



**Commune de
BEAUREGARD-VENDON**

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 Décembre 2017

Modification n°1 du PLU :

Délibération prescrivant la procédure de modification n°1 du Conseil Municipal du 10 Juillet 2020, complété par la délibération du 11 Janvier 2021

Arrêté prescrivant la procédure du 15 Juillet 2020, complété par l'arrêté du 19 Janvier 2021

Délibération d'approbation du Conseil municipal en date du 11 Octobre 2021

Vue pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 11 Octobre 2021

1Réf : 47034

PREAMBULE

Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le 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 L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Le second précise notamment que les OAP 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 :

- Le centre bourg de Beauregard-Vendon
- A proximité de la mairie
- Pré-Chabry
- Les Roches
- Les Quatre Charrières
- Les Grouillats
- Chaptès

LE CENTRE BOURG DE BEAUREGARD-VENDON

Descriptif :

- Secteur situé dans le prolongement du nouveau centre bourg de Beauregard-Vendon, derrière la salle des fêtes et l'école,
- Zone UA et 1AU au PLU,
- Superficie : 1.16 ha.



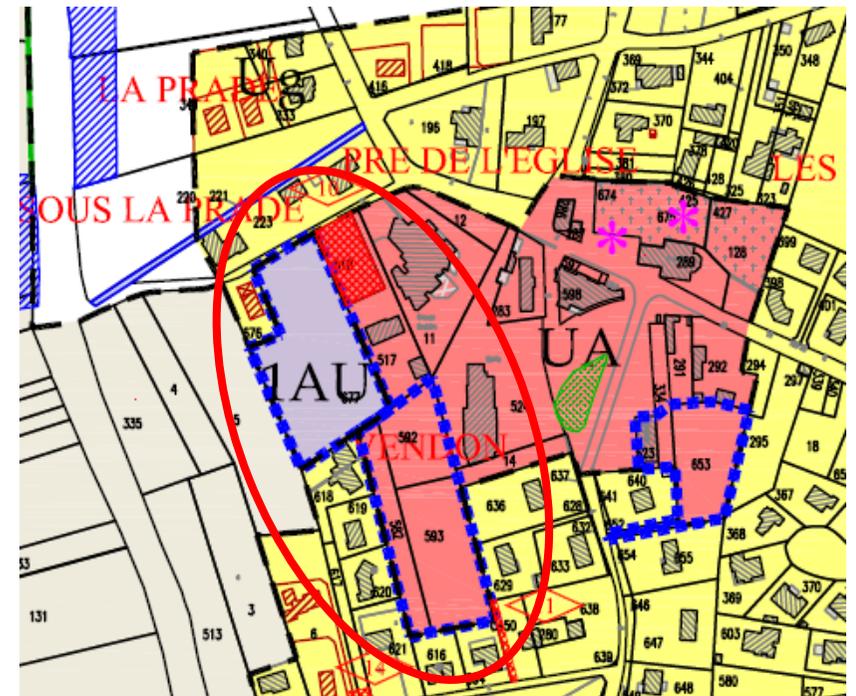
Objectifs :

- Restructurer le centre bourg de Beauregard-Vendon, actuellement occupé principalement par des équipements, commerces et services, en proposant des logements à proximité de ces derniers
- Densifier le centre bourg par l'urbanisation de secteurs situés à proximité immédiate
- Proposer des formes de logements alternatifs à la maison individuelle à proximité immédiate des équipements, commerces et services, pouvant répondre à différents besoins
- Permettre la réalisation d'un équipement de service en complément de l'opération d'habitat, en fonction des besoins

Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Secteur 1 : secteur situé derrière l'école : ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Secteur 2 : Zone immédiatement constructible, en respectant les orientations d'aménagement définies.



PLU - BEAUREGARD-VENDON - OAP

Composition urbaine :

Secteur 1 :

- Secteur à vocation résidentielle
- Réalisation d'un habitat individuel et groupé (mitoyens, en bande,...)
- Respect d'une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare,
- Implantation du bâti perpendiculaire à la voie de desserte interne, afin de privilégier une exposition Sud des constructions
- Implantation du bâti sur alignement de la desserte interne (au moins la partie garage) et/ou sur une limite séparative latérale.

Secteur 2 :

