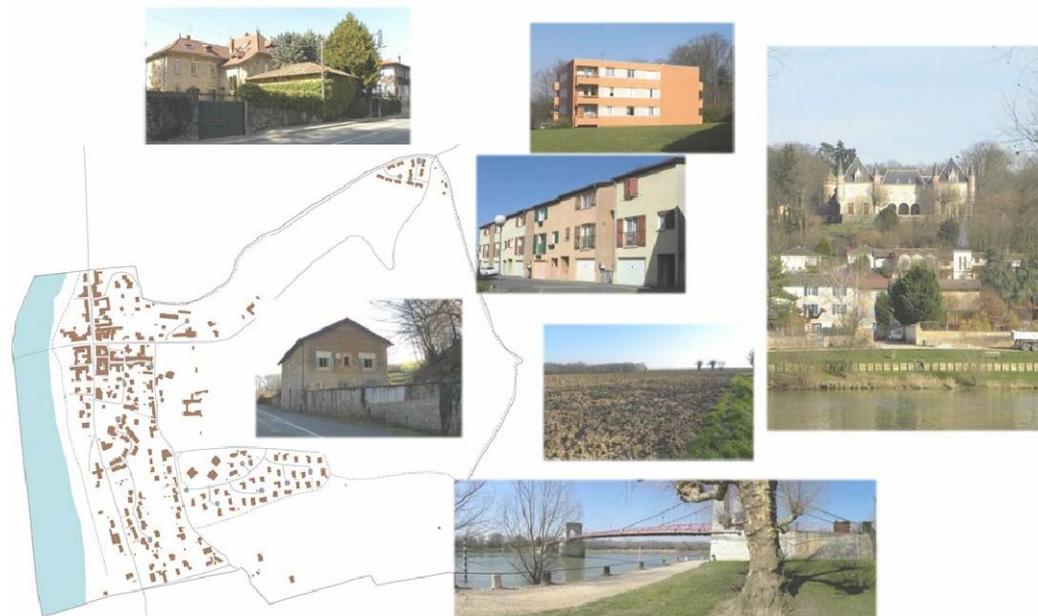


PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Commune de
BEAUREGARD (01)



Plan local d'urbanisme :

Approbation du PLU : 28 Mars 2019

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 28 Mars 2019*

Révisions et modifications :

- ...
- ...



Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

Sommaire

Sommaire	- 1 -
Introduction	- 2 -
Préambule	- 2 -
Un projet cohérent et durable	- 3 -
Les thématiques du PADD	- 3 -
Une croissance maîtrisée	- 4 -
Une croissance permettant de se stabiliser autour des 1 000 habitants	- 4 -
Un parc de logements adapté à la réalisation de parcours résidentiels complets	- 4 -
Un modèle de développement préservant le cadre de vie	- 5 -
Un Bourg fonctionnel et animé	- 9 -
Des activités à développer et à maintenir	- 9 -
Une réflexion à mener sur les espaces publics	- 9 -
Des conditions de déplacements à améliorer	- 10 -
Un cadre de vie agréable et valorisé	- 13 -
Des éléments bâtis et architecturaux à préserver	- 13 -
Un patrimoine naturel à protéger	- 13 -
Des cheminements de loisirs à améliorer	- 14 -
Des nuisances et des risques à prendre en compte	- 14 -
Une offre en réseaux divers à adapter	- 15 -

Introduction

Préambule

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Beauregard a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

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 ».

Il a ainsi pour objet de présenter la réflexion communale quant à l'avenir de son territoire sur le moyen terme (à 10 ans environ).

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 d'une analyse paysagère et environnementale permettant de faire ressortir les éléments du territoire et d'identifier les orientations du projet communal sur lesquelles la municipalité souhaite s'engager.

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

- Un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol ;
- La mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel ;
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.

Le PADD est défini en compatibilité avec les orientations du SCoT Val de Saône – Dombes.

Ce document présente le projet de la commune et met en avant les thématiques fortes en terme de développement. Il est accompagné de cartes synthétiques permettant d'illustrer les différentes thématiques du projet de territoire. Ce sont des schémas de principes qui restent généraux, la précision se concrétisera avec les autres pièces du PLU (les orientations d'aménagement et de programmation, le zonage et le règlement).

