

# COMMUNE DE BEAUSEMBLANT

DEPARTEMENT DE LA DROME

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE N°2

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

*Vu pour être annexé à la délibération du  
Monsieur le Maire,*



Commune de Beausembtant

455 Route Barthélémy de Laffemas  
26 240 BEAUSEMBLANT

Tél. : 04.75.03.13.64  
Fax : 04.75.03.19.84



**INTERSTICE SARL**

**Urbanisme et conseil en qualité environnementale**

Valérie BERNARD • Urbaniste

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION

30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

[contact@interstice-urba.com](mailto:contact@interstice-urba.com)



## SOMMAIRE

---

|                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ORIENTATION N°1 « MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET RENFORCER LE VILLAGE » .....                                           | 9  |
| ORIENTATION N°2 « AFFIRMER LE ROLE FEDERATEUR DU CENTRE-VILLAGE ET AMELIORER SON ACCESSIBILITE MODE DOUX » .....              | 17 |
| ORIENTATION N°3 « PRESERVER ET VALORISER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES » .....                                              | 23 |
| ORIENTATION N°4 « VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI QUI PARTICIPE AU CADRE DE VIE ET A L'IDENTITE DE LA COMMUNE » ..... | 29 |
| ORIENTATION N°5 « PERENNISER UN TISSU ECONOMIQUE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIE EN COHERENCE AVEC LES STRATEGIES INTERCOMMUNALES»..  | 37 |



## PREAMBULE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** définit le projet communal pour les 10 à 12 ans à venir et notamment :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces orientations générales s'appuient sur le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, les objectifs définis par la commune et les principes fondamentaux énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

### **ART. L.101-1 et L.101-2**

*«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.*

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) 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 ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) 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.*

Le PADD se construit également en se référant aux principes fondateurs du développement durable, qui supposent simultanément :

- la satisfaction des besoins actuels sans compromettre ceux de demain,
- la mixité des fonctions : l'évolution du territoire doit conjuguer avec la croissance économique, la cohésion sociale et le respect de l'environnement,
- l'adhésion des différents acteurs du territoire au projet via une démarche de concertation.

■ **LES OBJECTIFS DEFINIS PAR LA COMMUNE DE BEAUSEMBLANT LORS DE LA MISE EN REVISION DU POS**

Les objectifs de la commune lors de la mise en révision du POS étaient :

■ **Favoriser les atouts du village :**

- Encourager le développement de l'accueil touristique (restaurant, relais d'hôtes, châteaux, ...) en s'appuyant sur l'attrait du village,
- Rendre accessible le village à pied, à vélo en créant des liaisons douces entre quartiers
- Mettre en valeur et renforcer les cheminements piétons
- Améliorer la qualité de la voirie et des espaces publics en cohérence avec le plan de mise en accessibilité de la voirie à réaliser

■ **Préserver et valoriser l'environnement et le paysage :**

- En s'appuyant sur les composantes paysagères existantes
- En conservant les axes de perception remarquables et notamment les vues sur les édifices remarquables (château du Molard, belles demeures...)
- En protégeant et valorisant les espaces ouverts, les corridors biologiques
- En préservant de toute urbanisation les secteurs à risques (inondation, ruissellement, risques technologiques liés aux canalisations ou aux activités industrielles)

■ **Soutenir l'activité économique et préserver l'agriculture**

- En lien avec la communauté de communes Porte de DromArdèche, désormais compétente en matière de développement économique, permettre le développement des activités existantes notamment dans la zone d'activités des Pierrelles tout en maîtrisant l'impact de l'extension de la zone sur les terres agricoles
- En assurant le maintien de l'activité agricole et la protection des espaces agricoles remembrés et irrigués

■ **Créer ou renforcer les secteurs d'habitat**

- Prendre en compte la présence des différents risques et nuisances dans les choix d'urbanisation
- Privilégier le développement de l'habitat dans les bourgs et hameaux disposant des équipements nécessaires et éloignés des sources de nuisances ou impactés par des contraintes de ruissellement
- Développer une mixité et une diversité d'habitat dans les zones urbanisables : mixité de population (jeune/population âgée) et une mixité de logements (locatifs/accession à la propriété, individuels/collectifs)
- Maîtriser la consommation d'espace, la commune n'ayant pas vocation à supporter une croissance démographique forte
- Stopper le mitage et l'étalement urbain
- Travailler sur l'aspect qualitatif des nouveaux espaces à urbaniser et des parties urbanisées existantes (forme urbaine, liaisons, lisières avec l'espace agricole...)

■ **Prendre en compte les documents supra-communaux**

- Rendre compatible le projet de PLU avec les objectifs du programme local de l'habitat de la communauté de communes Rhône-Valloire et avec le nouveau PLH en cours d'élaboration par la CCPDA
- Mettre en cohérence les orientations du PLU avec celles du SCOT, notamment sur les questions d'habitat, des zones d'activités et des zones agricoles à enjeux

## ■ LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE BEAUSEMBLANT

L'enjeu du projet de PLU de Beausemblant est de définir un **juste** équilibre entre développement urbain, développement économique, cohésion sociale, préservation et valorisation des éléments de singularité environnementale et paysagère.

Il s'agit aussi d'inscrire la commune dans des logiques territoriales plus larges que l'échelle communale : celles du bassin de vie, de la communauté de communes Porte de DromArdèche et du SCoT des Rives du Rhône.

Le développement futur souhaité par la commune repose sur cinq orientations :

- « *Maîtriser le développement urbain et renforcer le village* »
- « *Affirmer le rôle fédérateur du centre-village et améliorer son accessibilité mode doux* »
- « *Préserver et valoriser les richesses environnementales* »
- « *Valoriser le patrimoine naturel et bâti qui participe au cadre de vie et à l'identité de la commune* »
- « *Pérenniser un tissu économique dynamique et diversifié en cohérence avec les stratégies intercommunales* »



## ORIENTATION N°1

« MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET RENFORCER LE VILLAGE »





## OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

En compatibilité avec les orientations supra communales (SCoT et PLH), la commune souhaite organiser son développement de manière équilibrée et maîtrisée pour demeurer un village accueillant et animé.

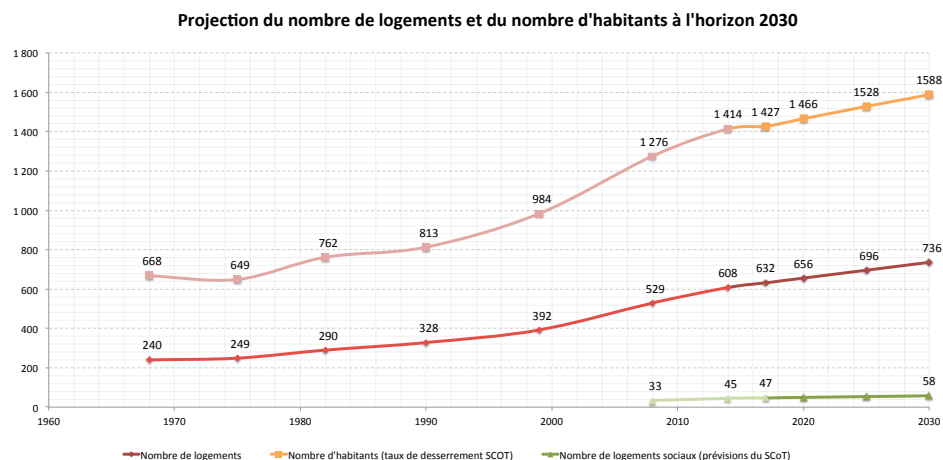
### → ORGANISER UN ACCUEIL RESIDENTIEL MODERE, MAITRISE ET COMPATIBLE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

- **Développer l'habitat en cohérence avec les objectifs définis pour les villages du SCoT des Rives du Rhône**

Prévoir la réalisation d'environ 95 logements au maximum sur la durée du PLU (12 ans).