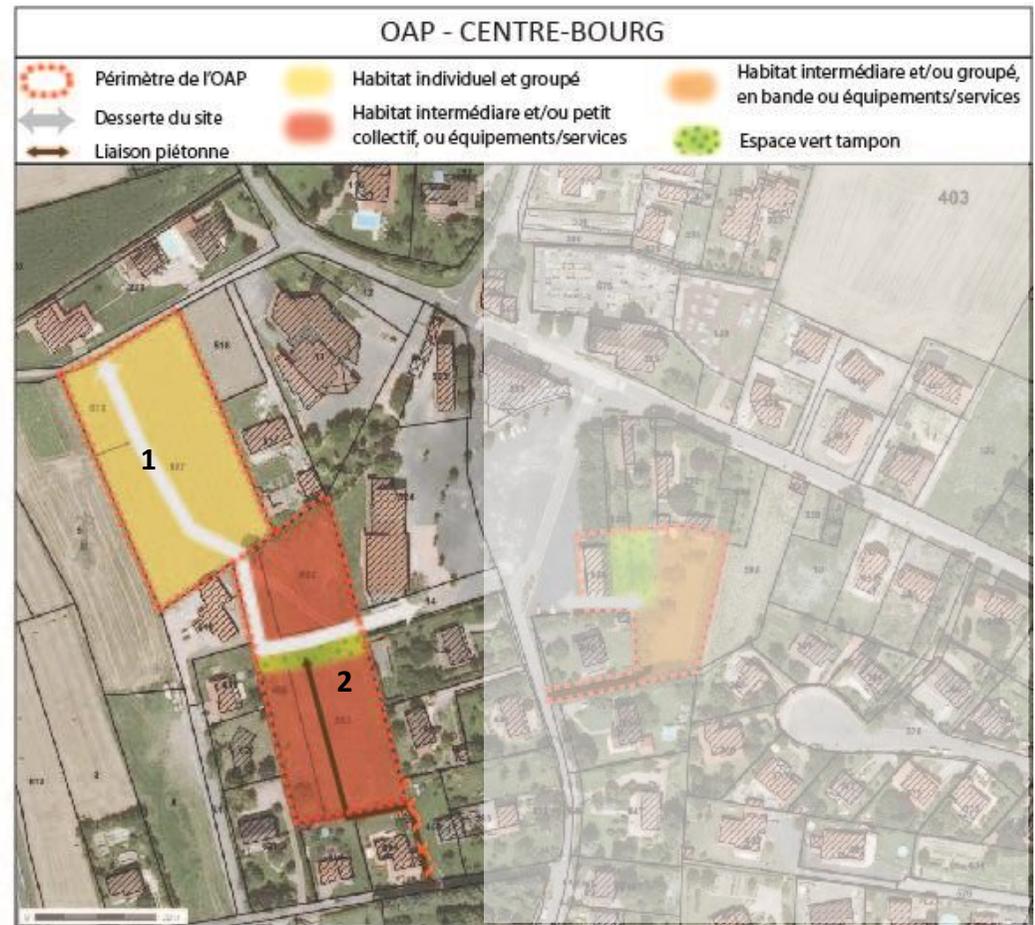
- Secteur à vocation résidentielle et/ou d'équipements de services en lien avec le tissu environnant,
- En cas de programme de logements : réalisation de l'habitat intermédiaire et/ou du petit collectif
- Le programme de logements envisagé devra respecter une densité moyenne de l'ordre de 25 logements à l'hectare minimum (calculée sans l'emprise de l'espace vert tampon)
- Préserver une zone tampon entre les constructions résidentielles et le pôle d'équipements/services, afin de limiter les nuisances des futurs logements

Desserte et déplacements :

- Création d'une seule voie de desserte interne (desserte voirie et piétonne) desservant l'ensemble de l'opération.
- Création d'une liaison modes doux entre l'opération et l'impasse de Rochevigne

Cadre de vie :

- Prendre en compte l'intégration de la partie Ouest de la phase 2 dans le périmètre de classement sonore.



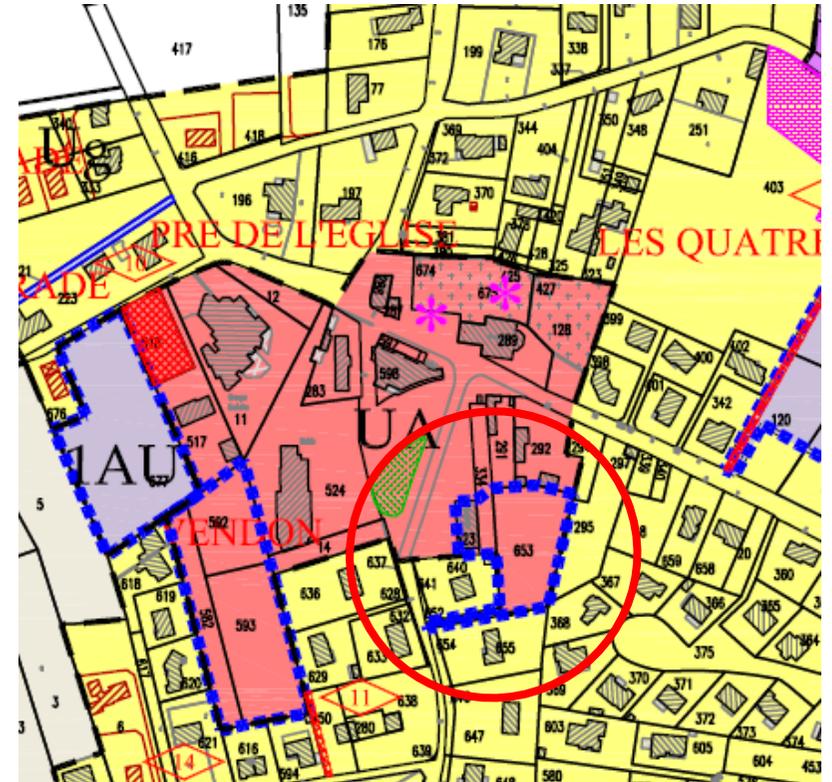
A PROXIMITE DE LA MAIRIE

Descriptif :

- Secteur situé dans le centre bourg de Beauregard-Vendon
- Secteur faisant l'objet d'une restructuration
- Zone UA au PLU,
- Superficie : 2 028 m².

