



# Plan Local d'Urbanisme de BEAUREPAIRE

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)  
Approbation



## SOMMAIRE

|   |                                                                                                                                                 |    |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Le défi principal : vers un développement soutenu et qualitatif .....                                                                           | 4  |
| 2 | L'ambition résidentielle : rechercher une production soutenue de logements dans une diversification et une qualité des typologies .....         | 6  |
| 3 | Favoriser l'émergence de logements moins consommateurs d'espaces en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites ..... | 8  |
| 4 | Améliorer le fonctionnement entre les polarités de la commune .                                                                                 | 11 |
| 5 | Accompagner les besoins par le renforcement et l'évolution de l'offre en équipements, services et loisirs .....                                 | 12 |
| 6 | Soutenir l'attractivité économique et développer l'emploi .....                                                                                 | 13 |
| 7 | Façonner la qualité du cadre de vie .....                                                                                                       | 16 |
| 8 | Le patrimoine naturel : une valeur à préserver .....                                                                                            | 18 |

Le contenu du PADD est défini par le code de l'urbanisme. Le PADD de Beaufort correspond à ce contenu de la façon suivante :

| Le PADD selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme définit                                                                                                                                                                                                                                                                         | Chapitres du PADD traitant la thématique |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques                                                                                               | Chapitres 1, 2, 3, 5, 7, 8               |
| 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune | Chapitres 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8         |
| Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.                                                                                                                                                                                                                    | Chapitre 3                               |

## 1 Le défi principal : vers un développement soutenu et qualitatif

La commune de Beaurepaire est une polarité centrale entre la vallée du Rhône et Grenoble à une situation de charnière entre ces deux secteurs de forte attractivité résidentielle. Toutefois, son bassin de vie est surtout tourné vers la vallée du Rhône où vont travailler une grande partie des actifs. Cette dynamique a conduit la commune à quitter le territoire du SCoT de la RUG pour entrer dans le territoire du SCoT des Rives du Rhône afin de mieux adhérer à cette réalité.

La commune a su maintenir un pôle d'emploi structurant, un territoire agricole relativement bien préservé, un patrimoine historique de valeur dans son centre. Ces éléments conjugués à la présence de commerces et services structurants en font une ville au fort potentiel d'attractivité.

Dans ce contexte, la commune a connu une croissance démographique plutôt dynamique malgré un ralentissement récent. Toutefois ce développement s'est réalisé en grande partie dans une forme périurbaine pavillonnaire et n'a pas permis le confortement du centre qui se paupérise.

La commune constitue un pôle d'emplois non négligeable à l'arrière de la vallée du Rhône dont l'attractivité a tendance à vider les polarités économiques d'arrière-pays. En effet, la commune et la Communauté de communes ont mené depuis plusieurs années une politique de développement économique et d'accueil des entreprises à travers l'aménagement des zones d'activités. De nouveaux projets de développement sont prévus et portés par la communauté de communes.

Dans ce contexte, le PLU doit permettre de répondre à ces différents enjeux de développement, tant sur le plan résidentiel qu'économique, dans un équilibre avec le maintien des atouts qui font la qualité du cadre de vie.

Il s'agit de :

- Conforter le rôle de Beaurepaire comme ville centre en relai de la vallée du Rhône ;
- Favoriser une production de logements renforcée dans le centre de façon à valoriser cet espace en lien avec les commerces, équipements et services ;
- Adapter les typologies d'habitat aux besoins du territoire notamment en matière de logements des jeunes ménages et aux aspirations de la population à accueillir ou maintenir en matière de qualité résidentielle ;
- Poursuivre l'accompagnement des évolutions démographiques par le maintien, l'adaptation et le renforcement de l'offre en équipements et services ;
- Favoriser les possibilités de développement économique pour maintenir et développer l'emploi en équilibre avec le développement démographique et conforter le rôle structurant de Beaurepaire ;
- Valoriser et développer le potentiel touristique et de loisirs ;
- Soutenir une offre commerciale structurante et attractive ;
- Valoriser l'attractivité de la commune en s'appuyant sur la qualité de son patrimoine bâti, paysager, agricole et naturel.