Ces nouveaux logements permettront de répondre à la fois aux besoins de la commune pour assurer le renouvellement de la population et aussi aux besoins des déshabitants.

- **Atteindre une population de l'ordre de 1 600 habitants d'ici 12 ans**



### → MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE

- **Ajuster le foncier aux besoins réels de la commune** (environ 90 logements) et donc redéfinir et « calibrer » le PLU en fonction de cet objectif et du projet de la municipalité
- **Réduire la consommation moyenne des espaces naturels et agricoles liée au développement résidentiel et économique au cours des 12 prochaines années (2017 - 2029)**

- Réduire de près des 3/4 (70%), la surface consommée pour le développement résidentiel :

Si, entre 1998 et 2012, près de 18 ha ont été nécessaires pour construire environ 200 logements (soit une densité moyenne de 11 logements à l'hectare), le PLU se fixe comme objectif, la production d'environ 90 logements sur près de 6 ha, soit une densité moyenne de 18 logements à l'hectare dans les secteurs de projet.

- Ajuster les réserves foncières pour le développement économique en s'inscrivant dans une dynamique économique intercommunale (réduction d'environ 10 ha la zone d'activités des Pierrelles)

|          |                                                  | 1998-2012 (14 ans)                                                                                            | 2017-2029 (12 ans)                                                                                                                                                                                                              | Evolution entre les 2 périodes |
|----------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| HABITAT  | Nombre de logements                              | 207 logements autorisés<br>(source communale)                                                                 | 90 logements projetés                                                                                                                                                                                                           | - 57 %                         |
|          | Surface consommée                                | 18 hectares                                                                                                   | 6 hectares projetés                                                                                                                                                                                                             | - 67 %                         |
|          | Densité moyenne                                  | 11 logts / ha                                                                                                 | 18 logts / ha dans les secteurs de projets                                                                                                                                                                                      | -                              |
|          | Typologie                                        | 152 logements individuels (env. 74%)<br>9 logements intermédiaires (4%)<br>46 logements collectifs (env. 22%) | env. 28 logements individuels (dont 16 en dents creuses) (env. 31%)<br>env. 37 logements accolés ou intermédiaires (env. 41%)<br>env. 10 logements individuels ou accolés (env. 11%)<br>env. 15 logements collectifs (env. 17%) | -                              |
| ÉCONOMIE | Surface consommée pour les activités économiques | Zone des Pierrelles : 25 ha                                                                                   | Extension de la zone des Pierrelles : 3,5 ha                                                                                                                                                                                    | - 86%                          |

|              |                                | 2009                                                   | 2029                                      | Évolution 2009/2029 |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|
| POPULATION   | Nombre d'habitants             | 1 414 habitants (source INSEE)                         | 1 576 habitants projetés                  | + 11 %              |
| URBANISATION | Surface totale urbanisée       | 148 ha (source SMRR)<br>Soit près de 13% du territoire | 154 ha projetés<br>Soit 13% du territoire | + 4 %               |
|              | Surface urbanisée par habitant | 1 047 m <sup>2</sup> / hab.                            | 977 m <sup>2</sup> / hab. projeté         | - 7 %               |

➔ **IDENTIFIER LES SECTEURS LES PLUS STRATEGIQUES POUR PORTER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN COHERENCE AVEC LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES**

Il s'agit des secteurs les plus proches du centre-bourg, desservis par les réseaux publics, non exposés aux risques et aux nuisances et à moindre impact paysager et agricole.

▪ **Dans le bourg de Beausemblant**

- Conforter le village qui abrite tous les services et les équipements publics
- Favoriser une vocation mixte d'habitat, de services, de commerces, d'équipements publics et d'activités non nuisantes compatibles avec l'habitat
- Prévoir des capacités de développement résidentiel suffisantes dans le village
- Accueillir dans le bourg au moins 50% du développement résidentiel futur dans deux principales opérations : « Les Géraniums » et « Les Robiniers »

