



COMMUNE DE BEAUVALLON

1 place du Marché
26 800 BEAUVALLON

Tél : 04 75 57 03 26

PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION (OAP)



DOSSIER D'APPROBATION

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

Maître d'ouvrage : Commune de Beauvallon

Bureau d'études urbanisme & environnement : ECO-STRATEGIE/ VERDI ingénierie

Bureau d'études architecture : URBARCHI

Bureau d'études réseaux : LO VRD

AVANT-PROPOS

Introduites par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 12 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues, depuis la loi Urbanisme et Habitat, un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ou le règlement et les annexes.

Définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les OAP « *comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

Elles peuvent :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les Préambule principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»

En lien avec les objectifs fixés par le PADD, la commune de Beauvallon a défini 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et 1 OAP thématique « mobilité ». Ces dernières ont pour but la mise en œuvre du projet communal.

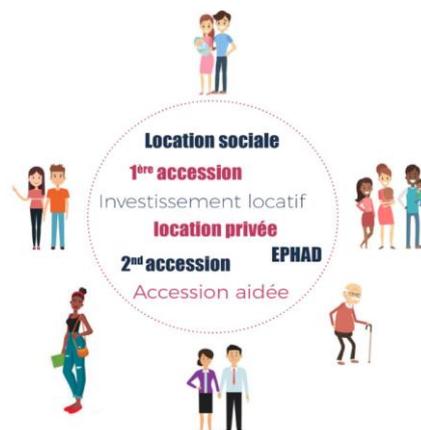
OAP sectorielles

PRÉCONISATIONS S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DES SECTEURS

DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS : exemples de typologies d'habitat et recommandations

Le PLU vise à **modérer la consommation d'espaces et à densifier le tissu bâti**. La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doit permettre de répondre à cet enjeu. Des densités moyennes sont définies et un objectif de diversification du parc de logements est fixé selon les secteurs.

Au-delà d'une densification, il s'agit de **permettre la réalisation d'un parcours résidentiel et ainsi proposer des logements répondant à des besoins pluriels** (locations sociales, logements adaptés aux personnes âgées, habitat partagé, petits logements...).



Plusieurs types de formes urbaines sont proposés dans les OAP :

➤ L'habitat individuel et individuel groupé

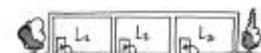
On appelle *habitat individuel* un habitat unifamilial, c'est à dire où ne réside qu'une seule famille.

- Une maison individuelle «pure» est une maison sans mitoyenneté isolée sur sa parcelle.

- L'habitat individuel «groupé» correspond à un ensemble de maisons mitoyennes. Chaque bâtiment ne comporte qu'un seul logement et dispose d'une entrée particulière.

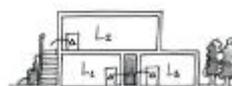
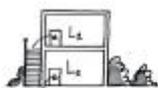


Source : Frédéric Cotanese Architecte



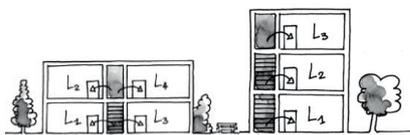
➤ L'habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.



➤ **L’habitat collectif**

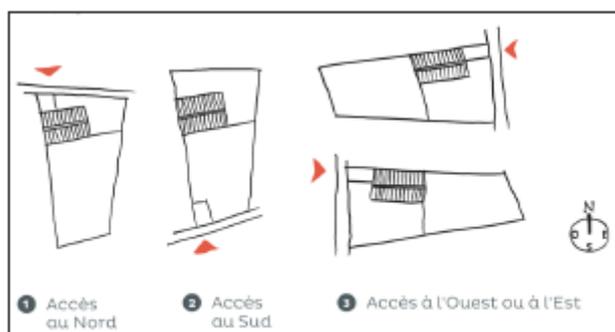
L’habitat collectif est un type d’habitat rassemblant plusieurs logements au sein d’un même édifice. L’accès est commun.



PRÉCONISATIONS POUR L’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA PARCELLE : comment bien s’installer sur son terrain ?

Le **choix de l’implantation de la construction sur le terrain** doit tenir compte de plusieurs éléments : implantation des maisons voisines, position dans la rue, accès à la parcelle, dimension du terrain, topographie, etc. De manière générale, il faut privilégier l’implantation de la **maison au nord de la parcelle**, avec des ouvertures sur le cœur de la parcelle et le jardin afin de profiter d’un ensoleillement maximal et de limiter les vis-à-vis.

Exemples de positionnement d’une maison sur une parcelle



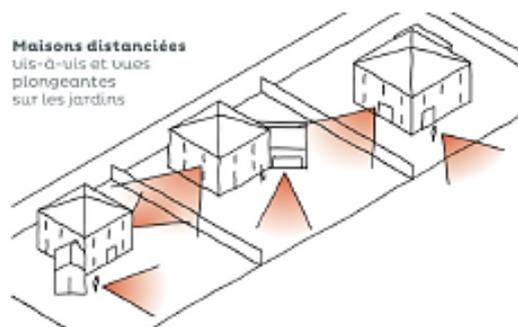
Source : CAUE 13

Si l’accès se trouve à l’ouest ou à l’est, on cherchera à implanter la maison au plus près de la limite séparative nord, avec un pignon sur la rue.

L’implantation **au plus proche des limites de terrain** permet également d’optimiser la taille de la parcelle. Une implantation au milieu de la parcelle morcelle le jardin et limite les transformations futures (création d’une piscine, extension, division parcellaire...) ; le jardin est également plus exposé aux vues de la rue et du voisinage.



Maisons côte à côte
pas de vis-à-vis ni vues directes sur les jardins



Maisons distancées
vis-à-vis et vues plongeantes sur les jardins

Source : CAUE 13

RECOMMANDATIONS POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET LE DÉVELOPPEMENT DES PRINCIPES BIOCLIMATIQUES DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

➤ Gérer les eaux pluviales

La commune de Beauvallon est soumise aux risques d'inondation. Afin de limiter ces risques et dans une démarche environnementale, les opérations d'aménagement et de construction devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour cela,

- **Les espaces de stationnement seront, le plus souvent possible, perméables** (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- **L'imperméabilisation sera compensée** (végétalisation des toitures et des façades, stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- **Les écoulements naturels de l'eau devront être préservés** (noues, talwegs, fossés).



