



## COMMUNE DE BEAUVALLON

1 place du Marché

26 800 Beauvallon

# PLAN LOCAL D'URBANISME 2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



**PADD débattu en Conseil Municipal  
du 05/07/2021**

**PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 30-08-2023**



# VERDI

VERDI – Designer des territoires  
Rhône-Alpes  
25 C rue de la République  
42000 SAINT-ETIENNE



## PRÉAMBULE

La commune de Beauvallon est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 Février 2008 et ayant fait l'objet d'une modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 21 Décembre 2016.

**Par délibération en date du 20 Septembre 2017, la commune de Beauvallon a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Cette démarche a notamment pour objectifs de :**

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

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique à caractère prescriptif qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Le Code de l'urbanisme précise à son article L.151-5 que le projet d'aménagement et de développement durables définit :

*« 1° 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 ;*

*2° 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. »*

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous les citoyens. Il est élaboré à partir du diagnostic territorial (démographie, habitat, activités, déplacements, services et équipements publics et contraintes des documents supérieurs), et de l'état initial de l'environnement, permettant de faire ressortir les enjeux du territoire et d'identifier les orientations du projet communal sur lequel la municipalité souhaite s'engager.

Son écriture est ainsi l'aboutissement d'un double processus :

- L'appropriation du diagnostic réalisé qui, en précisant la nature des grands enjeux du territoire, permet aux élus de fonder leur projet ;
- L'expression des objectifs des élus.

Le PADD recherchera, dans le respect de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

Le PADD vise à être défini en compatibilité avec :

- les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Rovaltain, approuvé le 25 octobre 2016 et est en vigueur depuis le 17 janvier 2017 ;
- les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Valence Romans Agglo approuvé le 8 février 2018

Le PADD fait l'objet d'une concertation avec la population ainsi qu'avec les personnes publiques associées.

## **LES THÉMATIQUES DU PADD**

**Ce projet communal s'est construit dans le respect des objectifs généraux du développement durable.**

**Il est basé sur deux idées fortes :**

- **L'équilibre entre préservation de l'environnement et développement du territoire.**
- **La qualité du cadre de vie,**

**Les orientations retenues sont :**

- **I. Conforter la dynamique de village et un développement équilibré de la commune**
- **II. Favoriser un urbanisme des courtes distances, recentré et plus compact**
- **III. Préserver et valoriser les ressources naturelles et les paysages du territoire**

# I. Conforter la dynamique de village et un développement équilibré de la commune

## I.1. Assurer un développement démographique modéré

*Dans l'armature territoriale du SCOT du Grand Rovaltain, la commune de Beauvallon constitue un « village de l'espace périurbain ».*

La commune a pour objectifs de :

- **Permettre l'accueil d'environ 260 habitants supplémentaires à l'horizon 2032 afin d'atteindre 1 850 habitants<sup>1</sup>**
- **Poursuivre le renouvellement de la population, nécessaire au maintien des équipements scolaires, par l'accueil de familles avec enfants et en facilitant le maintien/l'installation sur la commune des jeunes actifs.**
- **Tenir compte de la tendance au vieillissement en permettant le maintien des personnes âgées sur la commune.**
- **Pour répondre aux objectifs démographiques, prévoir une production maximum de 134 logements à l'horizon 11 ans sur la période 2021-2032. En considérant l'antériorité de la construction sur la commune, cet objectif équivaut au rythme de 8 logements par an depuis 2013, date d'approbation du 1<sup>er</sup> PLH (programme local de l'habitat) qui s'est imposé à la commune.**

## I.2. Permettre des parcours résidentiels complets sur la commune et répondre aux différents besoins

Pour favoriser le maintien des personnes âgées et des jeunes sur le territoire et accueillir une population nouvelle, l'objectif est de proposer des formes de logements attractives et adaptées. Il s'agit de répondre aux besoins de chacun, aux différentes étapes de la vie et de favoriser le vivre-ensemble.