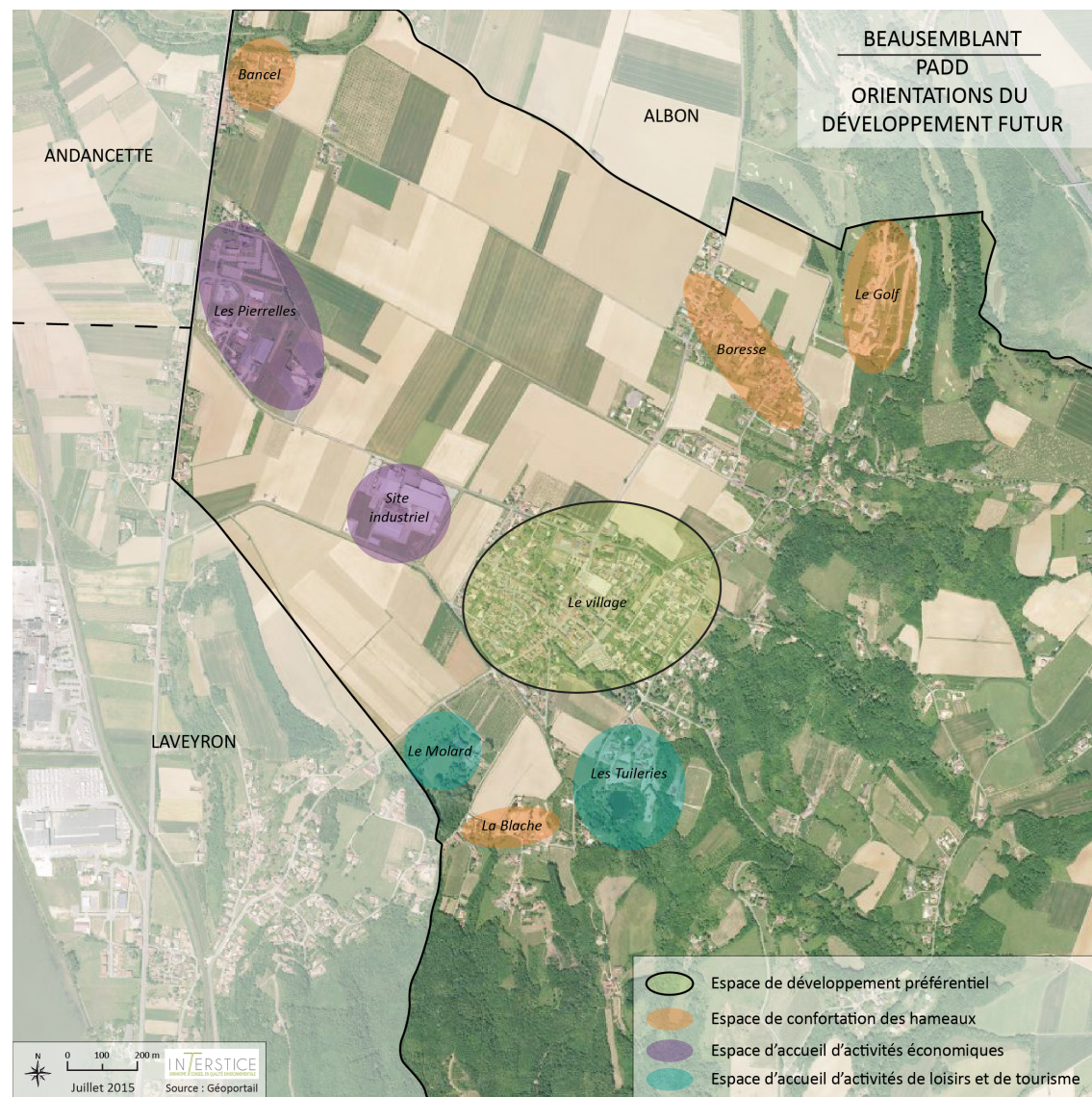
▪ **Dans les hameaux**

- Conforter les hameaux (Boresse, Bancel, La Blache) au sein des enveloppes bâties actuelles sans extension et renforcer les liens entre Boresse et le Beausemblant
- Limiter le développement urbain à la construction des « dents creuses » (espaces interstitiels (parcelle ou tènement) dépourvus de constructions et bordés d'unités foncières bâties), à la densification des terrains déjà construits et à la réhabilitation des bâtiments existants
- Maîtriser le développement urbain des secteurs dont l'aménagement est déjà engagé :

- **Bancel** : prévoir une orientation d'aménagement et de programmation pour organiser le développement urbain et optimiser le foncier (8 nouveaux logements) dans ce secteur désormais desservi par le réseau d'assainissement collectif
- **Les collines du Golf** : prévoir une orientation d'aménagement et de programmation (il reste à construire en décembre 2017, environ 19 logements sur 37 au total prévus dans cette opération autorisée sous le régime du POS en 2006 avant la prescription du PLU)

▪ **Sur le reste du territoire communal : dans les écarts et les espaces agro naturels**

- Stopper le mitage du territoire et l'étalement urbain notamment l'urbanisation diffuse le long des voies ou dans les secteurs éloignés du centre
- Autoriser uniquement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages :
  - l'extension limitée du bâti existant non agricole
  - le changement de destination d'anciens bâtis existants agricoles en fonction de critères précis (impact sur l'agriculture, capacités des réseaux, intérêt patrimonial, etc.)
  - les exploitations agricoles
  - les constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif
  - les installations liées aux activités sportives et de loisirs



→ **PRENDRE EN COMPTE LES DIFFERENTS RISQUES ET LES NUISANCES DANS LES CHOIX D'URBANISATION**

▪ **Limitier l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels : risque d'inondation et de ruissellement**

- Tirer les enseignements de la carte des aléas et des études hydrauliques menées sur Beausemblant et définir les secteurs d'urbanisation future en dehors des zones à risque

- Ne pas aggraver les risques et les nuisances sur le territoire (notamment lutter contre l'imperméabilisation des sols,...)

▪ **Limitier l'exposition des biens et des personnes aux risques technologiques**

Prendre en compte dans les choix de développement, la présence des canalisations de transport et de distribution de gaz et des lignes haute tension

▪ **Ne pas renforcer l'urbanisation aux abords immédiats des infrastructures routière (RN7) et autoroutière (A7) générant des nuisances sonores**

▪ **Prendre en compte la présence des installations classées pour l'environnement, site industriel « Alphaform », en limitant tout développement urbain à vocation d'habitat autour de cet établissement**

→ **POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DU PARC IMMOBILIER EN CREAT DES LOGEMENTS PLUS ACCESSIBLES ET ADAPTES A TOUS LES BESOINS**

▪ **Diversifier les types d'habitat pour allier la densité avec la qualité urbaine**

- Favoriser des formes bâties plus denses et moins consommatrices d'espace (augmenter le parc de logements groupés, intermédiaires ou petits collectifs)

- Prévoir des tailles de logements qui favorisent les parcours résidentiels sur la commune

- Définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur tous les secteurs à enjeux

▪ **Diversifier les statuts d'occupation**

- Mettre en œuvre les objectifs révisés du Programme Local de l'Habitat porté par la communauté de communes Porte de DrômArdèche

- Permettre la réalisation de logements locatifs sociaux (9% de l'offre nouvelle) : Mise en place d'une servitude de mixité sociale sur l'opération « Les Gèraniums » et d'un emplacement réservé en extension de l'opération Cœur de village

- Prévoir des logements pour des personnes âgées

→ **PROMOUVOIR DES FORMES URBAINES PLUS DENSES, PLUS ECONOMES EN ESPACE ET PLUS SOBRES EN ENERGIE**

Inciter à la mise en œuvre de projets d'aménagement respectueux de la qualité environnementale (performance énergétique des bâtiments, gestion des eaux de pluie, liaisons douces, ...)

→ **AMELIORER L'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET LUTTER CONTRE LA BANALISATION DES PAYSAGES**

▪ **Aménager des espaces tampons, des transitions paysagères, entre les espaces urbanisés et les espaces agro-naturels**

▪ **Mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs stratégiques favorisant la cohérence des opérations**

▪ **Travailler sur la réglementation des clôtures et l'aspect extérieur des constructions (implantation dans le terrain, volume des constructions, couleur des façades, toitures, ...)**



## ORIENTATION N°2

**« AFFIRMER LE RÔLE FÉDÉRATEUR DU CENTRE-VILLAGE  
ET AMÉLIORER SON ACCESSIBILITÉ MODE DOUX »**





## OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

---

Un des enjeux forts du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de conforter le centre-village pour garder un village vivant et convivial et permettre le maintien de son tissu commercial et de services. L'espace d'accueil préférentiel du développement urbain doit se réaliser au village au plus près des équipements publics, des services et des commerces.

Le potentiel d'accueil dans le tissu urbain du village est limité en raison d'un tissu à la fois ancien et pavillonnaire en lotissement dont le redécoupage foncier a déjà été réalisé : seul le secteur « Les Robiniers » constitue un tènement foncier important (actuellement cultivé : verger) ; il existe un potentiel de divisions foncières sur quelques grandes parcelles, mais une quasi-absence de terrains libres (« dents creuses »). Ce potentiel est insuffisant pour assurer le développement du village pour la prochaine décennie et à plus long terme. La commune doit trouver une extension raisonnable du village pour assurer son développement.

