements permettant une perméabilité visuelle vers l'arrière-plan boisé. Les matériaux proposeront des rappels au bois et à la pierre. Les toitures terrasses non accessibles seront végétalisées.»



Une troisième OAP sectorielle a été mise en place suite à la consultation des PPA sur un secteur de densification «montée des carrières». L'OAP a pour but de s'assurer de l'optimisation de l'enveloppe bâtie et d'une diversification des formes bâties en compatibilité avec les objectifs du SCoT et du PLH.

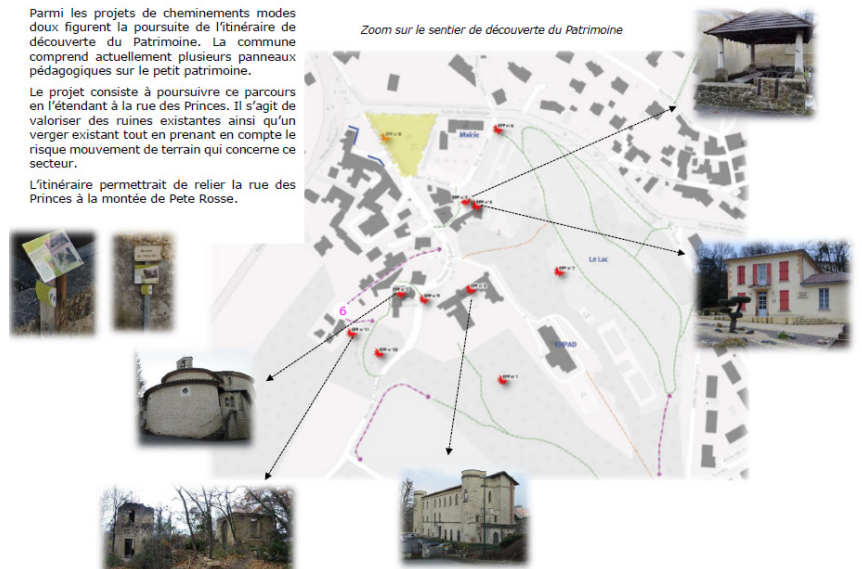


Le projet de PLU prévoit également la mise en place d'une OAP thématique «mobilité».

