

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Plan local d'urbanisme :

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal : 09/05/2006

Mise en révision du Plan Local d'Urbanisme par délibération : 12/06/2013

complétée par la délibération du : 16/06/2014

Arrêt du Plan Local d'Urbanisme par délibération : 21/12/2016

Approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération : 11/12/2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal : 11/12/2017

Référence : 41020

PREAMBULE

La commune de Beauregard-Vendon est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 9 Mai 2006.

Par délibération en date du 12 Juin 2013, complétée par la délibération du 16 Juin 2014, la commune de Beauregard-Vendon a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme. Cette révision générale a pour objectif de :

- Mettre en compatibilité le PLU avec les dispositions du SCOT approuvé, notamment en ce qui concerne les points suivants :
 - Le dimensionnement et la localisation des surfaces constructibles
 - Le respect des limites d'urbanisation autour du bourg et le long des voies
 - La réalisation d'orientation d'aménagement et de programmation
 - La préservation des zones humides
- Corriger les imperfections et les erreurs
- Mettre à jour le règlement, notamment en ce qui concerne les règles issues du Grenelle II de l'Environnement.

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 L151-5 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 peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

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 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.

Le PADD recherchera, dans le respect des articles L101-1 et L101-2 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 sera défini en compatibilité avec les orientations du SCOT des Combrailles.

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

LES THEMATIQUES DU PADD

Les orientations retenues :

Axe 1 – Des richesses environnementales, agricoles et paysagères à préserver

Axe 2 – Un projet urbain visant à conforter le bourg historique

Axe 3 – Mettre en valeur un cadre de vie de qualité

DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES, AGRICOLES ET PAYSAGERES A PRESERVER

Deux secteurs présentent des enjeux importants à préserver, sur le territoire communal :

La partie Ouest et la partie Nord du territoire s'inscrivent sur les contreforts des Combrailles. Il s'agit d'un réservoir de biodiversité identifié au SRCE, qui se caractérise par la présence d'éléments de bocage, d'un site Natura 2000 et de terres agricoles. Ce secteur est peu urbanisé, et accueille le hameau et le château de Rouzat, et surplombe le reste du territoire.

La partie Est du territoire s'organise autour d'un espace à forte valeur agricole, faisant partie de la plaine de la Limagne et identifié en ZNIEFF.

Cette richesse environnementale au sein d'un même territoire permet des interactions fortes entre les ressources écologiques, les espaces naturels et le tissu urbain. C'est pourquoi le projet veille à identifier et préserver l'ensemble de ses ressources.

1- PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LA BIODIVERSITE : RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

Il s'agit de préserver les éléments de biodiversité identifiés sur le territoire de Beauregard-Vendon :

- Traduire sous une délimitation spécifique le périmètre du site Natura 2000 Sic vallées et coteaux thermophiles au nord de Clermont-Ferrand, et préserver suivant une traduction réglementaire spécifique les rares habitats naturels d'intérêt communautaire de type pelouses sèches qui s'y trouvent
- Préserver les éléments constitutifs des continuités écologiques d'échelle locale que sont les trois sous-trames suivantes : aquatique/humide, thermophile ouverte et bocagère (haies et arbres isolés) permettant la présence d'espèces d'oiseaux remarquables. Ces sous-trames seront préservées par des délimitations et/ou des prescriptions spécifiques.

La préservation d'une coupure d'urbanisation entre Chaptas/Les Berciats et le bourg s'inscrit également dans l'objectif de maintenir des continuités écologiques d'échelle locale.

La préservation de ces éléments de biodiversité s'inscrit en cohérence avec la volonté de préserver les caractéristiques des deux ZNIEFF de type 1 et de préserver des réservoirs de biodiversité et des « corridors » d'échelle régionale.

2- VALORISER LA QUALITE PAYSAGERE ET LE PATRIMOINE

Préserver les vues remarquables du territoire

Du fait d'un territoire vallonné, et d'un bourg qui surplombe légèrement la plaine agricole, Beauregard-Vendon dispose de vues remarquables, qui participent à l'identité de la commune. Aussi, la commune sera particulièrement attentive à la préservation de ce paysage :

- Mettre en valeur et préserver les vues sur la plaine agricole et sur le bourg, depuis la RD985
- Veiller à l'insertion paysagère des bâtiments agricoles, notamment à proximité des lignes de crête
- Améliorer la qualité des entrées de bourg et de hameaux, en particulier lorsqu'une extension de l'urbanisation est envisagée
- Veiller à l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles opérations réalisées en épaisseur des enveloppes urbaines
- Identifier et préserver les points de vue remarquables

