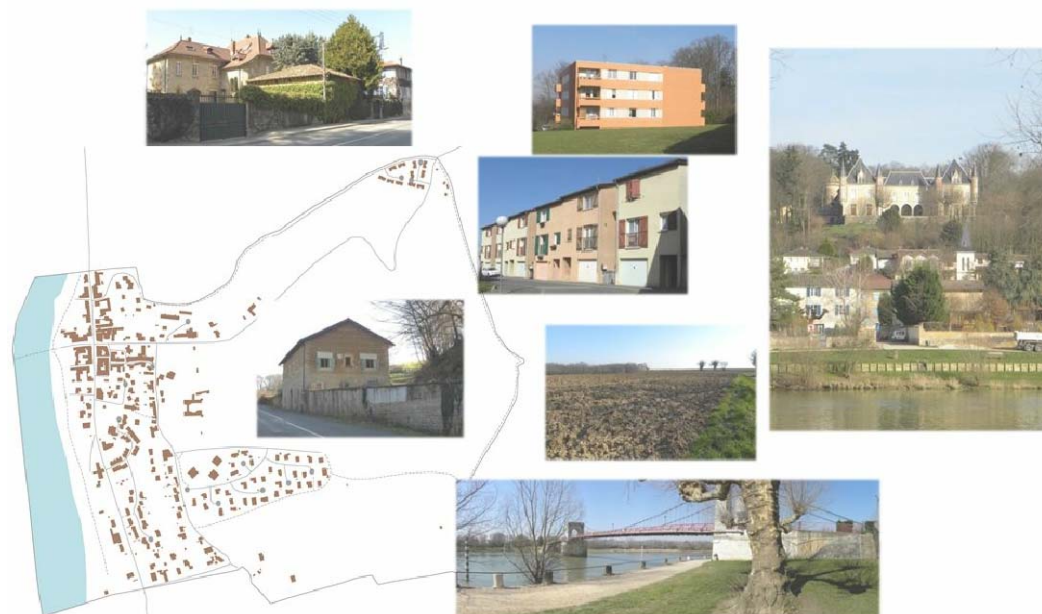


# PLAN LOCAL D'URBANISME

3

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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](mailto:urbanisme@realites-be.fr) [www.realites-be.fr](http://www.realites-be.fr)



## 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.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles* ».

« *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*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 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».*

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

**- En zones 1AU et 2AU de Creux Guillen (habitat),**

Cette orientation contient un échéancier d'ouverture de ces deux zones à urbaniser.

**- En zone UB de Creux Guillen (habitat).**

## Zones 1AU et 2AU de Creux Guillen

### Description du site actuel

- Zonage : zone d'urbanisation future opérationnelle 1AU, et zone d'urbanisation non opérationnelle à plus long terme 2AU.

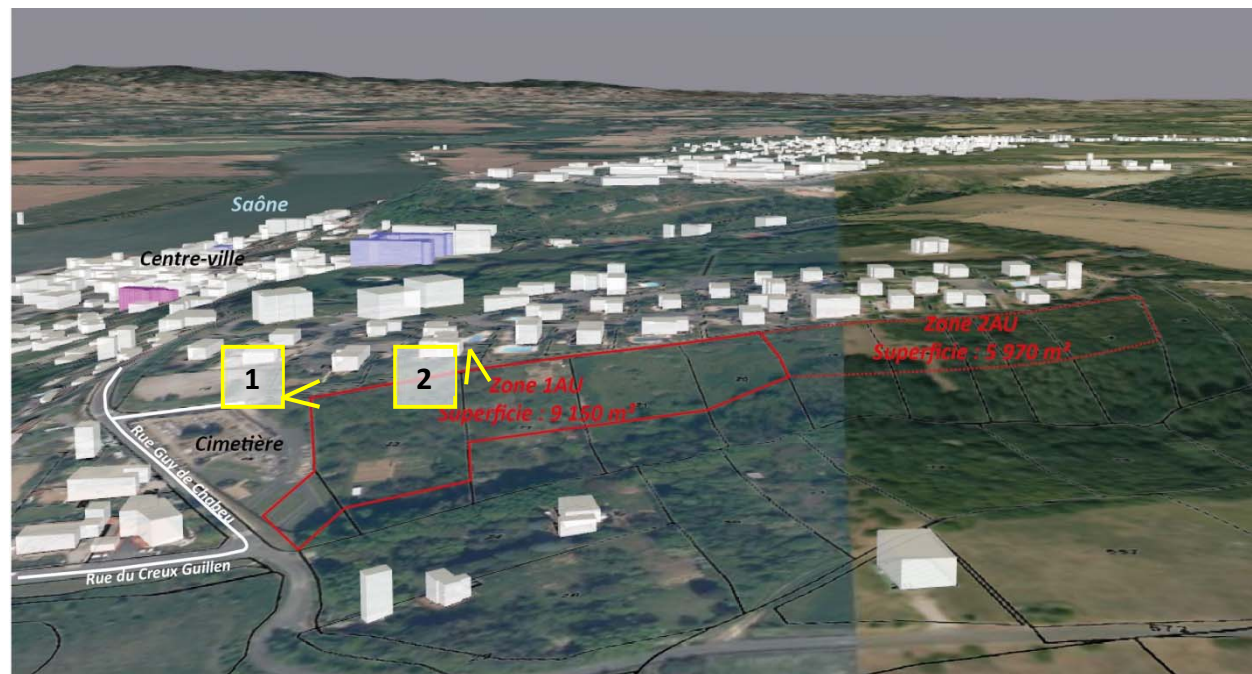
- Superficie :

