

Commune de Beauregard-Vendon



MODIFICATION n°1 du PLU

1- Rapport de Présentation

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 11 Octobre 2021

Réf : 47034

SOMMAIRE

Sommaire	3
Préambule	4
1. Rappel du contexte communal	5
2. La procédure de modification avec enquête publique n°1 du Plan Local d'Urbanisme .	7
A. L'objet de la modification.....	7
B. La procédure de modification	7
3. Rappels des règles qui s'imposent à la commune	9
A. Les règles générales de l'urbanisme	9
B. Les documents supra-communaux	10
4. Le respect des orientations du PADD	15
A. Rappel du PADD du PLU	15
5. Les objets de la modification n°1	18
A. L'adaptation des règles d'implantation des annexes en zones UD et UG	18
B. L'adaptation des Orientations d'Aménagement et de programmation	19
C. Des adaptations des OAP qui ne portent pas atteinte aux orientations du PADD du PLU 25	
6. La modification du plan de zonage	29
7. La modification du règlement	30
8. La modification de la liste des emplacements réservés	32
9. Etat initial de l'environnement	33
A. Les nuisances et les risques.....	33
B. Les ressources	37
10. La prise en compte de l'environnement	48
11. Conclusion	49
Annexe	50
Annexe n°1 : Délibération de lancement de la modification n°1 du PLU et délibération complémentaire	50
Annexe n°1 : Arrêté de prescription de la modification n°1 du PLU et arrêté complémentaire	51

PRÉAMBULE

La commune de Beauregard-Vendon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 Décembre 2017.

Le PLU intègre les dispositions des Lois Grenelles et a fait l'objet d'une évaluation environnementale, la commune accueillant un zonage Natura 2000, réalisée par Bioinsight.

Une révision allégée n°1 du PLU de Beauregard-Vendon est menée en parallèle de cette procédure de modification n°1 du PLU. Cette procédure est soumise à évaluation environnementale.

Depuis l'approbation du PLU de Beauregard-Vendon, une certaine dynamique de construction s'est poursuivie, et les règles mises en place par le PLU approuvé en 2017 ont pu être pratiquées.

Plusieurs points ont été constatés avec l'application du nouveau PLU, et nécessitent quelques adaptations :

- L'objectif du PLU étant d'encourager la densification, cela a conduit à une réduction des surfaces constructibles et donc à une recherche d'implantation des constructions sur de plus petites parcelles, de différentes formes. Des adaptations du règlement sont nécessaires pour faciliter davantage l'implantation des annexes sur ces plus petits terrains, et permettre ainsi plus de souplesse pour organiser l'implantation des constructions sur ces terrains,
- Le développement du secteur des Grouillats tel qu'envisagé par le biais d'une zone à urbaniser, d'une orientation d'aménagement et de programmation, et d'un emplacement réservé, nécessite d'être adapté afin de trouver une solution de desserte moins coûteuse pour la collectivité. Cela entraîne :
 - o Le déplacement de l'emplacement réservé n°13 sur la voie située au Sud de la zone à urbaniser : compte-tenu des contraintes présentes sur le site, l'emplacement réservé est finalement supprimé après enquête publique, afin de ne pas bloquer l'aménagement de la zone mais de le faciliter.
 - o L'adaptation du principe de desserte prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation
- La rédaction des OAP, concernant la densité principalement, est trop rigide, ne permettant pas l'application du rapport de compatibilité, puisqu'il indique clairement le nombre de logements minimum attendu. Il ne précise pas non plus comment s'applique le calcul de densité au sein de l'opération. Dans la mesure où la densité recherchée est calculée en fonction de l'emprise du programme de logements, hors espaces publics ou paysagers bénéficiant à l'ensemble de l'opération ou du quartier, le nombre de logements ne peut être connu à l'avance, l'emprise dédiée aux espaces publics étant déterminée lors de l'opération. Fixer un nombre de logements minimum attendu par OAP paraît donc trop contraignant : il est donc nécessaire de reprendre la rédaction des OAP afin de supprimer la référence à un nombre de logements et revoir la rédaction en matière de densité.
- Les OAP du centre bourg, proximité de la mairie et de Pré Chabry sont également revues à la marge, afin de s'adapter à des projets en cours d'étude, sans remettre en cause les principales orientations :
 - o OAP proximité de la mairie : l'objectif est de mobiliser ce tènement stratégique en cœur de bourg pour la réalisation de logements à destination de personnes âgées autonome, souhaitant se rapprocher des services et des commerces. Pour permettre la réalisation de ce projet, s'inscrivant pleinement dans la poursuite de la stratégie communale, l'OAP doit être revue pour permettre la réalisation de logements groupés, et non de logements intermédiaires. L'accès véhicule doit également être repositionné.
 - o OAP Centre bourg: un projet de pôle enfance jeunesse porté par la Communauté de Communes est envisagé sur les bâtiments existants limitrophes de l'OAP. Ces bâtiments vont faire l'objet d'une extension conséquente, nécessitant la reprise de l'OAP pour déplacer l'espace vert tampon et la voie piétonne/routière.
 - o OAP Pré Chabry : la liaison piétonne envisagée en périphérie de l'OAP pour la desservir ne présentant que très peu d'enjeu par rapport aux contraintes pour l'organisation de l'opération, est supprimée. La question de la densité est également réétudiée.

1. RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL



Beauregard-Vendon est située au Nord du département du Puy-de-Dôme et au Nord de l'agglomération de Riom. Elle est intégrée à l'aire urbaine de Clermont-Ferrand. La commune se trouve à 3 km de Combronde, chef-lieu de canton, et à 9 km de Riom.

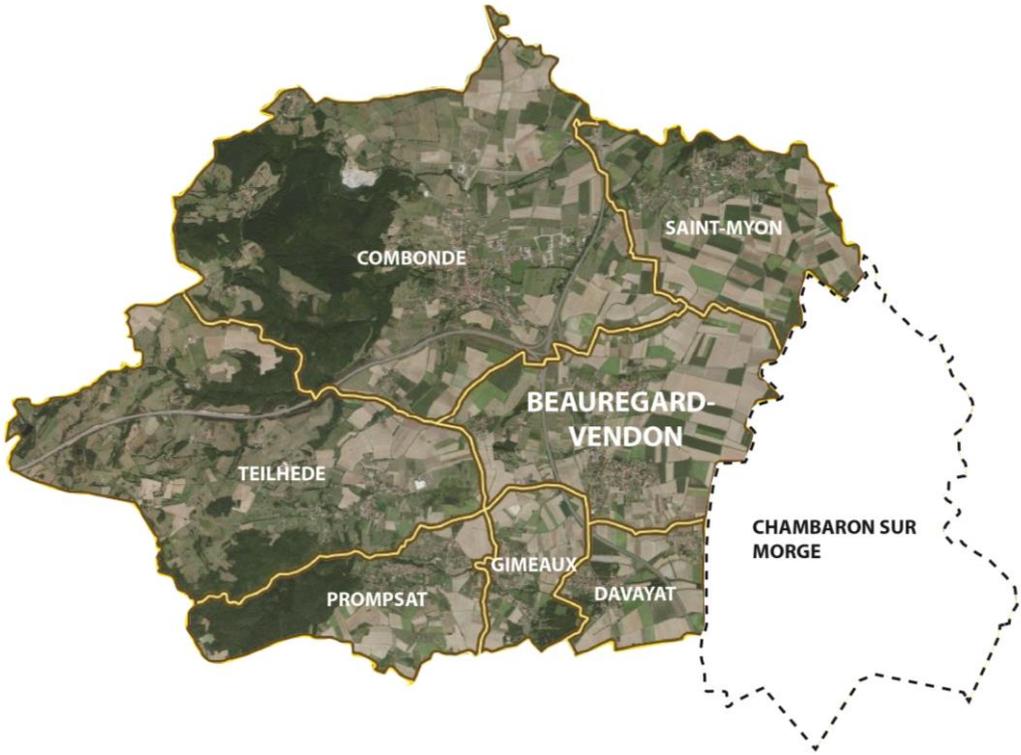
D'une superficie administrative de 733 hectares, elle compte 1 172 habitants en 2016.

La commune appartient à la Communauté de communes Combrailles Sioule et Morge, qui regroupe 19 302 habitants répartis sur 29 communes.

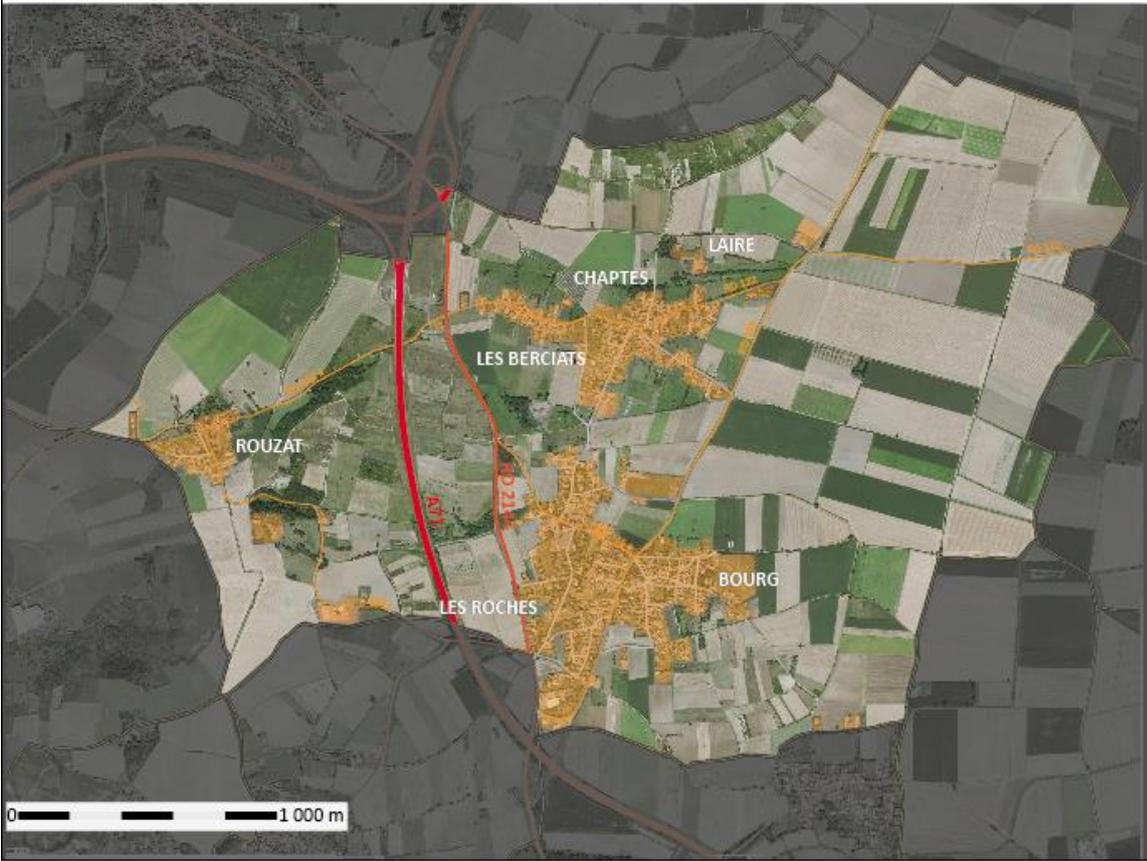
Les communes limitrophes sont : Saint-Myon, Combronde, Teilhède, Prompsat, Gimeaux et Davayat, appartenant à la Communauté de Communes Combrailles Sioule et Morge ; et Chambaron-sur-Morge, appartenant à la Communauté d'Agglomération Riom Limagne et Volcans.

Le territoire communal est organisé autour de 3 entités urbaines :

- Le bourg de Beauregard-Vendon
- Chaptres/Les Berciats (au Nord)
- Rouzat (à l'Ouest).



L'ORGANISATION URBAINE



2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION AVEC ENQUETE PUBLIQUE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A. L'OBJET DE LA MODIFICATION

Le Conseil Municipal de Beauregard-Vendon a engagé une procédure de modification n°1 du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 10 Juillet 2020, complété par la délibération en date du 11 Janvier 2021 et arrêté en date du 15 Juillet 2020, complété par l'arrêté en date du 19 Janvier 2021.

La modification n°1 du PLU porte sur:

- La reprise des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives des annexes, en zones UD et UG
- La reprise de l'aménagement envisagé sur le secteur Les Grouillats, nécessitant la reprise des emplacements réservés, du plan de zonage et des orientations d'aménagement et de programmation
- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de disposer d'un programme de logements plus souple, tout en maintenant des objectifs de densité, et d'adapter les OAP aux projets envisagés sur les secteurs du centre bourg, à proximité de la mairie et de Pré Chabry

B. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification est encadrée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* »

Ainsi, elle peut être utilisée à condition de :

- Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification est codifiée aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Comme indiqué précédemment, cette modification n°1 du PLU a été prescrite par délibération en date du 10 Juillet 2020 et par arrêté du Maire en date du 15 Juillet 2020, complété par arrêté du 19 Janvier 2021 (*la délibération et les arrêtés sont joints en annexe du présent rapport*).

Les arrêtés du Maire définissent les objets de la présente modification.

La procédure de modification étant conduite en parallèle de la procédure de révision allégée, la collectivité a souhaité engager les mêmes modalités de concertation pour les 2 procédures. La modification n°1 du PLU fera donc l'objet de modalités de concertation :

- Mise à disposition d'un registre de concertation en mairie, pendant les jours et les heures d'ouverture du secrétariat
- Mise à disposition de documents sur la procédure et les objectifs de la modification en mairie et sur le site internet de la commune www.ville-beauregard-vendon.com

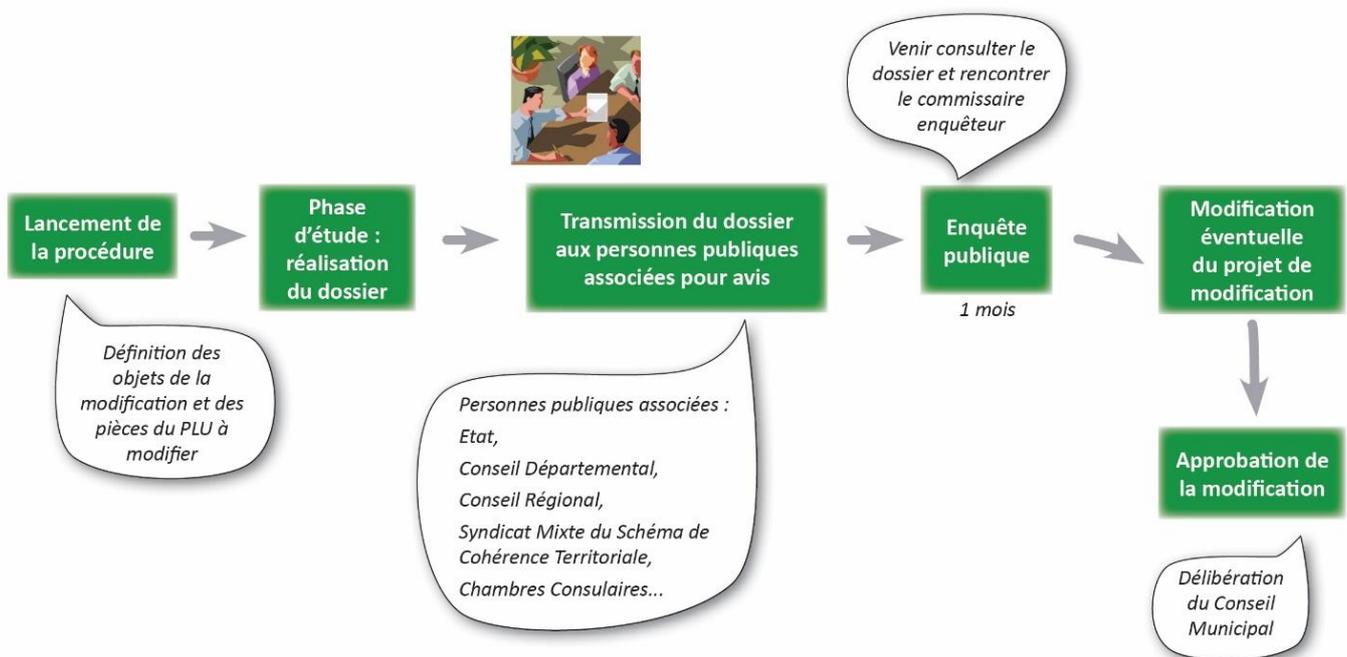
La présente procédure fait l'objet d'une demande au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale, en présence de sites Natura 2000 sur la commune (vallées et coteaux thermophiles du nord de Clermont-Ferrand), et en l'absence d'incidences notables de la procédure de modification sur ces espaces.