### → TROUVER UNE EXTENSION RAISONNABLE DU VILLAGE EVITANT L'ETALEMENT URBAIN ET LIMITANT L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT, L'AGRICULTURE ET LES PAYSAGES

Le bourg de Beausemblant est très contraint : à l'Ouest, le site industriel « Alphaform » présentant des risques technologiques nécessitant de préserver une coupure d'urbanisation autour de cette entreprise ; à l'Est, les coteaux et un continuum forestier à préserver ; au Nord, des espaces agricoles cultivés entre le village et Boresse constituant une coupure d'urbanisation ; au Sud, le château du Molard et un verger.

Un secteur de développement au Sud-Ouest du bourg avait été désigné au POS comme point d'appui du développement (zone NA). Or, suite à des études techniques hydrauliques, il s'avère que des risques inondations existent sur ce secteur et que les exutoires sont sous dimensionnés pour permettre une urbanisation sur ce site.

Les élus ont donc opté pour un développement du village vers le Nord et non loin de l'école.

# BEAUSEMBLANT

PADD

Centre-bourg



- Cours d'eau
- Cheminement piétons existants
- Espace public
- Équipement public
- Espace agro-naturel
- Espace boisé
- Entrée de ville



- Maîtriser le développement urbain**  
Conforter le centre-bourg dans son enveloppe actuelle
- Organiser les zones d'urbanisation future
- Préserver les éléments à forte valeur patrimoniale, paysagère et environnementale**  
Maintenir des coupures vertes
- Préserver les vergers et les parcs
- Préserver le patrimoine
- Conserver les vues sur les éléments patrimoniaux

- Améliorer la qualité des déplacements**  
Sécuriser les déplacements
- Organiser la desserte des zones d'urbanisation future en cohérence avec la trame viaire existante
- Poursuivre le maillage piéton
- Prendre en compte les contraintes du territoire**  
Site industriel Alphaform
- Prévenir les risques de ruissellement

→ **OUVRIR LES TERRAINS A LA CONSTRUCTION DANS LE CADRE D'OPERATIONS D'URBANISME ORGANISEES PERMETTANT DE REpondre A PLUSIEURS ENJEUX ET OBJECTIFS**

▪ **Mettre en œuvre les principes du développement durable**

Economie d'espace, performance énergétique des constructions (compacité des formes / exposition favorable aux apports solaires passifs..), qualité des espaces communs, mixité sociale et fonctionnelle

▪ **Offrir de nouveaux logements à proximité de l'école et des commerces de centre-village**

- Diversifier l'offre de logements en prenant en compte les besoins de parcours résidentiels sur la commune (logements pour fixer les jeunes et maintenir les aînés sur la commune)
- Diversifier les formes urbaines en tenant compte du bâti limitrophe

▪ **Améliorer le lien et la qualité de la liaison entre les deux pôles historiques de Beausemblant : Boresse et le bourg**

- Création d'une liaison douce entre le bourg et Boresse (voie très fréquentée et dangereuse pour la circulation des piétons et cycles)
- Aménagements paysagers de l'axe (RD122) : plantations, bassins paysagers et traitement des sur-largeurs

▪ **Gérer les eaux pluviales et de ruissellement**

- Mettre en œuvre les préconisations issues de l'étude hydraulique étudiée par la commune pour mettre à l'abri le nouveau quartier des risques d'inondation (noue captant les eaux à l'amont et bassins paysagers permettant la régulation des apports au réseau)

▪ **Etudier la sécurisation de plusieurs axes routiers**

- Mettre en sécurité l'entrée Nord (RD 122) et traiter le carrefour à proximité de l'école
- Elargir la route des Carrières et des géraniums
- Favoriser un maillage des voiries : éviter de créer des voies en impasse et de multiplier les accès à la RD 122

▪ **Favoriser les liaisons douces dans le village**

- Poursuivre le maillage piétonnier entre les nouveaux quartiers et le centre-village afin de limiter l'usage de la voiture et de renforcer la convivialité et la rencontre des habitants : Boresse et le village, le Golf et Boresse, le maillage piéton de plusieurs lotissements via l'opération « Les Robiniers » en centre-village...
- Créer un accès piétonnier (via l'opération Bancel) vers l'arrêt de bus sur la RN7 dans le hameau de Bancel



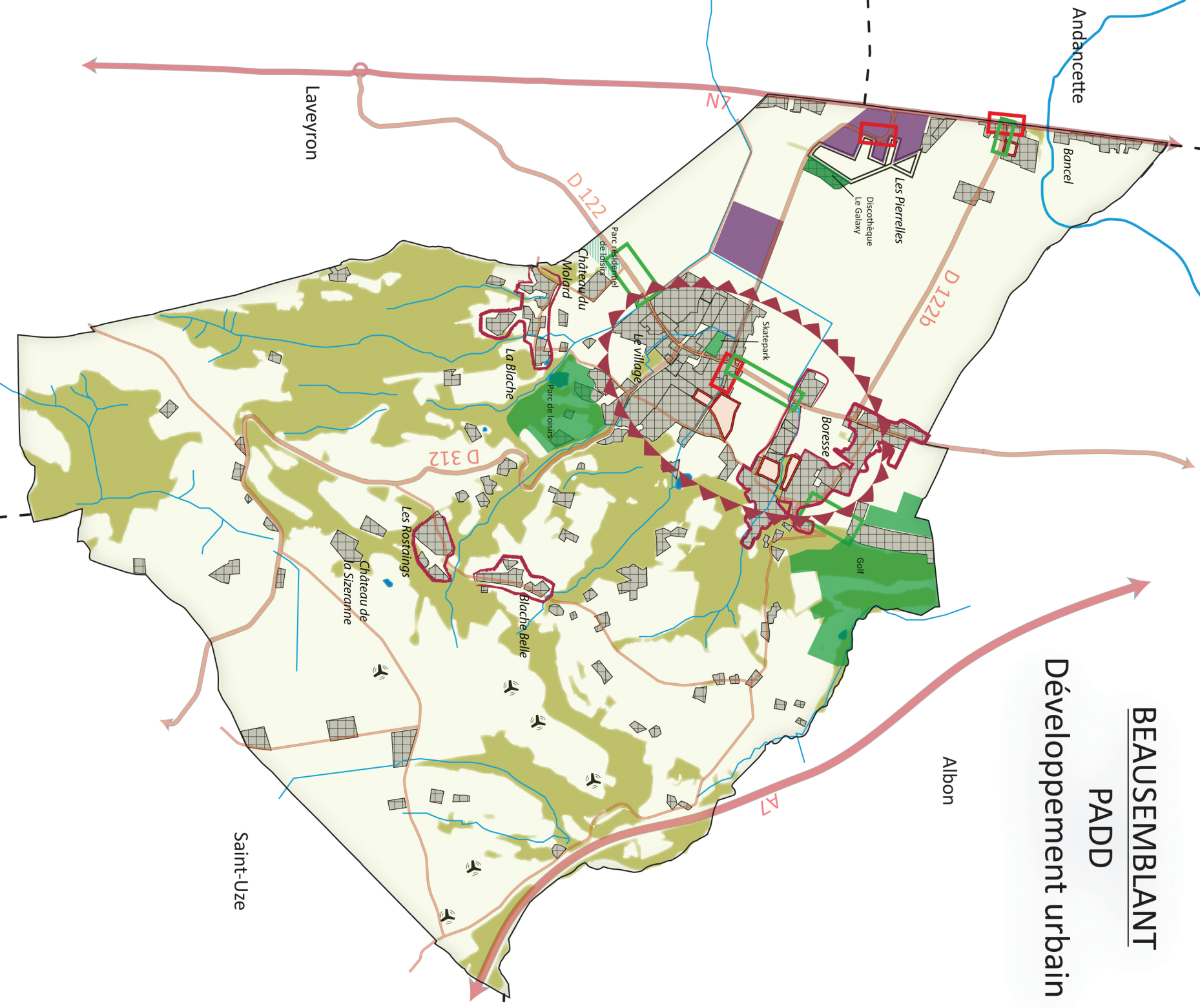
▪ **Créer des conditions favorables aux échanges entre les habitants**