Identifier et protéger les éléments constitutifs de l'identité communale

- Protéger le petit patrimoine présent sur le bourg et les hameaux, qui participent à la préservation d'un certain cadre de vie
- Mettre en valeur les éléments bâtis remarquables du territoire, en particulier ceux qui témoignent de l'histoire de la commune
- Préserver la structure bocagère caractéristique du paysage agricole

Travailler davantage à une harmonie architecturale

L'objectif est de privilégier un développement par densification des enveloppes urbaines existantes. Toutefois, cette densification s'accompagnera d'une réflexion sur le maintien d'une organisation urbaine de qualité avec :

- Le maintien d'arrières de parcelle libre, correspondant à des jardins, parcs,...
- La préservation de certaines espaces non bâtis pouvant présenter un intérêt paysager et/ou écologique

Il s'agira également d'éviter la formation de ruines dans le paysage en permettant :

- L'évolution des bâtiments isolés, non agricoles
- L'identification de changements de destination, en fonction de critères déterminés

3- PROTÉGER LES TERRES AGRICOLES DE QUALITE

La commune de Beauregard-Vendon est située en partie sur la plaine de la limagne, présentant d'importants enjeux agricoles. Elle présente également une dynamique agricole relativement pérenne.

Compte-tenu de ces enjeux, la commune veillera à :

- Protéger les terres agricoles, en particulier celles situées dans la plaine de la Limagne, correspondant à la partie Est du territoire,
- Préserver les terres agricoles délimitées en AOC Côtes d'Auvergne, plantés ou non en vigne.

4- PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS EXISTANTES

- Permettre un développement économe, privilégiant le comblement de dents creuses, afin de préserver le foncier agricole,
- Veiller à limiter les nuisances entre l'habitat et l'activité, certaines exploitations étant situées dans ou à proximité du tissu urbain,
- Veiller à préserver un cadre de travail satisfaisant pour les agriculteurs,
- Encourager au développement des activités agricoles existantes, et permettre l'installation de nouvelles

AXE 1 - Des richesses environnementales, agricoles et paysagères à préserver

Préserver et mettre en valeur les ressources

-  Site Natura 2000: maintenir la biodiversité d'intérêt communautaire
-  Concilier préservation de la ZNIEFF et enjeux agricoles
-  Préserver les zones et secteurs humides
-  Protéger les réservoirs de biodiversité
-  Ruisseaux / Fossés
-  Préserver une coupure d'urbanisation entre Chaptès et le Bourg