Ce développement renforcé est recherché dans un équilibre avec :

- La préservation des espaces agricoles productifs qui constituent à Beaurepaire un des supports au développement économique ;
- La préservation des espaces naturels et plus particulièrement ceux présents le long des cours d'eau ;

### Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaufort – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

- La valorisation du cadre paysager : la préservation du paysage des entrées de ville, la qualité des zones d'activités, la poursuite de la requalification des espaces publics, le maintien de la qualité patrimoniale et paysagère en particulier dans le centre... ;
- L'organisation d'un fonctionnement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune ;
- Les capacités d'investissement dans les réseaux, voiries, équipements, les transports en commun.

Le projet communal raisonne à une échéance d'une douzaine d'années, tout en préparant l'avenir au-delà de cet horizon.

## 2 L'ambition résidentielle : rechercher une production soutenue de logements dans une diversification et une qualité des typologies

### Rappel des constats

La commune de Beaurepaire a connu un ralentissement démographique lié en partie à l'inadaptation de l'offre immobilière aux besoins actuels. La production de logements et l'accueil d'habitants peut s'envisager de façon soutenue au regard des équipements, services et emplois présents sur la commune.

La commune est caractérisée par une proportion importante de l'habitat individuel de grande taille, alors que les besoins évoluent vers des typologies plus réduites (jeunes, séparations familiales, personnes âgées) et surtout de meilleure qualité.

Enfin les logements vacants représentent une part non négligeable du parc (près de 14% selon l'INSEE). Ce qui pose la question de leur inadaptation aux attentes résidentielles actuelles même s'ils sont réhabilités, par l'absence d'espaces extérieurs, une distribution des pièces peu pratique, un éclairage insuffisant etc. À terme le renouvellement de ce type de logements (démolition) devra s'envisager.

### Orientations du PLU

#### Une croissance démographique à renforcer dans la recherche d'une diversité générationnelle et sociale

Le projet communal s'appuie sur une croissance démographique proche de celle qui a prévalu ces dernières années avec un rythme d'environ 1,1%/an.

Dans cette dynamique, le PLU doit permettre de favoriser l'implantation des jeunes ménages, notamment en décohabitation et des ménages d'actifs. Le vieillissement démographique s'installe et nécessite un accompagnement par le développement d'une offre en logements adaptée, à proximité immédiate des services, commerces et des équipements.

#### Une production de logements orientée vers une plus grande variété et une plus grande qualité

Il s'agit, à travers cette orientation de retenir un scénario de production de logements qui doit permettre :

- De répondre aux besoins globaux générés par le desserrement démographique, l'accroissement démographique et le renouvellement du parc de logements. Pour répondre à l'ensemble de ces besoins il est nécessaire de prévoir une production avoisinant 30 à 35 logements/an ;
- D'intervenir sur la qualité de l'offre en termes de qualité résidentielle, de qualité des espaces de vie ;
- De diversifier les typologies à produire pour apporter une réponse aux besoins non satisfaits. Par rapport aux tendances « naturelles » du marché, deux produits constituent des axes potentiels de diversification :
  - L'habitat intermédiaire est un produit complémentaire à l'offre actuelle. Cette typologie permet de répondre aux besoins spécifiques des primo-accédants, des personnes âgées autonomes ou des ménages en recherche d'un habitat plus urbain et de qualité ;
  - Le logement des personnes vieillissantes dans un habitat adapté dans l'idéal, à proximité des commerces et services.
- De maintenir la production de produits individualisés vis à vis de ménages actifs à plus fortes capacités économiques et pour conserver une structure familiale de la population ;
- De favoriser le renouvellement de l'offre locative, ainsi que le développement de l'offre locative sociale, pour disposer d'un parc à



un niveau de qualité correspondant aux aspirations actuelles de la population.

Le projet de PLU recherche un équilibre entre ces différentes typologies dans la production nouvelle.

Il s'agit de privilégier en parallèle la qualité résidentielle de l'habitat, par la production :

- De logements de qualité, énergétiquement efficaces (favoriser un habitat bioclimatique) ;
- D'opérations d'habitat collectif ou intermédiaire proposant des espaces extérieurs (collectifs ou privatifs et un espace d'intimité attenant au logement) ;
- D'espaces d'accompagnement des logements (développement d'espaces verts résidentiels collectifs).

Cette qualité est aussi recherchée dans le cadre de la réappropriation du parc ancien. Les logements anciens par leurs typologies, les difficultés d'éclaircissement, l'absence d'espaces extérieurs ne correspondent plus aux attentes résidentielles actuelles. Le PLU doit permettre d'offrir des conditions pour faciliter son renouvellement.