- Prévoir au sein du nouveau quartier un espace public accessible à tous les habitants

# BEAUSEMBLANT

## PADD

### Développement urbain



Voie existante

Cours d'eau

Espace urbain

Espace agro-naturel

Espace boisé

Éolienne

#### Maîtriser l'urbanisation



Rapprocher le centre-bourg et Borese



Maintenir les hameaux dans leur emprise



Organiser les zones d'urbanisation future



Prévoir une zone d'extension de la ZAD

#### Améliorer les déplacements



Sécuriser les déplacements



Sécuriser ou créer des modes doux



0 250 500 m

Décembre 2017

## ORIENTATION N°3

« PRESERVER ET VALORISER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES »





## OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

---

Le volet « environnement » constitue **un des axes essentiels des documents d'urbanisme**

*« Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. »*

Sur Beausemblant, la protection et la préservation des espaces naturels et des milieux remarquables sont primordiales car le territoire communal subit des pressions fortes, il est traversé par de grandes infrastructures routières (RN7, A7 et son éco pont), et connaît en outre une attractivité résidentielle et économique importante...

### ➔ **PROTEGER LA RICHESSE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE**

- **Préserver les milieux essentiels au déplacement de la faune le long des axes naturels du territoire (le plateau, le coteau et les talwegs des torrents)**

- Identifier les trames verte et bleue sur le document réglementaire
- Préserver les axes naturels de déplacements : les talwegs des cours d'eau permanents ou temporaires sont des guides pour la faune qui permettent leur passage du plateau à la plaine. Le PADD prévoit de maintenir des espaces non construits autour des ces infrastructures (bande large maintenue en zone naturelle de part et d'autre des talwegs)
- Maintenir des zones « tampon » et les ripisylves le long des cours d'eau permanents ou temporaires qui favorisent les continuités aquatiques (le Bancel, le ruisseau de Croisieux en limite avec Albion, Le Merdariou à Bas-Borese, La Blachebelle, l'Enfer, Le Vivier dans le village et Grande Combe et ravin de Fédél à la Blache)
- Favoriser les passages de la faune, en préservant des coupures vertes entre les espaces urbanisés pour permettre les échanges entre le coteau et la plaine et en stoppant l'urbanisation linéaire le long des axes de circulation

- Sur le coteau notamment, protéger les espaces agricoles pour conserver une alternance de milieux ouverts et fermés, propices à la biodiversité (lutter contre la déprise agricole sur le coteau)

- Protéger le réseau de haies et de zones humides (rôle d'habitat et de déplacement de la faune)

- **Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt patrimonial**

- Les gorges de la Galaure (ZNIEFF),
- L'ensemble des zones humides du territoire

### ➔ **PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU**

- **Prendre en compte la proximité du captage d'eau potable des Près Nouveaux et de sa zone d'alimentation**
- **Protéger les zones humides présentes sur le territoire : les déblais-remblais et les drainages seront par exemple interdits**
- **Préserver les ruisseaux et leur ripisylve**
- **Protéger la ressource en eau en privilégiant le développement urbain dans les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées**

## ➔ **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES DANS LES CHOIX D'URBANISATION**

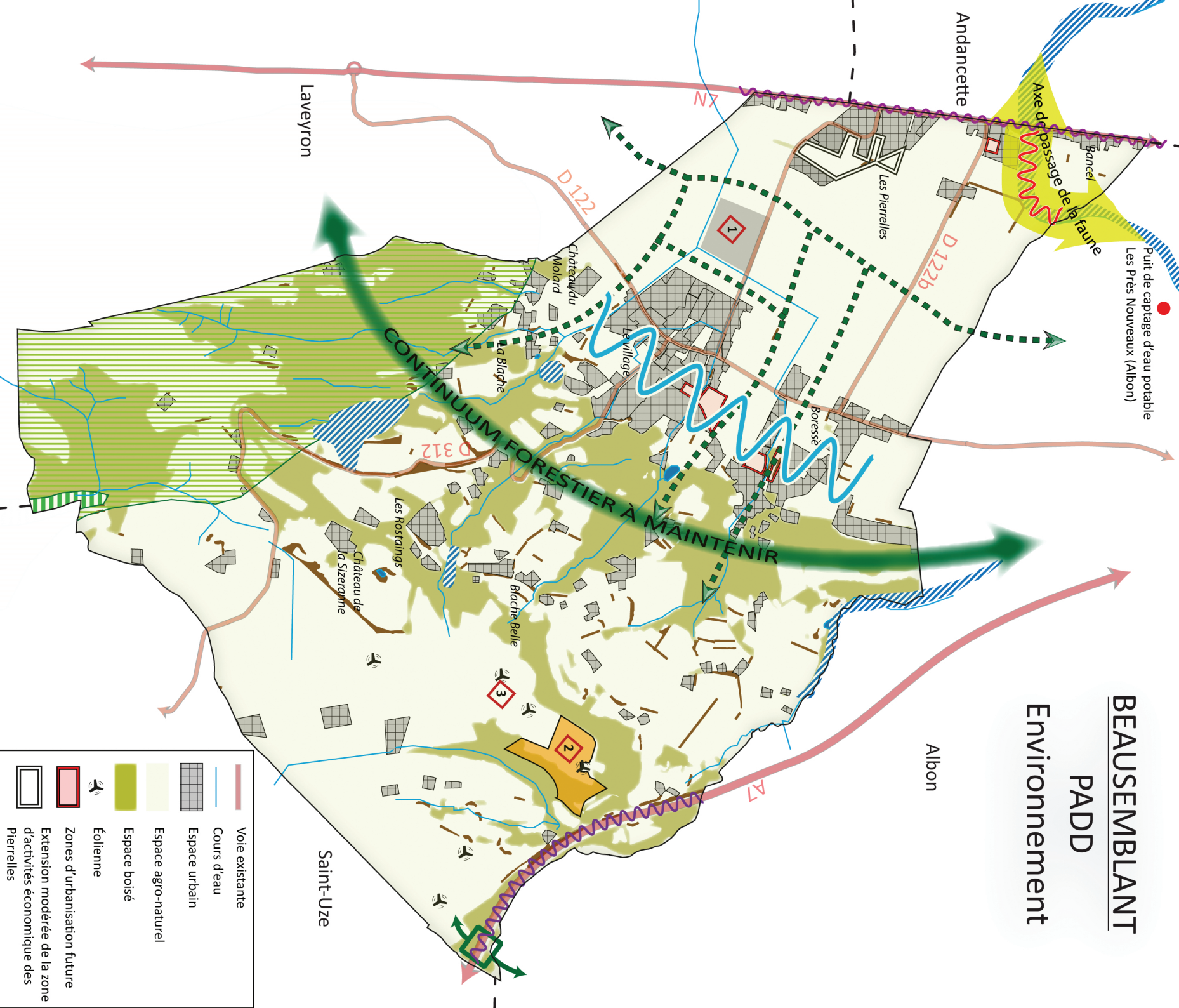
- **Limitier l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels**
  - Tirer les enseignements des cartes des aléas sur la rivière le Bancel et définir les zones de développement futur de l'urbanisation en dehors des zones à risque
  - Prendre en compte le régime torrentiel de certains ruisseaux en s'écartant au maximum du lit de ces cours d'eau (préservation d'une zone tampon en cas de débordement)
  - Etre vigilant vis à vis du ruissellement sur versant dans le centre-bourg, ne pas aggraver les risques de ruissellement sur le territoire (imperméabilisation,...) et prévoir des aménagements spécifiques dans les opérations
- **Limitier l'exposition des biens et des personnes aux risques technologiques et aux nuisances**
  - Prendre en compte dans les choix de développement, la présence de canalisations de transport et de distribution de gaz et les lignes haute tension
  - Prendre en compte la présence des deux installations classées pour l'environnement :
    - **l'usine « Alphaform »** aux portes du village en limitant tout développement urbain à vocation d'habitat autour de cet établissement,
    - **et la carrière** au lieu-dit Blache ronde avec une remise en état à vocation agricole, après l'exploitation
  - Limiter les développements urbains aux abords de l'A7 et de la RN7 à la fois parce que ces infrastructures sont sources de nuisances sonores mais aussi en tant que voie de circulation de matières dangereuses
- **Lutter contre la prolifération des plantes envahissantes** (Renouée du Japon et Ambroise)