Objectifs :

- Conforter la centralité du bourg de Beauregard-Vendon,
- Densifier le centre bourg par l'urbanisation de secteurs situés à proximité immédiate
- Proposer des formes de logements alternatifs à la maison individuelle à proximité immédiate des équipements, commerces et services, pouvant répondre à différents besoins



Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Zone immédiatement constructible, en respectant les orientations d'aménagement définies.

Composition urbaine :

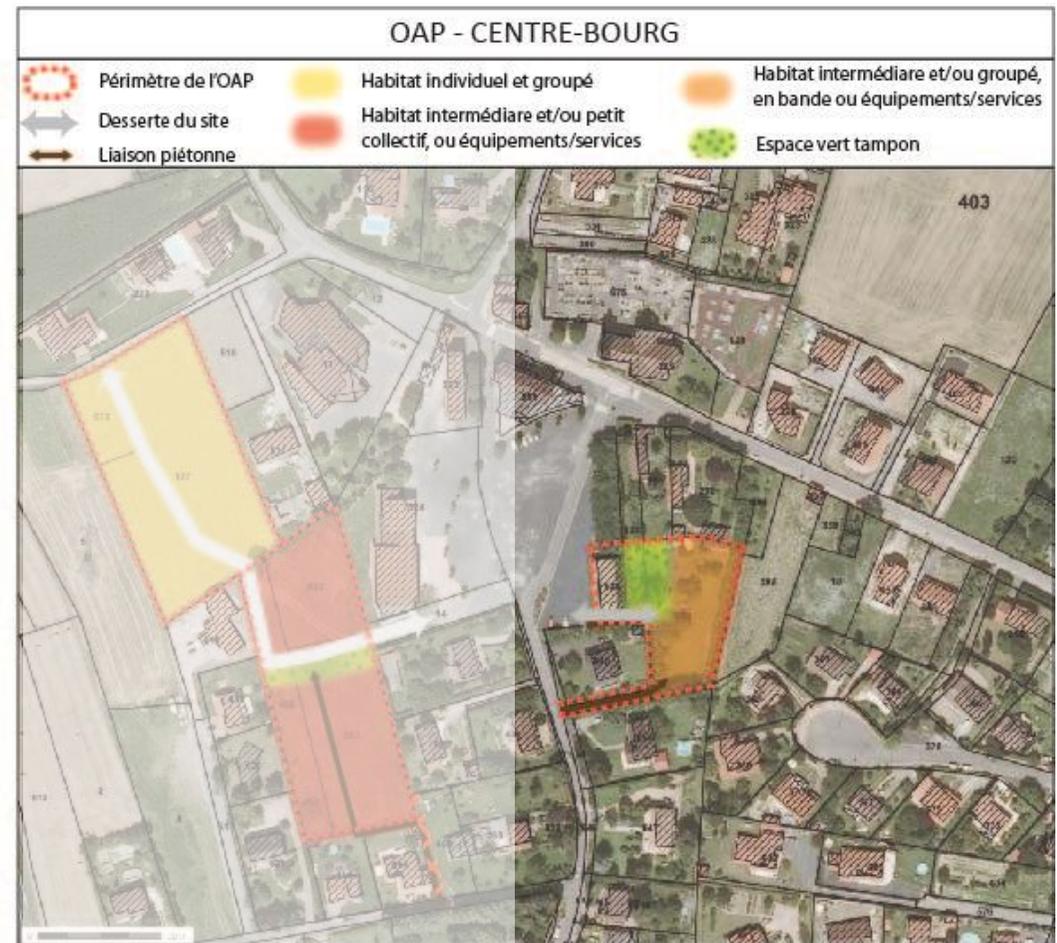
- Secteur destiné à l'accueil d'un parc urbain, accompagné d'une opération de logements,
- Réalisation de l'habitat intermédiaire ou logements groupés/en bande
- Respect d'une densité de l'ordre de 25 logements à l'hectare minimum, sur l'emprise dédiée au programme de logements (hors emprise dédiée au parc urbain)
- Hauteur R+1 maximum

Desserte et déplacements :

- Accès existant à valoriser pour la desserte en mode actifs
- Prévoir la desserte véhicule par la réalisation d'un seul accès

Cadre de vie :

- Réalisation d'un parc urbain derrière le bâtiment existant et permettre l'évolution et la transformation de ce dernier en équipement public.