Pour cela, la commune vise à :

- **Diversifier le parc de logements et développer des formes multiples de logements, à destination des ménages familiaux, des jeunes, des actifs et des décohabitants, des seniors et des personnes en perte d'autonomie.**

---

<sup>1</sup> Ces chiffres tiennent compte de l'intégralité du projet des Gamelles, ce secteur étant en cours d'urbanisation et les logements n'étant, pour le moment, pas encore habités.

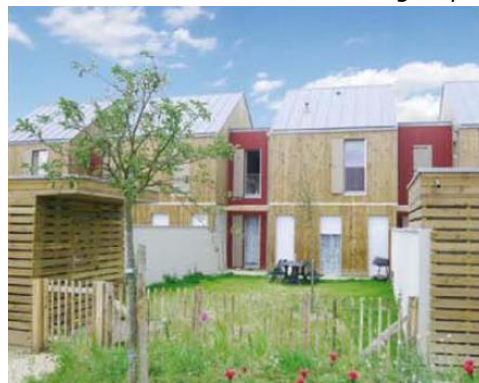
- **Poursuivre la production d'une offre alternative et complémentaire à la maison individuelle pure, en favorisant habitat groupé, habitat intermédiaire, voire petit collectif, tout en respectant le contexte bâti de Beauvallon.**

**Exemples de formes d'habitat, à vocation d'illustration**

*Habitat groupé*



**Beauvallon**, lotissement des Tournesols



Exemple sur une autre commune

*Habitat intermédiaire*



Exemple sur une autre commune



Exemple sur une autre commune

*Habitat collectif*



**Beauvallon**, maison du lac



**Beauvallon**, résidence le Moulin

- **Favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale et générationnelle, en prévoyant :**
  - Une offre de logements locatifs, dont des logements locatifs sociaux (sous bailleurs sociaux ou conventionnés) qui représenteront 15% de l'objectif logements en construction neuve ;



- Des petits logements et des logements adaptés aux personnes âgées et/ou en perte d'autonomie, aux personnes à mobilité réduite, en priorité non loin des équipements, commerces et services de proximité.

### **I.3. Maintenir un niveau d'équipements, d'espaces et de services publics adapté aux besoins de la population et à la vie communale**

---

- **Permettre l'évolution des équipements communaux, à vocation administrative, scolaire et périscolaire, sportive et de loisirs, à travers notamment :**
  - L'aménagement de la nouvelle mairie près de la place du marché (bâtiment de l'ancienne école), participant à la revitalisation du centre du village ;
  - L'intégration au sein du secteur des Gamelles d'un équipement culturel constitué par la bibliothèque ;
  - Le développement potentiel du pôle scolaire selon l'évolution démographique ;
- **Accompagner le développement de Beauvallon par la création/valorisation d'espaces communs, lieux de rencontre et de vie sociale, à travers :**
  - Le réaménagement de la place du marché, du front bâti du centre-bourg à la pointe nord de l'étang, en passant par la RD211 et les abords de la future mairie ;
  - La création et la valorisation des espaces publics en entrée de village Est par la RD211 ;
  - Le confortement d'un maillage d'espaces publics paysagers près du bourg et dans les quartiers : lac et ses abords, parc du château dans son ensemble, espace Robert Freyss ;



- La création dans les zones d'urbanisation nouvelle, dont le secteur des Gamelles, d'espaces communs favorisant la vie sociale.
- **Prendre en compte la desserte actuelle et future en réseaux :**
  - Veiller à la cohérence du dimensionnement général des capacités d'accueil du PLU avec les capacités des réseaux, et notamment d'assainissement et eau potable ;
  - Prévoir une localisation des possibilités d'urbanisation et leur aménagement en prenant en compte les réseaux et services publics pour valoriser les investissements passés et limiter les extensions qui constituent des coûts pour la collectivité ;
  - Faciliter l'aménagement numérique du territoire, facteur d'attractivité, de qualité de vie et de développement économique, avec l'arrivée future de la fibre ;
  - Répondre à la problématique des eaux pluviales :

- dans chaque projet en imposant une gestion (rétention/infiltration) sur le tènement ;
- en lien avec VRA, en envisageant la réalisation d'équipements (canalisations, bassin(s)) visant à limiter les effets des fortes pluies.