# BEAUSEMBLANT

## PADD

### Environnement



#### Milieux à préserver pour leur biodiversité

- Boisement
- ZNIEFF de type II
- ZNIEFF de type I
- Zone humide

#### Continuums et corridors à préserver

- Continuum forestier
- Axe de déplacement de la faune d'importance régionale
- Axe de déplacement de la faune d'importance locale
- Ecopont
- Haie (rôle d'habitat et de déplacement de la faune)

#### Prise en compte des risques et nuisances

- 1 ALPHAFORM
- 2 Carrière DELMONICO
- 3 Éoliennes de Beausemblant

- Voie existante
- Cours d'eau
- Espace urbain
- Espace agro-naturel
- Espace boisé
- Éolienne
- Zones d'urbanisation future
- Extension modérée de la zone d'activités économique des Pierrelles

0 250 500 m  
N  
Déceembre 2017  
INERSTICE  
BESANCON / CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE



## ORIENTATION N°4

« VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI  
QUI PARTICIPE AU CADRE DE VIE ET A L'IDENTITE DE LA COMMUNE »



## OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

---

Paysage rural à tendance péri urbaine, le paysage de la commune de Beausemblant est fortement marqué d'une part par les grands aménagements (infrastructures de transport, éoliennes...) et d'autre part par les évolutions liées à son attractivité économique et résidentielle. En 50 ans, les paysages ont été bouleversés : développement urbain, recul de l'agriculture sur le coteau s'accompagnant d'une avancée de la forêt et « intensification » de l'agriculture...

### → MAINTENIR LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES ET LEURS MOTIFS PAYSAGERS

- **Les grands espaces ouverts de la plaine agricole**
  - En préservant la vocation agricole de la plaine
  - En limitant l'emprise de la zone d'activités des Pierrelles
  - En stoppant tout développement urbain résidentiel à l'Ouest de la RD122
  
- **L'alternance des milieux ouverts et fermés sur le coteau**

En luttant contre la déprise agricole et l'enfrichement sur le coteau, sources de fermeture des paysages notamment sur les parcelles les moins accessibles et les plus pentues.

Le maintien des activités agricoles est le seul garant de l'entretien de ces paysages.
  
- **Les grands espaces vallonnés du plateau en préservant leur vocation agricole**
  - En préservant les haies et certains boisements
  - En stoppant tout développement urbain résidentiel







➔ **PRESERVER LES CARACTERISTIQUES AGRO-NATURELLES IDENTITAIRES DE LA COMMUNE EN MAINTENANT UN « EQUILIBRE » ENTRE LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET LES ESPACES ARTIFICIALISES**

- **Définir des limites claires à l'urbanisation** en s'appuyant sur des motifs naturels (un boisement, une rivière, un chemin, une haie), artificiels (la dernière maison, par exemple) ou sur des objectifs visant à la préservation des vues ou des corridors écologiques
  - Recomposer l'entrée nord du village entre le bourg et Boresse :
    - Casser l'aspect routier de la RD 122
    - Composer avec les espaces ouverts de la plaine
    - Prévoir une intégration paysagère à la nouvelle opération des Géraniums dessinant une nouvelle silhouette Nord au village et traiter qualitativement la transition avec la zone agricole
  - Maintenir les autres entrées de bourg dans leur limite actuelle (la dernière maison est la limite)
  - Stopper le développement urbain dans les coteaux et dans les zones agro-naturelles (route de Maucune, La Chanas...) pour éviter l'effet de mitage et de morcellement
- **Préserver les éléments à forte valeur patrimoniale et prendre en compte les vues sur les éléments patrimoniaux**
  - Protéger le patrimoine végétal et l'intégralité de la trame verte : les boisements autour des cours d'eau, les boisements du coteau, le réseaux de haies, les arbres ponctuels remarquables ou alignements remarquables, les parcs des grandes propriétés.
  - Préserver les cônes de vue remarquables sur les éléments patrimoniaux (Château du Molard, Château de la Sizeranne, Villa « Robin ») et les zones sensibles d'un point de vue paysager (les entrées du village et des hameaux, les abords des RD)

- Préserver les éléments à forte valeur patrimoniale : Villa « Robin », Château du Molard, verger à l'entrée Sud, parcs privés des propriétés,...