Un projet cohérent et durable

Ce projet communal s'est construit en ayant à l'esprit la **thématique du « développement durable »**.

« Le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations actuelles, sans compromettre ceux des générations futures ». Commission Bruntland - 1987

« Par le passé, nous avons envisagé notre développement avec cette croyance aujourd'hui dangereuse qui était celle d'un optimisme peut-être déraisonnable, espérant que l'on pouvait sans fin pousser notre croissance économique sans avoir à regarder la nature des ressources et les effets sur l'environnement, et en particulier les effets en termes de pollution, de nuisances et de déséquilibre ». Marie-Noëlle Lienemann

La commune a établi ce projet en **concertation avec la population**. Les habitants ont pu donner leur avis sur le PADD par le biais d'une réunion publique. Un registre de concertation était également disponible en mairie.

La Municipalité a décidé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme en vue de promouvoir et garantir un développement équilibré de la commune. Elle opte pour un développement harmonieux et cohérent. Le projet communal met en avant un cadre de vie amélioré et préservé, qu'il s'agisse des éléments naturels ou bâtis. La Municipalité entend poursuivre une croissance urbaine maîtrisée, offrir un habitat respectueux de l'environnement et adapté au parcours résidentiel des habitants afin de maintenir et renforcer les liens intergénérationnels.

Les thématiques du PADD

Ces grands principes généraux d'aménagement et de développement de la commune sont transcrits à travers les thématiques suivantes :

- **Une croissance maîtrisée**
- **Un Bourg fonctionnel et animé**
- **Un cadre de vie agréable et valorisé**

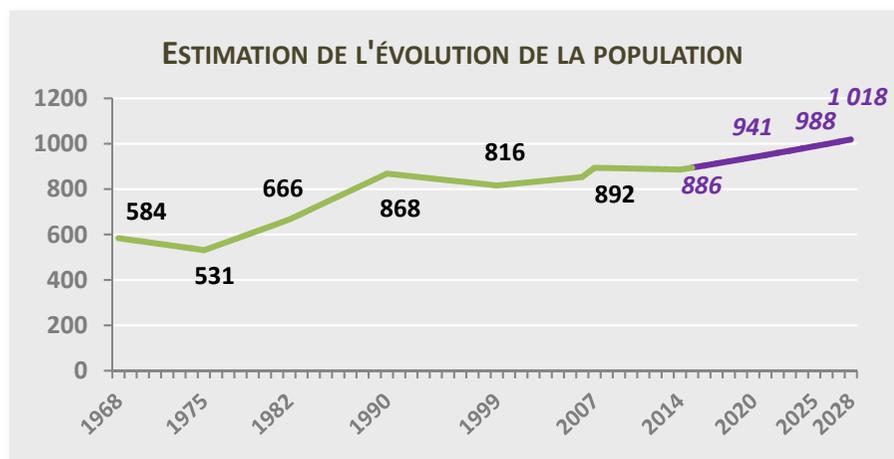
Une croissance maîtrisée

D'une façon générale, la commune souhaite opter pour un rythme de croissance raisonné afin de continuer un accueil de population et de répondre au desserrement des ménages.

Une croissance permettant de se stabiliser autour des 1 000 habitants

La municipalité estime sa population à près de 900 habitants aux alentours de l'année 2016. Son objectif n'est pas de bouleverser les équilibres actuels mais de poursuivre sur un rythme de croissance similaire à celui observé au cours des années 1999-2007 qui a servi de base à l'élaboration du projet communal. Certes, le taux est moins élevé par la suite (moyenne de 0,6% par an), mais il s'agit de définir un taux de croissance certes ambitieux, mais qui permet aussi de répondre aux objectifs du SCoT préconisant un taux de croissance annuel moyen de 1 % (de 2009 à 2016).

Cette croissance raisonnée permet de ne pas remettre en cause le fonctionnement des équipements communaux et notamment des écoles ; l'objectif étant de poursuivre avec l'existant, que cela fonctionne de façon optimale, sans développement considérable de l'offre.



Afin d'accueillir de nouveaux habitants et de répondre au desserrement des ménages en place, le rythme de production de logements s'apparentera à celui observé cette dernière décennie soit en moyenne 3-4 logements annuellement, en cohérence avec les objectifs du SCoT.