## **I.4. Valoriser la dimension touristique et de loisirs du territoire**

---

- **Préserver et valoriser les atouts naturels du territoire : paysages et points de vue, lac et ses abords ; ainsi que le patrimoine bâti.**
- **Favoriser le développement de capacités d'hébergement touristique, par exemple :**
  - en permettant sa création dans les zones urbaines
  - et par changement de destination au sein des espaces agri-naturels.
- **Poursuivre la démarche de valorisation du patrimoine du bourg et du parc du château, à travers notamment l'itinéraire de découverte du patrimoine.**
- **S'inscrire dans les politiques supra-communales d'aménagement d'itinéraires modes doux à vocation touristique.**

## **II. Favoriser un urbanisme des courtes distances, recentré et compact**

### **II.1. Définir un projet rassemblé, modérant la consommation d'espaces**

---

- **Contenir le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante du village et de ses différents quartiers :**
  - Prendre en compte l'opération engagée sur le secteur des Gamelles et faisant l'objet d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), en renouvellement urbain (ancien poulailler) et urbanisation nouvelle ;
  - Prendre en compte les projets de renouvellement urbain et le potentiel en changement de destination, dont la recomposition du site de l'EHPAD ;
  - Mobiliser le potentiel en dents creuses et division parcellaire ;
- **Echelonner le développement urbain, afin de réguler l'arrivée des nouveaux habitants et favoriser une gestion équilibrée des équipements et services publics**
- **Respecter les fronts urbains structurants (au Nord de l'enveloppe urbaine actuelle le long de la vallée de la Véore, à l'Ouest et au Sud du vieux village, et sur le secteur des Corneilles)**
- **En dehors du village et de ses extensions, poursuivre la maîtrise forte de l'urbanisation, en ne permettant que l'évolution de l'habitat existant.**
- **Prévoir une densité moyenne de 18,5 logements/ha pour les opérations nouvelles dans les grandes dents creuses, ce qui correspond à une réduction de la consommation foncière moyenne par logements de 35% par rapport à celle de la dernière décennie.**

## II.2. Conforter les zones urbanisées dans leur mixité de fonctions

---

- **Valoriser le centre bourg en termes de polarité d'activités (commerces, services, ...) et de cœur de vie communale :**
  - En y préservant et favorisant l'implantation commerciale et de restauration pour renforcer l'effet de groupe ; en affirmant la vocation existante d'activités des rez-de-chaussée sur la partie basse de la montée du château ;
  - En améliorant l'accessibilité modes doux depuis les quartiers résidentiels ;
  - En réaménageant la place du marché et ses abords ;
  - En apportant une réponse à la problématique du stationnement sur le secteur.
- **Intégrer au sein de l'opération des Gamelles la création d'une polarité de commerces/services, plutôt dans les domaines tertiaires.**
- **Permettre le renouvellement du site de l'EHPAD.**
- **Permettre l'implantation dans le tissu urbain d'activités artisanales non nuisantes, compatibles avec l'habitat.**
- **Permettre l'évolution maîtrisée d'activités existantes au sein de l'espace agri-naturel, et le changement de destination ciblé, notamment à vocation d'hébergement touristique.**

## II.3. Poursuivre l'amélioration des déplacements et le développement des alternatives à la voiture individuelle

---

- **Veiller à une bonne intégration des opérations de développement de l'habitat à court, moyen et long termes en matière de déplacements (maillage, connexion viaire).**
- **Aménager certaines voies/carrefours afin d'en améliorer la sécurité.**
- **Réaménager en voie de village la route de Montéléger (RD211) depuis l'entrée Est et l'intégrer à la réflexion sur les espaces publics.**
- **Favoriser à terme l'utilisation des transports en commun :**
  - en prévoyant un développement rassemblé, non loin des arrêts et en densification,
  - en promouvant le développement, dans le cadre de l'intercommunalité, de la politique de transports en commun.
- **Faciliter les déplacements modes doux :**
  - par un urbanisme des courtes distances, une compacité urbaine,
  - par l'aménagement volontariste de liaisons pratiques et sécurisées, et notamment entre les quartiers d'habitat et vers les polarités (équipements, commerces et services),
  - en prévoyant également des connexions avec les zones à urbaniser,
  - en poursuivant l'aménagement de cheminements piétons dans l'ensemble du parc du château.