➔ **AMELIORER L'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET LUTTER CONTRE LA « BANALISATION PAYSAGERE »**

- Réfléchir sur des formes urbaines reprenant le vocabulaire architectural local (volumes, matériaux, intégration dans le site, ...)
- Traiter de manière qualitative les franges (zones résidentielles et économiques / espaces agricoles notamment) par des prescriptions sur les clôtures, le maintien de végétation...
- Intégrer paysagèrement tous les nouveaux quartiers par des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Stopper le développement du lotissement du Golf dans le coteau et définir des principes d'intégration paysagère dans l'orientation d'aménagement







## ➔ PROTEGER LES ELEMENTS PATRIMONIAUX PORTEURS DE L'IDENTITE LOCALE

- **Protéger et valoriser le patrimoine bâti**
  - Les grandes propriétés et châteaux (Château de la Sizeranne, Château du Molard, Villa « Robin »)
  - Le patrimoine public (mairie, église,...)
  - Le petit patrimoine
- **Mettre en valeur les savoir-faire locaux (les galets, le pisé...) en protégeant le patrimoine ordinaire et les architectures traditionnelles**

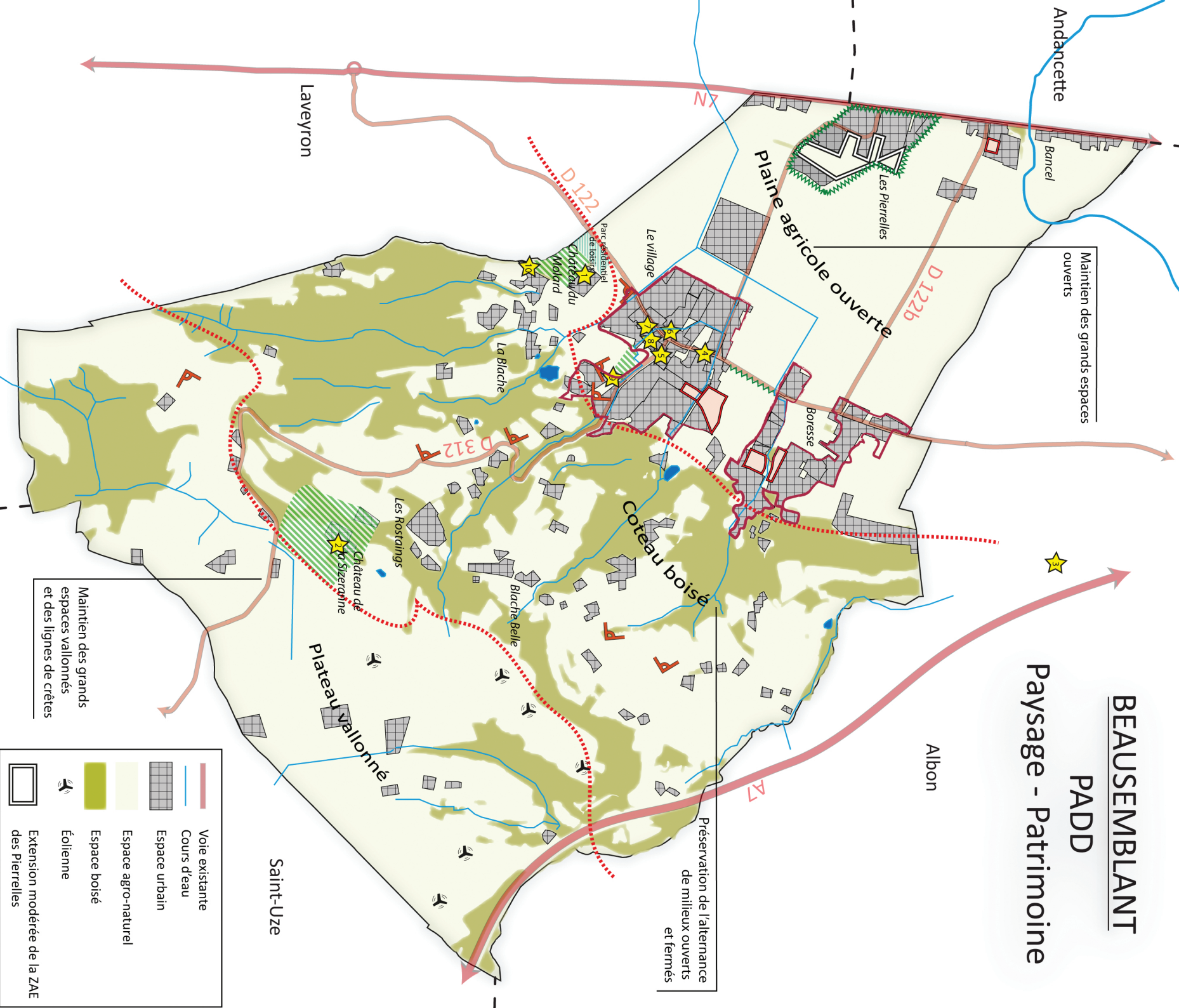




# BEAUSEMBLANT

## PADD

### Paysage - Patrimoine





## ORIENTATION N°5

« PERENNISER UN TISSU ECONOMIQUE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIE  
EN COHERENCE AVEC LES STRATEGIES INTERCOMMUNALES »



## OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

---

Le tissu économique de Beausemblant s'organise essentiellement autour :

- D'une agriculture dynamique de polyculture-élevage et arboriculture : plus de 50% du territoire communal est consacré à l'agriculture. La commune compte six exploitations agricoles en 2012
- D'un tissu d'artisans et de commerces implantés sur l'ensemble du territoire et dans la zone d'activités des Pierrelles
- D'activités économiques importantes avec une des plus grosses entreprises nationales de transport dans la zone d'activités des Pierrelles et une usine importante d'emballage plastique située à proximité du village
- D'activités de tourisme et de loisirs : le golf, des chambres d'hôtes et l'implantation projetée d'un parc résidentiel de loisirs au château du Molard

Le PLU met en œuvre les outils nécessaires pour préserver l'activité économique sur la commune de Beausemblant.

### → DEVELOPPER LES EMPLOIS ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES EN PARALLELE DE L'ACCUEIL RESIDENTIEL

- Sur le coteau, aider au maintien des activités agricoles qui entretiennent les paysages (fauche, pâturage, verger)
- Préserver les vergers : le terroir, propice à l'arboriculture, doit être valorisé

### → ASSURER LA VITALITE ET LA PERENITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LA COMMUNE

- **Définir les limites d'urbanisation à long terme pour sécuriser le devenir des terres agricoles** en préservant le territoire agricole dans ses fonctions de production locale, d'entretien des espaces et de qualité des paysages
- **Pérenniser la fonctionnalité des exploitations agricoles**
  - **Limiter le mitage** et l'enclavement des espaces et des exploitations agricoles : encadrer strictement les constructions à vocation d'habitat en zone agricole et **recentrer le développement autour du village**
  - Maintenir l'accès aux parcelles agricoles, ne pas les enclaver par le développement des constructions, ni fragmenter l'espace agricole
  - Protéger les terres à grande valeur agronomique ayant fait l'objet d'investissements : parcelles irriguées et parcelles en conversion biologique

### → MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES DES PIERRELLES

- **S'inscrire en cohérence avec les objectifs économiques intercommunaux portés par la Communauté de Communes Porte de DromArdèche**
- **Prévoir une offre supplémentaire de terrains à vocation économique à Beausemblant pour accompagner la croissance démographique**
  - Optimiser le foncier disponible à l'intérieur de la zone actuelle des Pierrelles par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et étendre de manière modérée la zone d'activités (réduction de 10 ha par rapport à la zone de développement prévue au POS)