PRE-CHABRY

Descriptif :

- Secteur situé en entrée de Bourg Sud de Beauregard-Vendon
- Dent creuse importante située dans un quartier résidentiel
- Zone 1AU du PLU
- Superficie : 1,09 ha



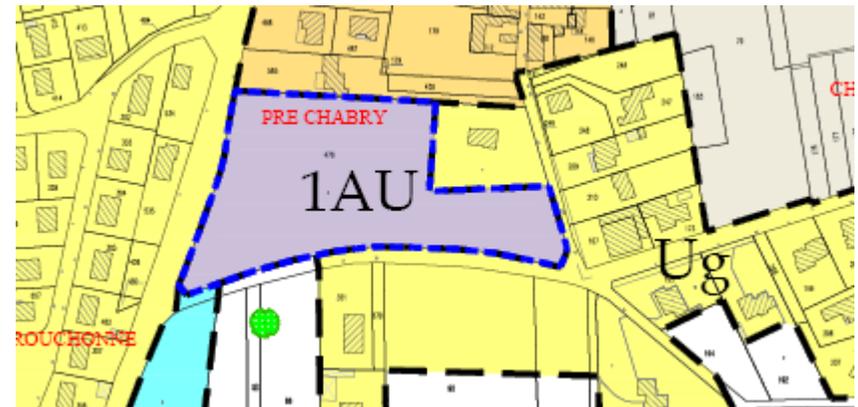
Objectifs :

- Densifier l'enveloppe urbaine de Beauregard-Vendon et structurer l'entrée de bourg
- Proposer des formes d'habitat diversifiées, et répondre ainsi aux objectifs de diversités prescrits par le SCOT et retraduits au sein du PADD
- Mettre en œuvre un aménagement paysager de qualité en entrée de Bourg

Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble



PLU - BEAUREGARD-VENDON - OAP

Composition urbaine :

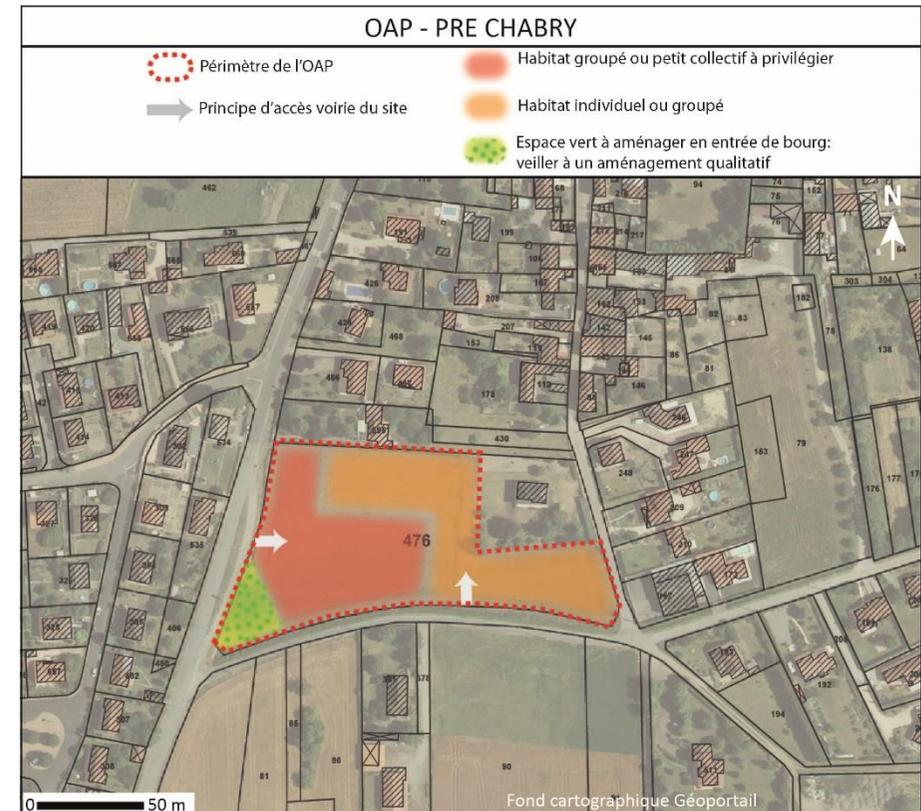
- Secteur à vocation résidentielle, en lien avec le tissu environnant
- Réalisation d'un habitat groupé (mitoyens, en bande,...) ou petit collectif, et individuel
- L'habitat plus dense (groupé et/ou petit collectif) sera en priorité réalisé côté route départementale, afin de structurer l'entrée de bourg
- L'habitat individuel pourra être privilégié côté Est, afin de favoriser la transition entre l'opération et le quartier composé de logements individuels.
- Respect d'une densité de l'ordre de 25 logements à l'hectare (calculée sans l'emprise de l'espace paysager)
- Privilégier une implantation du bâti permettant de dégager un espace confortable « de jardin ».

Desserte et déplacements :

- Les voies en impasse sont interdites
- La réalisation d'au moins une liaison piétonne permettra une connexion entre la route de Saint-Myon et la rue du Quart.

Cadre de vie :

- Création d'un aménagement paysager en entrée de Bourg, permettant de marquer la transition entre espace agricole/naturel et espace urbain.
- Cet espace paysager disposera d'une emprise minimum aménagée sans construction de 1000 m² d'un seul tenant minimum, comprenant un espace vert (non aménagé et non imperméabilisé) d'au moins 200 m² minimum. Cet espace a vocation à structurer l'entrée de bourg et créer un véritable espace de rencontre paysager. Exemple : aire de jeux, jardins,...