Un parc de logements adapté à la réalisation de parcours résidentiels complets

La commune dispose actuellement d'un parc diversifié dans les formes et les possibilités d'accession puisque les logements locatifs représentent plus de la moitié des résidences principales, dont 28 % de logements aidés, et que les appartements représentent plus d'un tiers du parc.

La municipalité souhaite poursuivre cette mixité dans le parc de logements permettant d'attirer des jeunes ménages, des familles, de maintenir les personnes âgées...

Le souhait est notamment de voir se développer des plus petits logements, du T2-T3, assez peu nombreux actuellement.

Concrètement, ces souhaits et la nécessaire compatibilité avec le SCoT, s'orientent vers :

- Le maintien du taux de 20 % de logements locatifs aidés à l'horizon du PLU (2028),
- la réalisation d'au moins 40 % de logements dans des formes alternatives à la maison individuelle, soit autour des 15-20 à l'horizon du PLU (2028).



Un modèle de développement préservant le cadre de vie

Le projet d'évolution du territoire s'oriente vers un développement prioritaire en renouvellement urbain. L'objectif est de permettre et d'encourager la poursuite des réhabilitations du parc de logements et notamment de celui du centre-bourg, ainsi que le comblement des dents creuses. Afin que le projet soit en cohérence avec les objectifs du SCoT, au moins 20 % des nouveaux logements devra se réaliser en réinvestissement du tissu existant (réhabilitations et comblement de dents creuses), soit entre 5 et 10 logements à l'horizon du PLU (2028). Cet effort de densification doit toutefois être concilié avec la volonté de préserver les bâtis anciens d'architecture traditionnelle et les parcs, éléments identitaires pour la commune.

En vue de préserver le caractère et la morphologie de Beauregard et d'assurer une gestion économe de l'espace, la commune envisage de promouvoir une urbanisation diversifiée et dépassant les 15 logements à l'hectare en moyenne, comme préconisé par le SCoT.

La commune envisage donc de limiter sa consommation foncière pour l'habitat à 3,5 hectares maximum jusqu'en 2028.

Une requalification du centre-bourg à envisager

La commune engage une réflexion sur la densification du centre-bourg autour de la place Jean Moulin. Ce secteur a déjà fait l'objet d'une opération d'urbanisme avec la réalisation d'un bâtiment mixte avec des commerces de proximité.



Le souhait est de poursuivre dans ce sens en affirmant une réelle centralité à cet endroit, avec une mixité tant dans les logements que dans les fonctions, en permettant l'installation de commerces et de services en rez-de-chaussée.



Des secteurs à préserver

A contrario, sur les secteurs présentant des contraintes, en terme d'accès, de nuisances ou d'impacts paysagers notamment, la densification sera limitée : secteur des Marronniers, bords de Saône ou rue de Chabeu par exemple.



La Grande Croix : un hameau à maintenir

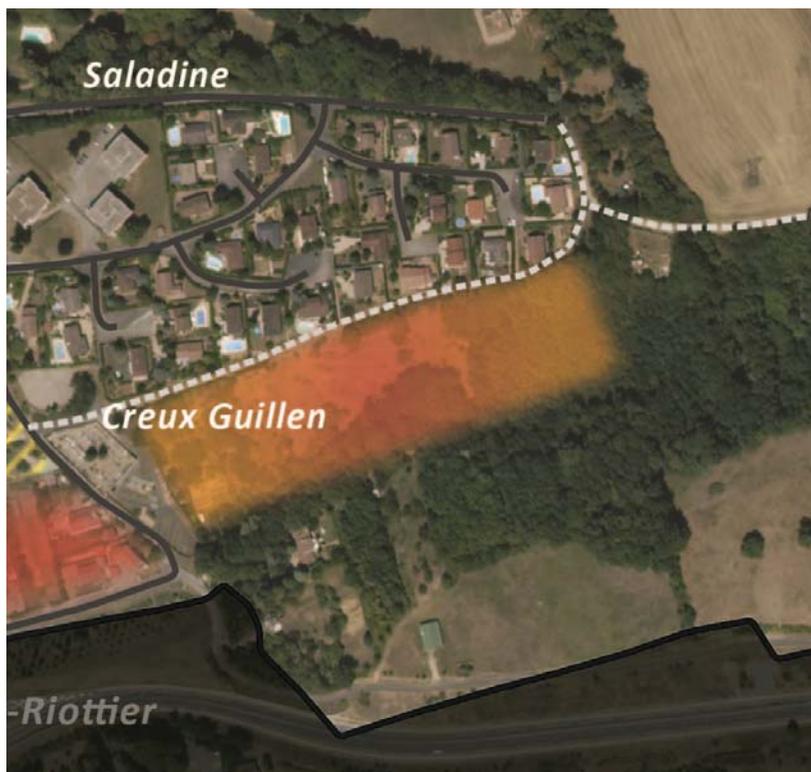
Le secteur de la Grande Croix s'est développé en 2001, au vu des contraintes de développement en continuité du centre-bourg (topographie, préservation des espaces naturels et architecturaux, accès...) et de la faible superficie communale. Ce secteur est certes excentré par rapport au centre-bourg, mais non éloigné et la Municipalité a réalisé des cheminements modes doux en direction du centre, et notamment les équipements scolaires.