Les projets d'aménagement devront limiter l'imperméabilisation des sols et ne pas bloquer l'écoulement naturel de l'eau. **L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie seront recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée** (« gestion intégrée »).



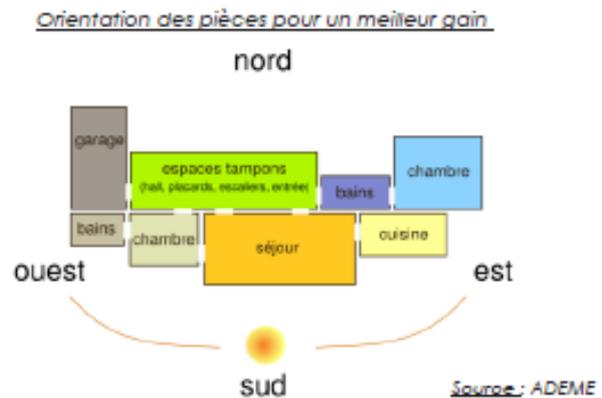
Source : Grand Lyon - aménagement et eaux pluviales sur le territoire du Grand Lyon

RECOMMANDATIONS POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET LE DÉVELOPPEMENT DES PRINCIPES BIOCLIMATIQUES DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

➤ Promouvoir des logements durables : développer les principes du bioclimatisme

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- **utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,**
- **intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,**
- **prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,**
- **utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées,**
- **orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques (privilégier la double orientation des logements propice à l'ensoleillement et à la bonne ventilation ; orientations des pièces de vie au Sud-Est à Sud-Ouest...).**



Plan et insertion

- 1 Surface minimale pour les baies vitrées
- 2 Baies vitrées au sud
- 3 Espaces tampons (garage, buanderie...) au nord
- 4 Bâtiment compact

Construction

- 5 Traitement des ponts thermiques
- 6 Isolation performante des murs, de la toiture et de la dalle
- 7 Étanchéité à l'air de l'enveloppe
- 8 Inertie de la dalle pour un meilleur confort thermique

9 Fenêtres à double vitrage

10 Protections solaires intégrées à la construction

Équipements

- 11 Ventilation permanente (simple flux, double flux...)
- 12 Recours aux énergies renouvelables
- 13 Protections solaires mobiles dans les chambres et ailleurs (volets, stores extérieurs)
- 14 Équipements performants pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire

RECOMMANDATIONS EN MATIERE DE VEGETALISATION ET PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITE DANS LES PROJETS

- **Conserver autant que possible le couvert végétal existant**

Les projets d'urbanisation doivent veiller à respecter le site dans lequel il s'insère et notamment le couvert végétal existant. Aussi, au-delà des éléments identifiés au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, le projet devra – dans la mesure du possible, préserver les boisements ou arbres ponctuels participant à la qualité du cadre de vie et à la biodiversité de la commune. Il s'agira notamment de :

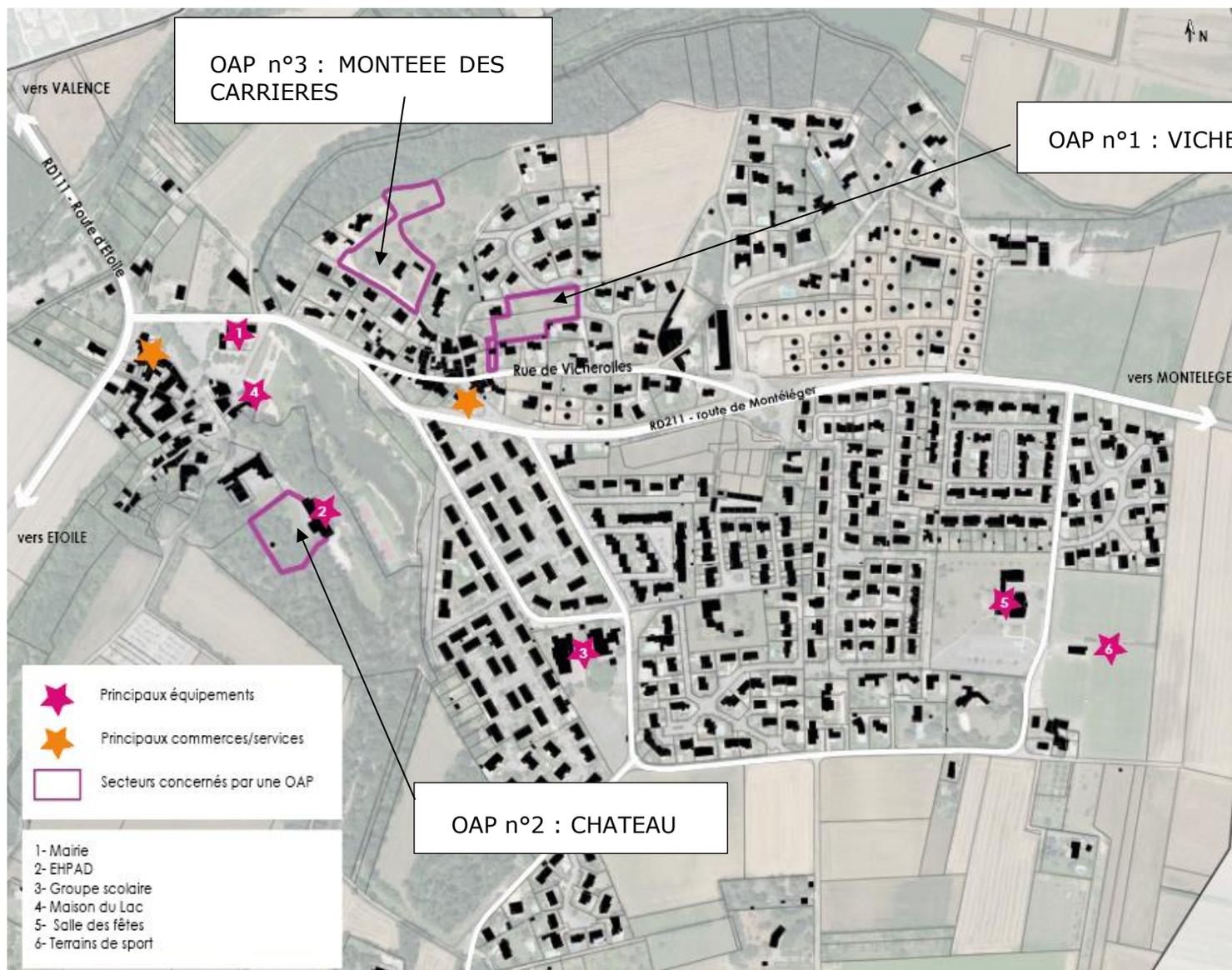
- conserver une part significative de végétation au sein des projets et notamment en cas de divisions parcellaires ;
- porter une attention particulière aux haies et dispositifs de végétalisation en bordure d'unité foncière ;
- implanter le bâtiment et l'ensemble de ses composantes à une distance ne remettant pas en cause la survie des arbres.