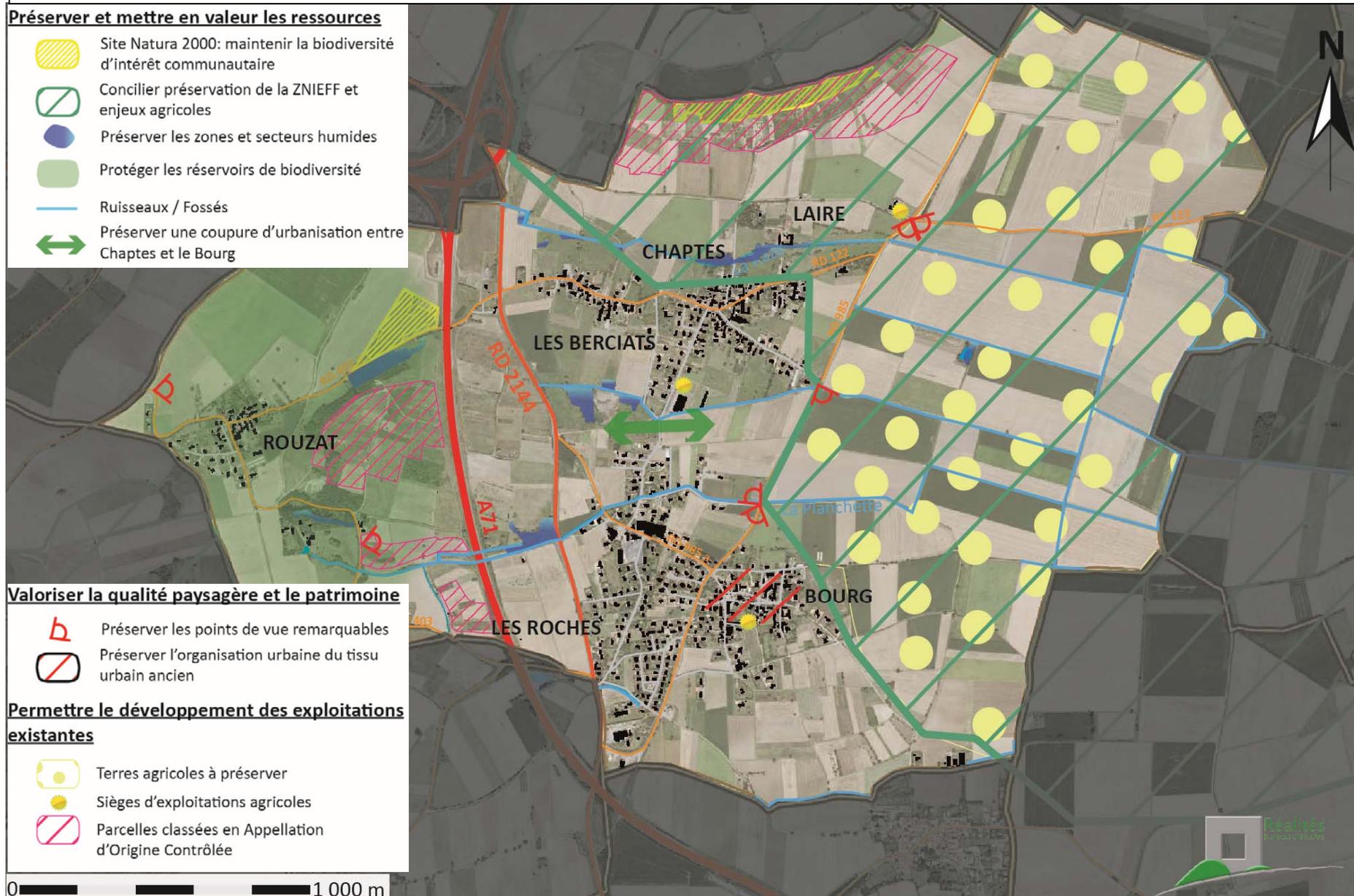
Valoriser la qualité paysagère et le patrimoine

-  Préserver les points de vue remarquables
-  Préserver l'organisation urbaine du tissu urbain ancien

Permettre le développement des exploitations existantes

-  Terres agricoles à préserver
-  Sièges d'exploitations agricoles
-  Parcelles classées en Appellation d'Origine Contrôlée

0 1 000 m



UN PROJET URBAIN VISANT A CONFORTER LE BOURG HISTORIQUE

La commune de Beauregard-Vendon connaît ces dernières années une certaine attractivité, du fait de sa proximité avec l'agglomération de Riom notamment. Toutefois, cette attractivité s'est traduite par un développement encadré, principalement par la réalisation d'une opération de lotissement, sur le bourg historique, et par réhabilitation de bâtiments. L'objectif est de proposer un développement s'inscrivant dans une dynamique de densification des enveloppes existantes, et en cohérence avec les objectifs définis par le SCOT des Combrailles.

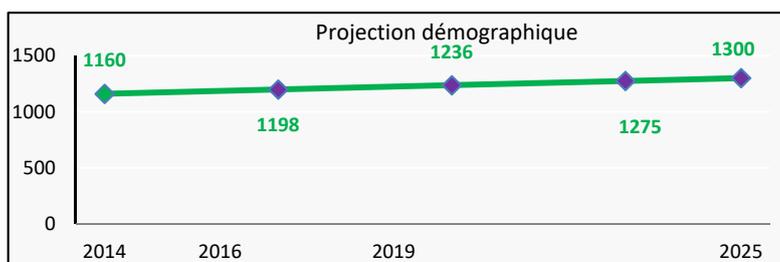
1- PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT MODERE ET RAISONNE

Ralentir le rythme de croissance, et l'adapter aux capacités d'équipements et de services de la commune

Afin de conserver un cadre de vie campagnard tout en tenant compte du caractère périurbain de la commune, l'objectif est de proposer un ralentissement de l'évolution démographique en adéquation avec les capacités de la commune, en terme de réseaux, d'équipements et de services (maintien des effectifs scolaires notamment)

Pour cela, la commune s'oriente vers une augmentation démographique de l'ordre de +12% ces 10 prochaines années (augmentation de l'ordre de +41% constatée ces 10 dernières années).