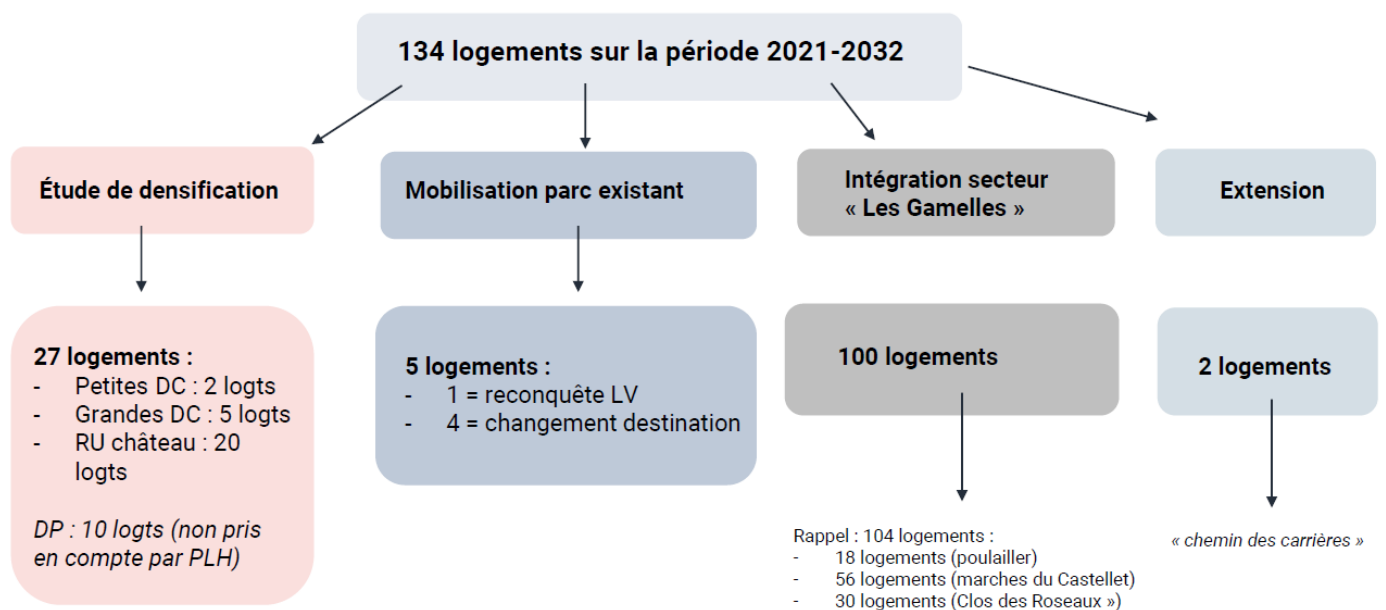


Cette dernière vise à traduire les orientations de la commune en matière de développement des modes doux (vélos/piétons). Il s'agit d'une part d'assurer une connexion entre les différents pôles générateurs de déplacements et les quartiers et d'autre part de s'inscrire dans les politiques supra-communales de connexions à plus grande échelle (vers Etoile-sur-Rhône et Montélergé)

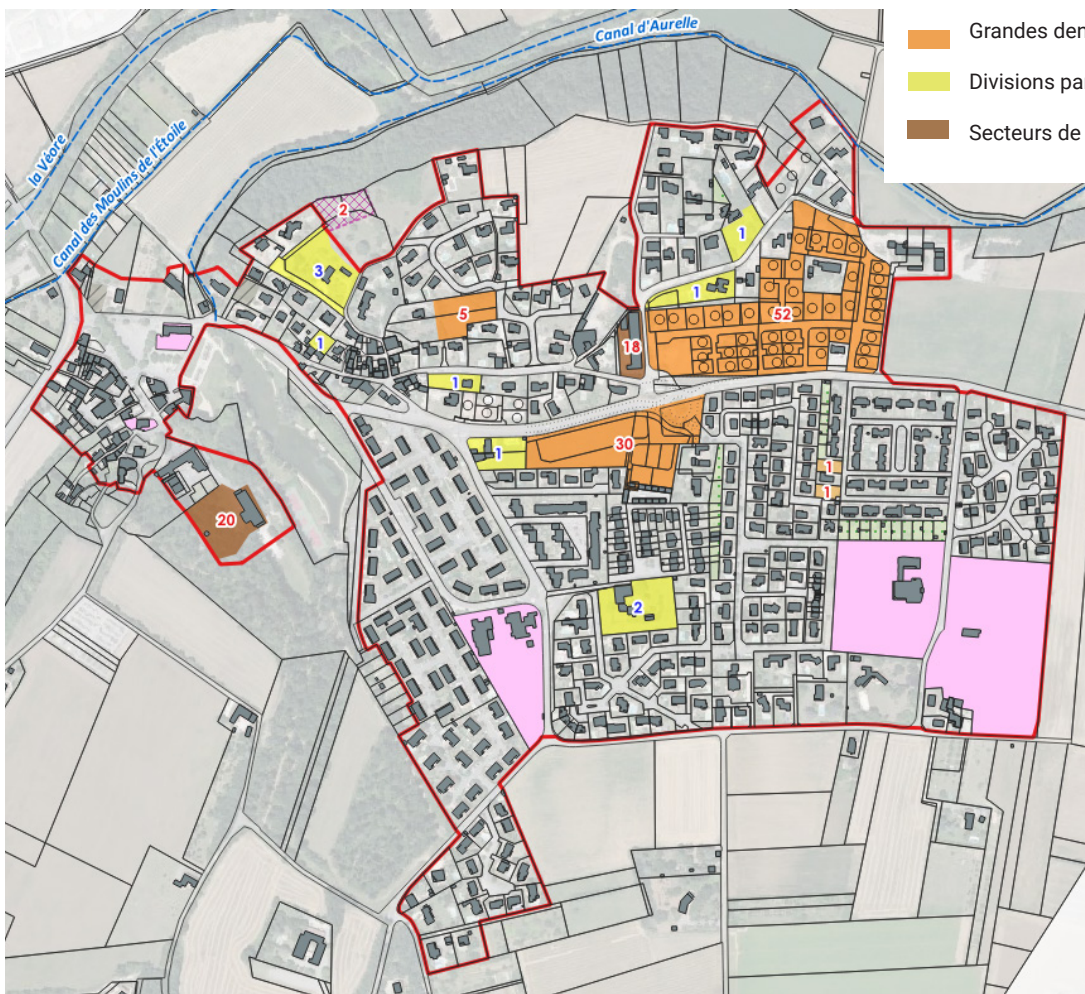
L'OAP répond également à un objectif du projet communal à savoir poursuivre la valorisation du patrimoine et permettre la mise en place d'un parcours découverte/touristique.