Le dossier de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées qui pourront ainsi formuler leur avis.

Ensuite, la phase d'enquête publique est lancée et le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport. Le projet de modification pourra être modifié pour tenir compte du rapport du commissaire enquêteur.

Enfin, la modification est approuvée en Conseil Municipal.

PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU



3. RAPPELS DES REGLES QUI S'IMPOSENT A LA COMMUNE

A. LES REGLES GENERALES DE L'URBANISME

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre :
 - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
 - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;
 - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

B. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La commune de Beauregard-Vendon est concernée par les documents supra-communaux suivants :

- **LE SCOT DES COMBRAILLES**

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Combrailles a été approuvé le 10 Septembre 2010.

Il a fait l'objet de 2 modifications par procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité :

- Déclaration de projet approuvée le 14 Mars 2014
- Déclaration de projet approuvée le 30 Octobre 2015

Le SCOT est organisé autour de trois grandes thématiques, déclinées en plusieurs sous-thématiques :

- Les mesures concernant les politiques publiques thématiques
 - Assurer du développement économique et de l'emploi
 - Mener une politique résidentielle différenciée
 - Rendre durablement accessible
 - Tourisme, nature, environnement
- Mesures adaptées au territoire
- L'organisation et le fonctionnement du territoire.

La commune de Beauregard-Vendon est considérée comme une commune rurale par le SCOT.

Les principes définis par le SCOT sont déclinés par thématiques. Principes définis pour Beauregard-Vendon :

- Renforcer les activités dans les bourgs

L'objectif est d'encourager les opérations combinant la création de locaux d'activités et de logements, et de veiller au maintien des baux commerciaux, pour éviter leur transformation en logement.

- Aménager des zones d'activités

Il s'agit pour les communes rurales de continuer d'accueillir des bâtiments et ateliers artisanaux répondant aux besoins plus locaux.

- Maintenir les activités agricoles

Il s'agit de favoriser le regroupement de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine ou à proximité immédiate de cette dernière, de manière à limiter le mitage des terres agricoles.

La préservation du bocage sera systématiquement prise en compte dans le réaménagement du foncier.

Beauregard-Vendon est identifiée comme territoire présentant une valeur agronomique des sols importante. Ainsi, les espaces agricoles seront classés en zone A, et les espaces agricoles stratégiques pourront faire l'objet d'un classement en zone agricole protégée (ZAP).

Une identification des principales haies à préserver sera réalisée, pour préserver le bocage.

Une zone tampon de 100 mètres, classée inconstructible, pourra être aménagée autour de l'exploitation.

- Mener une politique résidentielle de qualité

Pour les communes rurales, le SCOT fixe des objectifs en matière de :

- Remise sur le marché de logements vacants : Sur l'ensemble du canton de Combronde, est défini un objectif de 30% de logements à remettre sur le marché.
- Favoriser de nouvelles formes urbaines : 60% à 70% de la production sera réalisée en habitat individuel, maximum, 30% à 40% minimum de la production de logement sera réalisée en habitat groupé. Beauregard-Vendon devra tendre vers le haut de ces fourchettes définies, compte-tenu de sa proximité avec l'agglomération clermontoise (60% maximum de logements individuels)
- Densifier les noyaux bâtis existants, en privilégiant le comblement de dents creuses et un développement en épaisseur : prévoir 80% des nouvelles constructions dans l'enveloppe verte définie par le SCOT autour du noyau principal, 20% des nouvelles constructions de manière proportionnée et à proximité immédiate des autres hameaux.

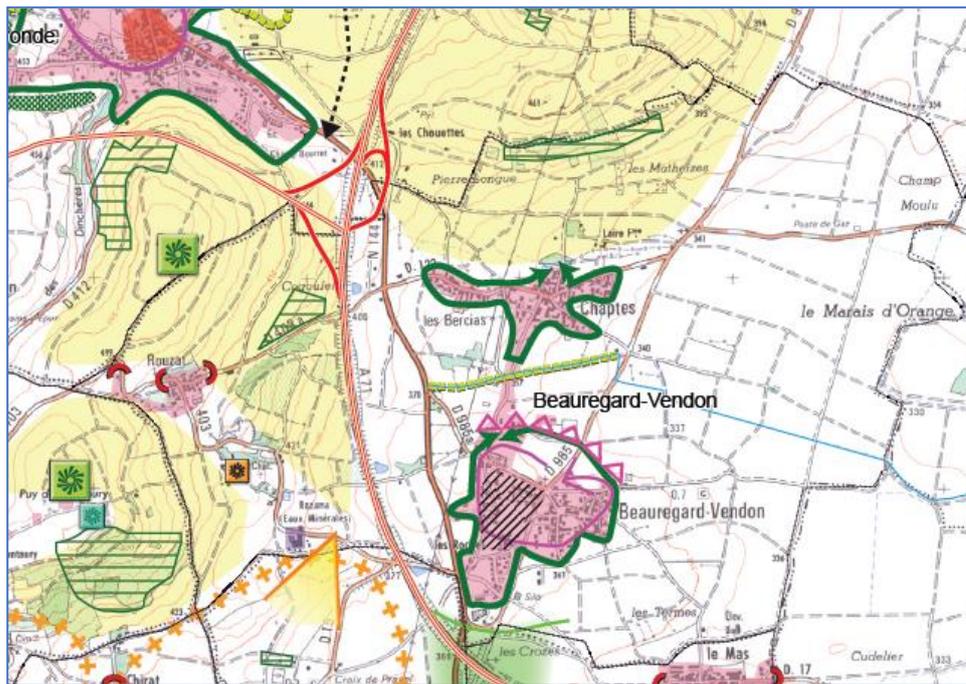
- Tourisme, nature, environnement

Il s'agit essentiellement sur Beauregard-Vendon de :

- Limiter strictement l'urbanisation dans les secteurs identifiés comme remarquables : site Natura 2000, ZNIEFF de type 1, zones humides, qui feront l'objet d'une identification et d'un classement en zone N.
- Identifier les corridors écologiques et les préserver (bande de 20 mètres minimum à adapter).
- Préserver les berges des différents cours d'eau par la mise en place d'un espace libre de minimum 10 mètres entre la berge et les constructions.
- Sur chaque nouveau projet, il sera justifié de l'approvisionnement durable en eau potable, de l'assainissement et des eaux usées.
- Intégrer des possibilités de production mais aussi d'utilisation des énergies renouvelables

Des prescriptions plus spécifiques par commune ont été déterminées pour chaque commune, dont Beauregard-Vendon :

- Produire 80% des nouvelles constructions dans l'enveloppe verte déterminée par le SCOT
- Limiter le développement le long des voies identifiées : aucune construction au-delà des limites identifiées
- Préserver ou composer une façade urbaine, sur la partie Nord du bourg
- Requalifier le bourg de Beauregard-Vendon
- Maintenir inconstructible les grands ensembles paysagers structurants (sur la partie Ouest du territoire)
- Préserver les points de vue et grandes fenêtres visuelles à maintenir (partie Sud-ouest du territoire)
- Privilégier les formes urbaines compactes et intermédiaires sur le bourg
- Préserver le patrimoine remarquable identifié
- Préserver le vallon de qualité
- Préserver les éléments naturels remarquables



<p> Espace urbain existant</p> <p> Zone d'activité "importante" existante</p> <p> Patrimoine remarquable</p>	<p> Secteur privilégié d'urbanisation et ceinture verte</p> <p> Secteur où privilégier les formes urbaines compactes ou intermédiaires</p> <p> Secteur urbain à requalifier</p> <p> Fin d'urbanisation le long de voies à préserver</p> <p> à créer ou à traiter</p> <p> Zone d'extension prévue</p> <p> Zone de développement d'énergies renouvelables</p> <p> à requalifier</p> <p>à valoriser</p>
<p> Site paysager remarquable structurant</p> <p> Site de qualité</p> <p> Vallon de qualité</p> <p> Lignes de crête sensibles</p> <p> Vue remarquable</p> <p> Vues réciproques</p> <p> Élément repère naturel</p> <p> Espace naturel remarquable</p>	<p>à protéger, aucune construction autorisée</p> <p>à préserver, ne pas mitiger par de l'urbanisation</p> <p> Carrière à réhabiliter</p> <p>à valoriser</p> <p> Coupure verte où toute urbanisation sera proscrite</p> <p> Limite basse de coteau au-delà de laquelle toute urbanisation sera proscrite</p> <p>proscrire l'urbanisation linéaire</p> <p>à protéger</p> <p>à préserver</p>

- **LE SDAGE LOIRE BRETAGNE**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe pour un grand bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions sont opposables aux décisions administratives dans le domaine de l'eau et à certains documents tels que les plans locaux d'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.131-4 à 8 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de Neschers doit être compatible avec les orientations du SDAGE du bassin Loire-Bretagne approuvé le 4 novembre 2015.

Les 14 grandes orientations fondamentales retenues par le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 sont :

- Repenser les aménagements de cours d'eau,
- Réduire la pollution par les nitrates,
- Réduire la pollution organique et bactériologique,
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides,
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses,
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau,
- Maîtriser les prélèvements d'eau,
- Préserver les zones humides,
- Préserver la biodiversité aquatique,
- Préserver le littoral,
- Préserver les têtes de bassin versant,
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Une révision du SDAGE est en cours pour la période 2022-2027. Un premier état des lieux a été réalisé en 2019. Ce dernier met en avant pour l'Eau Mère :

- Etat écologique sur 2017 : bon état
- Etat chimique en 2018 : bon état
- Etat chimique sans ubiquistes en 2018 : bon état

- **LE SAGE ALLIER AVAL**

Le SAGE Allier Aval couvrant l'ensemble du bassin versant, représente une superficie de 6 344 km² et 463 communes, réparties en 5 départements. Il s'agit d'un document approuvé le 13 Novembre 2015 et détermine une première phase de mise en œuvre sur la période 2015-2021.

Ce document dégage 8 enjeux :

- Mettre en place une gouvernance et une animation adaptées aux ambitions du SAGE et à son périmètre
- Gérer les besoins et les milieux dans un objectif de satisfaction et d'équilibre à long terme
- Vivre avec/à côté de la rivière en cas de crue
- Restaurer et préserver la qualité de la nappe alluviale de l'Allier afin de distribuer une eau potable à l'ensemble des usagers du bassin versant
- Restaurer les masses d'eau dégradées afin d'atteindre le bon état écologique et chimique demandé par la Directive Cadre sur l'Eau
- Empêcher la dégradation, préserver voire restaurer les têtes de bassin versant
- Maintenir les biotopes et la biodiversité ; et notamment protéger les zones humides à travers les documents d'urbanisme et favoriser leur intégration dans les projets
- Préserver et restaurer la dynamique fluviale de la rivière Allier en mettant en œuvre une gestion différenciée suivant les secteurs ; notamment préserver l'espace de mobilité optimal par l'aménagement du territoire

- **LE SCHEMA REGIONAL DE L'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET D'EGALITE DES TERRITOIRES**

Le SRADDET a été approuvé en avril 2020. Il fixe des objectifs à l'échelle régionale, à horizon 2030 (se reporter à la partie prise en compte de l'environnement).

- **Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Combrailles, Sioule et Morge, en cours d'élaboration.**

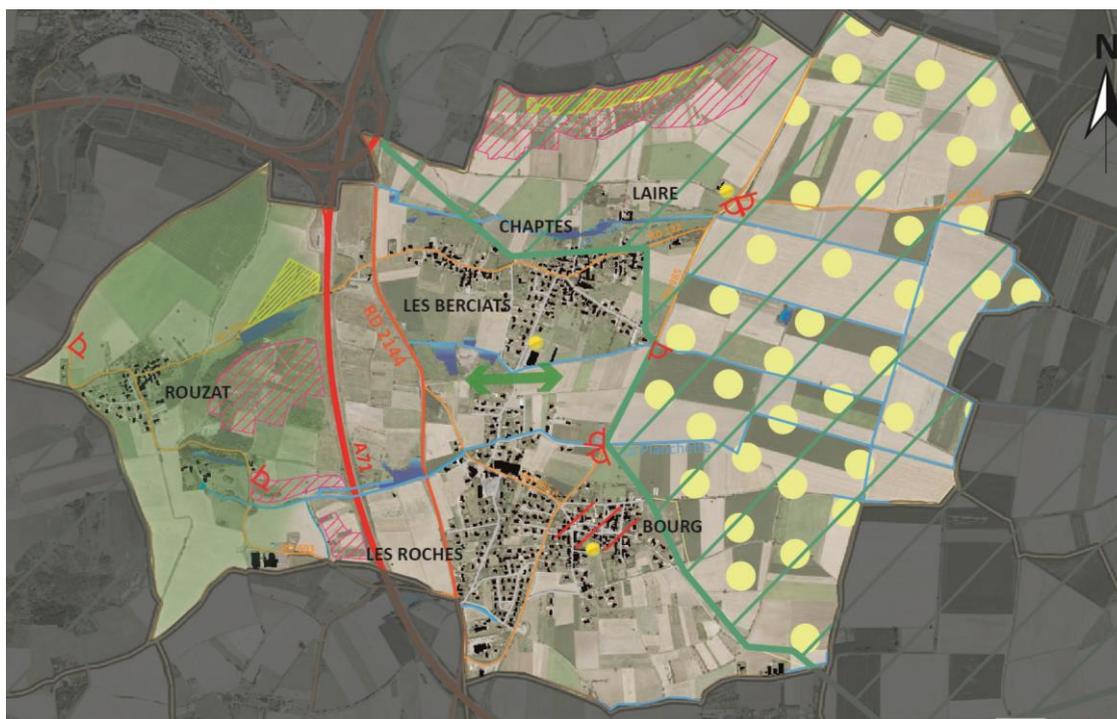
4. LE RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD

A. RAPPEL DU PADD DU PLU

Le PLU en 2017 définit les orientations du PADD suivantes :

AXE 1 : Des richesses environnementales agricoles et paysagères à préserver

- Préserver et mettre en valeur la biodiversité : ressources naturelles du territoire
- Valoriser la qualité paysagère et le patrimoine
 - o Préserver les vues remarquables
 - o Identifier et protéger les éléments constitutifs de l'identité communale
 - o Travailler davantage à une harmonie architecturale : 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 [...]
- Protéger les terres agricoles de qualité
- Permettre un développement des exploitations existantes
 - o Permettre un développement économe, privilégiant le comblement de dents creuses, afin de préserver le foncier agricole

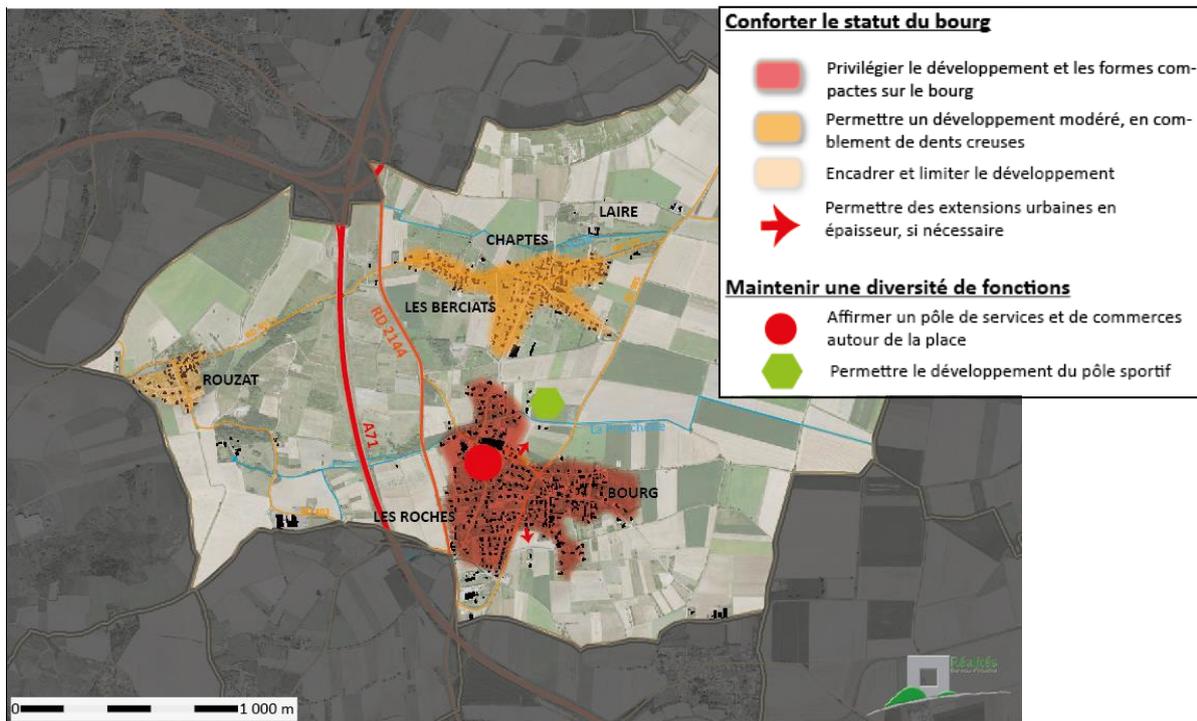


Préserver et mettre en valeur les ressources	
	Site Natura 2000: maintenir la biodiversité d'intérêt communautaire
	Concilier préservation de la ZNIEFF et enjeux agricoles
	Préserver les zones et secteurs humides
	Protéger les réservoirs de biodiversité
	Ruisseaux / Fossés
	Préserver une coupure d'urbanisation 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