Beauregard-Vendon envisage donc d'atteindre environ 1300 habitants à horizon 2025.



Permettre des possibilités de développement cohérentes avec les objectifs démographiques

L'objectif est de permettre l'accueil de nouveaux habitants, et d'assurer ainsi le renouvellement de la population communale, mais également de veiller à une production de logements de typologies différentes, afin de permettre la réalisation de parcours résidentiels complets sur le territoire. Pour cela, la commune s'oriente vers :

- Une dynamique de 9 à 10 logements supplémentaires par an

Encourager à la réhabilitation et à la remise sur le marché des logements vacants

Malgré une certaine attractivité, la commune connaît ces 10 dernières années une hausse du nombre de logements vacants. Toutefois, la part de logements vacants reste toutefois assez faible, de l'ordre de 5% du parc de logements. Il s'agit donc davantage pour la commune de maintenir une dynamique de reprise des constructions existantes :

- Prévoir la remise sur le marché d'environ 30% de logements vacants
- Encourager à la réhabilitation du parc ancien

S'inscrire dans une dynamique de modération de la consommation d'espace

Compte-tenu des enjeux présents sur la commune, évoqués dans la première partie, l'objectif de la commune est de privilégier un développement économe en consommation foncière notamment. C'est pourquoi la commune se fixe comme objectifs de :

- S'inscrire dans une dynamique de production similaire à celui constatée ces dernières années,
- Prévoir une enveloppe foncière pour le développement de l'habitat de l'ordre de 10 ha à horizon 2025
- Prévoir quelques réserves foncières, s'inscrivant dans une réflexion à plus long terme

- S'orienter vers une certaine diversification du parc de logements, en essayant d'atteindre une part de 70% maximum de logements individuels, au sein des nouveaux logements (contre une production de logements individuels représentant 96% de la production de logements réalisée depuis 2006)

2- AFFIRMER LE BOURG COMME CENTRALITE LOCALE

Ces dernières années, l'urbanisation s'est développée sur le bourg de Beauregard-Vendon, ainsi que sur le secteur de Chaptres/Les Berciats. L'objectif de la commune est de favoriser l'attractivité des équipements et commerces, concentrés sur le bourg, en privilégiant le développement sur ce dernier. Il s'agit également de proposer un développement de l'urbanisation sur les secteurs présentant le moins d'impacts sur les ressources du territoire, les moins exposés aux risques, et cohérent avec le zonage d'assainissement.

Conforter le statut du bourg

Le développement au sein du territoire se concentrera en majorité sur le bourg :

- Privilégier le comblement de dents creuses
- Permettre, si nécessaire, un développement en épaisseur, adaptés aux besoins et participant à la composition des entrées de bourg :
 - Sur la partie Sud du bourg, le long de la voie d'accès principale
 - Sur la partie Nord du bourg, en continuité de l'enveloppe urbaine existante

A plus long terme, le secteur du Champ Cardenas pourra être envisagé pour permettre de répondre aux objectifs de développement urbain.

Il s'agit dans un premier temps de rompre avec une logique de développement très majoritairement pavillonnaire, en favorisant la diversification du parc de logements. Cette diversité se fera à proximité des équipements et services, de manière à permettre l'identification d'un véritable centre bourg :

- Privilégier des formes d'habitat plus compactes sur le bourg, et tendre vers une part de 30% minimum de logements groupés, intermédiaires ou collectifs, dans les nouvelles opérations,
- Permettre la création de quelques logements aidés à proximité du centre bourg, et répondre ainsi aux différents besoins permettant la réalisation de parcours résidentiels complets.

En parallèle, la commune souhaite permettre un développement plus modéré sur Chaptres et Les Berciats, en comblement de dents creuses, du fait de sa proximité avec le bourg.

Ainsi, l'objectif de la commune est de réaliser environ 80% minimum de son développement sur le bourg, Chaptres et les Berciats, en concentrant toutefois une part plus importante de ce développement sur le bourg.

Sur le hameau de Rouzat, il s'agira de préserver sa morphologie, en encadrant et limitant son urbanisation.