- **Renforcer la Trame Verte par des essences végétales adaptées**

En cas de nouvelles plantations, il est recommandé de se référer à la liste d'essences végétales annexées au règlement écrit du PLU.

L'ensemble des plantations devra être constitué d'essences mixtes (essences hautes, basses...) ; résistant au climat et peu consommateur en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Afin de s'assurer du respect des objectifs de diversification du parc de logements et de densité définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le projet de PLU envisage la mise en place de **3 OAP sectorielles** :



Conformément à l'article L151-6-1, les OAP font l'objet d'un **échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation**.

Ainsi,

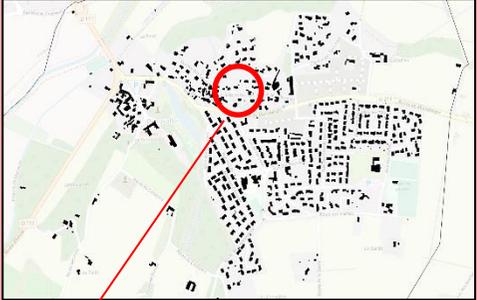
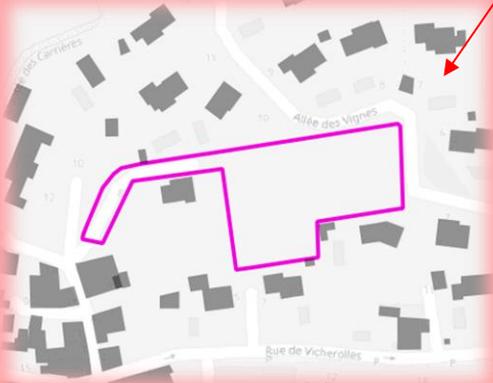
L'OAP n°1 : « Vicherolles » : ouverture prévue après 2027

L'OAP n°2 : « Château » : ouverture après 2025 – il s'agit d'intégrer la date d'ouverture du futur EHPAD

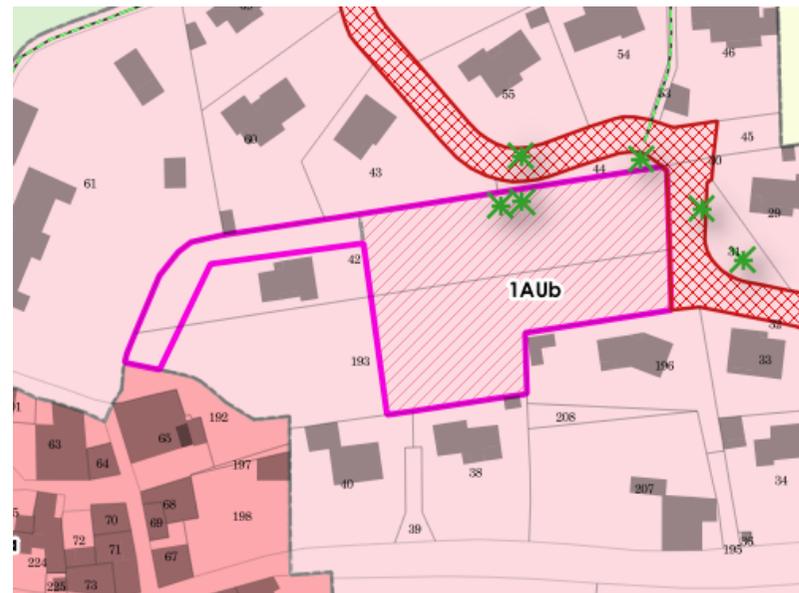
L'OAP n°3 : « Montée des carrières » : ouverture immédiate.

■

Parcelles concernées : BA n°42 et n°193
Superficie : 0,3 ha
Zonage du PLU : 1Aub

Extrait du règlement graphique



Présentation du site

L'OAP n°1 concerne une grande dent creuse située au sein de l'enveloppe bâtie.

D'une emprise de 0,3 ha environ, le site constitue un jardin d'agrément. Il est composé d'une pelouse tondue et d'un verger. Il est desservi à l'Est par l'allée des Vignes et à l'Ouest par la Montée des Carrières.

Le site a pour but d'accueillir une opération d'habitat.

Vues sur le secteur couvert par l'OAP



Programmation et formes urbaines

Une densité moyenne de 17 logements par hectare est attendue sur le site, correspondant à l'accueil de **5 logements**.

Afin de répondre à la diversification du parc de logements, l'urbanisation du site devra respecter la ventilation suivante :

- 60% de logements intermédiaires et/ou groupés
- 40% maximum de logements individuels « purs »

Phasage

Il n'y a pas de phasage prévu sur le site d'OAP. L'urbanisation du secteur devra obligatoirement faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Desserte du site

Le site est desservi en deux points :

- À l'Est : depuis l'allée des Vignes. Il s'agit d'une voie privée, appartenant au lotissement du même nom.
- À l'Ouest : depuis la montée des Carrières. Il s'agit d'utiliser l'accès existant appartenant au propriétaire du secteur couvert par l'OAP.