- Au-delà d'un développement des modes doux à l'échelle communale, il s'agit également de valoriser les liaisons avec les communes voisines et notamment en direction de Portes-lès-Valence et Montéléger (parc de Lorient).

- **Prévoir l'évolution des capacités de stationnement :**

- en améliorant, dans la perspective du réaménagement de la place du marché, le stationnement à proximité du bourg (marchés, manifestations), en prévoyant l'aménagement d'un nouveau site en liaison avec la RD211 et la place du marché, via le chemin des Chèvres ; cet espace pourra être mutualisé (covoiturage) ;
- en imposant la création d'espaces de stationnement dans les opérations nouvelles.

## III. Préserver et valoriser les ressources naturelles et les paysages du territoire

### III.1. Conforter l'activité agricole

---

- **Protéger les espaces agricoles de l'urbanisation :**
  - en modérant la consommation d'espaces,
  - en priorisant la densification urbaine,
  - en finalisant le projet engagé d'urbanisation des Gamelles et en ne prévoyant, à l'horizon 12 ans du PLU, une nouvelle extension urbaine que sur un secteur non agricole.
- **Veiller au maintien de la fonctionnalité des exploitations et des sites agricoles.**
- **Permettre le développement des sites d'exploitation et favoriser les projets d'installation, en veillant à conserver une distance suffisante entre exploitation et habitat futur.**
- **En dehors des zones constructibles, permettre le changement de destination de certains anciens bâtiments agricoles, uniquement lorsqu'il n'est pas susceptible d'impacter l'activité agricole ou d'être impacté par celle-ci.**

### III.2. Préserver les milieux remarquables et la fonctionnalité écologique du territoire

---

- **Protéger les réservoirs de biodiversité** (boisements feuillus sur les pentes, le long de la Véore et dans le parc du château et différentes zones humides dans la vallée de la Véore).
- **Préserver les corridors écologiques terrestre identifiées entre ces réservoirs, et s'appuyant notamment sur les haies bocagères, les boisements rivulaires (Véore, canal des Moulins de l'Etoile) et petits boisements.**
- **Préserver la trame bleue, en protégeant les cours d'eau et leurs abords, ainsi que le lac.**

Au sein de la trame verte et bleue, il est souligné le rôle de corridor principal de la vallée de la Véore entre le Vercors et le Rhône.

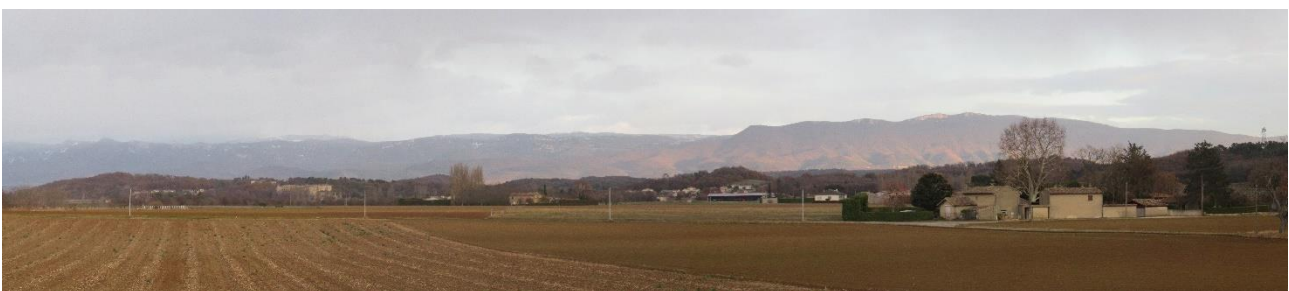
- **Au-delà de ces espaces identifiés, l'objectif est de ne pas remettre en cause la fonctionnalité écologique générale du territoire, par une urbanisation rassemblée, le maintien d'un réseau d'éléments de nature ordinaire, et l'intégration de la notion de trame verte et bleue dans l'urbanisation nouvelle.**