- zone 1AU : environ 9 150 m<sup>2</sup>,
- zone 2AU : environ 5 970 m<sup>2</sup>

- Localisation : en continuité Sud-Est de l'enveloppe urbaine principale de la commune, à l'arrière du cimetière et en contrebas du lotissement de la Saladine.

- Accès-desserte : secteur situé à l'arrière de la rue Guy de Chabeu, présence de l'amorce d'une voirie desservant le cimetière, continuité piétonne en direction du plateau et du lotissement de la Saladine.

- Composition-orientation : présence d'anciens arbres fruitiers, exposition plein Sud, légère pente descendante Nord-Sud offrant des points de vue.





## Principes d'aménagement

### - Condition d'ouverture de la zone et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone 1AU.
- Evolution du document d'urbanisme nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation après 2022 et après l'urbanisation complète de la zone 1AU.

### Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement à la zone 1AU :

#### - Densité :

- Densité minimale globale de 15 logements à l'hectare,
- Densité maximale de 20 logements à l'hectare,
- Soit au minimum 13 logements et au maximum 18 logements sur la zone.

#### - Formes urbaines :

- Réalisation de logements intermédiaires et/ou un petit collectif sur la limite Nord-Ouest de la zone, avec un minimum de 4 logements.
- Création d'une majorité de logements groupés sur la partie haute de la zone, au Nord, avec un minimum de 6 logements.
- Réalisation de logements individuels sur la partie basse de la zone, au Sud, avec un maximum de 5 logements individuels.

#### - Implantation et hauteur :

- Réalisation de constructions en R+1 maximum.
- La hauteur des constructions devra se limiter à 4 mètres NGF maximum par rapport au point le plus haut de chaque parcelle au niveau du chemin rural, variant d'une hauteur maximale de 204 m NGF en limite Nord-Ouest à 219 m NGF en limite Nord-Est.



Relevé topographique du site

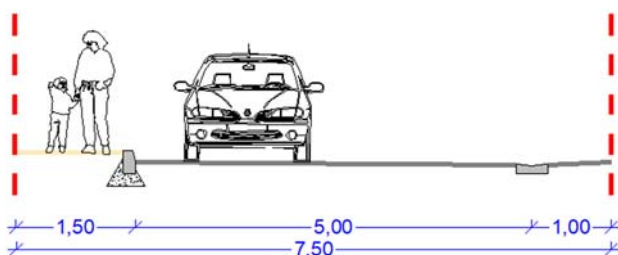
- Les constructions implantées sur la partie au Sud de la voie interne doivent impérativement disposer d'une partie de la construction à l'alignement de cette voie.
- Les constructions implantées sur la partie Nord doivent impérativement disposer d'un retrait de minimum 6 mètres par rapport au chemin rural.