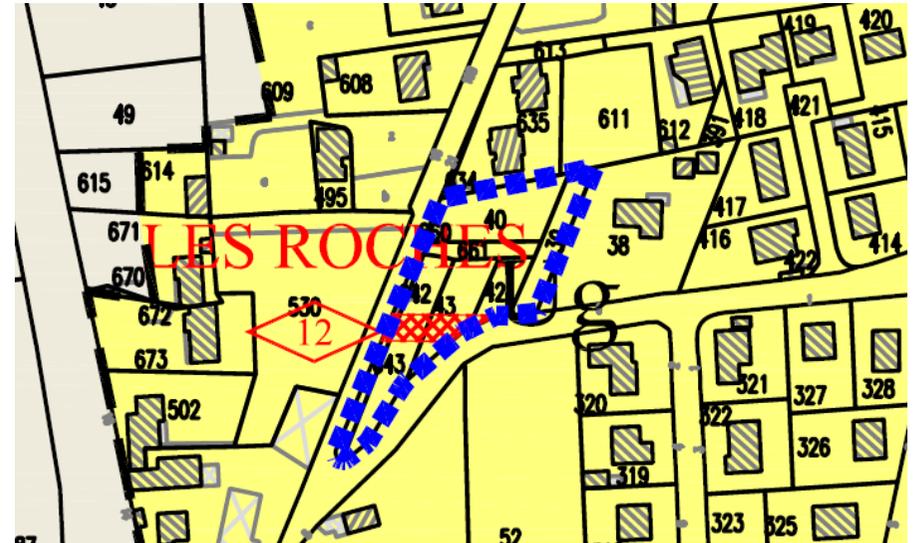
LES ROCHES

Descriptif :

- Secteur situé en entrée de bourg de Beauregard-Vendon, depuis la RD 2144
- Espace constitué de petites parcelles lanierées en friche, autour d'un carrefour peu lisible pour les automobilistes,
- Zone Ug au PLU,
- Superficie : 1 990 m².

Objectifs :

- Restructurer un carrefour d'entrée de bourg en vue de simplifier la lisibilité de ce dernier
- Restructurer les tènements alentours afin de permettre la densification et/ou la lisibilité de cette entrée



Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

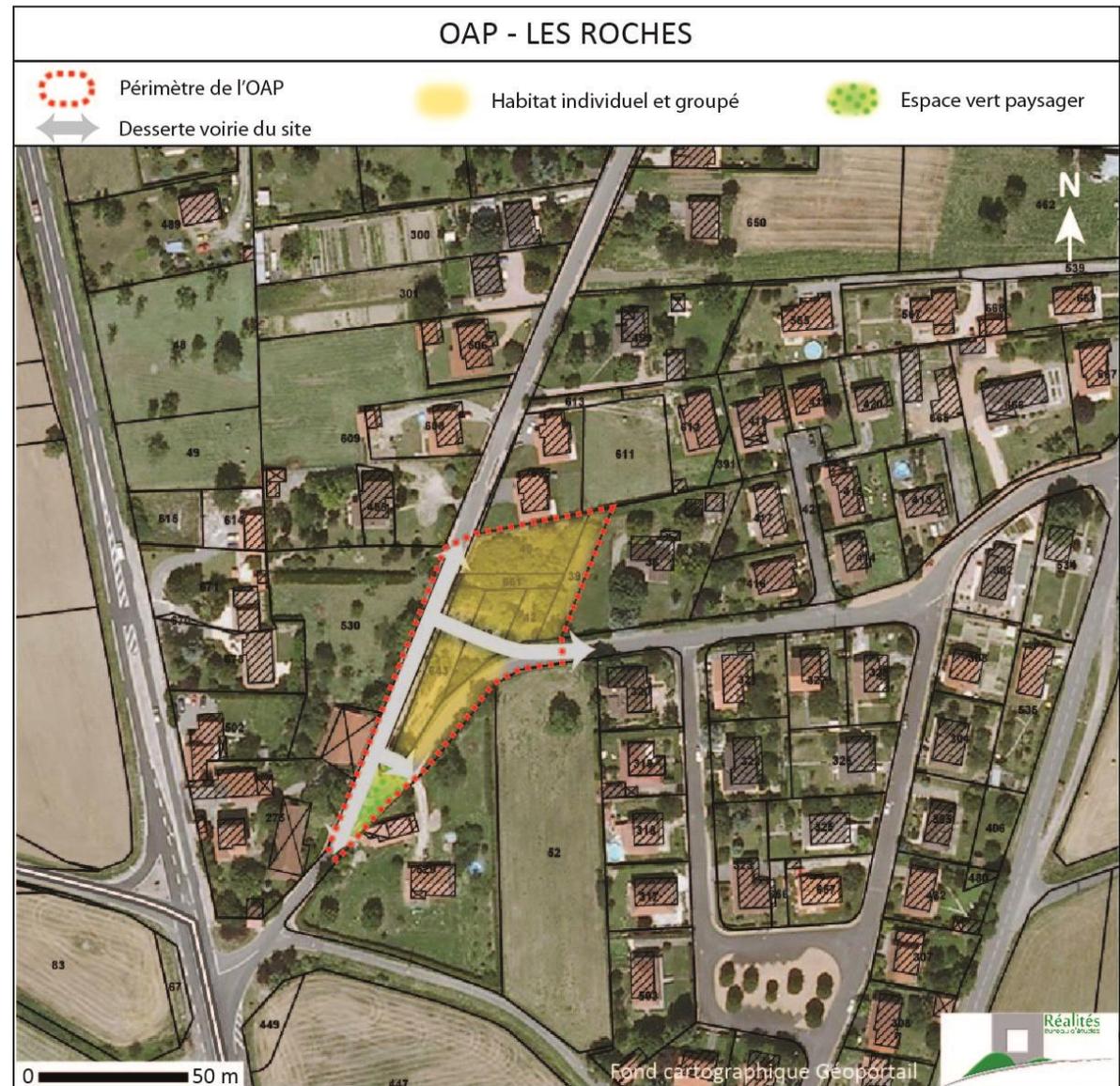
- Zone immédiatement constructible, en respectant les orientations d'aménagement définies.

Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant,
- Réalisation d'un habitat individuel et/ou groupé (mitoyens, en bande,...)
- Respect d'une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare (calculée sans l'emprise de l'espace paysager)

Desserte et déplacements :

- Création de voirie permettant la restructuration du carrefour en « T », à la perpendiculaire de la voie communale existante
- Conserver un accès des constructions existantes sur l'espace public



RUE DU STADE

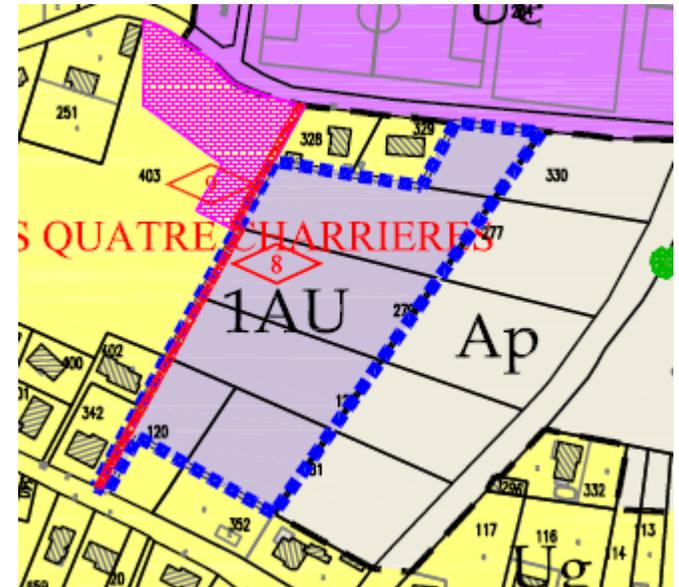
Descriptif :

- Secteur situé entre les équipements sportifs et le centre bourg de Beauregard-Vendon
- Espace situé dans un quartier résidentiel, avec quelques constructions individuelles au Nord et au Sud
- Zone 1AU du PLU
- Superficie : 1,51 ha



Objectifs :

- Densifier l'enveloppe urbaine de Beauregard-Vendon sur un secteur stratégique, visible en entrée de Bourg Nord
- Organiser le développement sur un tènement important
- Proposer des formes d'habitat diversifiées
- Créer des liaisons piétonnes desservant les futures opérations et assurant une connexion avec les équipements sportifs



Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble

Composition urbaine :