- Adapter le périmètre d'extension aux contraintes du site (canalisation de transport et de distribution de gaz et lignes haute tension)
- Réorganiser le fonctionnement général de la zone en vue de « libérer » le foncier (désenclavement et rétention foncière)
- Sécuriser l'accès à la zone par le réaménagement de la route des Pierrelles (sécurisation des virages)
- Assurer la qualité paysagère et architecturale de la zone en portant une attention particulière au traitement des limites avec l'espace agro-naturel et l'espace habité et en assurant l'insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions et des espaces de fonctionnement

- Château de la Sizerane : à plus long terme, projet de centre de séminaires à étudier en fonction du porteur de projet et de la capacité des réseaux

- **Mailler les équipements de loisirs avec le centre-village**

- Sécuriser les circulations douces entre le Parc Résidentiel de Loisirs du Molard et le centre bourg de Beausemblant

➔ **DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- **Faciliter le déploiement des réseaux numériques sur le territoire en lien avec le Syndicat Mixte Ardèche Drôme Numérique**

➔ **RENFORCER LE TISSU DE COMMERCE, DE SERVICES ET D'ARTISANS DE PROXIMITE**

- **Maintenir l'offre de commerces et de services en centre-village** essentielle à l'animation de la commune
- **Favoriser la mixité des fonctions au sein des zones résidentielles lorsqu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitat (économie résidentielle)**  
  
Pour les activités économiques qui ne sont pas compatibles avec la proximité de l'habitat, poursuivre la réflexion pour l'extension de la zone d'activités des Pierrelles.
- **Accroître la population** du centre-village

➔ **PROMOUVOIR L'ECONOMIE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS**

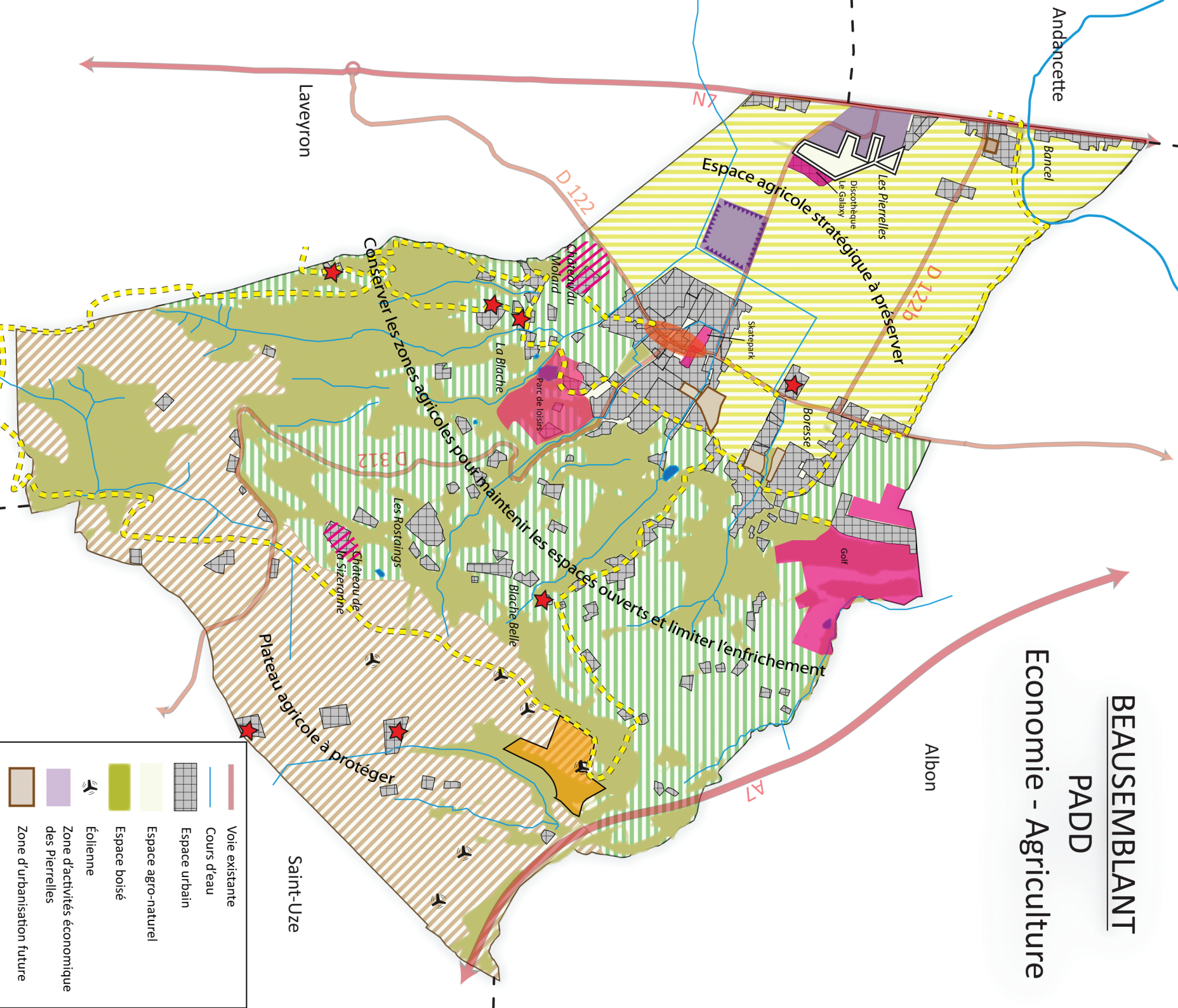
- **Favoriser des projets d'accueil touristiques et de loisirs**  
  
- Château du Molard : à court terme, renforcer l'offre d'hébergement touristique (création d'un Parc Résidentiel de Loisirs)



# BEAUSEMBLANT

## PADD

### Economie - Agriculture



#### Activité agricole à pérenniser

- Protéger la plaine agricole (qualité agronomique)
- Maintenir les espaces agricoles sur le coteau (espaces ouverts à forte qualité écologique)
- Préserver le plateau agricole (qualité agronomique et paysagère)
- Assurer la fonctionnalité des sièges d'exploitation agricole

#### Tissu industriel et commercial à renforcer

- Maintenir le site industriel dans ses limites
- Prévoir une extension modérée de la zone d'activités économique des Pierrelles
- Pérenniser le linéaire commercial du centre-bourg
- Maintenir le site d'extraction de la carrière dans ses limites

#### Economie de tourisme/loisirs à conforter

- Encourager les projets touristiques
- Mailler les équipements de loisirs avec le centre-village
- Préserver les chemins de randonnée et développer les modes de déplacements doux

- Voie existante
- Cours d'eau
- Espace urbain
- Espace agro-naturel
- Espace boisé
- Éolienne
- Zone d'activités économique des Pierrelles
- Zone d'urbanisation future



0 250 500 m

Décembre 2017