#### - Cadre de vie :

- Orientation des constructions Côté Sud, tout en se préservant de l'ensoleillement trop intensif en été.
- Maintien de la haie existante le long du chemin rural au Nord, avec les mêmes essences.
- Préservation des boisements au Sud de la zone étudiée, en dehors de la zone 1AU, dans le bief.
- Réalisation d'une gestion des eaux pluviales adaptée à l'ensemble de la zone, avec éventuellement création d'un ouvrage de rétention en partie Sud-Ouest de la zone, partie la plus basse. La gestion des eaux pluviales devra prendre en compte les contraintes liées à la proximité avec le cimetière.
- Création d'un espace pour les ordures ménagères, tri sélectif et boîtes aux lettres en entrée de la zone, au niveau de l'accès depuis la rue Guy Chabeu.
- Prévision d'installation de la fibre optique dans le cadre de l'aménagement de la zone, par exemple par la mise en place de fourreaux.

#### - Déplacement et accès :

- Réalisation de l'accès à la zone depuis la partie basse, au Sud-Ouest, avec création et aménagement d'un accès sur l'ex partie du cimetière.
- Création d'une voie de desserte interne à la zone à prévoir avec une largeur de voirie d'environ 7,5 mètres, avec environ 5 mètres de chaussée, minimum 1,5 mètre de trottoir d'un côté (minimum de 1,40 mètre sans obstacle) et environ 1 mètre pour une sur-largeur permettant de réaliser du stationnement en alterné et/ou en épis.

