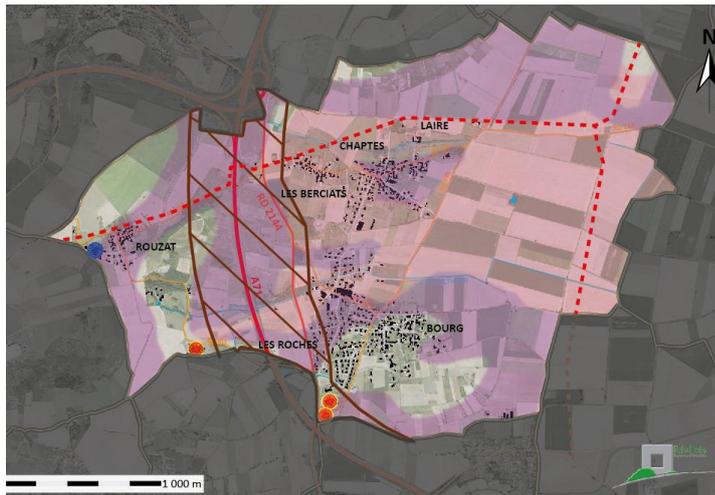
AXE 2 : Un projet urbain visant à conforter le bourg historique

- Permettre un développement modéré et raisonné
 - o Veiller à une production de logements de typologie différentes, afin de permettre la réalisation de parcours résidentiels complets sur le territoire
 - o 1300 habitants en 2025 ; +9 à 10 logements par an
 - o **Encourager la réhabilitation du parc ancien**
 - o **S'inscrire dans une dynamique de modération de la consommation d'espace**
 - o **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**
- Affirmer le bourg comme centralité locale
 - o **Conforter le statut du bourg, et privilégier pour cela le comblement de dents creuses**



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

- Entretien d'un cadre de vie de qualité
 - o 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
- Permettre le développement d'activités économiques et touristiques



Prendre en compte les nuisances et les risques

 Risque mouvement de terrain

 Transport de gaz

 Nuisances sonores

Risque retrait/gonflement d'argiles :

 Aléas fort

 Aléas moyen

Permettre le développement économique

 Permettre le maintien des entreprises existantes

5. LES OBJETS DE LA MODIFICATION N°1

A. L'ADAPTATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONES UD ET UG

L'objectif est de permettre plus de souplesse pour l'implantation des annexes, en distinguant des règles d'implantation différentes pour les piscines.

EN ZONE UD :

La zone UD impose un retrait de 3 m pour toutes les annexes. Toutefois, la zone UD correspond à une zone urbaine dense, de centre bourg, avec un parcellaire très morcelé, de taille très hétérogène. Aussi, si un retrait minimum par rapport aux limites séparatives s'entend pour les piscines, cela n'est pas le cas pour les autres annexes (cabanes de jardins, serres, ...), dont une implantation sur limite n'engendrerait pas ou peu de nuisances.

Un retrait à 3 m minimum s'entend également pour les annexes, par rapport à l'alignement, la zone UD correspondant à une zone assez dense.

- ⇒ L'objet de la modification est donc de réduire le retrait à 1 m minimum par rapport aux limites séparatives pour les piscines, ce qui permet de s'adapter à la réduction de la surface de terrain tout en évitant que la piscine s'implante en limite séparative ; et d'assouplir les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les autres annexes, en zone UD.

EN ZONE UG :

En zone UG, les annexes doivent être implantées dans une bande de 0 à 20 m par rapport aux limites séparatives. L'objectif était de définir une règle d'implantation assez souple. Néanmoins, la zone UG accueillant encore des parcelles de grandes tailles ou de forme complexes, cette règle a été perçue comme contraignante, depuis son application. L'organisation ou l'implantation d'annexe n'a pas ou peu d'incidence sur la vocation de la zone UG, principalement résidentielle, qui accueille également un parcellaire de taille variée, suivant qu'il s'agit de constructions liées à des lotissements ou des « coups partis ».

- ⇒ L'objet de la modification est donc de définir des règles plus souples pour les annexes, afin de s'adapter à tous les cas présents en zone UG.

B. L'ADAPTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Clarification du calcul de densité

Les OAP de Beauregard-Vendon précisent toute une densité, exprimée en nombre de logements minimum et/ou en nombre de logements à l'hectare.

La rédaction imposant un nombre minimum de logements attendu est assez rigide, et ne permet pas l'application d'une certaine souplesse, permettant à l'opération envisagée de s'inscrire en compatibilité avec les orientations définies. Il s'agit ainsi d'une orientation trop précise.

Afin d'apporter un peu de souplesse, le nombre de logements minimum attendu est supprimé dans toutes les OAP.

La densité exprimée en nombre de logements à l'hectare, figurant dans la plupart des cas entre parenthèses, constitue désormais la seule règle. Toutefois, la définition du calcul de la densité est précisée pour exclure du calcul les emprises nécessaires aux espaces verts paysagers communs imposés dans les OAP. En effet, ces espaces ayant pour but de bénéficier à l'ensemble de l'opération, voir à l'ensemble du quartier, le but est d'encourager à leur réalisation et mise en valeur. En les incluant dans le calcul de densité, sur une commune où les objectifs de densité sont difficiles à atteindre, le risque est de voir émerger des projets avec de petits espaces verts résiduels, sans intérêt. Il s'agit également d'apporter un peu de souplesse dans les opérations couvertes par les OAP.

Lorsque l'OAP prévoit la réalisation d'espaces communs, hors voirie, elle précise donc que le calcul de la densité doit exclure ces espaces.

Cela concerne les OAP de :

- OAP centre bourg,
- OAP à proximité de la mairie
- OAP Pré Chabry
- OAP Les Roches
- OAP rue du Stade

Enfin, en fonction de la localisation des OAP, la densité est exprimée soit en minimum à atteindre, soit sans minimum à atteindre.

- L'OAP centre bourg prévoyait déjà la distinction entre une densité moyenne sur le secteur 1, et une densité moyenne minimum sur le secteur 2, du fait de la localisation des secteurs. La présente procédure n'apporte pas de modification.

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, **soit un minimum de 7 logements**
- 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,
- 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 projetées et la salle des fêtes, afin de limiter les nuisances des futurs logements

Modifications apportées

- L'OAP à proximité de la mairie prévoyait un nombre minimum de logements, puisqu'il s'agit d'un secteur en cœur de bourg. Cette notion de minimum à atteindre est maintenue, compte-tenu de sa localisation

<p><u>Composition urbaine :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Secteur destiné à l'accueil d'un parc urbain, accompagné d'une opération de logements,- Réalisation de l'habitat intermédiaire et/ou petit collectif 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)— Construction de minimum 6 logements (soit une densité de 25 logements/hectare minimum)- Hauteur R+1 maximum <p><u>Desserte et déplacements :</u></p> <ul style="list-style-type: none">— Accès existant à maintenir pour desservir l'ensemble de la zone- Accès existant à valoriser pour la desserte en mode actifs- Prévoir la desserte véhicule par la réalisation d'un seul accès <p><u>Cadre de vie :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Réalisation d'un parc urbain sur la partie Nord de la zone derrière le bâtiment existant et permettre l'évolution et la transformation de ce dernier en équipement public.	
--	--

Modifications apportées

- L'OAP Pré Chabry prévoyait un nombre minimum de logements. Toutefois, étant donné sa localisation, en périphérie du tissu urbain et en entrée de ville, la notion de minimum n'est pas reprise : L'OAP prévoit ainsi de tendre vers une densité moyenne de l'ordre de 25 logements à l'hectare. Une densité supérieure ne serait en effet pas appropriée compte-tenu de la présence de constructions limitrophes de type pavillonnaire.

<p><u>Composition urbaine :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- 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)— Construction de minimum 25 logements, (soit une densité de 25 logements à l'hectare minimum)- Privilégier une implantation du bâti permettant de dégager un espace confortable « de jardin ».	
--	--

Modifications apportées

- L'OAP Les Roches ne reprend également pas la notion de densité minimum. Il s'agit en effet d'un secteur très contraint par la configuration de la zone et du parcellaire.

<p><u>Composition urbaine :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- 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)— Construction de minimum 3 logements (soit une densité de 15 logements/hectare minimum),	
--	--

Modifications apportées

- L'OAP rue du stade et l'OAP des Grouillats conservent la notion de densité « minimum » à atteindre, dans la mesure où il s'agit de secteurs stratégiques, par leur taille comme par leur localisation.

<p>Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none">- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble <p>Composition urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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)- Construction de minimum 15 logements, (soit une densité de 10 logements à l'hectare minimum)- 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 ».
--

Modifications apportées : OAP Rue du Stade

<p>Composition urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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- Construction de minimum 8 logements (soit une densité de 10 logements/hectare minimum),- Implantation des constructions<ul style="list-style-type: none">○ En alignement de la voie de desserte ou en retrait de 3 mètres (au moins la partie garage)○ Et/ou sur au moins une limite séparative- Privilégier une exposition Sud des jardins
--

Modifications apportées : OAP Les Grouillats

- L'OAP de Chaptès ne reprend pas cette notion de densité minimum à atteindre, la configuration de la zone étant complexe, et le secteur se situant au sein d'un quartier pavillonnaire, éloigné du centre bourg.

<p>Composition urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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)- Construction de minimum 5 logements, (soit une densité de 10 logements à l'hectare minimum)- Privilégier une implantation :<ul style="list-style-type: none">○ A l'alignement de la voie de desserte (au moins la partie garage)○ Une ligne de faitage perpendiculaire à la voie de desserte interne

Modifications apportées

- La reprise de l'OAP Les Grouillats

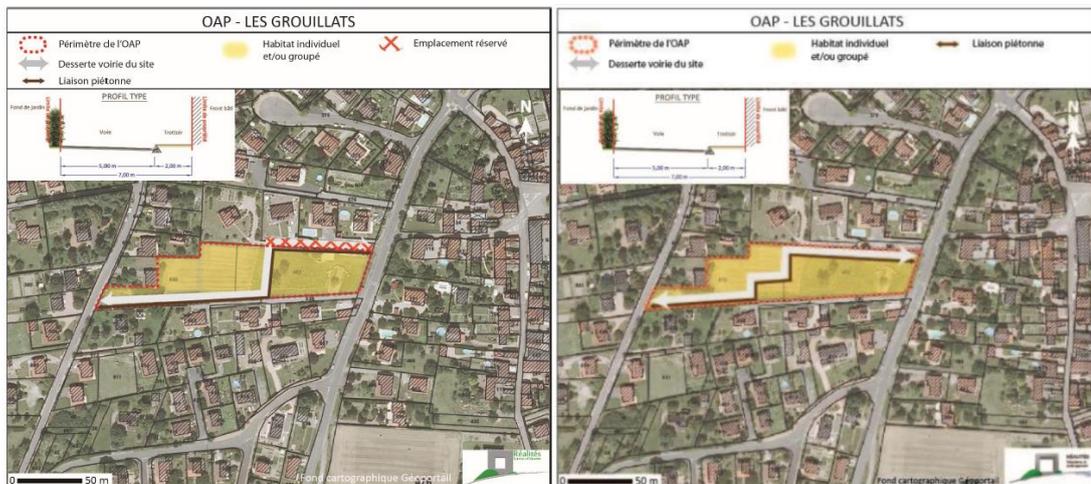
Le secteur des Grouillats est classé en zone 1AU, il accueille une orientation d'aménagement et de programmation et un emplacement réservé n°13, qui définissent le principe de desserte de l'opération envisagé : accès par l'emplacement réservé n°13, côté Nord route de Saint-Myon, et accès sur la partie Sud de l'opération, côté chemin des Roches.

Néanmoins, après étude plus attentive de la desserte de la zone, il apparaît que l'acquisition par la commune de l'emplacement réservé n°13 sera complexe, et impliquera également la desserte des réseaux, représentant, au total un coût important pour la collectivité.

Une autre solution, ne remettant pas en cause le programme global de l'opération, mais engendrant des frais moins importants, serait de desservir l'opération par la création d'un nouvel accès direct sur la route de Saint-Myon.

Cette solution permet de maintenir le principe d'une desserte uniquement locale de l'opération, et facilite l'aménagement de la zone, rendue trop complexe par la reprise de voiries existantes bordant l'opération.

- L'objet de la procédure est donc de supprimer l'emplacement réservé n°13
- De revoir l'OAP pour adapter les orientations au nouveau projet de desserte de la zone : plus d'accès à réaliser à partir des accès existants et plus de référence à la réalisation de la voirie par la commune.



OAP du PLU approuvé

OAP modifiée par la présente procédure

- La reprise de l'OAP à proximité de la mairie

La commune dispose d'un secteur stratégique, à proximité des commerces et services. L'objectif était donc de permettre l'accueil de ménages plus âgés, répondant ainsi à l'objectif de diversifier le parc de logements de la commune.

L'OAP prévoit pour cela une densité forte, de l'ordre de 25 logements à l'hectare, et une production de logements collectifs ou intermédiaires.

Aujourd'hui, la commune a avancé sur le projet. Un programme de logements à destination de personnes âgées indépendantes est défini. Toutefois, le public ciblé nécessite la production de logements accessibles, sous la forme de logements mitoyens et non sous la forme de logements intermédiaires (forme non adaptée à un public âgé) ou collectifs.

Sans modifier la densité, l'objectif est donc de modifier la typologie de logements envisagée.

Le programme de logements prévoit ainsi la réalisation de 5 logements groupés/mitoyens, et la réalisation d'un espace public, tel que prévu par l'OAP.

Le périmètre de l'OAP comprend un bâtiment qui sera également prochainement réhabilité, pour l'accueil d'une bibliothèque et d'une salle associative. Cela permettra de conforter le niveau de services autour de la place du centre-bourg.

L'accès au programme de logements est prévu entre le bâtiment existant et la limite séparative avec la parcelle n°640. En effet, l'accès plus au Sud est trop étroit pour permettre la desserte de la zone. Afin de s'adapter au projet, l'OAP est précisée sur ce point.

OAP PLU approuvé

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 et/ou petit collectif
- Construction de minimum 6 logements (soit une densité de 25 logements/hectare minimum)
- Hauteur R+1 maximum

Desserte et déplacements :

- Accès existant à maintenir pour desservir l'ensemble de la zone.

Cadre de vie :

- Réalisation d'un parc urbain sur la partie Nord de la zone.

OAP modifiée par la présente procédure

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 **et/ou petit collectif 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)**
- ~~Construction de minimum 6 logements (soit une densité de 25 logements/hectare minimum)~~
- Hauteur R+1 maximum

Desserte et déplacements :

- ~~Accès existant à maintenir pour desservir l'ensemble de la zone~~
- 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 **sur la partie Nord de la zone derrière le bâtiment existant et permettre l'évolution et la transformation de ce dernier en équipement public.**

- La reprise de l'OAP centre bourg

La commune dispose d'un second secteur stratégique, à proximité des commerces et services. Cette OAP se situe à proximité immédiate de bâtiments communaux, correspondant à la salle des associations (partie Sud du bâtiment) et à l'ancienne mairie.

La Communauté de Communes porte un projet de création d'un pôle enfance jeunesse, permettant la reprise et réhabilitation des bâtiments existants, comprenant également une extension importante implantée sur l'emprise de l'OAP (secteur 2 Nord).