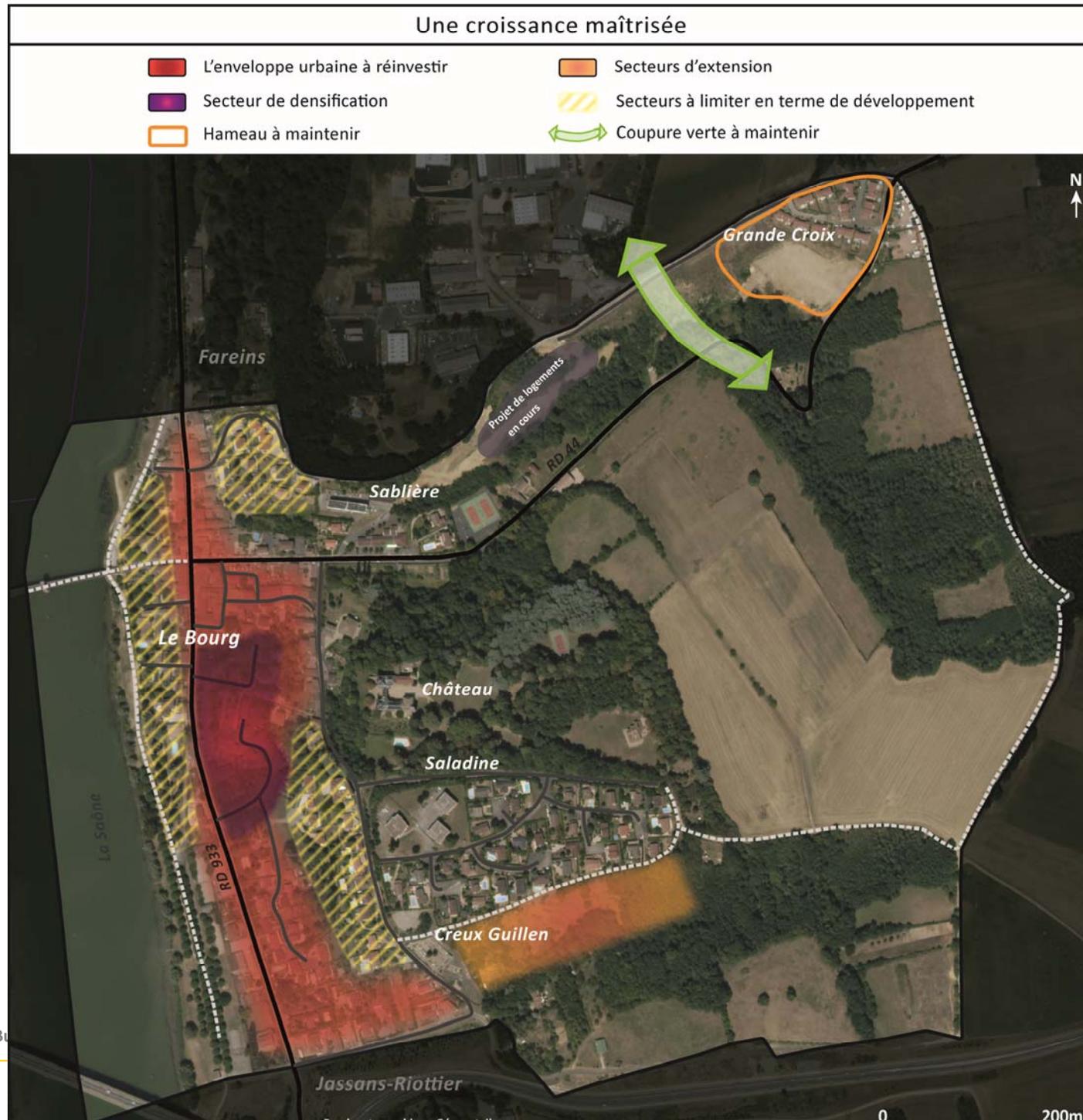
L'objectif est de prendre en compte ce quartier de la commune, connecté au Bourg et à ses équipements en liaison modes doux, tout en conservant une coupure verte, un espace boisé entre ce quartier de la Grande Croix et le secteur de la Sablière.