### **III.3. Conforter la qualité du cadre de vie rural communal**

- **Préserver la diversité des paysages et leur ouverture, à travers :**
  - l'équilibre entre espaces urbains, agricoles et naturels/bocagers/forestiers ;
  - la préservation de la plaine de la Véore, pour minimiser le risque inondation et maintenir la qualité paysagère du village ;
  - la préservation du caractère boisé de l'éperon de Saint-Fély / Donay.



- **Identifier et préserver des points de vue remarquables notamment sur les monts d'Ardèche et le massif du Vercors.**



- **Conforter l'espace paysager remarquable du lac et de ses abords.**



- **Favoriser une perception qualitative de l'urbanisation :**

- Donner des limites claires au développement urbain, avec le respect des fronts urbains (SCOT) et la définition d'une enveloppe urbaine cohérente ;
- Prendre en compte la topographie dans les choix de développement (effet sur les points de vue, insertion des projets) ;
- Intégrer une trame paysagère dans les nouvelles opérations ;
- Favoriser la qualité architecturale et l'insertion paysagère des constructions nouvelles.

- **Encourager l'intégration paysagère des exploitations agricoles** (*notamment à travers le regroupement des bâtiments*)

- **Préserver la composante bâtie traditionnelle du cadre de vie en :**

- favorisant le maintien et la mise en valeur des cœurs anciens du bourg de Beauvallon et des Granges ;



- préservant les bâtiments remarquables présents sur le territoire : château, église Saint-Jean-Baptiste, maison du Lac ;





- protégeant les vestiges des remparts du vieux château (rue des Princes) ;
- préservant le patrimoine associé à l'ensemble du parc du château, et le valorisant à travers le sentier du patrimoine.
- favorisant la préservation et la mise en valeur de bâtiments anciens dans l'espace rural, en permettant le changement de destination de manière ciblée ;
- identifiant et protégeant les éléments de petit patrimoine (croix, lavoirs, plaques de cocher, ...).

### **III.4. Intégrer les enjeux énergétiques et favoriser le développement des énergies renouvelables**

---

- **Intégrer les facteurs climatiques et énergétiques dans les espaces urbains et à urbaniser, par des constructions moins énergivores :**
  - réhabilitation et renouvellement urbain permettant l'amélioration thermique et énergétique du bâti existant,
  - incitation à la maîtrise des consommations énergétiques, notamment par des formes urbaines plus compactes et l'orientation du bâti dans la parcelle,
  - développement des énergies renouvelables, notamment dans les projets d'habitat : par exemple énergie solaire thermique et/ou photovoltaïque, réseau de chaleur, dès que possible, ...



### **III.5. Tenir compte des risques impactant le territoire**

---

- **Intégrer le risque inondation :**
  - à travers le futur PPRi de la Véore et de ses affluents.
  - en favorisant une gestion amont du risque inondation à travers une bonne gestion des eaux pluviales : préservation des axes connus d'écoulement des eaux pluviales, des boisements, du maillage bocager et des secteurs humides, rétention et infiltration à l'échelle de l'opération, ...
- **Prendre en compte dans la définition des zones constructibles les éléments de connaissance sur les autres risques naturels :** retrait-gonflement des argiles, mouvement de terrain, feux de forêt.
- **Prendre en compte les risques technologiques,** notamment celui associé à la canalisation de transport de matières dangereuses (Oléoduc de Défense Commune).

# CARTE DE SYNTHÈSE





## 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 Gamelles (PUP)
-  Site de renouvellement urbain
-  Polarité d'activités
-  Réaménagement de la route de Montléger (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