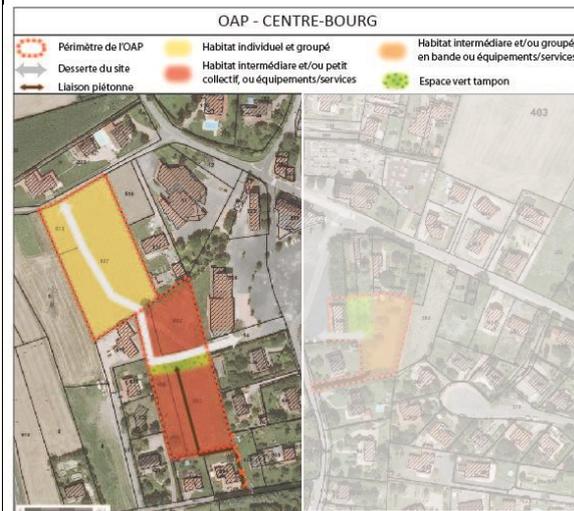
L'OAP prévoyait la réalisation d'un espace tampon séparant la partie équipement de la partie logement, afin de préserver ces derniers des nuisances que peuvent provoquer les futurs équipements.

Dans la mesure où le projet d'équipement nécessite une emprise plus importante que prévue initialement, la cartographie est reprise : l'espace tampon est repositionné entre le pôle d'équipement et l'éventuelle opération de logements prévue sur le secteur 2. Il est positionné le long de la voie de desserte.

La voie de desserte interne est reprise afin d'apporter plus de souplesse dans sa rédaction : l'objectif est de maintenir le principe d'une voie unique de desserte interne, voiture et piéton. Cette voie pourra être aménagée de différentes façons en fonction des projets : voie en sens unique accompagnée d'une liaison piétonne, voir partagée,... L'objectif est de concilier un usage véhicule avec un usage modes doux.

Sur la partie Nord, suite à une remarque portée dans le cadre de l'enquête publique, le tracé de la voirie interne prévue par l'OAP est légèrement modifié. Il est toutefois rappelé que ce schéma vise uniquement à illustrer les orientations et doit être étudié dans un rapport de compatibilité au regard des projets, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Le tracé de la voirie vise à représenter l'intérêt d'une connexion voirie entre la place du 8 Mai 1945 et la rue sous la Prade, peu importe la localisation de l'accès sur cette dernière.

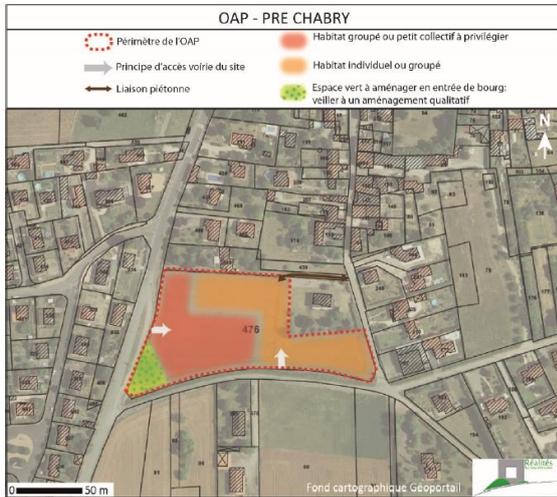
<p><u>Composition urbaine :</u></p> <p>Secteur 1 :</p> <ul style="list-style-type: none">- Secteur à vocation résidentielle- Réalisation d'un habitat individuel et groupé (mitoyens, en bande,...)- Respect d'une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare, soit un minimum de 7 logements- Implantation 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. <p>Secteur 2 :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 projetées et la salle des fêtes résidentielles et le pôle d'équipements/services, afin de limiter les nuisances des futurs logements <p><u>Desserte et déplacements :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Création d'une seule voie de desserte interne (desserte voirie et piétonne) desservant l'ensemble de l'opération. Cette voie de desserte interne sera accompagnée d'une liaison piétonne- Création d'une liaison modes doux entre l'opération et l'impasse de <u>Rochevigne</u>. <p><u>Cadre de vie :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Prendre en compte l'intégration de la partie Ouest de la phase 2 dans le périmètre	
---	--



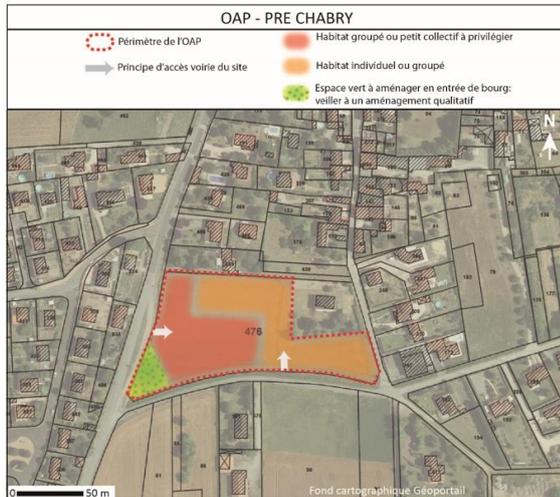
- **La reprise de l'OAP Pré Chabry**

L'OAP prévoit un accès piéton sur la partie Nord-Est, en dehors de l'OAP. Cet accès piéton apportant que peu d'intérêt, et nécessitant l'intervention sur un tènement privé, non couvert par un emplacement réservé, la présente procédure prévoit la suppression de cette liaison piétonne.

OAP PLU approuvé



OAP modifiée par la présente procédure



C. DES ADAPTATIONS DES OAP QUI NE PORTENT PAS ATTEINTE AUX ORIENTATIONS DU PADD DU PLU

Les principaux objets de la modification n°1 s'inscrivent en compatibilité des orientations du PADD :

- L'adaptation du projet autour du secteur Les Grouillats ne remet pas en cause les orientations de développement de ce secteur, permettant de conforter le statut de centralité du bourg, mais seulement d'adapter les principes de desserte, permettant de faciliter son développement
- L'adaptation des règles d'implantations pour les annexes par rapport aux limites séparatives, en zone UD et UG permettent d'encourager la densification, tout en permettant plus de souplesse, afin de mieux s'adapter à la réduction de la surface des terrains construits. L'assouplissement de ces règles pourra également contribuer à rendre plus attractive la réhabilitation de certaines constructions anciennes, souvent implantées sur des secteurs très denses.
- L'adaptation de l'OAP à proximité de la mairie ne remet pas en cause l'équilibre du parc de logements à produire, puisqu'il s'agit de proposer un logement mitoyen, plutôt que du logement intermédiaire, non adapté à l'installation de ménages âgés indépendant. Cet objectif s'inscrit ainsi pleinement dans la poursuite de l'objectif du PADD de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune, et de produire une typologie de logements différente du logement individuel. L'adaptation de l'OAP pour repositionner l'accès véhicule et pour revoir la localisation de la voirie interne de l'opération n'a aucune incidence sur les orientations du PADD.
- L'adaptation de l'OAP centre bourg ne remet pas en cause l'équilibre du PLU puisque les objectifs restent les mêmes, il s'agit simplement d'ajustements permettant plus de souplesse et de compatibilité au regard du projet envisagé.
- L'adaptation de l'OAP de Pré Chabry conduit à supprimer la représentation graphique d'une liaison piétonne. Une liaison piétonne reste demandée, mais sans représentation, permettant ainsi d'apporter plus de souplesse pour intégration dans l'opération envisagée.
- Toutes les OAP sont concernées par la reprise de la rédaction concernant l'application de la densité afin de supprimer un nombre minimum de logements à atteindre et de le remplacer par la densité

équivalente recherchée. Une précision est apportée dans la plupart des OAP pour indiquer que le calcul de densité de l'opération doit exclure les espaces publics (parcs, ...) et les emprises publiques (voiries notamment). Cela permet de clarifier les attentes sur ces OAP, vis-à-vis de la population.

Le besoin en logements calculé lors de l'approbation du PLU (extrait rapport de présentation) :

Application de la fiche méthodologique présentée en page 26 du DOG du SCOT des Combrailles

Population 2014 : 1160 habitants	Taille des ménages 2014 : 2.7
Population 2025 : 1300 habitants	Taille des ménages 2025 : 2.55
Habitants sup : 140 habitants	

Besoins pour prendre en compte le desserrement des ménages : 25 logements

Besoins pour permettre l'accueil d'habitants supplémentaires : 55 logements

Besoins pour prendre en compte le renouvellement du parc : 14 logements

TOTAL besoin en logements de l'ordre de : 94 logements

⇒ PADD fixe une enveloppe de 9 à 10 logements supplémentaires par an.

Prise en compte des logements vacants à remettre sur le marché

Nombre de logements vacants en 2014 : 25

Objectifs PADD, retraduisant les orientations du SCOT: Remise de 30% de logements vacants sur le marché, soit 8 logements

TOTAL construction neuve : 94-8=86 logements neufs

Objectifs de densité préconisés par le SCOT pour Beauregard-Vendon :

Habitat individuel pur : 10-15 logts/ha => 60% à 70% maximum

Habitat groupé : 25 logts/ha => 30% à 40% minimum

Objectif PADD : Essayer d'atteindre une part de 70% maximum de logements individuels, au sein des nouveaux logements.

Par rapport à l'objectif de 86 logements neufs environ

Objectifs Habitat individuel : 60 logements => 6 ha

Habitat groupé : 26 logements => 1.04 ha

Enveloppe foncière nécessaire pour répondre au besoin résidentiel envisagé : 7.04 ha

Application de la rétention foncière de 40% : environ 10 ha pour 2014-2025 et environ 120 logements

⇒ Correspondant à l'objectif chiffré déterminé dans le PADD : 10 ha

⇒ Correspond à l'enveloppe octroyée par le SCOT

Répartition théorique de la capacité d'accueil logements prévue par le PLU approuvé (extrait rapport de présentation) :

Nom	Surface	densité	logements
OAP Pré Chabry	1.1	25 logts/ha	26
UA centre bourg derrière la mairie	0.55	25 logts/ha	13
UA centre bourg (derrière prochaine mairie)	0.2	25 logts/ha	6
TOTAL logts groupés/interm./petit collectif	1.85	/	45
Zone 1AU rue du stade	1.52	10 logts/ha	15
1AU centre bourg (derrière mairie)	0.51	15 logts/ha	7
Les Roches	0.18	15 logts/ha	3
Les Grouillats	0.72	10 logts/ha	8
Chaptés	0.46	10 logts/ha	5
Dents creuses	6.43	8 logts/ha	51
TOTAL logts individuels	/	/	89
TOTAL	/	/	135

Répartition théorique prévue de la capacité d'accueil logements par la présente modification :

Nom	Surface*	% dédié aux espaces verts	Surface réelle	densité	Logements
OAP Pré Chabry	1.09	10%	0.99	25 logts/ha	24
UA centre bourg derrière l'ancienne mairie	0.55	10%	0.38	25 logts/ha	10
UA centre bourg (derrière mairie actuelle)	0.2	15%	0.17	25 logts/ha	5
TOTAL logts groupés/interm./petit collectif	1.84			/	39
Zone 1AU rue du stade	1.52	10%	1.37	10 logts/ha	14
1AU centre bourg (derrière l'ancienne mairie)	0.51			15 logts/ha	7
Les Roches	0.18	10%	0.16	15 logts/ha	3
Les Grouillats	0.72			10 logts/ha	8
Chaptés	0.46			10 logts/ha	5
Dents creuses	6.43			8 logts/ha	51
TOTAL logts individuels	/			/	88
TOTAL	/			/	127

*Définie à titre indicatif, sans déduction des espaces verts et de la voirie.

** Définie à titre indicatif, en estimation une part dédiée aux espaces verts et voirie

Ces modifications engendrent une diminution potentielle théorique de l'ordre de -8 logements.

La capacité totale prévue lors de l’approbation du PLU était de 135 logements théoriques pour un besoin théorique de 120 logements. La réduction de 8 logements n’engendre pas de modification majeure de la capacité d’accueil du PLU.

Avec une estimation de 127 logements, dont 88 logements individuels, il est estimé une part de logements individuelle de l’ordre de 69%, ce qui reste compatible avec l’objectif du PADD d’essayer de ne pas dépasser plus de 70% de logements individuels.

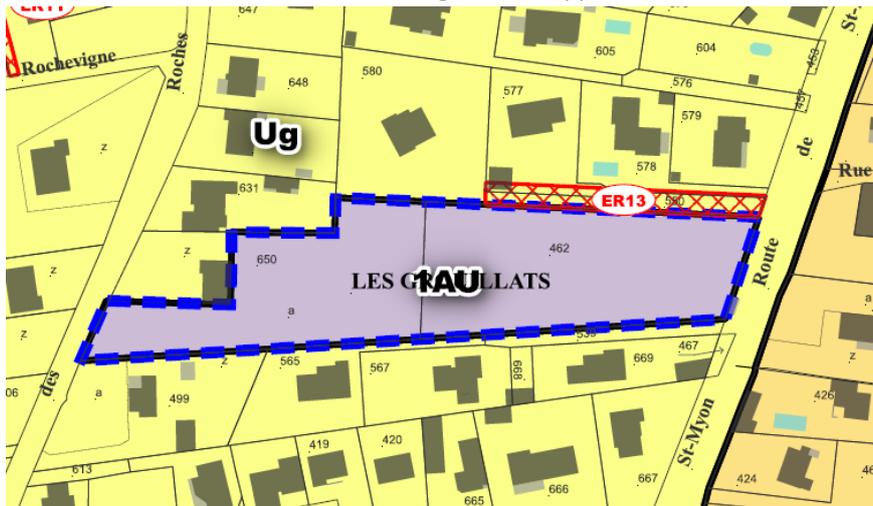
La présente procédure de modification du PLU n’engendre donc pas d’incompatibilité avec les orientations prévues par le PADD ou avec les capacités d’accueil expliquées dans le rapport de présentation du PLU approuvé.

6. LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

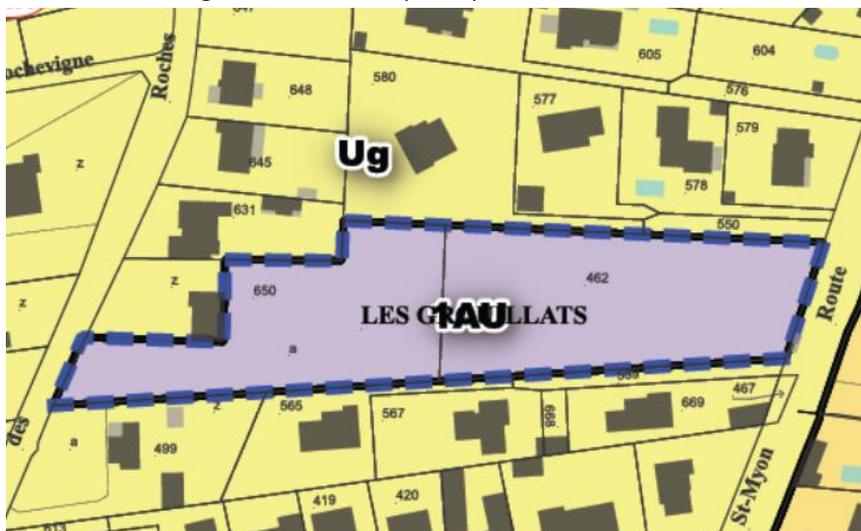
Le PLU approuvé en 2017, afin de traduire les objectifs de densification et de typologie de logements, identifie, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg de Beaugard-Vendon, des secteurs de taille conséquente, à encadrer par le biais d'une zone à urbaniser et d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Le projet de la modification étant de revoir les accès de circulation envisagés de l'OAP Les Grouillats, il est nécessaire de revoir le plan de zonage, afin de supprimer l'emplacement.