4. Synthèse du projet de PLU

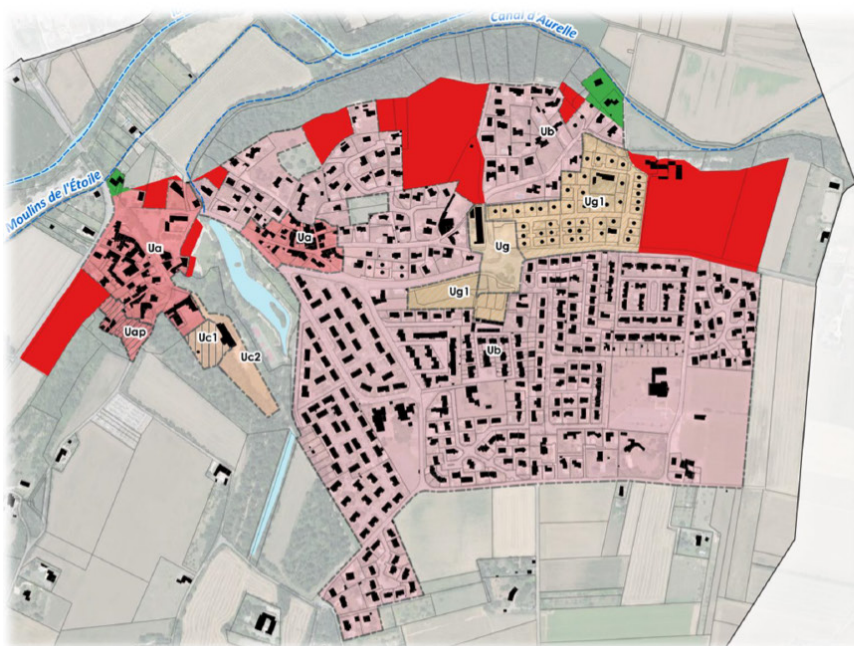


Synthèse du projet communal - vocation habitat



- Petites dents creuses - 2 logements potentiels
- Grandes dents creuses - 87 logements potentiels
- Divisions parcellaires potentielles - 10 logements
- Secteurs de renouvellement urbain - 38 logements

Principales évolutions apportées aux zones U et AU au regard du PLU actuellement en vigueur (2008)



- Secteurs déclassés
- Secteurs ajoutés
- ✓ 10 ha de zones U et AU déclassés vers les zones A ou N
- ✓ 2 secteurs ajoutés à la zone U car urbanisés et situés en continuité de l'enveloppe bâtie

5. Objectifs de modération de la consommation d'espaces

Rappel de la consommation passée :

Sur la période 2011-2020, 5,6 ha ont été consommés d'après les données officielles SPARTE.

Rappel des objectifs réglementaires

Rappel des objectifs du SCoT Grand Rovaltain

Entre 2001 et 2014, ce sont plus de 180 ha qui ont été artificialisés chaque année au profit de l'urbanisation, du développement économique et de la construction d'infrastructures de transport et d'équipement dans le Grand Rovaltain. Afin de protéger durablement les ressources agricoles et naturelles du territoire, le SCoT fixe l'objectif ambitieux de réduire par deux la consommation d'espace, tout en maintenant une croissance démographique et économique.

Le Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) du SCoT fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces. Ainsi, il est précisé qu'« afin de permettre l'accueil de 57 000 habitants supplémentaires et de 40 000 emplois nouveaux, la consommation foncière doit se limiter à 2 300 ha à l'échelle du Grand Rovaltain entre 2016 et 2040. » Ce chiffre correspond aux consommations foncières pour tous motifs : habitats, activités, équipements, infrastructures mais ne comprend pas les extensions de carrières. Il concerne aussi bien les extensions urbaines que la mobilisation du potentiel foncier intra-muros.

Il est également demandé que « le développement de la construction dans le Grand Rovaltain doit passer en priorité par une politique de remobilisation des enveloppes urbaines existantes. Cette volonté d'optimisation du tissu urbain vaut pour l'ensemble des fonctions. »

Tel a été l'objectif poursuivi lors de la révision du PLU et lors de l'élaboration du règlement graphique.

Rappel des objectifs du SRADDET Auvergne Rhône Alpes

Le SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020. Élaboré à l'échelle régionale, ce document fixe des objectifs de moyen et long terme sur le territoire pour 11 grandes thématiques :

- ☒ équilibre et égalité des territoires,
- ☒ implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional
- ☒ désenclavement des territoires ruraux,
- ☒ habitat,
- ☒ gestion économe de l'espace,
- ☒ intermodalité et développement des transports,
- ☒ maîtrise et valorisation de l'énergie
- ☒ lutte contre le changement climatique
- ☒ pollution de l'air
- ☒ protection et restauration de la biodiversité,
- ☒ prévention et gestion des déchets

S'inscrivant dans la trajectoire de l'atteinte du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) souhaité par la Commission Européenne à l'horizon 2050, la question foncière est au coeur du SRADDET. Ce document se veut particulièrement ambitieux en matière d'objectifs de modération de la consommation d'espaces. Il vise « une gestion économe et une approche intégrée de la ressource foncière ».