La desserte depuis l'allée des Vignes n'étant pas envisageable à court terme, le site sera desservi depuis la montée des Carrières.

Toutefois, afin de répondre aux objectifs de développement des modes actifs et afin de relier les différents quartiers entre eux, une connexion mode doux devra être prévue avec le lotissement de l'allée des Vignes.

Stationnement : le secteur étant destiné à être densifié, le projet d'aménagement devra prévoir la réalisation de stationnement visiteurs conformément au règlement du PLU.

Insertion architecturale et paysagère

Hauteur des constructions :

Afin de veiller à l'insertion des futures constructions dans le tissu bâti environnant, la hauteur des constructions à vocation d'habitat est limitée à R+1.

Préservation des éléments bâtis caractéristiques :

Le secteur de projet est concerné par la présence de murets en pierre sur les limites Nord, Est et Sud. Ces derniers présentent un intérêt paysager mais également environnemental. Ils comportent des anfractuosités pouvant être favorables à la petite faune. Aussi, ces derniers doivent être, dans la mesure du possible, conservés. Il est toutefois permis une démolition partielle afin de permettre la réalisation d'un accès avec l'allée des Vignes.

Préservation des éléments paysagers :

Le site est actuellement marqué par la présence d'un verger composé de cerisiers ; figuiers ; noyers... etc. Deux arbres présentent des enjeux pour la biodiversité (cavités favorables aux chiroptères). Aussi, l'urbanisation du site devra veiller à maintenir ces deux arbres repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Recommandations en matière de plantations :

Les plantations des espaces plantés à créer/recréer devront être composés d'arbres ou de haies d'essences locales traditionnelles feuillues.

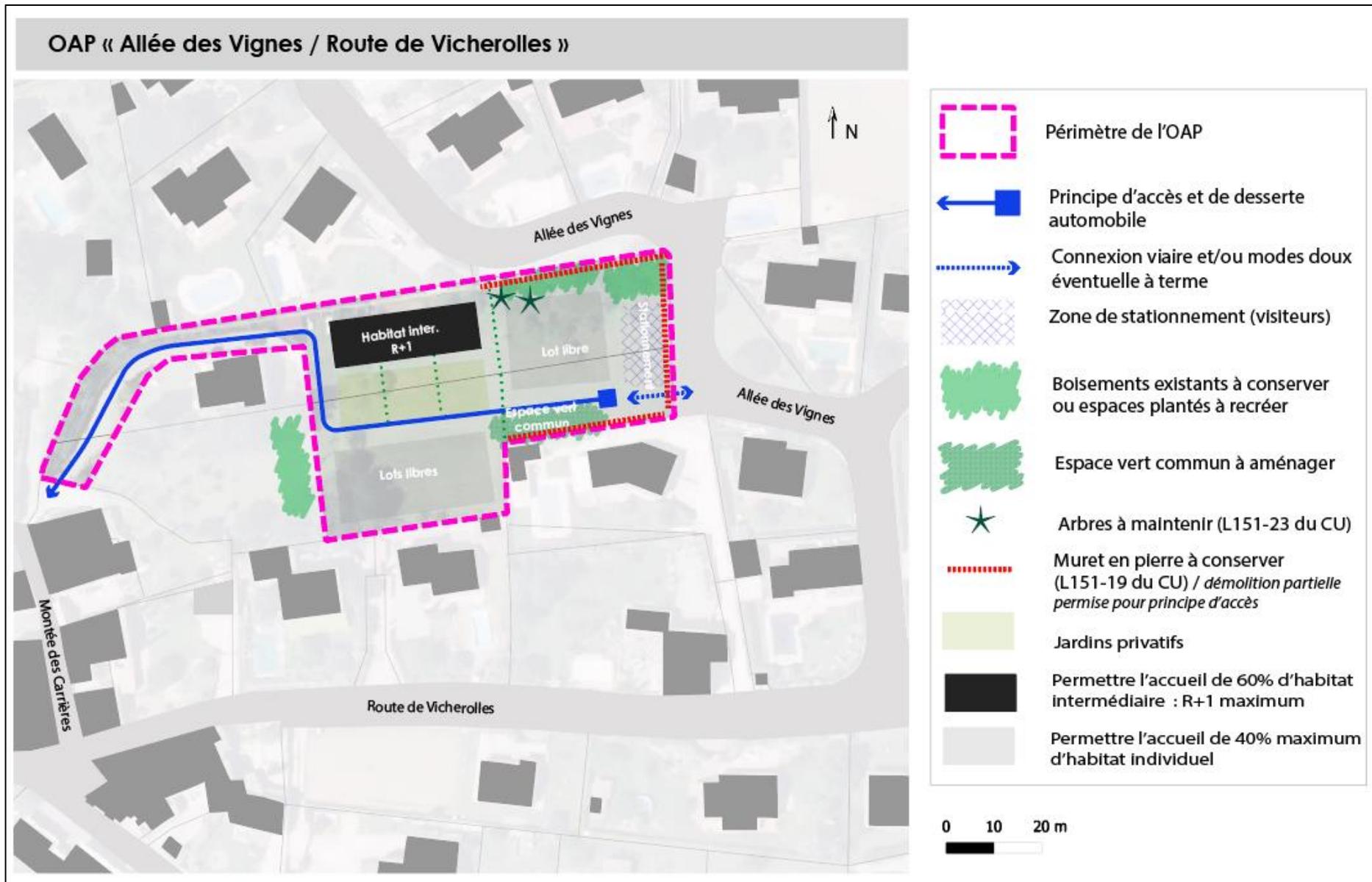
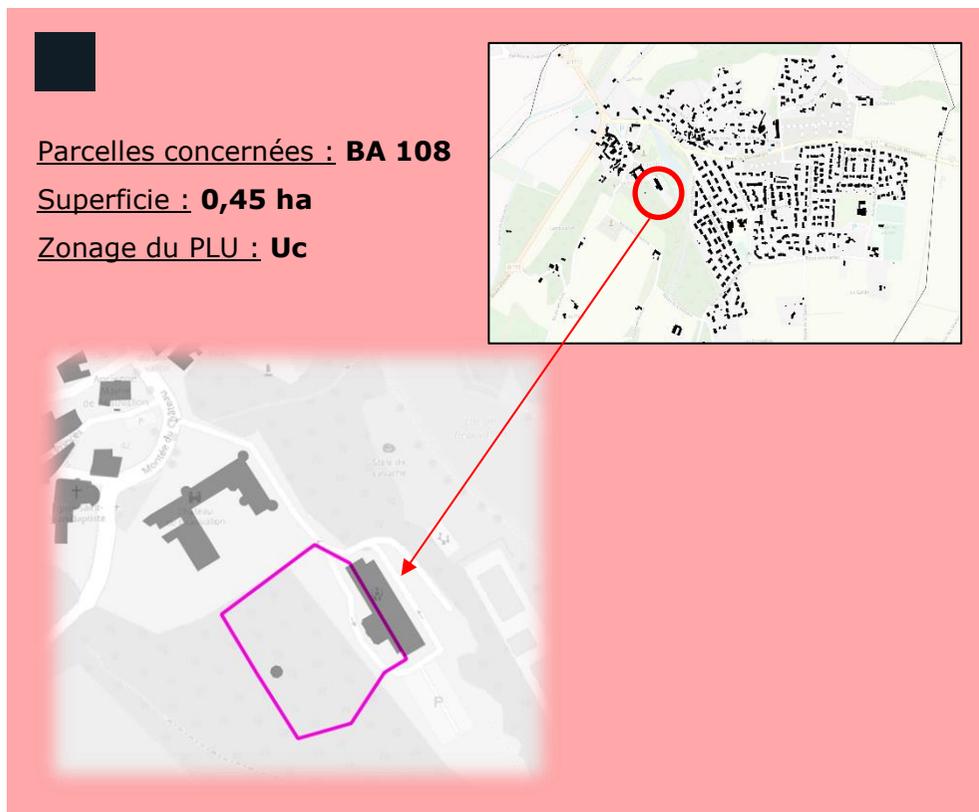
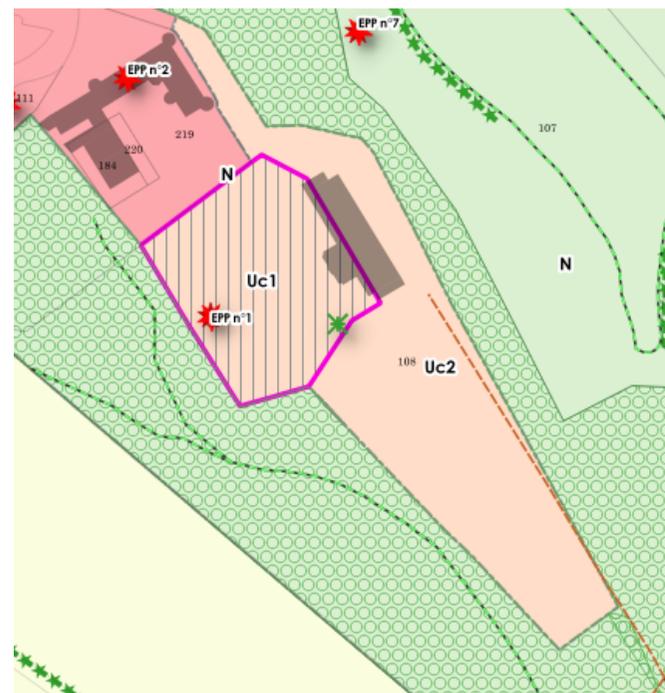


Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple



Extrait du règlement graphique



Présentation du site

Vues sur le secteur couvert par l'OAP



L'OAP n°2 concerne un secteur de renouvellement urbain. Il s'agit du site de l'EHPAD actuel. Ce dernier fait l'objet d'un projet de démolition-reconstruction. La reconstruction du nouvel EHPAD sur le tènement actuel permet la libération d'une emprise d'environ 4500 m² en continuité du château.

Le site a pour but d'accueillir une opération d'habitat.



Programmation et formes urbaines

Après démolition de l'actuel EHPAD, un tènement de 4500 m² environ pourra être optimisé. Ce dernier est destiné à permettre la réalisation d'un programme à vocation d'habitat.

Une densité moyenne de 44 logements par hectare est attendue sur le site, correspondant à l'accueil d'environ **20 logements**.

Afin de répondre à la diversification du parc de logements et aux besoins identifiés dans le cadre du diagnostic du PLU, **le programme devra rechercher la création de logements familiaux majoritairement T3/T4 manquant à Beauvallon.**

En termes de formes urbaines, il est attendu une opération 100% petit collectif.

Phasage

Il n'y a pas de phasage prévu sur le site d'OAP. L'urbanisation du secteur devra obligatoirement faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Desserte du site

La desserte du site sera assurée depuis l'accès existant de l'EHPAD.

Stationnement : le secteur de projet est situé en continuité immédiate du futur EHPAD. Ce dernier prévoit une zone de stationnement visiteurs/personnels au sud du secteur de projet. Aussi, afin de limiter l'impact paysager des futurs parkings, il conviendra de limiter au maximum le stationnement aérien ou à défaut de prévoir un traitement qualitatif et paysager de ce dernier.

Insertion architecturale et paysagère

Le secteur de projet se positionne sur un promontoire dissimulé par un massif arboré, quasi forestier entre le lac en bas à l'Est et la ligne de crête Nord-Sud de la colline du flanc duquel seront implantées les futures constructions.

La colline qui domine le lac et abrite le site est si arborée qu'elle dissimule les constructions de près comme de loin, même depuis les coteaux situés en face. S'agissant de feuillus, la saison hivernale doit néanmoins permettre de révéler plus en détail les contours de l'ensemble. De la même façon, en vue rapprochée la vieille tour en pierre est parfaitement cachée en été.