Une extension du centre-bourg à prévoir et organiser sur le secteur de Creux Guillien

La Municipalité réfléchit à un secteur d'extension, envisagé sur le secteur de Creux Guillien, à proximité du cimetière, sur les parcelles situées en contrebas du lotissement de la Saladine. Toutefois, il convient d'assurer cette urbanisation de façon cohérente avec les équipements présents et plus particulièrement concernant les accès à ce quartier et les circulations induites. Cette urbanisation sera réalisée en plusieurs phases.





Un Bourg fonctionnel et animé

Des activités à développer et à maintenir

Le souhait de la commune n'est pas de voir se développer des activités économiques importantes en terme de besoin en foncier ou pouvant entraîner des nuisances puisque des zones d'activités adaptées pour ce type d'activités sont présentes au niveau intercommunal, à proximité de Beauregard.

Dans ce cadre, la Municipalité désire inciter la délocalisation d'entreprises nuisantes ou engendrant des nuisances ou des problèmes pour le fonctionnement du centre bourg au sein des zones économiques intercommunales.

La municipalité souhaite néanmoins œuvrer pour la mixité des fonctions, cela notamment dans l'objectif de limiter les déplacements que ce soit en terme d'emplois, de commerces ou de services de proximité.

Ainsi, il est envisagé de prévoir la possibilité de créer et développer les activités artisanales non nuisantes, les bureaux et services s'intégrant au tissu bâti.

La municipalité souhaite également encourager le développement des commerces de proximité dans le centre-bourg, permettant une certaine animation et permettant de répondre aux besoins quotidiens des personnes peu mobiles (personnes ne disposant pas de véhicule, personnes âgées...). Cela est à privilégier en rez-de-chaussée le long de la RD933 mais surtout autour de la place Jean Moulin, deux secteurs constituant la vitrine et le cœur de vie de la commune.

Le secteur Val de Saône dispose de nombreux atouts touristiques, liés au fleuve, à l'architecture,... et également mis en valeur par la présence d'itinéraires touristiques. En rapport avec cette attractivité, la commune envisage le développement de l'hébergement touristique, en carence sur le secteur d'une façon générale. La commune souhaite inciter à la diversification touristique et l'aménagement de bâtiments typiques en vue de l'hébergement touristique, notamment en bord de Saône. La commune œuvre dans ce sens en collaboration avec la communauté de communes.

Une réflexion à mener sur les espaces publics

Les équipements communaux se situent principalement au niveau de la RD44 en direction de la Grande Croix.

La municipalité envisage également la mise en valeur de la place Jean Moulin, et sa remise au cœur de la vie du centre-bourg. Cela pourrait se traduire par des réaménagements et une réorganisation de cet espace afin qu'il soit relié tant visuellement que fonctionnellement avec les différentes parties du centre-bourg. Il s'agit notamment d'ouvrir les perspectives sur l'Eglise. L'objectif reste bien de créer des espaces agréables, de qualité, permettant de favoriser la convivialité, la rencontre pour les habitants.



Une réflexion quant au réaménagement global des espaces publics du centre-bourg et notamment le long de la RD44, accueillant la majorité des équipements publics, est à mener en terme de qualité et de continuité des liaisons douces et d'homogénéité des aménagements.

Ces aménagements seront réalisés en tenant compte de la thématique de l'accessibilité.