Extrait Plan de zonage du PLU approuvé en 2017 :



Extrait Plan de zonage du PLU modifié par la procédure de modification n°1 du PLU :



▭ Limite de zone

▭ UA : Zone urbaine de centralité

▭ Ud1 : Zone urbaine dense, correspondant au tissu historique du bourg

▭ Ug : Zone urbaine d'extension urbaine

▭ 1AU : Zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'habitat

Prescriptions

▭ Emplacement réservé

▭ Espace vert à préserver

▭ Orientation d'aménagement et de programmation

▭ Site à préserver pour motif écologique

7. LA MODIFICATION DU REGLEMENT

- **Modification apportée à la zone UD**

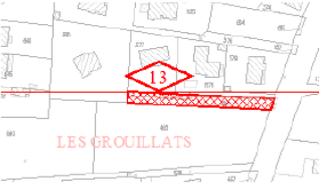
Règlement approuvé en 2017	Règlement après procédure de modification n°1
ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
<p>Les constructions (hors annexes dont piscines) doivent s’implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d’une limite séparative à l’autre - Soit sur au moins une limite séparative, la distance de retrait à l’autre limite séparative ne devant pas être inférieure à 3 mètres. <p>Les annexes (dont les piscines) doivent s’implanter en retrait minimum de 3 m des limites séparatives.</p> <p>L’aménagement et l’extension de bâtiments existant dont l’implantation diffère de la règle énoncée ci-dessus, sont autorisés à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative la plus proche).</p> <p>L’implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d’intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.</p>	<p>Les constructions (hors annexes dont piscines) doivent s’implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d’une limite séparative à l’autre - Soit sur au moins une limite séparative, la distance de retrait à l’autre limite séparative ne devant pas être inférieure à 3 mètres. <p>Les annexes (à l’exception les piscines) doivent s’implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur limite séparative, - Soit en retrait de minimum 3 m <p>Les piscines doivent s’implanter en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.</p> <p>L’aménagement et l’extension de bâtiments existant dont l’implantation diffère de la règle énoncée ci-dessus, sont autorisés à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative la plus proche).</p> <p>L’implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d’intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.</p>
<p>L’objectif est de permettre plus de souplesse pour l’implantation des annexes, contribuant à améliorer l’attractivité du patrimoine bâti existant, sur des secteurs denses de la zone UD.</p> <p>La règle du PLU impose un retrait soit sur limite séparative, soit en retrait de 3 m minimum pour les annexes. L’implantation sur limite séparative correspond à la typologie bâtie présente sur cette zone (le bâti est principalement implanté sur au moins 1 limite séparative), il semble donc cohérent de pouvoir permettre les mêmes possibilités pour les annexes. Un retrait à 3 m minimum est également possible, afin de s’adapter aux configurations parfois complexes et différentes des parcelles.</p> <p>Pour les piscines, la règle est différente : compte-tenu des configurations très différentes, en termes de formes et de taille, des parcelles présentes, une règle souple est nécessaire pour permettre la réalisation des piscines. Néanmoins, un retrait de 1 m est imposé afin de limiter au minimum l’impact sur les parcelles limitrophes.</p>	

- **Modification apportée à la zone UG**

Règlement approuvé en 2017	Règlement après procédure de modification n°1
ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
<p><u>Implantation par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :</u> Inchangé.</p> <p><u>Implantation par rapport aux autres limites séparatives :</u></p> <p>Les constructions (hors annexes dont piscines) doivent s’implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur au moins une limite séparative <ul style="list-style-type: none"> o Si la construction s’adosse à un bâtiment voisin o Ou si la hauteur maximum est de 5 m au faitage maximum - Soit en retrait, d’une distance au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre tout point du bâtiment et et le point le plus proche de la limite séparative, sans être inférieur à 3 mètres. <p>Les constructions annexes (y compris les piscines) sont autorisées dans une bande de 0 à 20 m.</p> <p>L’aménagement et l’extension de bâtiments existant sont autorisés en retrait de moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative la plus proche). L’implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d’intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.</p>	<p><u>Implantation par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :</u> Inchangé.</p> <p><u>Implantation par rapport aux autres limites séparatives :</u></p> <p>Les constructions (hors annexes dont piscines) doivent s’implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur au moins une limite séparative <ul style="list-style-type: none"> o Si la construction s’adosse à un bâtiment voisin o Ou si la hauteur maximum est de 5 m au faitage maximum - Soit en retrait, d’une distance au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre tout point du bâtiment et et le point le plus proche de la limite séparative, sans être inférieur à 3 mètres. <p>Les constructions annexes (à l’exception les piscines) doivent s’implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur limite séparative - Soit en retrait de 1 m minimum <p>Les piscines doivent s’implanter en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.</p> <p>L’aménagement et l’extension de bâtiments existant sont autorisés en retrait de moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative la plus proche). L’implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d’intérêt collectif est autorisée dans une bande de 0 à 20 m.</p>
<p>La règle définie pour les annexes avait vocation à être très souple, pour ne pas bloquer les projets, l’implantation des annexes et piscines n’ayant que peu d’enjeu pour la collectivité, en zone UG. Toutefois, la règle a malgré tout contraint certains projets. L’objectif est de trouver une autre règle répondant au même but, c’est à-dire ne pas contraindre les projets sur cette zone.</p> <p>Une distinction est faite pour les piscines. La division parcellaire et/ou la construction sur de petite parcelle sont constatées ces dernières années sur la commune. Un retrait minimum de 3 m pour les piscines, comme pour la zone UD, peut être très contraignante. L’enjeu n’est également pas le même, les constructions étant davantage en retrait des limites séparatives (moins de risque de voir s’installer une piscine en limite, au pied d’une habitation également implantée en limite). Aussi, un retrait de minimum 1 m est demandé pour les piscines. Pour les autres annexes, une règle très souple est définie.</p>	

8. LA MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le développement du secteur des Grouillats tel qu'envisagé en 2017 par le biais d'une zone à urbaniser, d'une orientation d'aménagement et de programmation, et d'un emplacement réservé, nécessite d'être adapté afin de trouver une solution de desserte moins coûteuse pour la collectivité. Cela entraîne la suppression de l'emplacement réservé n°13, le futur accès étant réalisé directement au sein de l'opération.

13	Le bourg Parcelles n°550, 577, 580, en partie		Création d'une voie publique	625 m ²	Commune
<p>13 Supprimé par la modification n°1 du PLU approuvé le 11 Octobre 2021</p>					

9. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. LES NUISANCES ET LES RISQUES

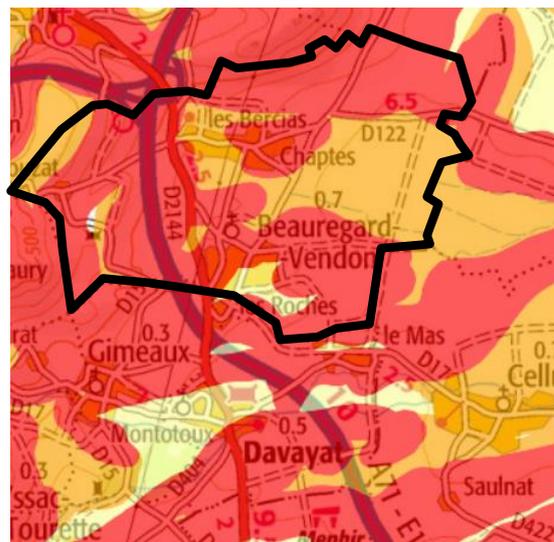
- LE RISQUE DE RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES

Le retrait-gonflement des argiles lié à la teneur en eau des terrains argileux qui gonflent et se rétractent avec la sécheresse. Selon la base de données du site internet info-terre du BRGM, la commune de Beauregard-Vendon est particulièrement concernée par les aléas forts et moyens de retrait-gonflement d'argiles.

Le bourg de Beauregard-Vendon est particulièrement concerné par l'aléa fort.

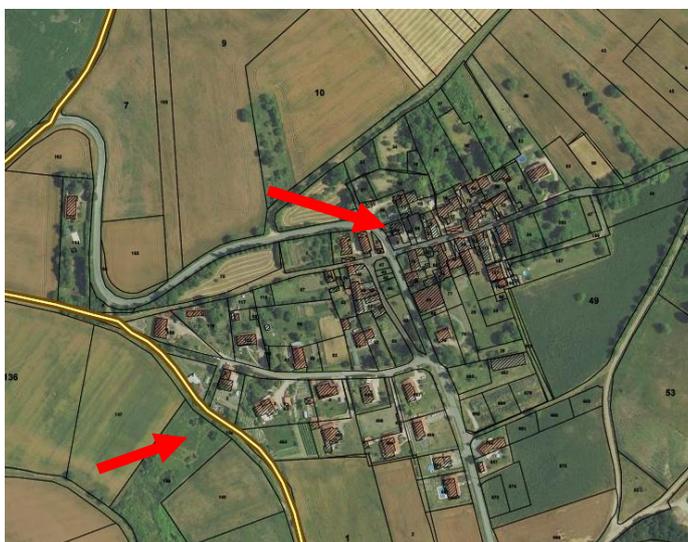
Ces cartes ne sont pas réalisées à une échelle communale ou parcellaire, elles donnent néanmoins une indication à tenir compte.

Afin de prendre en compte la présence de ce risque, le dossier de PLU approuvé en 2017 comporte une annexe informant sur les moyens de prévention des désordres dans l'habitat individuel.



- LE RISQUE DE COULÉE DE BOUE

Un risque de coulée de boue identifié sur la commune de Teilhède et impliquant une partie de Rouzat. Ces phénomènes connus sont reportés à titre indicatif et pour mémoire sur la carte ci-contre.



- LE RISQUE SISMIQUE

Le décret du 22 Octobre 2010 redéfinit le zonage sismique sur le territoire national, et émet de nouvelles dispositions en vigueur depuis le 1^{er} Mai 2011.

La commune de Beauregard-Vendon est classée en zone d'aléa modéré (en zone 3). Ce classement implique l'application des règles de construction parasismiques, pour toute construction neuve, pour les travaux lourds ou d'extension de l'existant, pour les établissements recevant du public,...

Des mesures ont été définies et mises à disposition du public dans le DICRIM de la commune.

Trois séismes ont été recensés sur la commune :

- 19 Aout 2003
- 25 Mars 1957
- 26 Aout 1892

- LE RISQUE LIE A LA PRESENCE DE RADON

La commune de Beauregard-Vendon est classée en zone 3 par l'arrêté du 27 Juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel de radon du territoire français. Le risque 3 correspondant à un potentiel radon significatif.

La prévention nécessite des solutions techniques particulières lors de la construction ou de la rénovation notamment énergétique de ces derniers.

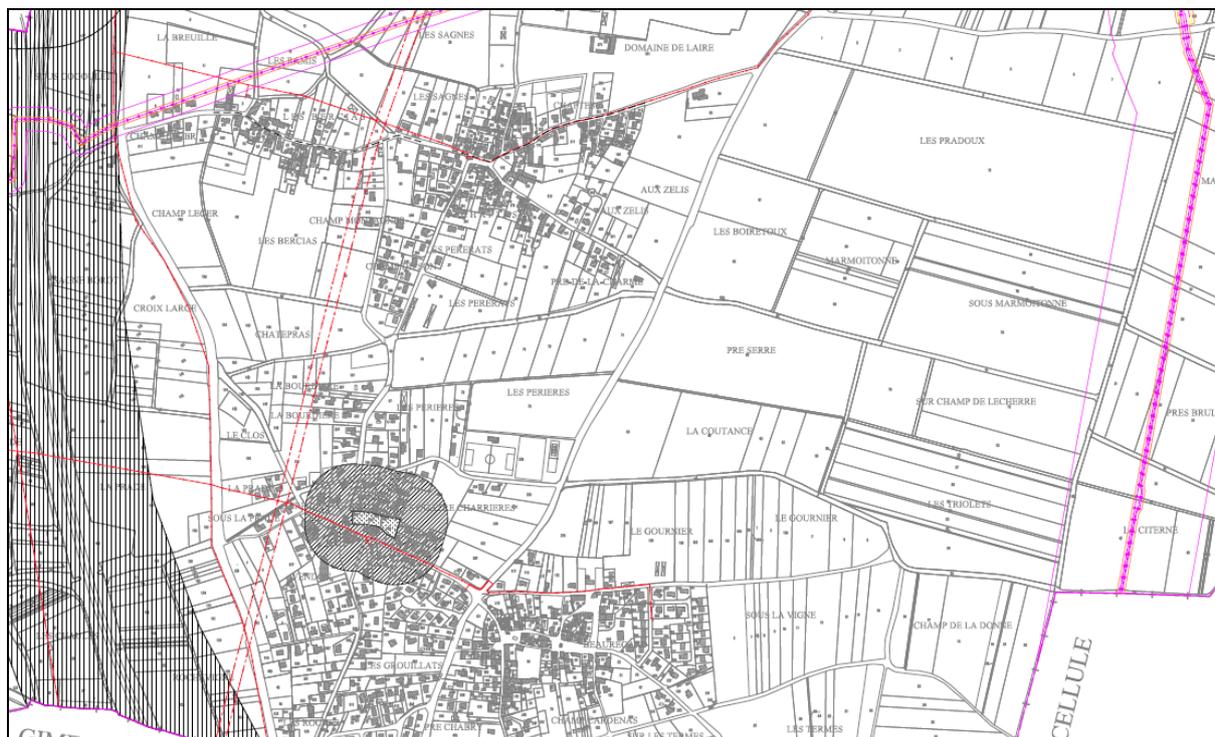
Le dépistage du radon est obligatoire dans certains établissements recevant du public, pour les communes intégrées dans les zones de niveau 3 comme Beauregard-Vendon.

- LE RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRE DANGEREUSE

Ce risque est présent sur la commune du fait de la présence de l'autoroute et de plusieurs canalisations de transport de gaz.

-  EL11 : Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés riveraines des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération (Code de la route Art R418-7, Autoroutes Sud France)
-  : SUP1 correspondant à zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du Code de l'environnement
-  : SUP2 correspondant à zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du Code de l'environnement
-  : SUP3 correspondant à zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du Code de l'environnement

Extrait plan des Servitudes d'Utilité Publiques



- LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Beauregard-Vendon accueille une installation classée pour la protection de l'environnement, non seveso : l'usine de ROZANA. Cette dernière est isolée du reste du tissu urbain, et fait l'objet d'un zonage spécifique indépendant, la zone UI. L'identification en installation classée sous le régime d'enregistrement est due à une activité liée aux gaz inflammables liquéfiés de catégorie 1 et 2.

FICHE DESCRIPTIVE DE L'ETABLISSEMENT ⁽¹⁾

SIRET : 42864540200028

ROZANA

Localisation

Adresse : Hameau de Rouzat

Coordonnées (RGF93 Lambert 93)

X : 707526

63460 BEAUREGARD VENDON

Y : 6539895

Département : PUY-DE-DOME

Région : AUVERGNE-RHONE-ALPES

Activités

Activité principale : Industrie des eaux de table

Service inspection : DREAL

Etat d'activité : En fonctionnement

N° inspection : 0163.00281

Dernière inspection : 24/02/2020

Informations complémentaires

Régime en vigueur de l'établissement ⁽²⁾ : Enregistrement

Priorité nationale : Non

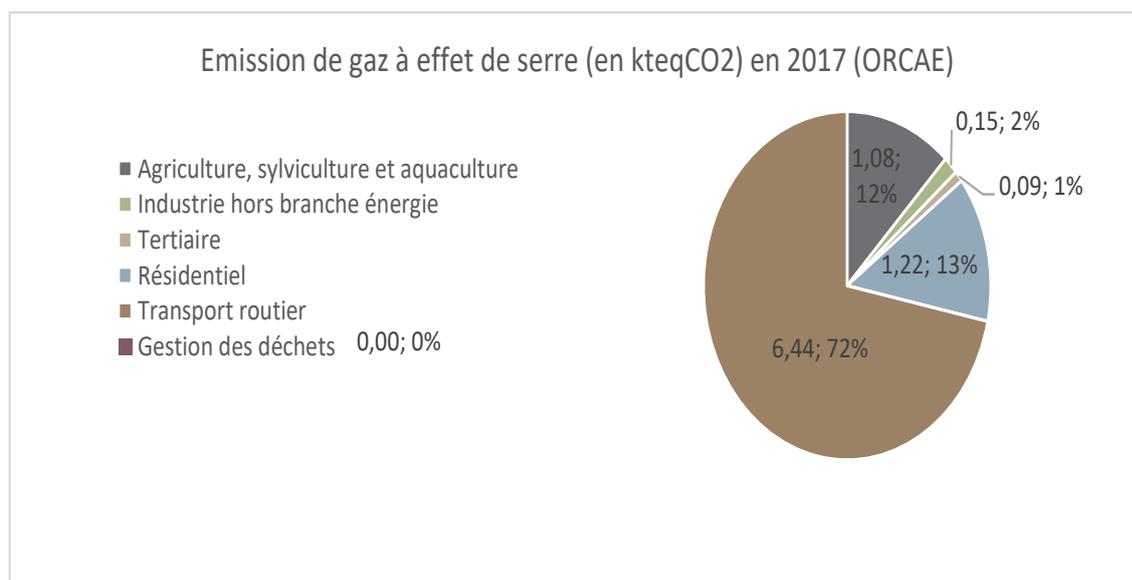
Statut SEVESO : Non Seveso

IED - MTD : Non

Source : Géorisques

- GAZ À EFFET DE SERRE :