Et à l'inverse le lac est à peine repérable vu d'en haut. Au final c'est la confrontation immédiate avec le château et le futur EHPAD qu'il faut imaginer en plus du décor quasi forestier qu'il faudra préserver dans une topographie un peu difficile.

Aussi, 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. De même pour les dalles couvrant le stationnement.

Inscription architecturale et paysagère (suite)

Les constructions ne devront pas émerger des masses ; ni de l'EHPAD, ni du château ou de la forêt.

Le traitement des toitures terrasses sera à soigner (revêtements végétaux..) pour l'insertion paysagère, les vues possibles depuis l'opération elle-même ou depuis les bâtiments voisins et la gestion des eaux pluviales.

Le site est marqué par la présence d'une ancienne tour en pierre. Cette dernière est préservée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le site est également marqué par un verger en limite avec le château (cf. photographie ci-dessous). L'implantation des futures constructions veillera à préserver au maximum ce dernier.



Afin de préserver au maximum le coteau boisé, les futures constructions devront s'implanter en partie basse du tènement, au niveau de la pelouse tondue.



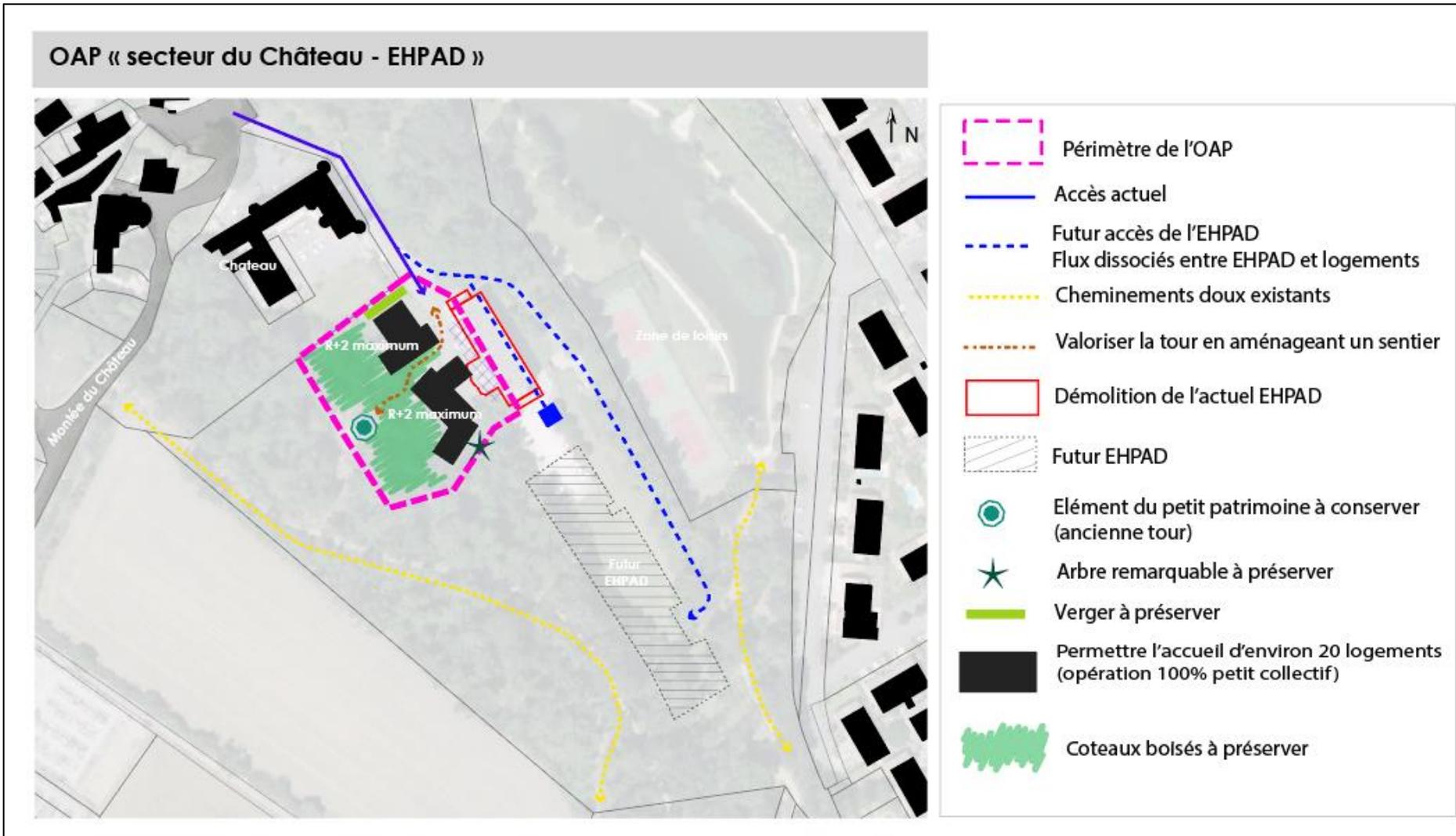
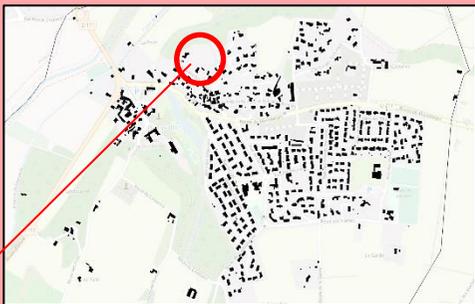
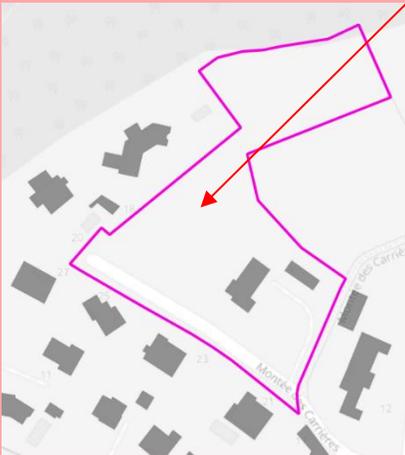


Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

Parcelles concernées : 266 ; 271 ; 268 et 269 **BA**

Superficie : 0,7 ha

Zonage du PLU : Ub

Extrait du règlement graphique



Présentation du site

L'OAP n°3 concerne un secteur de densification et d'extension situé Montée des carrières. Il s'agit d'un secteur identifié dans l'étude de densification comme pouvant faire l'objet d'une division parcellaire. Afin de veiller à l'optimisation du tissu bâti et afin de veiller à l'insertion architecturale et paysagère de ce secteur situé sur les franges de l'enveloppe bâtie, une OAP est mise en place.