Il s'agit aussi de poursuivre les aménagements de la traversée de la RD933, de créer des liens entre celle-ci et le chemin de halage, et le côté Est du territoire. Les liens en direction des bords de Saône seront notamment mis en valeur par le réaménagement des quatre voies perpendiculaires à la RD933 : Victor Hugo, de l'Octroi, Alphonse de Lamartine, Alfred de Musset.

Des conditions de déplacements à améliorer

Des aménagements de sécurisation de la traversée de la RD933 ont été récemment réalisés. L'objectif aujourd'hui est de travailler les jonctions entre cette route départementale, fortement circulée, et les cheminements modes doux existants du côté Est comme Ouest.

Cela se traduit aussi par l'embellissement des quatre voies perpendiculaires à la Saône, permettant des perspectives et des accès aux bords de Saône : rue Victor Hugo, rue de l'Octroi, rue Alphonse de Lamartine, rue Alfred de Musset.

Il s'agit également de préserver et/ou aménager des espaces offrant des vues sur la Saône depuis la RD933.

La commune envisage également d'améliorer la qualité des entrées de bourg.

En bord de Saône, le chemin de halage est bien aménagé et mis en valeur sur la commune.

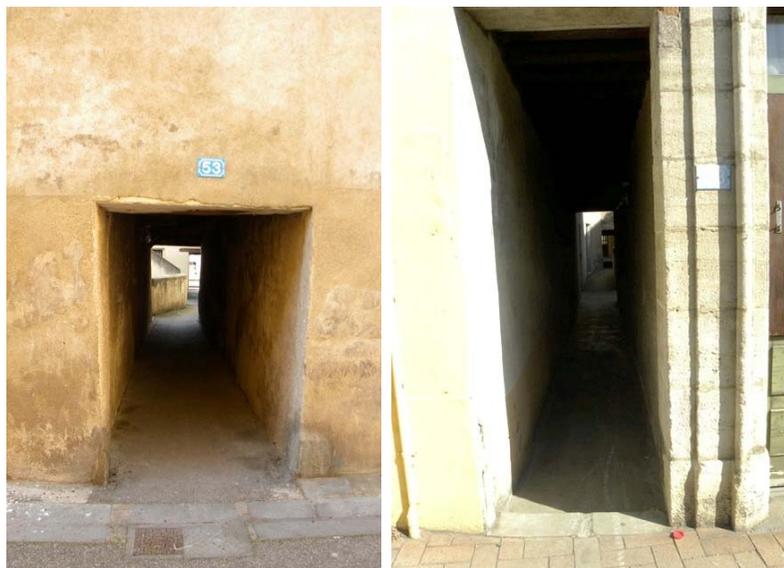


Les liaisons en bord de Saône côté Nord en direction de Fareins sont toutefois à améliorer, en collaboration avec la communauté de communes et Voies Navigables de France ; aujourd'hui le chemin est très étroit et peu agréable.



Une étude d'accessibilité des espaces publics a été menée et a révélé que des aménagements s'avèrent nécessaires sur certains secteurs. L'objectif est de faciliter les déplacements modes doux pour tous et notamment en direction des équipements publics.

Les liaisons et le réseau de cheminements modes doux est à entretenir et à poursuivre, en utilisant notamment les traboules. La liaison modes doux entre le quartier de la Grande Croix et le centre-bourg est à préserver.



Des liens piétons et vélos en externe vers les communes de Jassans-Riottier et de Villefranche-sur-Saône, pôles de commerces-services-emplois, sont à améliorer. Vers Villefranche-sur-Saône, les liens sont facilités par la fermeture de la passerelle aux véhicules motorisés. En direction de Jassans-Riottier, il s'agit de créer une continuité par le chemin de halage.