### 3 Favoriser l'émergence de logements moins consommateurs d'espaces en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites

#### Rappel des constats

En ce qui concerne l'habitat, la commune de Beaurepaire a connu un développement de l'habitat pavillonnaire plutôt consommateur d'espace en particulier sur le plateau et une densification par des opérations d'habitat collectif.

Le bilan des autorisations d'urbanisme délivrées montre sur les 10 dernières années une utilisation de foncier par les constructions neuves d'environ 31 ha pour l'habitat. Ce qui représente une densité moyenne inférieure à 10 logements/ha.

Par ailleurs l'analyse des gisements fonciers a fait apparaître les points suivants :

- Les opérations successives de développement ont laissé des espaces non bâtis importants. Aujourd'hui insérés dans le tissu urbain, les tailles des parcelles sont relativement importantes et permettent, par densification, une capacité de développement dans l'enveloppe urbaine. Certains de ces secteurs ont une taille significative qui permet d'envisager un aménagement global et cohérent ;
- Une large partie des tissus pavillonnaires est cohérente sur le plan des formes urbaines et des qualités paysagères. Certains secteurs non bâtis sont toutefois enclavés ou desservis par des voiries insuffisantes. Ces secteurs ne sont pas aptes à un accroissement significatif du nombre de logements.
- Les espaces de renouvellement urbain représentent une potentialité relativement importante mais complexe à mobiliser compte tenu des contraintes techniques, foncières et financières que cette mobilisation suppose.

L'ensemble de ces typologies foncières représentent une capacité globale qui apparaît suffisante pour le développement démographique envisagé.

#### Orientations du PLU

##### Les objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation foncière.

Il s'agit de développer une offre respectueuse des espaces agricoles, naturels et du caractère des paysages. Compte tenu de ces contraintes territoriales, la maîtrise de la consommation foncière est recherchée par un développement inscrit dans l'enveloppe urbaine actuelle. Il s'agit de favoriser une densification qualitative dans la production de logements, dans cette enveloppe. Et seulement si celle-ci s'avérait insuffisante ou non mobilisable, le PLU pourra envisager des extensions résidentielles limitées dans les secteurs où les équipements et les infrastructures existants ou programmés sont en capacités suffisantes pour le renforcement de l'accueil de nouveaux habitants.

**Concernant l'habitat** l'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière est défini dans une approche de densité de construction. Aussi le développement de la commune est envisagé avec une densité globale qui cherche à se rapprocher de 30 logts/ha, bien supérieure à celle connue depuis 10 ans, avec toutefois les modulations suivantes :

- Dans les secteurs urbains pavillonnaires constitués et homogènes, l'optimisation foncière sera recherchée, mais elle devra être maîtrisée en accord avec la cohérence du tissu bâti actuel (hauteurs limitées, espaces non imperméabilisés et à dominante végétalisée en proportions importantes...) et en accord avec les contraintes du fonctionnement urbain. Il s'agit de ne pas compromettre l'équilibre entre le paysage, la qualité du cadre de vie et du patrimoine bâti. Ces secteurs présentent actuellement une densité inférieure à 10 logts/ha. Il ne saurait être question de



déstructurer cette homogénéité bâtie, même si une optimisation foncière est recherchée ;

- Dans les secteurs opérationnels de taille significative en foncier nu ou de renouvellement urbain selon les localisations plus ou moins centrales, une densité supérieure pourra être mise en œuvre globalement, mais elle devra être déclinée en fonction de la diversification des typologies résidentielles recherchées.

Ainsi l'approche uniquement chiffrée de maîtrise de la consommation foncière est donc une approche qui apparaît peu qualitative en matière d'habitat et réductrice au regard de la cohérence des tissus bâtis et des paysages et de l'organisation urbaine.

Sur Beaurepaire en ce qui concerne l'habitat, le besoin en production de logements pour répondre aux besoins du desserrement démographique et à ceux de l'accroissement démographique s'élève donc à environ 450 logements sur une douzaine d'années.

Pour cette production le PLU recherche un développement qui reste dans la partie urbanisée de la commune (PAU) sans extension sur les espaces agricoles et naturels hors PAU principalement par comblement des dents creuses de la PAU et remise sur le marché des logements vacants (il est rappelé que ces logements vacants sont tous de propriété privée et que des dispositifs de type OPAH, hors champ du PLU, sont nécessaires).