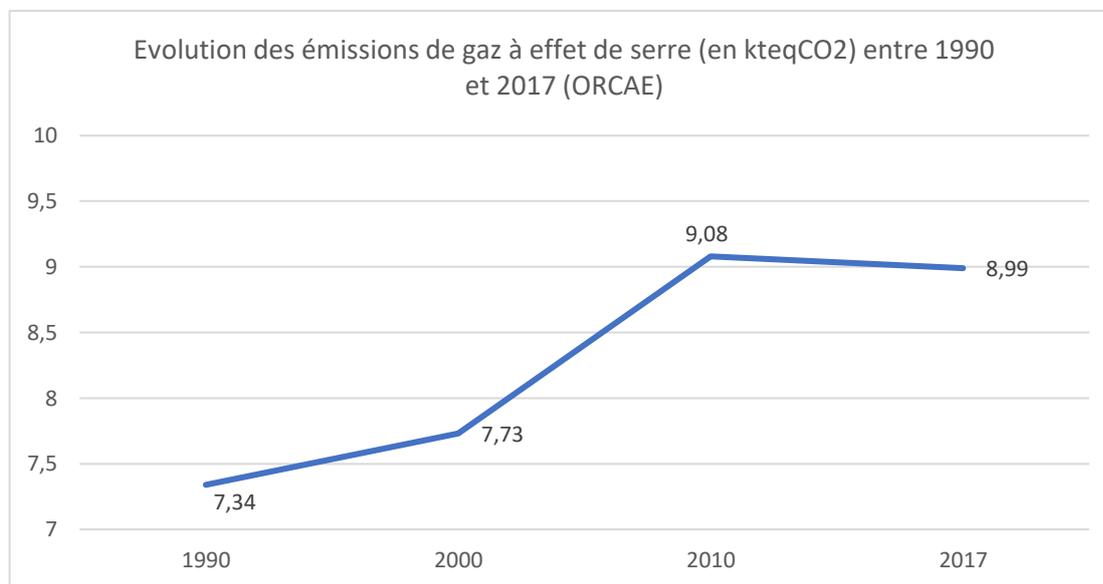
Emission :



Sur le territoire de Beauregard Vendon, le transport routier représente près de $\frac{1}{4}$ des émissions de gaz à effet de serre avec 72 % partagé à 57 % par le transport de personnes et 43 % par le transport de marchandises.

Le résidentielle représente 13 % des émissions de gaz à effet de serre dont 77% de ces émissions sont dues au chauffage et 11 % à la production d'eau chaude sanitaire.

L'agriculture, sylviculture, aquaculture représente 12 % des émissions de gaz à effet de serre dont 74 % sont produites par les cultures, 17 % par les cheptels, 9 % par les engins agricoles.



Depuis les années 2000, les émissions de gaz à effet de serre sur la commune de Beauregard Vendon ont augmenté de 16 %, passant de 7,73 kteqCO₂ en 2000 à 8,99 kteqCO₂ en 2017.

A noter, les émissions de gaz à effet de serre ont tendance à diminuer depuis 2010.

Stockage et absorption :

En 2018, à Beauregard Vendon, 0,0000484 kteqCO₂ sont absorbés par an par 265 m² de prairies. Ce faible taux d'absorption est dû à l'absence de forêt sur le territoire puisque ce sont les forêts qui contribuent le plus à l'absorption de carbone.

En 2018, sur le territoire de Beauregard Vendon, 120,3 kteqCO₂ sont stockés par 6,4 km² de cultures.

B. LES RESSOURCES

- LE SCHEMA REGIONAL DE L'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET D'EGALITE DES TERRITOIRES

Le SRADDET a été approuvé par le Conseil régional en Décembre 2019 et est opposable aux documents de planification depuis son approbation par le Préfet de Région par arrêté du 10 Avril 2020.

Ce document fixe des objectifs à horizon 2030, notamment en matière de biodiversité, à l'échelle régionale.

Le SRADDET a pour objectif la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, pour assurer une meilleure connectivité des milieux. Les orientations suivantes s'appliquent sur la commune de Beauregard-Vendon :

- Garantir, dans un contexte de changement climatique, un cadre de vie de qualité pour tous
 - o Redynamiser les centres bourgs, les centres villes et les quartiers en difficulté

La procédure de modification permet de faciliter les travaux de réhabilitation/reprise du parc bâti ancien.

- o Préserver la Trame Verte et Bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières

Les réservoirs de biodiversité sont composés : des arrêtés de protection de biotope, des réserves naturelles nationales et régionales, ces cœurs de Parcs nationaux et des réserves biologiques forestières ; ainsi que les sites Natura 2000 au titre de la directive habitat, les ZNIEFF de type 1 et autre réservoir de biodiversité identifié par le SRCE.

La commune accueille des sites Natura 2000 au titre de la directive habitat, faisant l'objet de mesures de protection au sein du PLU approuvé en 2017, notamment par la création d'une zone spécifique Nn, zone naturelle protégée correspondant à l'emprise des sites Natura 2000.

Les cours d'eau classés en liste 1 et 2, les zones humides, les espaces de mobilités, sont également identifiés comme réservoirs de biodiversité.

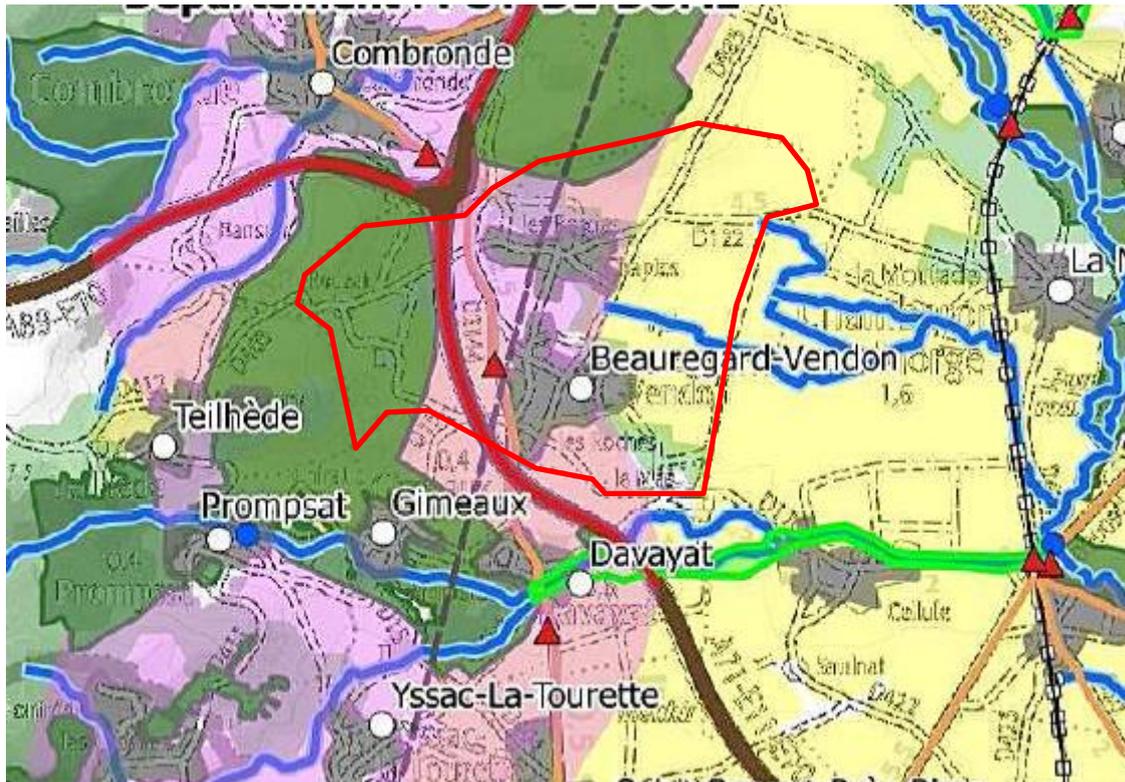
La procédure de modification ne remet pas en cause ces espaces, puisqu'elle ne porte que sur des adaptations mineures en zones urbaines, éloignées de ces espaces.

Le SRADDET identifie des corridors, assurant les connexions entre les réservoirs de biodiversité.

Le PLU approuvé en 2017 définit une Trame Verte et Bleue, traduisant cet objectif de protection de continuités écologiques, participant à la préservation de corridors écologiques, comportant les sous-trames suivantes :

- Milieux à préserver, de type pelouses sèches et prairie de fauche
- Secteurs humides
- Haies
- Arbres isolés

La présente procédure ne concernant que des adaptations mineures au sein de la zone urbaine, elle n'a pas d'incidence directe sur les objectifs du SRADDET.



Atlas cartographique du SRADDET



- Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés

La présente procédure répond pleinement à cet objectif. Il s'agit d'adapter les règles pour encourager la densification du tissu urbain et bâti existant.

- Préserver les continuités écologiques en évitant leur urbanisation.

Pour cela notamment, les PLU devront mobiliser les outils réglementaires pour préserver et restaurer les continuités écologiques. Ils pourront notamment définir des OAP dédiées à la Trame Verte et Bleue sur tout ou partie de son territoire.

- Offrir l'accès aux principaux services sur tous les territoires
- Promouvoir des modèles de développement locaux fondés sur les potentiels et les ressources
 - Augmenter de 54% à l'horizon 2030 la production d'énergie renouvelable en accompagnant les projets de production d'énergie renouvelable et en

s'appuyant sur les potentiels de chaque territoire, et porter cet effort à 100% à horizon 2050

- Réduire la consommation énergétique de la région à 23% par habitant à horizon 2030 et porter cet effort à -38% à l'horizon 2050
- Faire une priorité des territoires en fragilité
- Interconnecter les territoires et développer leur complémentarité
- Développer les échanges nationaux source de plus-values pour la région
- Valoriser les dynamiques européennes et transfrontalières et maîtriser leurs impacts sur le territoire régional
- Faire de la Région un acteur des processus de transition des territoires
- Préparer les territoires aux grandes mutations dans les domaines de la mobilité, de l'énergie, du climat, des usages, en tenant compte des évolutions sociodémographiques et sociétales
- Développer une relation innovante avec les territoires et les acteurs locaux

- **PLAN CLIMAT AIR ENERGIE**

La Communauté de Communes Combrailles Sioule et Morge a voté en 2018 la réalisation d'un Plan Climat Air Energie (PCAET), actuellement en cours d'élaboration.

- **EXPLOITATION DE LA SOURCE DENOMMEE ROZANA 1**

La commune accueille une usine d'embouteillage d'eau minérale. L'arrêté préfectoral du 5 novembre 2010 autoriser l'exploitation du forage nommé « Rozana 1 ». La source Rozana a été déclarée d'intérêt public par décret ministériel du 7 Mai 1933.

Un avis sur la vulnérabilité des captages d'eau minérale des communes de Beauregard-Vendon, Châtelguyon et Le Mont Dore, réalisé par le BRGM en 2008 a été réalisé. Principales conclusions pour la source présente sur Beauregard-Vendon :

- Un périmètre de protection a été mis en place par décret du 07/05/1933, périmètre de forme circulaire centré sur la source, d'un rayon de 70 m.
- La source est captée par un puit de 8 m de profondeur. Le forage créé en 2002 paraît avoir été réalisé dans les règles de l'art. Le forage initial a été rebouché.
- Pas de vulnérabilité particulière pour le nouveau forage, ce qui n'est pas le cas de l'ancien forage : il serait pertinent s'il est décidé de ne plus l'utiliser, de procéder à son comblement. Un nouveau périmètre de protection serait à mettre en place.

- **LES ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX**

Les sites Natura 2000

Extrait de l'évaluation environnementale réalisée par Bioinsight, lors du PLU approuvé en 2017.

La commune est concernée par le site Natura 2000 vallées et coteaux thermophiles au Nord de Clermont Ferrand, inscrite comme zone spéciale de conservation.

Sont recensés 6 habitats naturels et 4 espèces animales d'intérêt communautaire.

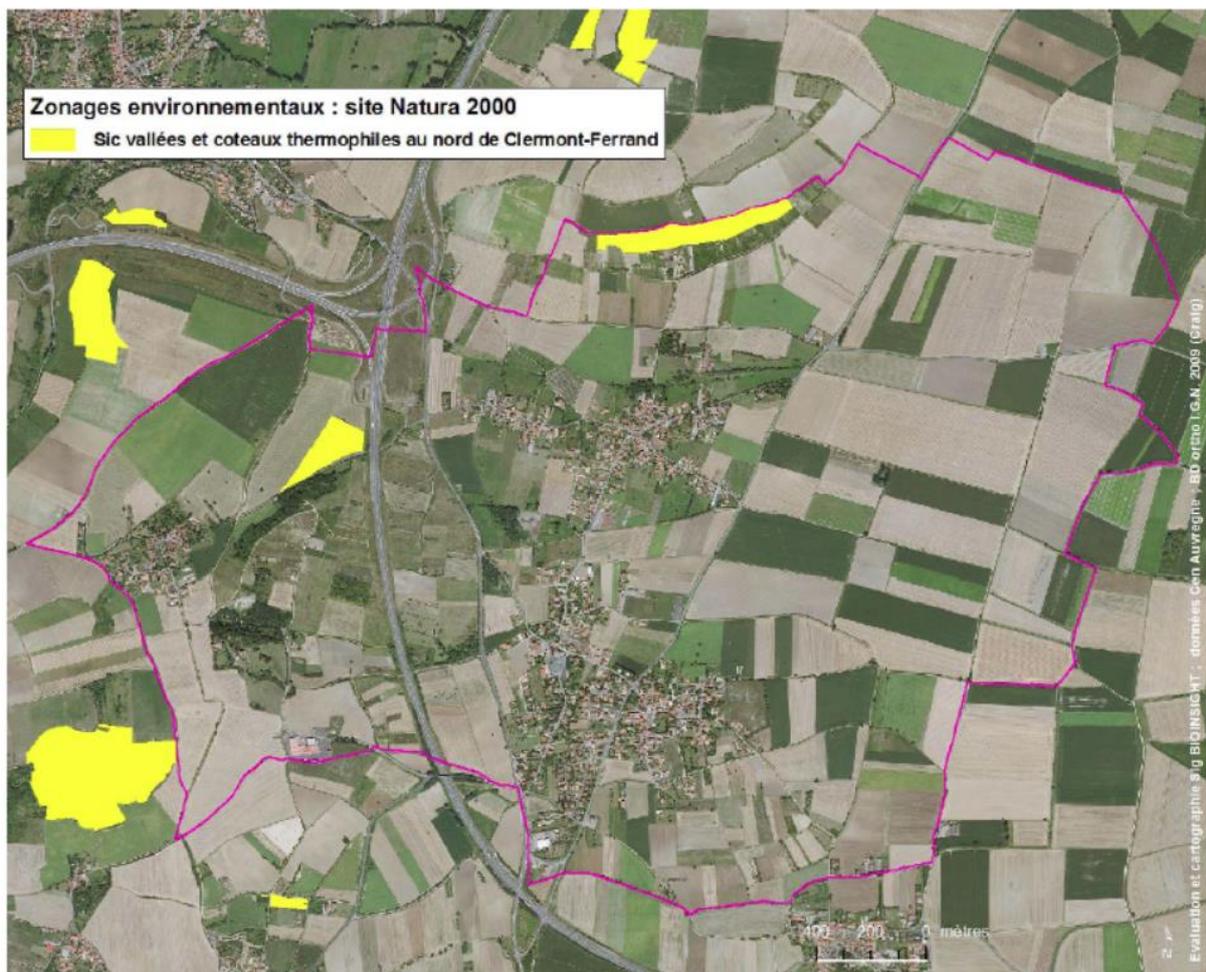
Le DOCOB du Sic vallées et coteaux thermophiles au nord de Clermont Ferrand présente 7 objectifs de développement durable :