Le site a pour but d'accueillir une opération d'habitat.





Programmation et formes urbaines

Le site est destiné à permettre l'accueil de nouveaux logements sur une parcelle déjà partiellement bâtie. Environ 0,5 ha sont exploitables.

Une densité de 10 logements par hectare est attendue, soit l'accueil d'environ 5 logements par division parcellaire.

En réponse aux objectifs du SCoT du Grand Rovaltain et du PLH de Valence Romans Agglomération, une diversification des formes bâties est attendue. Ainsi, le **projet devra tendre vers la ventilation suivante :**

- **40% d'habitat intermédiaire et/ou groupé (environ 2 logements)**
- **60% maximum d'habitat individuel classique (environ 3 logements)**

Phasage

L'urbanisation du secteur pourra être réalisée en deux tranches distinctes (sans ordre de réalisation) afin de tenir compte de la multiplicité des propriétaires et ainsi permettre une sortie opérationnelle du projet.

Le schéma de principe de l'OAP précise ce phasage.

Desserte du site

La desserte du site sera obligatoirement assurée depuis la Montée des Carrières. Deux accès distincts pourront être créés (cf. schéma de principe de l'OAP).

Insertion architecturale et paysagère

Hauteur des constructions :

Afin de veiller à l'insertion des futures constructions dans le tissu bâti environnant, la hauteur des constructions à vocation d'habitat est limitée à R+1.

Préservation des éléments paysagers :

Le site est actuellement marqué par la présence d'une lisière boisée en limite Nord. Cette dernière devra être conservée.

Le site est également marqué par des boisements ou quelques sujets isolés qu'il convient, dans la mesure du possible, de préserver.

Par ailleurs, situé en limite de l'enveloppe bâtie et en jonction avec une zone naturelle (N), le projet devra obligatoirement prévoir la création d'une zone tampon végétale marquant la limite de l'urbanisation sur les limites Nord.

Recommandations en matière de plantations :

Les plantations des espaces plantés à créer/recréer devront être composés d'arbres ou de haies d'essences locales traditionnelles feuillues.





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

OAP thématique

L'OAP THEMATIQUE « MOBILITES »

La présente OAP concerne l'ensemble du territoire communal. Elle vise à répondre au projet communal et notamment à l'orientation 3 de l'axe 2 : « poursuivre l'amélioration des déplacements et le développement des alternatives à la voiture ».

Il s'agit notamment de :

- Faciliter les déplacements modes doux au quotidien
- Aménager certaines/voies carrefours afin d'améliorer la sécurité.

ASSURER UNE BONNE PRISE EN COMPTE DE LA PLACE DU PIÉTON AU SEIN DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Tout projet d'aménagement, concerné ou non pas une OAP sectorielle, doit inclure des éléments de réflexion sur les déplacements piétons et vélos ainsi que les connexions éventuelles au milieu environnant (équipements à proximité, espaces de nature, chemin existant...). Il conviendra de limiter autant que possible les fonctionnements en impasse pour les modes doux.

Le gabarit des nouvelles voies sera étudié en fonction du nombre de logements à desservir afin d'éviter le surdimensionnement de la chaussée. Les voies seront aménagées de manière à assurer des déplacements sécurisés pour tous les usagers.

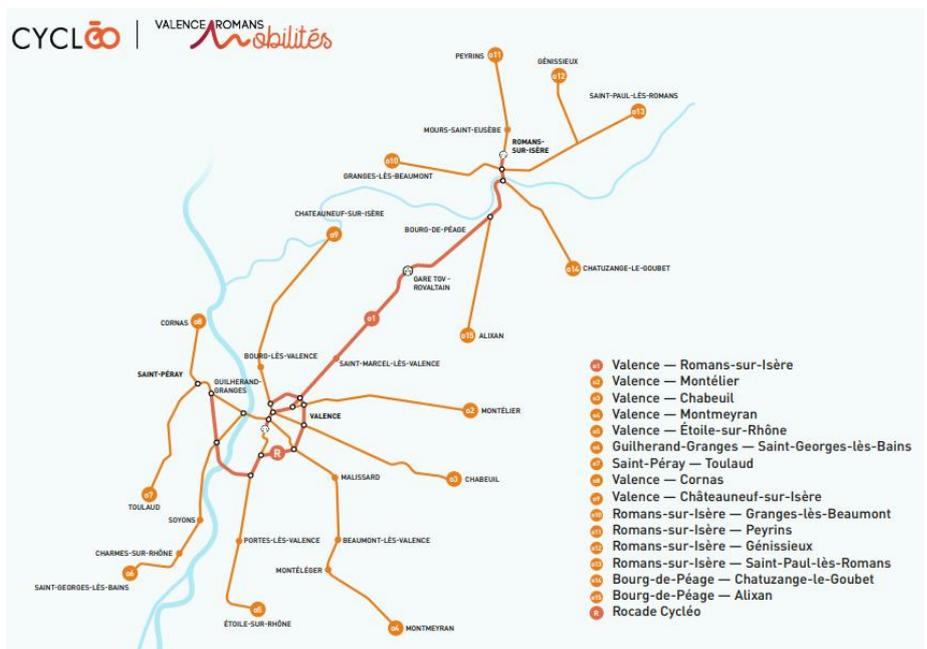
PRÉVOIR DES ESPACES DE STATIONNEMENT POUR LES HABITANTS ET LES VISITEURS À VÉLOS

Le stationnement cyclable fera l'objet d'une attention particulière lors de l'appréciation des projets de constructions. Les aménagements devront participer au développement de ce mode de déplacements : locaux sécurisés ; fonctionnels ... L'aménagement de parkings ou box sécurisés est encouragé.