Maintenir une diversité de fonctions

Le bourg de Beauregard-Vendon dispose de quelques commerces, et de plusieurs équipements, dont une école et un pôle sportif. L'objectif de la commune, en parallèle de son développement, est de permettre le développement des équipements, pour répondre aux besoins de la population :

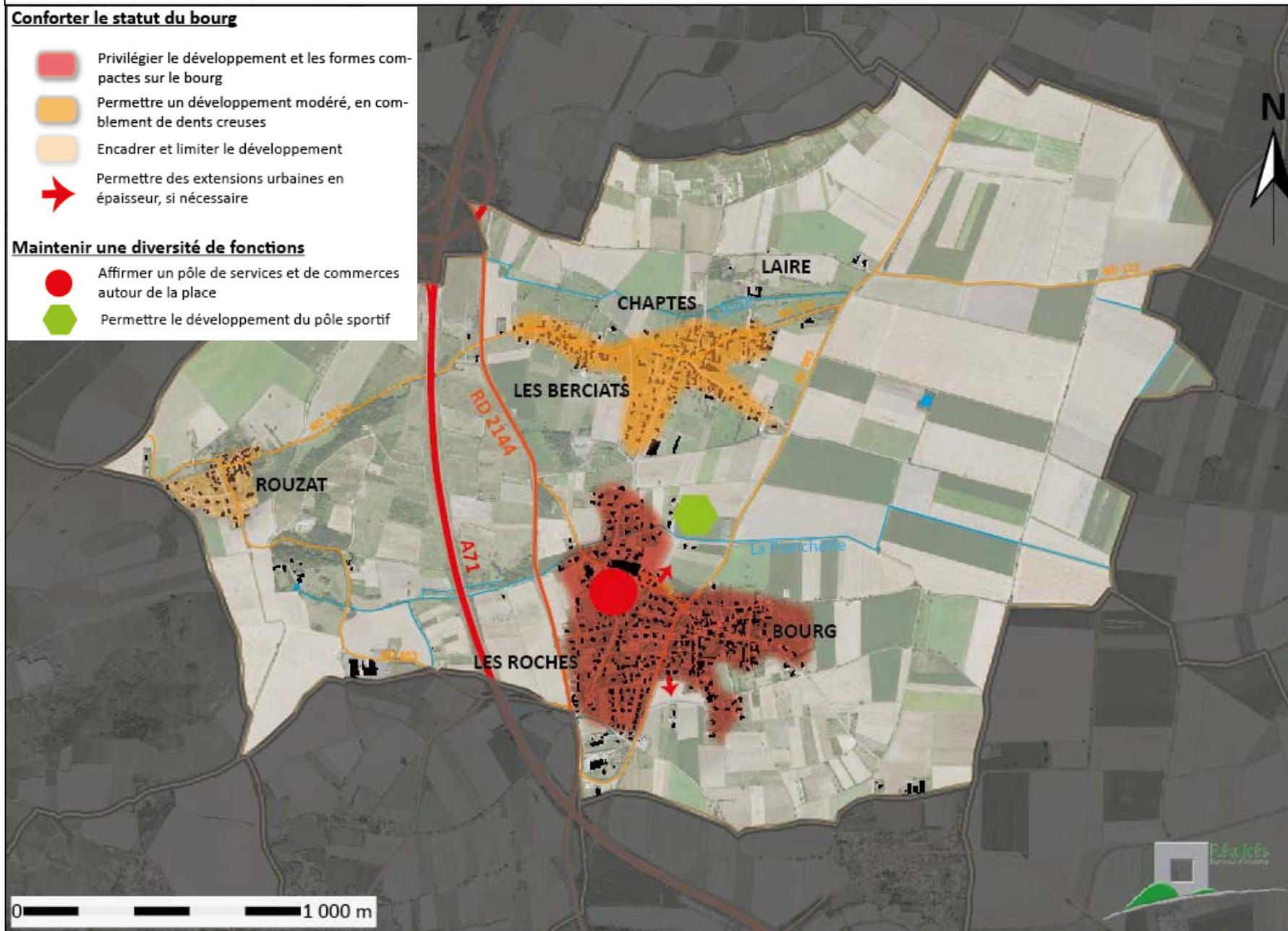
- Affirmer un pôle de services et de commerces de proximité autour de la place du 8 Mai 1945
 - o Envisager le transfert de la mairie et la réalisation d'un équipement de services
 - o Exploiter les dents creuses stratégiques situées autour de cette place, pour la création de logements adaptés ou d'un équipement
- Permettre le développement du pôle d'équipements sportif existant
 - o Envisager son extension en vue de la réalisation d'un équipement intercommunal par exemple
- Permettre l'installation de petits artisans

AXE 2 – Un projet urbain visant à conforter le bourg historique**Conforter le statut du bourg**

-  Privilégier le développement et les formes compactes sur le bourg
-  Permettre un développement modéré, en complément de dents creuses
-  Encadrer et limiter le développement
-  Permettre des extensions urbaines en épaisseur, si nécessaire

Maintenir une diversité de fonctions

-  Affirmer un pôle de services et de commerces autour de la place
-  Permettre le développement du pôle sportif



METTRE EN VALEUR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

1- ENTRETENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

La densification du tissu urbain doit s'accompagner d'une réflexion en matière de services, afin de préserver une certaine qualité de vie.