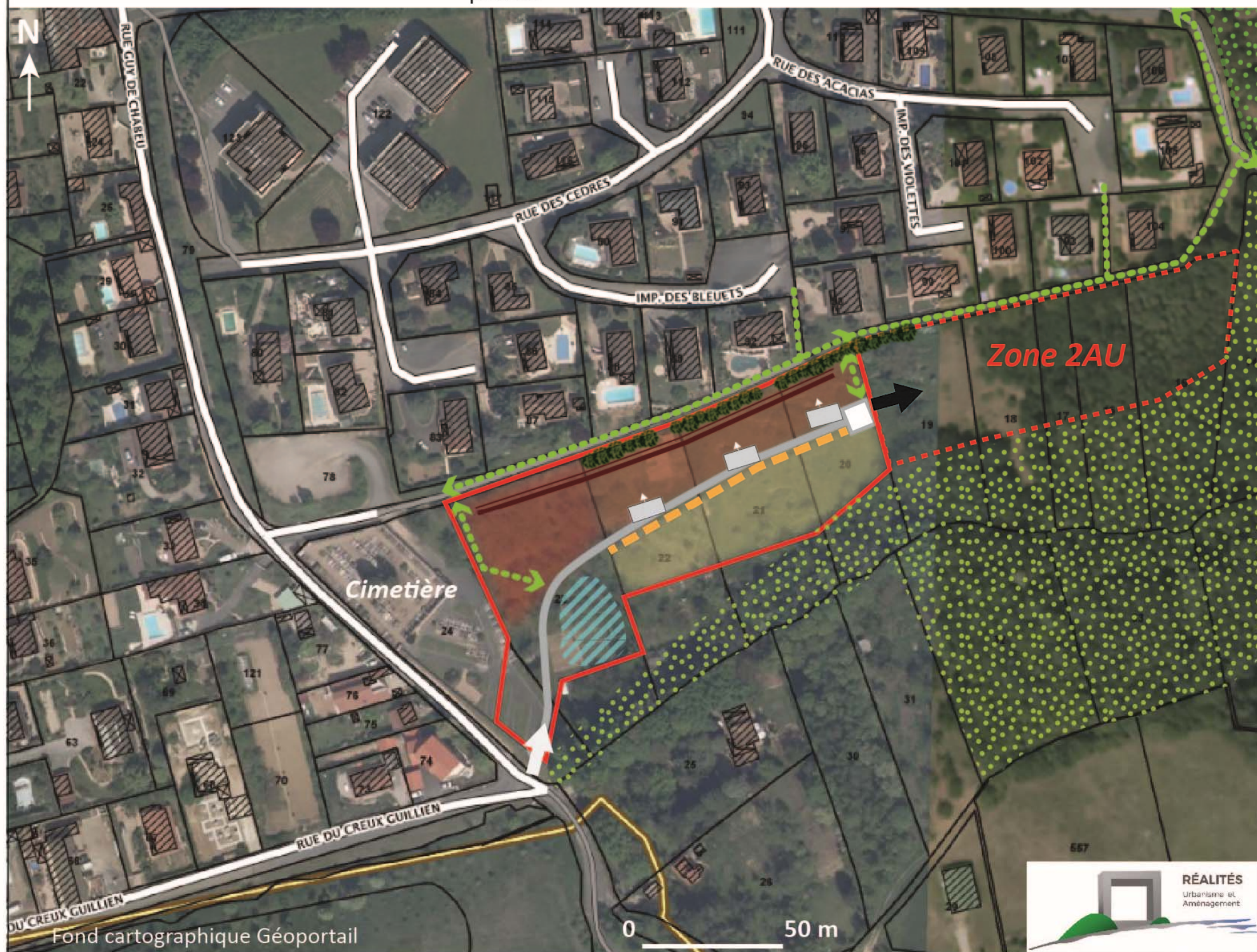
Exemple de profil en travers

- Assurer un éclairage à partir de l'énergie solaire de cette voie de desserte interne.
- Création d'une aire de retournement en partie Est, laissant la possibilité de prolonger la voie pour desservir à terme la zone 2AU, (avec une largeur de voirie réduite au sein de la zone 2AU).
- Regroupement des accès par deux pour les lots desservant de l'habitat groupé au Nord de la voie de desserte interne, avec un recul d'environ 5 mètres de la voie interne, servant d'accès aux lots et d'espaces de stationnement privés le long de la voie de desserte. Ce regroupement des accès par deux reste privilégié pour l'habitat individuel et les lots au Sud de la voie de desserte interne.
- Maintien du cheminement modes doux existant au Nord sur le chemin rural, pour ce seul usage.
- Création d'une liaison modes doux, pouvant éventuellement à terme être utilisé en liaison routière à sens unique, entre la voie de desserte de la zone et la voie d'accès au cimetière.
- Création d'une autre liaison modes doux entre la voie de desserte interne et le chemin rural sur la partie Est, en limite avec la zone 2AU.



Orientations d'Aménagement et de Programmation - Creux Guillen

- |   |   |   |  |   |   |
|---|---|---|--|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP                                  |  | Construction sur une partie de l'alignement de la voie interne imposée |  | Regroupement par deux des accès et créations de stationnements privés |
|  | Habitat intermédiaire et/ou collectif               |  | Retrait minimum de 6 m des constructions                               |  | Liaisons modes doux   |
|  | Habitat groupé                                      |  | Accès unique à la zone   |  | Boisements préservés  |
|  | Habitat individuel                                  |  | Voie de desserte interne avec aire de retournement                     |  | Haie à préserver  |
|  | Possibilité d'ouvrage de gestion des eaux pluviales |  | Accès vers la zone 2AU à prévoir                                       |   |   |





## Zone UB de Creux Guillen

### Description du site actuel

- Zonage : zone urbaine UB,
- Superficie : environ 2 750 m<sup>2</sup>,
- Localisation : en partie Sud du territoire communal, secteur de Creux Guillen,
- Accès-desserte : secteur desservi au Sud par la rue du Creux Guillen,
- Composition-orientation : présence d'un jardin cultivé, terrain relativement plat avec légère pente en direction de l'Ouest et du Sud, orientation des bâtiments vers le Sud favorable.





**Principes d'aménagement**

- Condition d'ouverture de la zone :
  - Aménagement au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone.
- Densité :
  - Densité minimale globale de 15 logements à l'hectare,
  - Densité maximale de 25 logements à l'hectare,
  - Soit au minimum 5 logements et au maximum 7 logements sur la zone.
- Formes urbaines :
  - Possibilité de mixer les formes, de l'individuel au collectif en passant par le groupé ou l'intermédiaire, avec un maximum de logements individuels purs de 60 % sur la zone.
- Cadre de vie :
  - Orientation des constructions, façade principale, vers le Sud/Sud-Ouest,
  - Maintien ou recréation de haies végétalisées en limite de zone afin d'intégrer le projet au site.
- Déplacement et accès :
  - Accès unique à la zone par l'aménagement d'un accès sur la rue du Creux Guillen,
  - Voie de desserte de la zone à prévoir en interne afin de desservir l'ensemble de la zone.