Les aménagements devront être facilement accessibles et devront permettre l'attache des vélos de façon sécurisée.

ENCOURAGER LES CONNEXIONS VELOS INTERCOMMUNALES

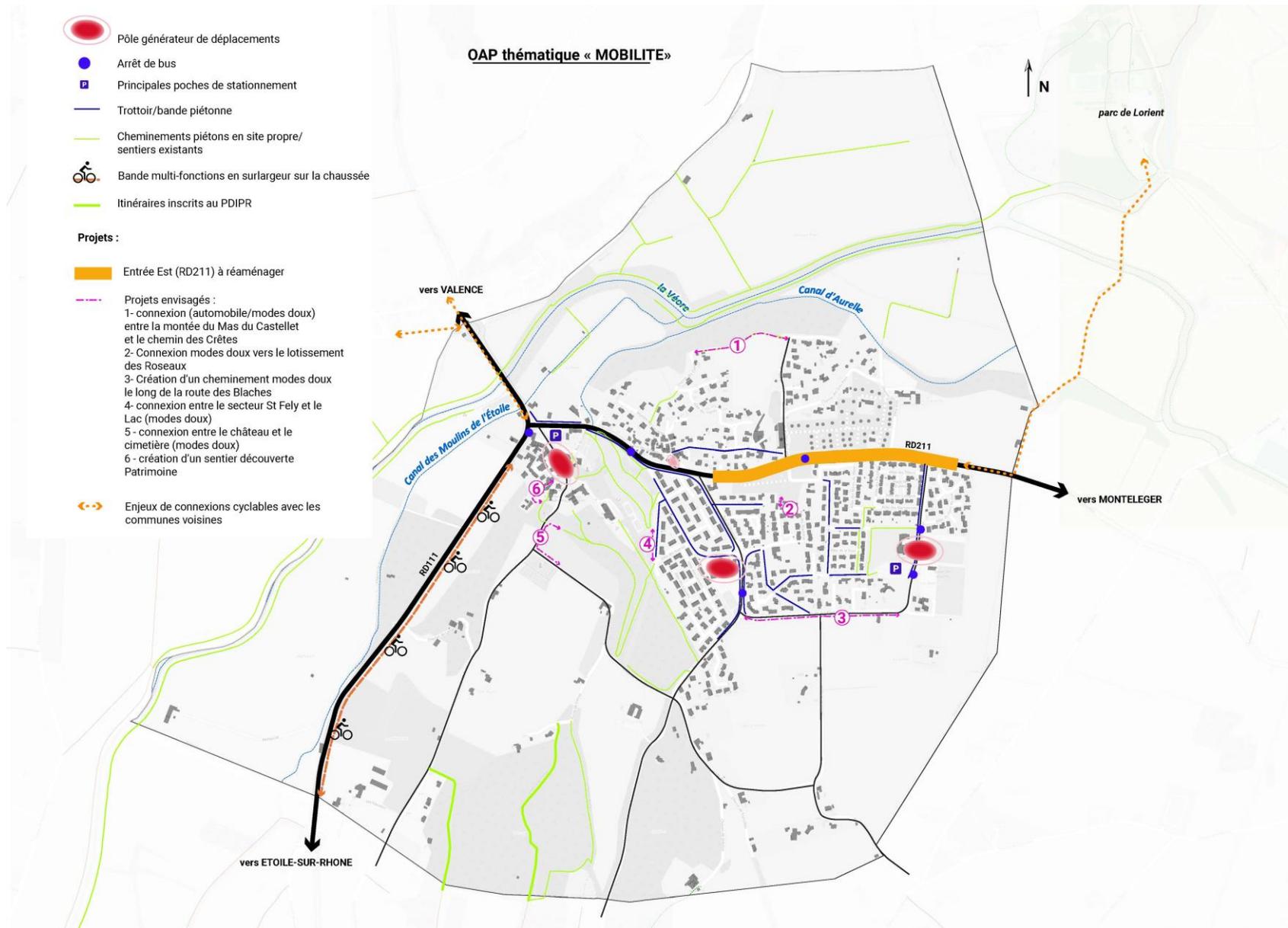
Le projet communal vise également à encourager les connexions vélos avec les communes voisines. Il s'agit notamment d'encourager les liaisons en direction de Portes-lès-Valence et Montélier mais également d'assurer une connexion à la ViaRhona via le parcours Cycléo « Valence-Etoile-sur-Rhône ».



La carte de synthèse ci-après synthétise les projets envisagés à court/moyen et long termes. Ces derniers sont notamment traduits dans le règlement graphique au travers de la mise en place d'emplacements réservés (ER).

Au-delà des déplacements quotidiens, cette OAP thématique vise également à répondre à l'orientation 4 de l'axe 1 du PADD : « valoriser la dimension touristique et de loisirs du territoire » ; il s'agit notamment de poursuivre la démarche de valorisation du patrimoine du bourg et du parc du château à travers le développement d'un itinéraire de découverte du patrimoine.

Il s'agit également de s'inscrire dans les politiques supra-communales d'aménagements d'itinéraires modes doux à vocation touristique.



Parmi les projets de cheminements modes doux figurent la poursuite de l'itinéraire de découverte du Patrimoine. La commune comprend actuellement plusieurs panneaux pédagogiques sur le petit patrimoine.

Le projet consiste à poursuivre ce parcours en l'étendant à la rue des Princes. Il s'agit de valoriser des ruines existantes ainsi qu'un verger existant tout en prenant en compte le risque mouvement de terrain qui concerne ce secteur.

L'itinéraire permettrait de relier la rue des Princes à la montée de Pete Rosse.

Zoom sur le sentier de découverte du Patrimoine