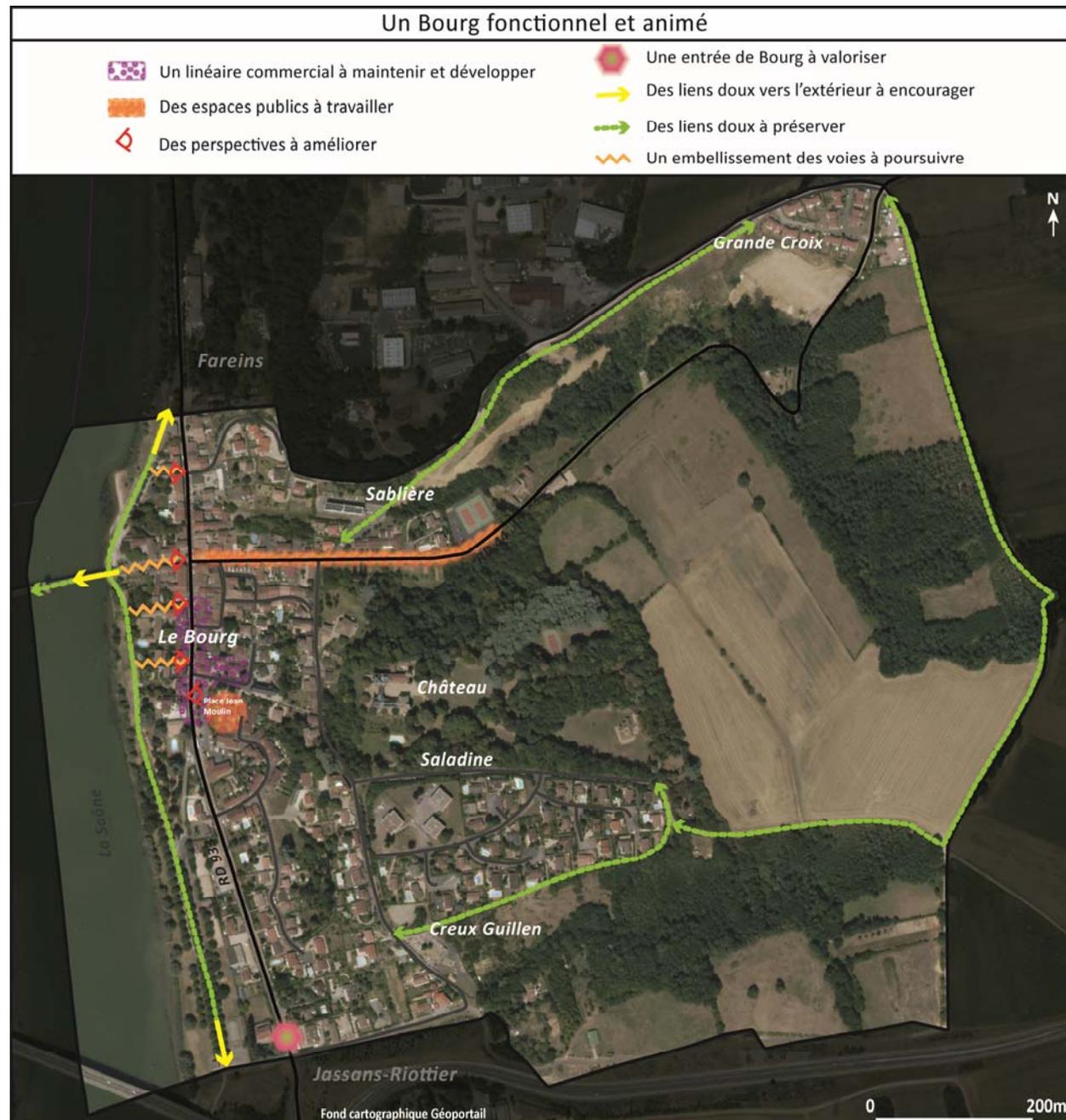


Une réflexion est à mener quant au développement des transports en commun, en collaboration avec les organismes compétents, notamment le Conseil Départemental et la Communauté de Communes. Il serait notamment intéressant de voir se développer des navettes en direction des grands équipements scolaires et sportifs mais aussi en direction de la gare de Villefranche-sur-Saône.

La municipalité entend améliorer les conditions de stationnement. L'objectif est de limiter les stationnements résidentiels tampons devant les commerces et de stopper les stationnements non autorisés sur les voies.

Pour cela, un nombre de places de stationnement suffisant devra être créé lors des opérations de création de logements que ce soit en opération neuve ou en réhabilitation.

De nouvelles places de stationnement ont été créées à l'occasion de la restructuration du secteur de l'ancienne poste.