- Préserver les pelouses sèches et leurs milieux associés

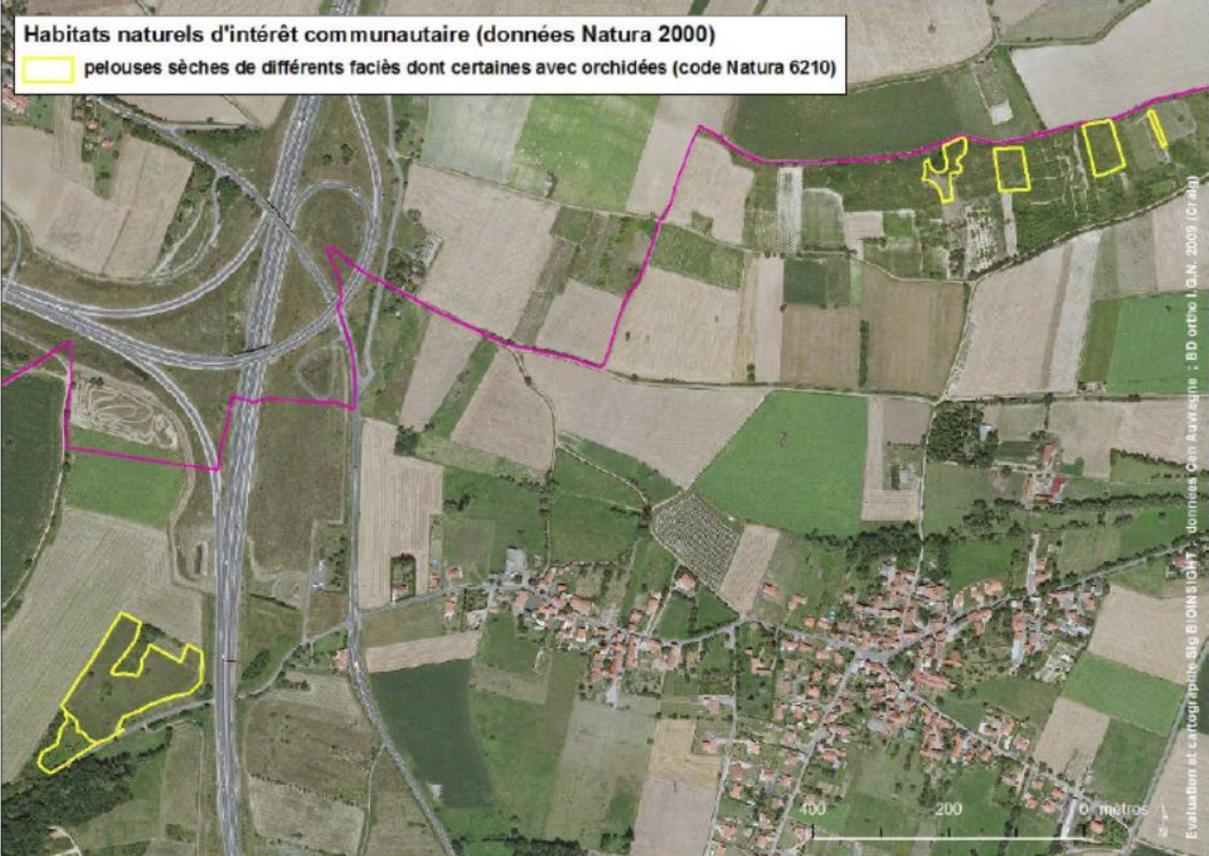
- Préserver les forêts alluviales et leurs milieux associés
- Préserver les sources salées
- Préserver les espèces d'intérêt communautaire
- Suivre l'évolution des habitats et des espèces sur le site
- Associer les acteurs locaux à la mise en œuvre du DOCOB
- Veiller au respect des mesures engagées

2 sites sont présents sur la commune et font l'objet d'une zone spécifique Nn sur le plan de zonage.

Parmi les objectifs du DOCOB, le premier, relatif à la préservation des pelouses sèches, concerne particulièrement la commune de Beauregard-Vendon. Le PLU traduit règlementairement cet objectif par la délimitation de milieux à préserver, et la définition de prescriptions visant à assurer la préservation des pelouses sèches.



Extrait rapport de présentation PLU de 2017, cartographie réalisée par Bioinsight



Extrait rapport de présentation PLU de 2017, cartographie réalisée par Bioinsight

Les Zones Naturels d'Intérêt Ecologiques, Faunistiques et Floristiques de type 1

Beauregard-Vendon accueille 2 ZNEFF de type 1 :

- Environs de Saint-Myon et de Beauregard

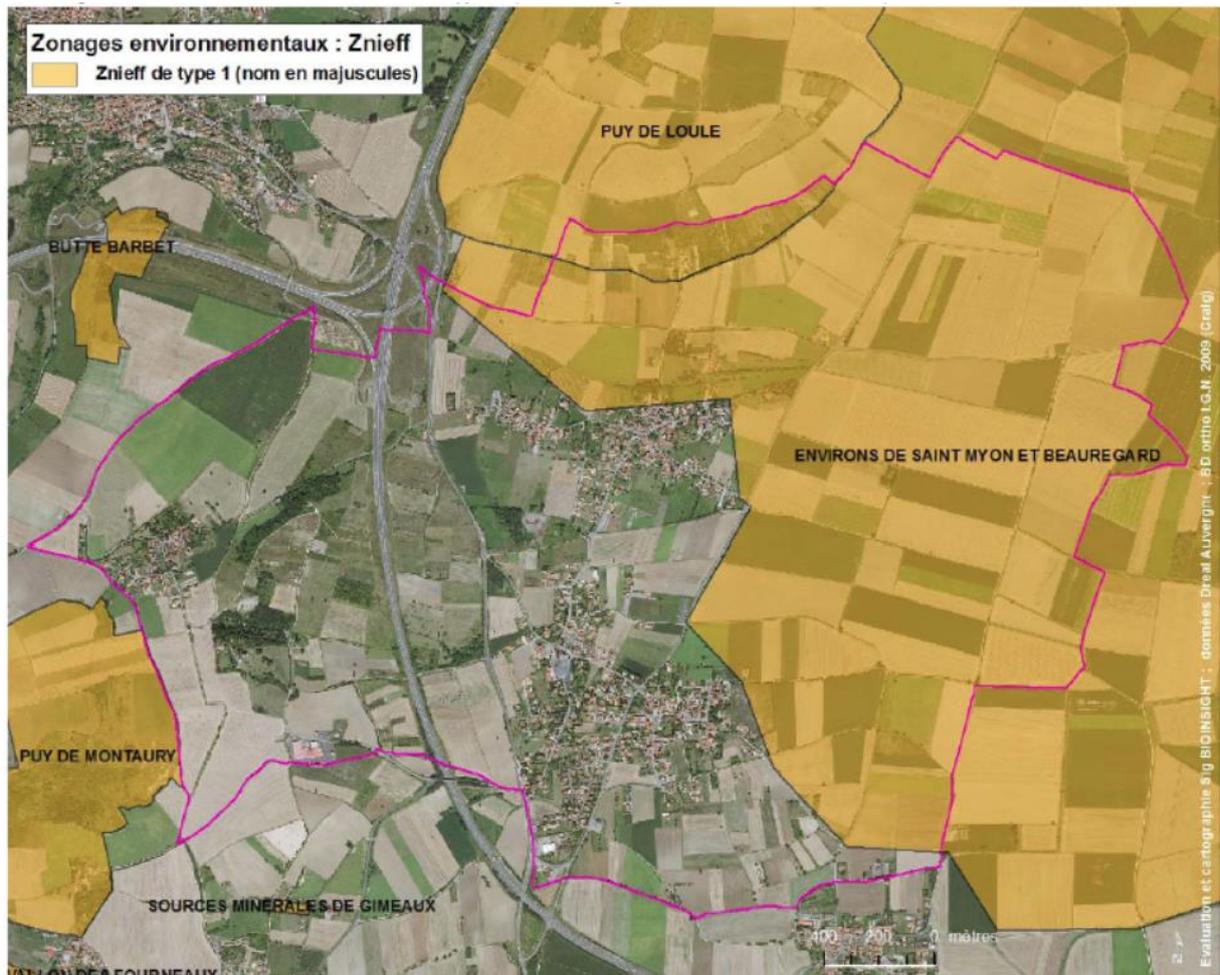
Cette ZNIEFF recense 10 espèces déterminantes :

- o *Rana arborea* (Linnaeus, 1758) – Rainette verte
- o *Alauda arvensis* Linnaeus, 1758 – Alouette des champs
- o *Athene noctua* (Scopoli, 1769) – Chouette chevêche
- o *Burhinus oedicnemus* (Linnaeus, 1758) – Oedicnème criard
- o *Circus cyaneus* (Linnaeus, 1758) – Busard Saint-Martin
- o *Circus pygargus* (Linnaeus, 1758) – Busard cendré
- o *Emberiza hortulana* Linnaeus, 1758 – Bruant ortolan
- o *Lullula arborea* (Linnaeus, 1758) – Alouette Lulu
- o *Vicia hybrida* L., 1753 – Vesce hybride
- o *Vicia narbonensis* L., 1753 – Vesce de Narbonne

- Puy de Loule

Cette ZNIEFF recense un milieu déterminant : pelouses semi-sèches médio-européennes à *Bromus erectus* et 18 espèces déterminantes :

- o *Circus pygargus* (Linnaeus, 1758) – Busard cendré
- o *Emberiza calandra* Linnaeus, 1758 – Bruant poyer
- o *Emberiza citrinella* Linnaeus, 1758 – Bruant jaune
- o *Emberiza hortulana* Linnaeus, 1758 – Bruant ortolan
- o *Emberiza schoeniclus* (Linnaeus, 1758) – Bruant des roseaux
- o *Jynx torquilla* Linnaeus, 1758 – Torcol Fourmillier
- o *Locustella naevia* (Boddaert, 1783) – Locustelle tachetée
- o *Lullula arborea* (Linnaeus, 1758) – Alouette lulu
- o *Streptopelia turtur* (Linnaeus, 1758) – Tourterelle des bois
- o *Upupa epops* Linnaeus, 1758 – Huppe fasciée
- o *Cirsium tuberosum* (L.) All., 1785 – Cirse bulbeux
- o *Dactylorhiza fuchsii* (Druce) Soó, 1962 – Orchis de Fuchs, orchis tacheté des bois, orchis de Meyer, orchis des bois
- o *Inula bifrons* (L.) L., 1763 – Inule variable
- o *Inula spiraeifolia* L., 1759 – Inule à feuilles de spirée
- o *Ophrys fuciflora* (F.W.Schmidt) Moench, 1802 – ophrys bourdon
- o *Ophrys scolopax* Cav., 1793 – ophrys bécasse
- o *Orchis militaris* L., 1753 – casque militaire, orchis casqué
- o *Vicia narbonensis* L., 1753 – vesce de narbonne



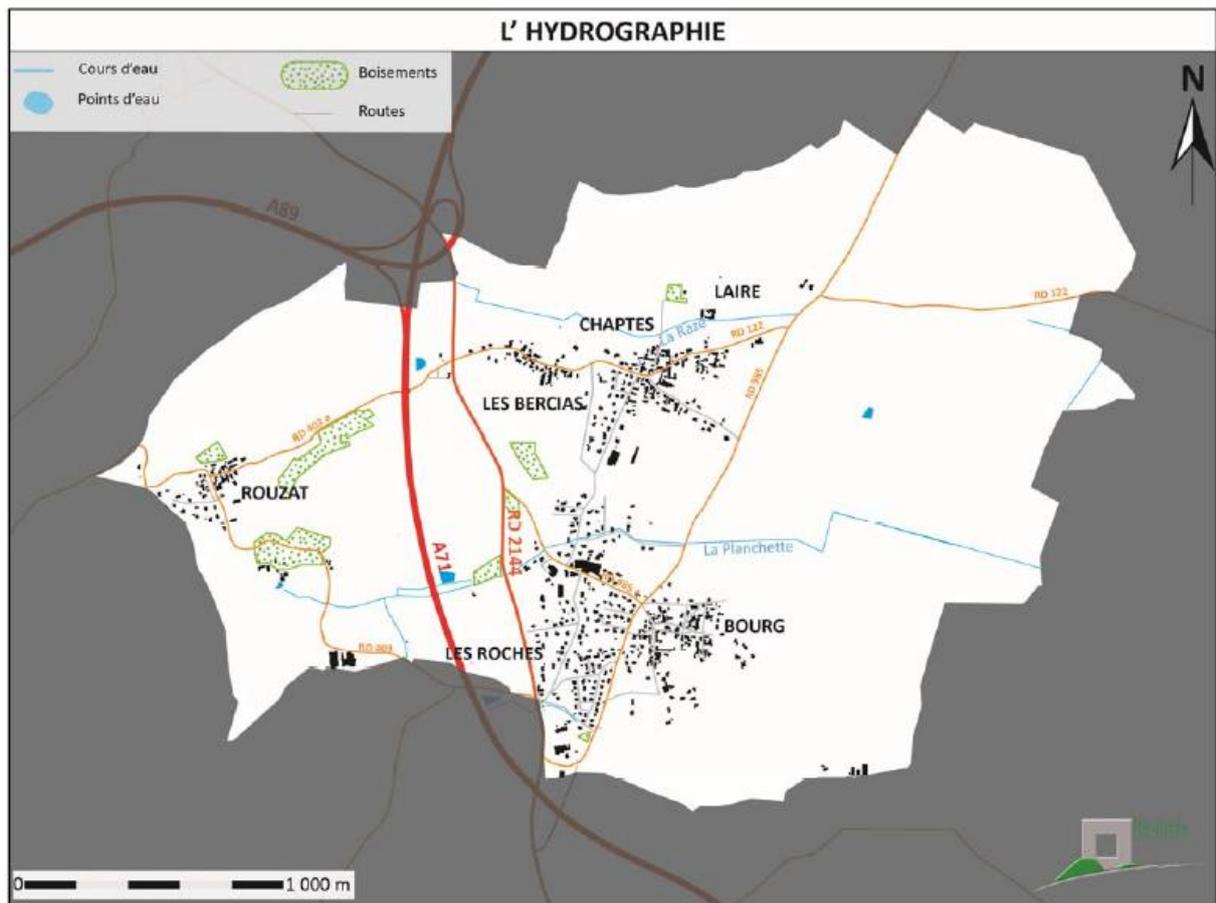
Extrait rapport de présentation PLU de 2017, cartographie réalisée par Bioinsight

- FONCTIONNALITE HYDROLOGIQUE

Hydrographie

Le réseau hydrographique de Beauregard Vendon est très limité. En effet, il n’y a pas de véritable cours d’eau sur le territoire, seulement quelques cours d’eau temporaires, et des fossés, créés pour l’irrigation des terres agricoles, en particulier sur la partie Est.

Les deux cours d’eau temporaires qui prennent leur source sur la partie Est du territoire, en partie canalisés, traversent la commune de la Moutade, puis se jettent dans la Morge, à hauteur de Cellule. Il s’agit des cours d’eau de la Planchette et de la Raze.