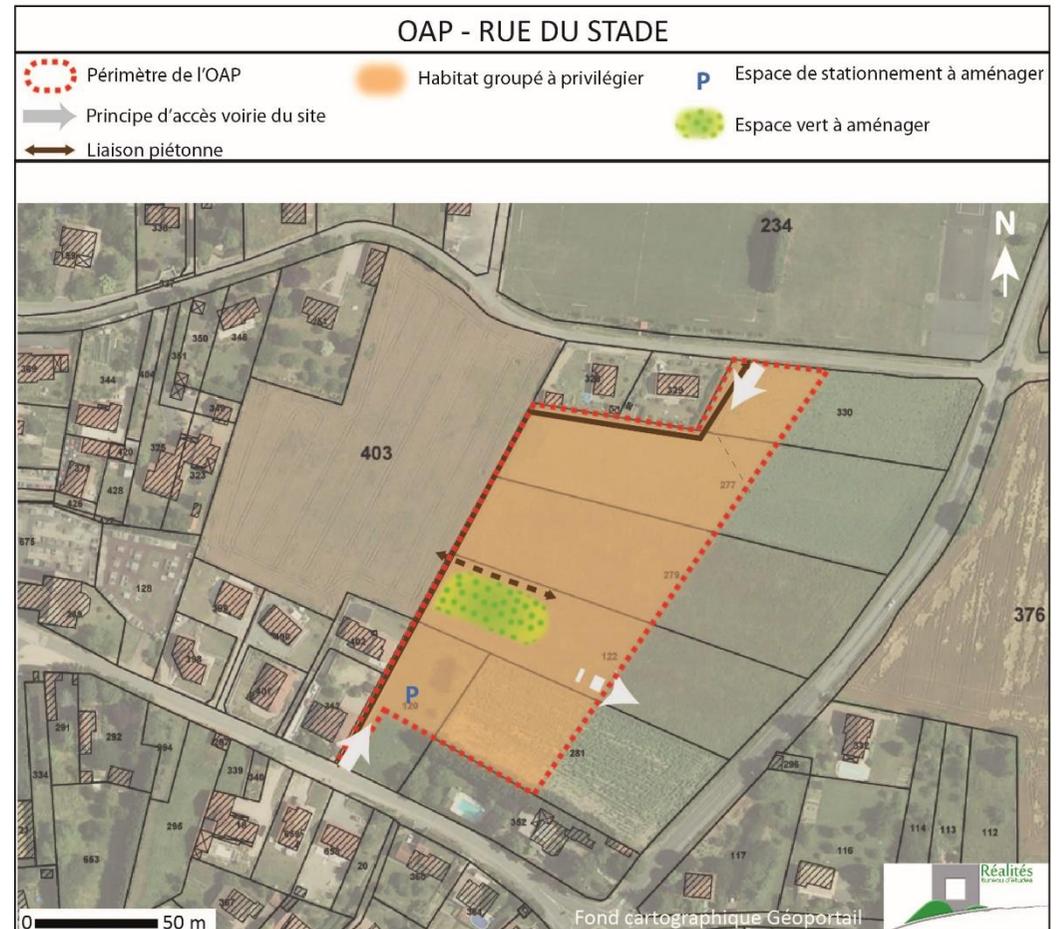
- Secteur à vocation résidentielle, en lien avec le tissu environnant
- Réalisation d'un habitat individuel et/ou groupé (mitoyens, en bande,...)
- Respect d'une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare minimum (calculée sans l'emprise de l'espace paysager)
- Privilégier une exposition au Sud des constructions (même si la pente générale est plutôt orientée au Nord)
- Privilégier une implantation du bâti permettant de dégager un espace confortable « de jardin ».

Desserte et déplacements :

- Les voies en impasse sont interdites
- La réalisation de liaisons piétonnes permettra une connexion entre l'opération en projet sur la parcelle 403, cette opération et les équipements sportifs
- Réalisation d'au moins un parking visiteur, correspondant au minimum à 1 place visiteur pour 2 logements.
- Possibilité de connexion à la trame viaire principale pour une prochaine opération à l'Est

Cadre de vie :

- Etagement des constructions sur la pente pour maintenir les vues en direction du Nord
- Gestion des accès et des dessertes piétonnes adaptées à la pente (limiter les déblais /remblais)
- Création d'un espace vert / espace commun en lien avec l'opération de la parcelle 403, permettant d'assurer la transition entre les deux opérations



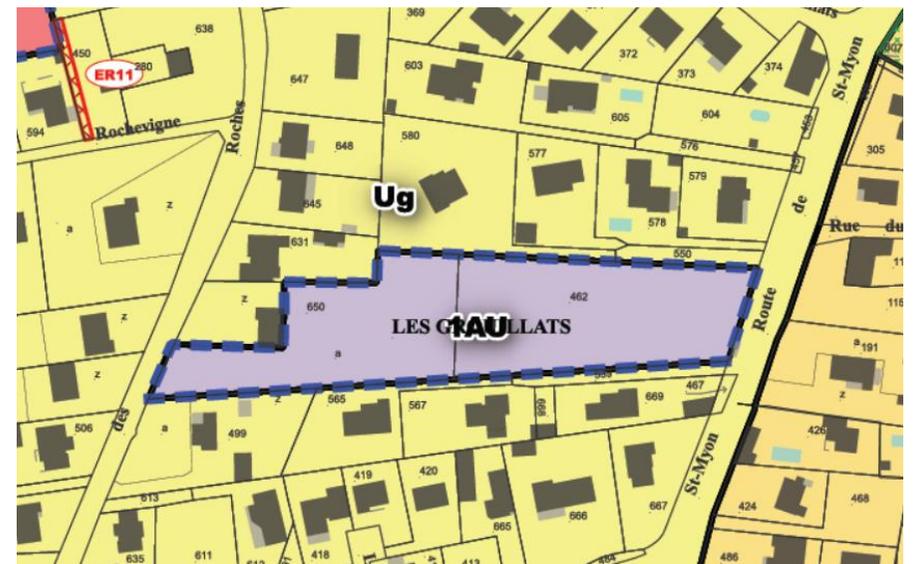
LES GROUILLATS

Descriptif :

- Secteur situé sur un quartier résidentiel périphérique au centre bourg de Beauregard-Vendon
- Zone 1AU du PLU
- Superficie : 7 233 m²

Objectifs :

- Organiser la densification du quartier résidentiel sur une dent creuse stratégique
- Simplifier et sécuriser les dessertes privées depuis le domaine public



Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

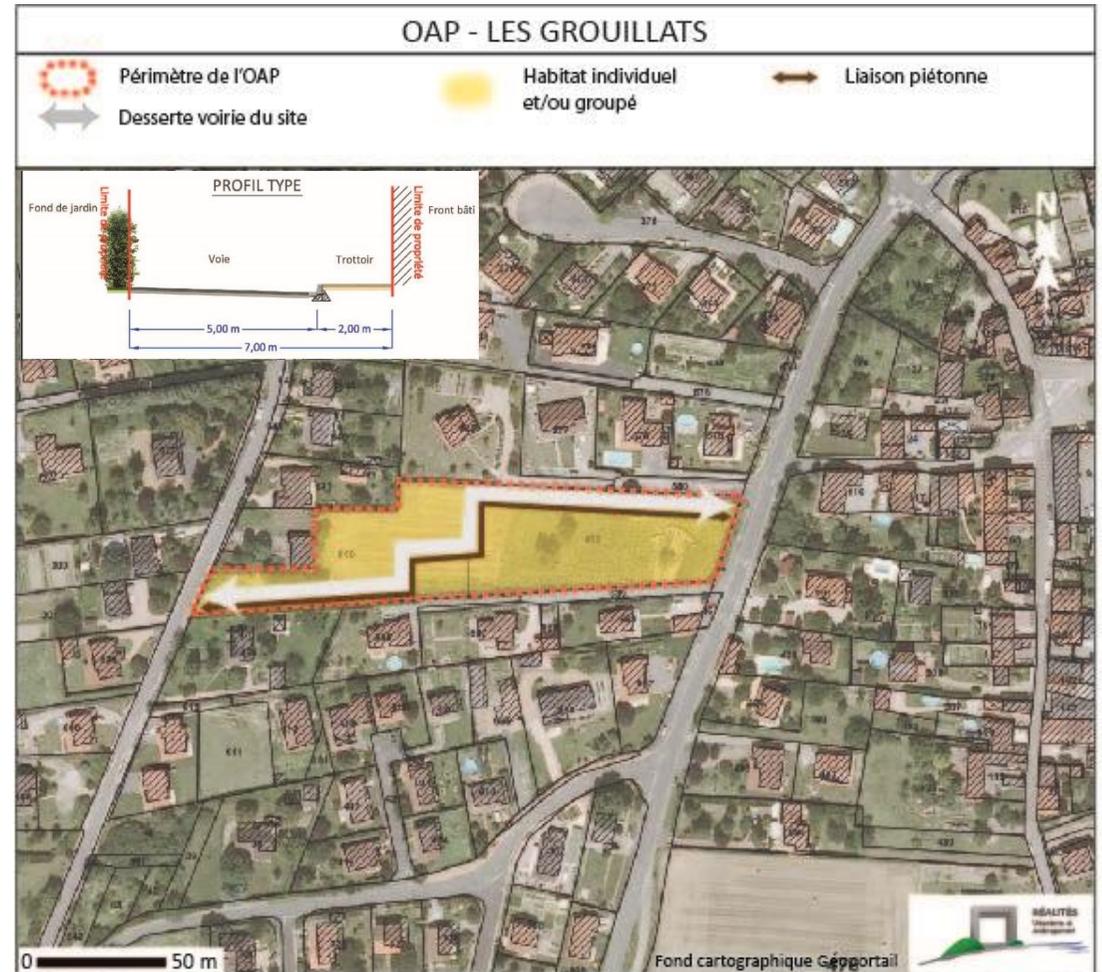
- Zone constructible au fur et à mesure de la desserte interne des réseaux, en respectant les orientations d'aménagement définies.

Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant,
- Réalisation d'un habitat individuel et/ou groupé (mitoyens, en bande,...)
- Respect d'une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare minimum
- Implantation des constructions
 - o En alignement de la voie de desserte ou en retrait de 3 mètres (au moins la partie garage)
 - o Et/ou sur au moins une limite séparative
- Privilégier une exposition Sud des jardins

Desserte et déplacements :

- Réalisation d'une seule voie de desserte interne (largeur : 5 mètres minimum) reliant le Chemin des Roches à la rue de Saint-Myon. Cette voie sera accompagnée d'un aménagement piéton (largeur : 2 mètres minimum - emprise totale 7m minimum).



CHAPTES

Descriptif :

- Secteur situé sur le hameau de Chaptès, en dent creuse
- Secteur accueillant une certaine topographie
- Zone Ug du PLU
- Superficie : 4 600 m²

Objectifs :

- Densifier l'enveloppe urbaine de l'enveloppe urbaine de Chaptès/Les Berciats
- Organiser le développement sur un tènement contraint par la topographie

Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Zone immédiatement constructible, en respectant les orientations d'aménagement définies.

Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle, en lien avec le tissu environnant
- Réalisation d'un habitat individuel
- Respect d'une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare (calculée sans l'emprise publique)
- Privilégier une implantation :
 - o A l'alignement de la voie de desserte (au moins la partie garage)
 - o Une ligne de faîtage perpendiculaire à la voie de desserte interne

Desserte et déplacements :

- La voie de desserte interne sera aménagée de telle sorte qu'elle puisse être utilisée par la suite pour la desserte de la zone 2AU située au Nord,
- Une aire de retournement provisoire sera aménagée en attendant l'ouverture de la zone 2AU.