Un cadre de vie agréable et valorisé

Des éléments bâtis et architecturaux à préserver

D'une façon générale, la municipalité souhaite préserver mais aussi valoriser son patrimoine bâti, faisant le charme de la commune et marquant son identité, notamment en lien avec le label Pays d'Art et d'Histoire.

La commune est marquée par la présence du Château de Beauregard qui prend place dans le paysage communal. L'objectif est bien évidemment de permettre sa préservation et sa mise en valeur.



Il s'agit également de permettre et d'encourager l'aménagement et la réhabilitation du bâti ancien de caractère et typique de la commune afin de valoriser ce patrimoine identitaire.

Certains bâtis sont particulièrement intéressants, c'est pourquoi la commune souhaite les préserver plus particulièrement, en évitant leur démolition. Il s'agit du centre historique, des maisons bourgeoises situées en bord de Saône et certains bâtiments et ensembles bâtis du centre-bourg.



Afin de respecter le paysage bâti originel du territoire, la commune souhaite promouvoir une harmonie des nouvelles constructions en terme d'aspect architectural et notamment de couleur.

La commune désire également s'ouvrir vers les nouvelles technologies et nouvelles architectures permettant une économie d'énergie, tout en préservant son architecture.

Un patrimoine naturel à protéger

Le patrimoine naturel est riche et varié, il participe au cadre de vie, à la biodiversité mais aussi au bon équilibre du territoire. Pour ces différentes raisons, les nombreux éléments qui composent ce patrimoine sont à préserver :

- Les boisements : autour du Château, sur le plateau en partie Est de la commune, entre le quartier de la Grande Croix et celui de la Sablière, le long des creuses au Nord et au Sud, en bord de Saône, en centre-bourg et derrière l'école. Il s'agit de préserver ces boisements, mais également la diversité des essences.



- Les parcs des maisons bourgeoises et du Château, ayant une fonction paysagère importante et participant également à la qualité de vie des habitants.



- Les zones humides : la vallée de la Saône et le ruisseau du Cornod. Il s'agit également de la creuse présente dans le secteur de Creux Guillien.



- Les corridors écologiques qui sont les liens entre les différents espaces naturels, permettant le déplacement de la faune, il s'agit des trames vertes et bleues, reliant le plateau à la vallée de la Saône, le long des cours d'eau...
- Les terres agricoles présentes sur le plateau ont une valeur tant économique que paysagère et constituent encore 20 % de la superficie communale.



Des cheminements de loisirs à améliorer

La mise en valeur des atouts du territoire se traduit notamment par une qualité dans les liaisons douces à vocation de loisirs. Il s'agit donc de promouvoir, d'entretenir et de valoriser les cheminements en bordure de Saône et sur le plateau.



Des nuisances et des risques à prendre en compte

Beauregard est concernée par le risque d'inondation par la Saône, bordant le territoire du côté Ouest. Sur ces secteurs, déjà bâtis et aménagés, l'objectif est de permettre à l'existant d'évoluer sans permettre de nouvelles constructions. Il s'agit de favoriser la mise en valeur des maisons bourgeoises, de leur parc. La vocation de ce secteur est celle du loisir et de la détente et pourra accueillir des aménagements dans ce sens.

Le territoire est également concerné par des nuisances sonores liées au passage des RD933 et RD131, il est important de limiter le développement d'habitat dans les secteurs impactés.

Dans un souci de préserver le paysage communal, la municipalité souhaite s'engager dans la réalisation d'une réglementation de publicité. L'objectif est d'encadrer, voire d'interdire le développement de panneaux publicitaires sur certains secteurs, nuisant à l'image communale.

Une offre en réseaux divers à adapter

La commune envisage d'offrir les capacités suffisantes en matière de réseaux (eau potable, assainissement, défense incendie, électricité,...) pour répondre à l'augmentation de logements, en lien avec les services compétents.

Les secteurs voués à l'accueil de nouvelles habitations offriront de façon suffisante les réseaux d'eau potable, d'eaux usées (un raccordement est possible sur une grande majorité des secteurs d'accueil), d'eaux pluviales (lorsqu'un raccordement est possible et avec rétention-régulation au préalable), d'électricité...

La Municipalité souhaite inciter au développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication. Elle entend favoriser le développement de la fibre optique en collaboration avec les services concernés, pour améliorer le cadre de vie des habitants mais également favoriser l'activité économique (services, télétravail,...).