Aussi le développement résidentiel ne devrait pas consommer de nouveaux espaces naturels agricoles et forestiers hors PAU.

**Concernant le développement économique**, les besoins en foncier sont importants et la compétence est communautaire.

La présence de zones d'activités économiques sur l'Est du territoire de CCEBER en particulier sur la Commune de Beaurepaire permet d'équilibrer l'offre sur le territoire de la communauté de communes et de conserver le passé et le présent industriel à proximité de la Commune.

Les ZAE de la commune n'ont plus de disponibilités, et CCEBER n'a plus de disponibilités sur l'Est de son territoire. La mise en place d'extensions des capacités d'accueil est un axe du parti d'aménagement de la commune. Il sera forcément consommateur de foncier, la réindustrialisation nécessaire à l'économie et à l'autonomie économique nécessite de l'espace hors des espaces existants qui n'ont plus de disponibilité. A noter que le site de Champlard fait l'objet d'une ZAC en cours que le PLU intègre.

Ainsi globalement l'objectif chiffré de consommation foncière hors de la PAU ne devrait pas excéder une moyenne de 2.4 ha/an sur la durée du PLU.

### La localisation des secteurs prioritaires de développement pour l'habitat

Au-delà des chiffres, le mode d'aménagement apparaît plus pertinent pour l'organisation et le développement harmonieux de la commune.

Les disponibilités foncières en terrain nu inscrites dans l'enveloppe urbaine actuelle apparaissent suffisantes pour répondre aux besoins démographiques.

Le projet communal distingue :

#### - **Le développement résidentiel à partir du renouvellement urbain**

La mobilisation de ces espaces met en œuvre une complexité opérationnelle et financière. L'échéance opérationnelle peut donc être reportée en fonction de ces contraintes. La mixité fonctionnelle, la requalification et le renforcement des espaces publics constituent aussi des enjeux sur ces secteurs qui ne seront pas forcément tous dédiés à la densification résidentielle. Mais ils sont une priorité dans le développement.

#### - **L'optimisation foncière des espaces disponibles de taille significative dans l'enveloppe urbaine**

Ces tènements constituent une réelle opportunité pour orienter une partie de la production de logements vers les typologies recherchées pour répondre aux besoins des parcours résidentiels. Ils sont amenés à recevoir une organisation d'ensemble à travers la définition de principes d'aménagement (notamment les sites : Route de Jarcieu/Friche Ramberfruits, rue Chantemerle, secteur des 3 chemins, ch. du Revel,).

#### - **Les parcelles résiduelles et les potentialités de divisions parcellaires**

Ces tènements ne sont pas porteurs d'enjeux au regard de la réponse aux besoins démographiques. Ils sont souvent situés dans des espaces à dominante pavillonnaire dont les typomorphologies et le cadre bâti sont homogènes et cohérents. Ces tènements sont aussi situés dans des secteurs où les réseaux et les accès ne sont pas toujours adaptés à un renforcement important du développement urbain.

Pour ces raisons, ces tènements, bien que participant à la production de logements, ne sont pas amenés à se densifier de façon conséquente.

#### - **Les secteurs en foncier nu en extension de l'enveloppe urbaine**

Ils ne sont pas prioritaires les secteurs intégrés à l'enveloppe urbaine apparaissant suffisants pour le développement résidentiel.

Toutefois ils pourront être envisagés pour répondre aux besoins économiques et d'équipements. Leur mobilisation pour le développement résidentiel ne pourra se justifier de façon modérée et ponctuelle que si les autres secteurs ne s'avèrent pas mobilisables dans le temps du PLU.

## 4 Améliorer le fonctionnement entre les polarités de la commune

### Rappel des constats

La commune de Beaurepaire présente une structure urbaine particulière avec :

- Un centre historique et pôle d'animation majeur par ses commerces, espaces publics, équipements et des extensions de l'urbanisation en majorité au Nord sur le plateau et déconnectée de ce centre ;
- Une tendance à la diffusion urbaine linéaire le long des voies hors de l'espace urbanisé notamment route de Jarcieu et route de Vienne ;
- Un espace d'accueil économique structurant en continuité urbaine.