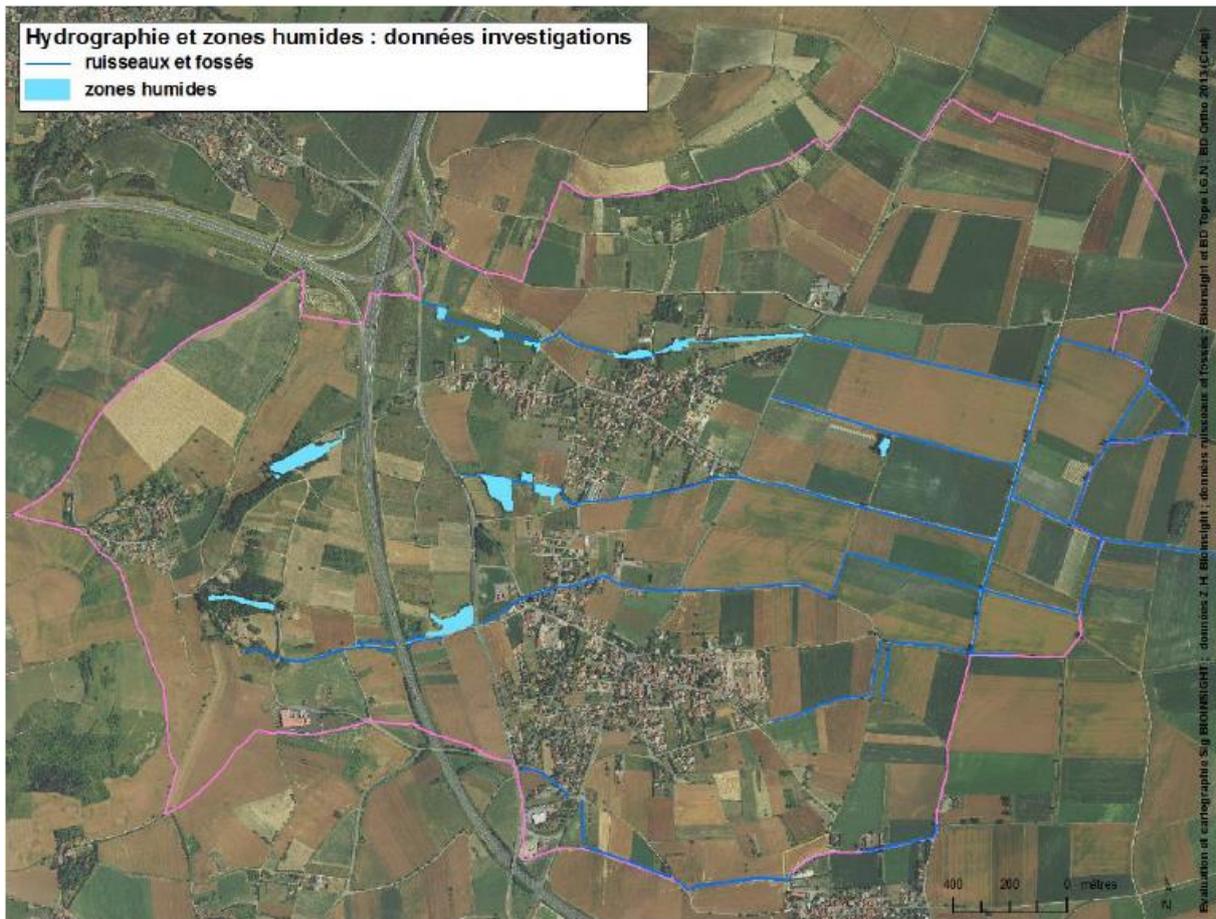
Zones humides

Extrait de l'évaluation environnementale réalisée par Bioinsight, lors du PLU approuvé en 2017.

L'inventaire des zones humides de Beauregard-Vendon résulte de plusieurs sources :

- la prélocalisation des zones humides du Sage Allier aval ;
- les mentions de la BD Topo I.G.N. (surfaces en eau et réservoirs eau) ;
- les mentions du Scan 25 I.G.N. 2013 ;
- les investigations de terrain dans le cadre du P.L.U. (Bioinsight - carte Z.H. investigations du P.L.U.).

Le territoire de Beauregard-Vendon abrite une diversité de zones humides : prairies humides, bois rivulaires des cours d'eau et fossés, mégaphorbiaies*...



Extrait rapport de présentation PLU de 2017, cartographie réalisée par Bioinsight

Le SAGE Allier Aval

Le Sage Allier Aval détermine des secteurs de prélocalisation des zones humides.



Extrait rapport de présentation PLU de 2017, cartographie réalisée par Biensight

10. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Les modifications apportées par la présente procédure se limitent à faire évoluer le zonage uniquement au sein de la zone urbaine. Aucune autre évolution de zonage n'est faite dans le cadre de la modification.

L'évolution du zonage porte uniquement sur :

- **Un échange de surface de 285 m² entre zone Ug et 1AU du PLU.**

L'évolution du règlement porte sur des adaptations afin de mieux pouvoir organiser l'implantation des annexes pour répondre aux objectifs de densification souhaitée. Ces évolutions ne concernent que les zones urbanisées UD et UG.

- **Un repositionnement de l'emplacement réservé n°13**

L'évolution des emplacements réservés porte sur le déplacement d'un emplacement réservé situé en zone urbaine.

Les évolutions mineures du règlement et des OAP n'engendrent aucune incidence négative sur les secteurs à enjeux environnementaux.

Le projet de modification n°1 du PLU n'affecte aucun site à enjeux environnementaux qui concerne le territoire.

Les secteurs à enjeux environnementaux restent donc intégralement préservés, la modification ne présente d'incidence majeur ni sur la Trame Verte et Bleue définie par le PPLU approuvé, ni sur les sites Natura 2000.

11. CONCLUSION

Cette procédure de modification n°1 du PLU engendre une adaptation du document précédent, en matière de zonage, de règlement, d'emplacement réservé et d'OAP.

Toutefois, l'adaptation reste mineure et ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ni du PLU et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le zonage, le règlement, la liste des emplacements réservés et les OAP modifiés seront intégrés au PLU.

ANNEXE

**ANNEXE N°1 : DELIBERATION DE LANCEMENT DE LA MODIFICATION N°1 DU
PLU ET DELIBERATION COMPLEMENTAIRE**

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL
de la Commune de BEAUREGARD-VENDON
séance du 11 JANVIER 2021

Nombre de membres : L'an deux mil vingt et un, le onze janvier à 19 heures 30 minutes, les membres du Conseil Municipal de Beauregard-Vendon dûment convoqués le trente et un décembre se sont réunis en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de M. Denis GEORGES, Maire.

En exercice : 15
Présents : 13
Votants : 15

Étaient présents : Mesdames Corinne DOROCIAC, Laetitia GAY, Florence MANIEZ, Isabelle ONZON, Pascale PINEAU,
Messieurs Christophe BILLON, Bernard CATHALAN, Fabien DUMONT, Jean-Michel GALTIER, Gilles GARDELLE, Denis GEORGES, Antonio OLIVEIRA, David ONZON.

Excusées : Mesdames Mélanie DOLY (a donné procuration de vote à Monsieur Bernard CATHALAN) et Marie-Anne NONY (a donné procuration de vote à Monsieur Denis GEORGES).

Secrétaire de séance : Monsieur Gilles GARDELLE

D20210111-02 Délibération complémentaire à la procédure de modification n°1 du PLU : élargissement des objets.

Monsieur le Maire rappelle que le 10 juillet 2020, le Conseil municipal a délibéré à l'unanimité sur le lancement d'une procédure de modification n°1 du PLU, suivit d'un arrêté engageant la procédure pris le 15 juillet 2020 (n°AR20200715-01). Cette procédure avait pour objet :

- Revoir les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en zones UD et UG
- Revoir les orientations de desserte prévues dans le cadre de l'aménagement du secteur Les Grouillats

La procédure est actuellement en cours.

Monsieur le Maire informe qu'il serait opportun l'élargir les objets avec notamment l'adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette adaptation permettrait d'inciter les porteurs de projet à aménager les territoires ciblés.

Monsieur le Maire informe qu'il est encore possible d'élargir les objets de la procédure de modification n°1 du PLU. Cela nécessiterait de réaliser un nouveau dossier de modification et de reprendre l'ensemble de la procédure.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

- D'AUTORISER Monsieur le Maire à prescrire une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme n°1
- D'ELARGIR les objets de la modification du Plan Local d'Urbanisme n°1 comme suit :
 - revoir les règles d'implantation des constructions en zones UD et UG,
 - revoir les orientations prévues en matière de desserte, sur la zone 1AU Les Grouillats
 - adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Conformément à l'article L153-11° du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au préfet,
- aux présidents du conseil régional et du conseil départemental,
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture,
- au président de la Communauté de Communes Combrailles, Sioule et Morge
- au président du Syndicat mixte pour l'Aménagement et le Développement des Combrailles
- aux établissements publics de coopération intercommunal directement intéressés
- aux maires des communes limitrophes

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département, en caractère apparent.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures.

Pour copie certifiée conforme,

Le Maire , Denis GEORGES

Certifié exécutoire
Reçu en sous-préfecture
le :
Publié ou Notifié
le :



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

063-216300350-20210111-D20210111-02-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/01/2021
Affichage : 13/01/2021

Nombre de membres : L'an deux mil vingt, le dix juillet à 18 heures, les membres du Conseil Municipal de Beauregard-Vendon dûment convoqués le 03 juillet se sont réunis en session ordinaire à la maison des associations, sous la présidence de M. Denis GEORGES, Maire.

En exercice : 15

Présents : 15

Votants : 15

Etaient présents : Mesdames Mélanie DOLY, Corinne DOROCIAC, Laetitia GAY, Florence MANIEZ, Marie-Anne NONY, Isabelle ONZON, Pascale PINEAU
Messieurs Christophe BILLON, Bernard CATHALAN, Fabien DUMONT Jean-Michel GALTIER, Gilles GARDELLE, Denis GEORGES, Antonio OLIVEIRA, David ONZON.

Secrétaire de séance : Monsieur Christophe BILLON

D20200710-11 Prescription de la révision allégée (avec examen conjoint) n°1 du PLU, énoncé des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation ;
Lancement d'une procédure de modification du PLU

Monsieur le Maire informe qu'il est nécessaire de revoir la délimitation et les prescriptions liées à l'identification des espaces verts à préserver au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme, et identifiés au PLU. En effet, l'objectif est d'adapter le périmètre des espaces verts à préserver sur des espaces présentant de vrais enjeux et d'adapter les prescriptions afin d'encourager l'entretien et la valorisation de ces espaces.

Monsieur le Maire explique que cela nécessite de reprendre le plan de zonage et le règlement du PLU.

Pour réaliser ces adaptations des espaces verts à préserver, il convient de réaliser une procédure de révision allégée (avec examen conjoint) du Plan Local d'Urbanisme, définie à l'article L153-34° du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint ».

Monsieur le Maire rappelle que la commune accueille le site Natura 2000 « vallées et coteaux thermophiles du nord de Clermont-Ferrand ». La procédure de révision allégée devra donc intégrer une évaluation environnementale.

Monsieur le Maire informe sur le déroulement de la procédure de révision allégée : réalisation du dossier, arrêt du projet de révision allégée en conseil municipal, transmission du dossier à l'autorité environnementale, examen conjoint avec les personnes publiques associées, enquête publique et approbation en conseil municipal.

Monsieur le Maire présente l'obligation et l'intérêt pour la commune de mettre en œuvre une démarche de concertation avec le public en lien avec la procédure, conformément aux articles L. 103-2 à L. 103-6 du code de l'urbanisme, et propose les modalités suivantes :

- un registre de concertation et une note de présentation de la procédure seront tenus à disposition du public en mairie.
- Information sur le site internet de la commune.

.../...

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

063-216300350-20200710-D20200710-11-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/07/2020

Publication : 16/07/2020

Par ailleurs, Monsieur le Maire informe qu'en parallèle de cette procédure de révision allégée, une procédure de modification du PLU est nécessaire pour :

- Revoir les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en zones UD et UG
- Revoir les orientations de desserte prévues dans le cadre de l'aménagement du secteur Les Grouillats.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

1 - de prescrire la révision allégée n°1 (avec examen conjoint) du plan local d'urbanisme, conformément aux dispositions des articles L. 153-31, L. 153-34 et R. 153-12 du code de l'urbanisme ;

2 - d'énoncer les objectifs poursuivis : adapter le plan de zonage et le règlement concernant les espaces verts à préserver, identifiés au titre de l'article L151-19° du CU ;

3 - de définir les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition d'un registre de concertation et d'une note de présentation de la procédure, aux heures et aux jours d'ouverture de la mairie
- Information sur le site internet

Cette concertation a lieu tout au long de l'étude jusqu'à l'arrêt du projet de révision allégée par le Conseil Municipal, qui tirera le bilan de cette concertation

4 - D'autoriser Monsieur le Maire à prescrire une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme n°1, pour revoir les règles d'implantation des constructions en zones UD et UG, et revoir les orientations prévues en matière de desserte, sur la zone 1AU Les Grouillats.

Conformément à l'article L153-11° du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au préfet,
- aux présidents du conseil régional et du conseil départemental,
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture,
- au président de la Communauté de Communes Combrailles, Sioule et Morge
- au président du Syndicat mixte pour l'Aménagement et le Développement des Combrailles
- aux établissements publics de coopération intercommunal directement intéressés
- aux maires des communes limitrophes

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département, en caractère apparent.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures.

Pour copie certifiée conforme,

Le Maire

Denis GEORGES



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

063-216300350-20200710-D20200710-11-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/07/2020

Publication : 16/07/2020

**ANNEXE N°1 : ARRETE DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU ET
ARRETE COMPLEMENTAIRE**

ARRÊTE MUNICIPAL

N° AR20210119-01

**engageant la procédure de modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Beauregard-Vendon**

Le Maire de Beauregard-Vendon,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 11 Décembre 2017, approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération n°D20200710-11 du 10 Juillet 2020, prescrivant le lancement de la modification n°1 du PLU, complété par la délibération n°D20210111-02 du 11 Janvier 2021 ;

Vu l'arrêté n°AR20200715-01 du Maire prescrivant la modification n°1 du PLU en date du 15 juillet 2020 ;

Considérant que la présente procédure porte sur la modification des règles d'implantation des constructions, en particulier des annexes, par rapport aux limites séparatives, en zones UD et UG d'une part et de modifier les conditions de desserte envisagées pour la zone 1AU Les Grouillats ;

Considérant la nécessité d'apporter plus de souplesse dans la rédaction de l'ensemble des OAP ;

Considérant que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun,

ARRÊTE

Article 1

En application des dispositions des articles L.153-36 et L.153-37 et suivants du code de l'urbanisme, le présent arrêté complète et modifie celui n°AR20200715-01 en date du 15 juillet 2020 relatif à la prescription de la procédure de modification n°1 du PLU.

Article 2

Le projet de modification n°1 vise à :

- Modifier les articles 7 des zones UD et UG, afin de modifier les règles d'implantation des annexes, et assouplir ainsi les règles définies,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

063-216300350-20210119-AR20210119-01-AI

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/01/2021

Affichage : 20/01/2021

- Modifier la liste des emplacements réservés, le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation pour modifier les conditions de desserte envisagées sur la zone 1AAU Les Grouillats d'une part, et assouplir la rédaction des OAP d'autre part.

Article 3

Le projet de modification est soumis à la concertation (article L.103-2 du code de l'urbanisme), pendant toute la durée de l'élaboration du projet, en associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition d'un registre en mairie, aux heures et jours d'ouverture de la mairie, ainsi que d'une note d'information
- Information sur le site internet

Article 4

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification sera transmis pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique.

Article 5

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

Article 6

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération en Conseil Municipal.

Article 7

Une copie du présent arrêté sera adressée à M. le Préfet du Puy-de-Dôme.

Cet arrêté sera affiché pendant un mois en Mairie et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Fait à BEAUREGARD-VENDON,

le 19 janvier 2021



Le Maire

Denis GEORGES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

063-216300350-20210119-AR20210119-01-AI

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/01/2021

Affichage : 20/01/2021

ARRÊTE MUNICIPAL

N° AR20200715-01

**engageant la procédure de modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Beauregard-Vendon**

Le Maire de Beauregard-Vendon,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 11 Décembre 2017, approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant la nécessité :

- de modifier les règles d'implantation des constructions, en particulier des annexes, par rapport aux limites séparatives, en zones UD et UG

- de modifier les conditions de desserte envisagées pour la zone 1AU Les Grouillats, nécessitant l'évolution du plan de zonage, de la liste des emplacements réservés et des orientations d'aménagement et de programmation

Considérant qu'il est nécessaire, pour cela, de recourir à une procédure de modification avec enquête publique

ARRÊTE

Article 1

En application des dispositions des articles L.153-36 et L.153-37 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification n°1 du PLU est engagée.

Article 2

Le projet de modification n°1 vise à :

- Modifier les articles 7 des zones UD et UG, afin de modifier les règles d'implantation des annexes, et assouplir ainsi les règles définies

- Modifier la liste des emplacements réservés, le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation pour modifier les conditions de desserte envisagées sur la zone 1AAU Les Grouillats

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

063-216300350-20200715-AR20200715-01-AI

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/07/2020

Affichage : 16/07/2020

Article 3

Le projet de modification est soumis à la concertation (article L.103-2 du code de l'urbanisme), pendant toute la durée de l'élaboration du projet, en associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition d'un registre en mairie, aux heures et jours d'ouverture de la mairie, ainsi que d'une note d'information
- Information sur le site internet

Article 4

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification sera transmis pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique.

Article 5

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

Article 6

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération en Conseil Municipal.

Article 7

Une copie du présent arrêté sera adressée à M. le Préfet du Rhône.

Cet arrêté sera affiché pendant un mois en Mairie et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Fait à BEAUREGARD-VENDON, le 15 juillet 2020

Le Maire

Denis GEORGES



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

063-216300350-20200715-AR20200715-01-AI

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/07/2020

Affichage : 16/07/2020