Pour ce faire, il vise à :

- Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces.
- Anticiper la mobilisation de fonciers de compensation à fort potentiel environnemental à l'échelle d'un territoire.
- Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole et sylvicole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face aux impacts du changement climatique.

Projet de PLU :

Le projet de PLU tel qu'approuvé en Conseil Municipal en date du 30-08-2023 permet l'urbanisation de 1,4 ha dont 0,4 ha correspondent à la mobilisation des petites et grandes dents creuses et 1 ha à la finalisation du secteur des Gamelles.

Le projet de PLU répond donc parfaitement aux objectifs de modération de la consommation d'espaces passant de 5,6 ha consommés sur la période 2010-2020 à 1,4 ha sur la période 2021-2032, soit une réduction de près de 75% de la consommation d'espaces.

6. Synthèse de l'évaluation environnementale

La démarche d'évaluation environnementale

Le projet de révision du PLU rentre dans le champ de la procédure demande d'examen au cas par cas. L'autorité environnementale de l'Etat consultée (la MRAE) a décidé le 30 mars 2023 que le PLU devait faire l'objet d'une évaluation environnementale du fait de ses impacts potentiels sur l'environnement (et notamment sur la ressource en eau).

L'évaluation environnementale s'est basée sur les documents projet du PLU transmis par le cabinet d'urbanisme et la mairie, porteuse du projet. Elle a été complétée d'une visite de terrain, effectuée le 16 juin 2022, visant en particulier à évaluer les potentialités écologiques des zones à urbaniser dont la présence de zones humides. Pour chacun des enjeux traités par l'évaluation environnementale, l'articulation du projet de PLU avec les documents supra-communaux à considérer (dont le SCoT du Grand Rovaltain) a été analysée en termes de comptabilité / prise en compte.

Le travail d'évaluation mené en mai-juin 2022 a permis des évolutions au sein du PLU, tant au zonage qu'au règlement, ou au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour aboutir à un projet intégrant davantage les enjeux environnementaux.

Incidences du projet de PLU sur l'environnement et mesures intégrées

Les principaux effets négatifs de la mise en œuvre du PLU découlent du principe même d'urbanisation ou de développement démographique (qui conduit à la disparition d'espaces non bâtis à dominante souvent naturelle ou agricole) :

- destruction d'espaces de nature ;
- modification de la trame paysagère existante ;
- imperméabilisation des sols et augmentation des volumes d'eau de ruissellement à gérer
- augmentation modérée des flux de véhicules et des nuisances qui en résultent...

A noter que les zones de projet entraînant la révision du PLU sont situées hors des zones inondables et des zones à fort enjeu écologiques.

Certaines mesures ont conduit à la suppression totale d'incidences négatives sur l'environnement (c'est le cas par exemple, lorsqu'un secteur d'urbanisation est supprimé ou réduit). Les autres préconisations ou mesures proposées ont visé à mettre en œuvre des projets d'aménagement moins impactants vis-à-vis de la biodiversité.

Mesures d'évitement et de réduction intégrées

Les évolutions opérées au projet de PLU, après l'évaluation environnementale, sont à l'origine d'effets positifs, dont les plus significatifs sont la préservation d'éléments naturels (arbres gîte favorable à la faune, verger, bois et haie) et d'éléments de paysage (murs de pierre) en particulier sur les secteurs d'OAP.

Suivi de l'application du PLU

Des indicateurs de suivi environnemental doivent être définis pour analyser les effets de l'application du PLU, et si besoin prendre des mesures appropriées face à des impacts négatifs imprévus (art. R 151-3 du Code de l'urbanisme). Pour les 10 ans à venir après l'approbation du PLU de Beauvallon, les indicateurs à suivre seront les suivants :

- Densité des espaces urbanisés (logts/ha) ;
- Linéaire de haies préservés

- Points de collisions de la faune (mortalité sur les routes) mettant en évidence certains corridors écologiques
- Nombre d'incidents ou catastrophes/an ayant eu lieu sur la commune en termes de risques naturels et technologiques
- Volumes, qualité et état des eaux de surface, de nappe et de l'eau potable distribuée
- Volume des eaux usées, performance et conformité des systèmes d'épuration
- Photographies sur les points de vue à préserver au PLU
- Photographies des éléments de patrimoine à préserver/restaurer.