Assurer une cohérence entre possibilité de développement et politique de déplacement

La gestion de la circulation au sein des enveloppes urbaines doit être prioritaire, compte-tenu de la présence d'un tissu urbain pavillonnaire qui se densifie progressivement. Certaines voies ne sont en effet pas adaptées à une hausse de leur fréquentation. Le stationnement sauvage, sur voie publique, contribue également à une circulation parfois difficile. C'est pourquoi la commune souhaite :

- Encourager au développement du covoiturage
- Encourager au développement des transports en commun, avec les organismes compétents
- Travailler à la lisibilité de l'espace public et résoudre la problématique de circulation, sur certaines voies :
 - o Concilier trafic de transit et desserte locale, en particulier sur Chaptès et les Berciats
 - o Prévoir des capacités de stationnement suffisantes en dehors de voies publiques, et lutter contre le stationnement sauvage

Favoriser le développement d'un maillage modes doux entre quartiers

Le bourg de Beauregard-Vendon s'est structuré autour de plusieurs opérations de lotissement, qui ne permettent pas toujours de connexions piétonnes directes avec les autres quartiers ou le centre bourg.

Pour cela, la commune souhaite :

- Conforter le réseau piéton entre le centre bourg et les quartiers
 - o Entre la rue des Caves et le lotissement des 4 charrières
 - o Encourager à la réalisation de modes doux au sein des nouvelles opérations, en particulier dans le cadre d'orientation d'aménagement et de programmation
- Faciliter la connexion piétonne entre Chaptès, Les Berciats et le bourg

Améliorer la lisibilité de l'espace public et favoriser la création ou la mise en valeur d'espaces de respiration

Il s'agit d'abord d'inciter à la réappropriation de l'espace public par les habitants, par la création d'espaces de rencontre, d'aire de jeux, et par la mise en valeur des placettes existantes.

D'autre part, l'objectif est de conserver un équilibre entre densification et préservation d'espaces aérés, participant aux caractéristiques d'un espace rural, et participant à la définition d'une trame verte urbaine.

Développer l'offre de services

La commune souhaite favoriser le développement de nouvelles communications numériques, à destination notamment des entreprises et pour permettre le développement du télétravail, ou des micro-entreprises sur la commune.

Il s'agira également de permettre le développement de constructions économes en énergies, privilégiant les énergies renouvelables.

Proposer un développement tenant compte des nuisances et des risques

La commune est particulièrement concernée par trois risques, à prendre en compte :

- Limiter l'exposition aux nuisances sonores, du fait de la présence de l'autoroute et de la RN144, situées à l'Ouest du bourg
- Prendre en compte le passage d'une canalisation de transport de gaz, au Nord de Chaptès et Les Berciats
- Prendre en compte le risque d'aléa moyen à fort de retrait-gonflement d'argiles.

2- PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES

Maintenir une dynamique économique satisfaisante

- Permettre le développement des entreprises existantes

Quelles soient situées le long de la RN144 ou sur le territoire, il s'agira de favoriser le maintien et le développement de ces entreprises.

- Permettre le maintien d'un réseau d'activités artisanales

Il s'agira d'encourager au maintien, voir à l'installation de petites entreprises, notamment artisanales, sur la commune.

- Permettre le développement de l'activité commerciale, autour de la place du 8 Mai 1945 principalement

En cohérence avec le SCOT, il s'agira de privilégier l'accueil d'activités commerciales au sein du centre bourg, de manière à maintenir et favoriser l'attractivité de ce dernier.

Permettre le développement d'une activité touristique et/ou de loisirs

L'objectif de la commune est de mettre en valeur son territoire :

- Mettre en valeur ses éléments patrimoniaux et la qualité de ses paysages
- Valoriser les itinéraires de promenades et de randonnées
- Permettre la création d'activités touristiques

AXE 3 – Mettre en valeur un cadre de vie de qualité