### Orientations du PLU

Il s'agit de poursuivre la valorisation de l'espace urbain :

- Connecter les différents quartiers de la ville par des cheminements en modes doux dans des parcours structurants offrant des modes alternatifs à la voiture : liaisons entre le centre élargi, les zones d'activités, la salle des fêtes. Afin de limiter l'impact des déplacements automobiles sur le fonctionnement urbain, la poursuite du réaménagement progressif des axes structurants est envisagée. Cet objectif se conçoit avec un plus grand partage de leurs usages entre modes doux et les modes motorisés.

À ce titre plusieurs axes sont particulièrement porteurs d'enjeux :

- Requalifier les axes pour :
  - D'une part faciliter une accessibilité fluide et sécurisée du centre-ville par les axes est-ouest et nord-sud,
  - D'autre part faciliter et sécuriser les différents flux de transits.

- Renforcer et mailler les modes doux entre les usages quotidiens et les parcours de loisirs en :
  - Tenant compte dans les aménagements du développement de modes doux : cheminements piétons et vélos.
  - Confortant les cheminements existants
- Réduire la maille urbaine à l'échelle du piéton dans les nouveaux aménagements. Pour cela les opérations de constructions et d'aménagement renforceront la perméabilité urbaine en limitant les systèmes en enclaves ou impasses ;
- Favoriser les mobilités alternatives à l'autosolisme en développant des aires de covoiturage et des espaces d'intermodalité.
- S'inscrire à terme dans les politiques publiques développées en matière de branchement électrique des places de stationnement notamment sur les parkings publics et dans les zones d'activités ;
- Poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement du centre, permettant de favoriser son accessibilité et la fréquentation commerciale. Cela pourra nécessiter d'aménager de nouveaux espaces de stationnement. Il s'agit d'aller vers l'amélioration et le maintien des espaces de stationnement nécessaires au développement du centre bourg, avec une bonne connexion entre ces parcs de stationnement et le centre bourg.

La question de la gare et de la réouverture à terme de la voie ferrée est aussi centrale dans le fonctionnement de la commune pour les déplacements économiques. Celle-ci s'avère indispensable pour limiter le transit des poids lourds dans le centre-ville.

## 5 Accompagner les besoins par le renforcement et l'évolution de l'offre en équipements, services et loisirs

### Rappel des constats

La commune dispose d'équipements conséquents permettant de répondre globalement aux besoins démographiques et aux besoins du bassin de vie. Ces équipements constituent un point d'appui pour l'attractivité communale. Il s'agit de favoriser leur maintien, leur développement et leur évolution.

La commune a engagé un renforcement de l'offre en équipements qu'il s'agit de poursuivre.

### Orientations du PLU

Le PLU devra permettre le renforcement, l'évolution ou la relocalisation des équipements existants et l'accueil de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins de la population et aux différentes fonctions de la commune.

Plus particulièrement, les premiers besoins et enjeux constatés, non exclusifs d'autres besoins se faisant jour ultérieurement concernent :

- La restructuration de l'offre de restauration scolaire ;
- La médiathèque ;
- L'évolution de la salle du Rocher ;

Mais le PLU devra permettre aussi :

- L'accompagnement du développement démographique par des équipements de proximité (sportifs, périscolaires, socio-culturels etc.) ;
- Le renforcement de l'offre en activités et équipements de loisirs et de tourisme.

- La poursuite du renforcement de l'armature numérique est une volonté communale, mais dépend d'une structure départementale.

## 6 Soutenir l'attractivité économique et développer l'emploi

### Rappel des constats

La commune de Beaurepaire possède une capacité à offrir des emplois qui se traduit par la concentration sur le territoire de 2800 emplois dont une part importante dans le secteur industriel.

Il apparaît nécessaire de favoriser le développement des activités en proportion du développement démographique et de tendre au maintien des équilibres entre emplois et habitants.

Les sites d'accueil sont multiples :

- Plusieurs zones d'activités aménagées successivement au Sud du bourg et dont une extension est programmée par la communauté de communes avec la zone de Champlard. L'atout de ces secteurs est d'être traversés par la voie ferrée aujourd'hui fermée mais dont la réouverture est nécessaire pour la valorisation des activités présentes et la maîtrise des circulations routières.
- Un site en entrée Nord.
- Plusieurs sites d'accueil insérés dans les espaces résidentiels (activités industrielles et artisanales).
- Une zone d'activités commerciales à l'Est.

Beaurepaire est aussi une centralité commerciale structurante mais dont l'offre est vieillissante avec un besoin de renouvellement et de requalification rendu nécessaire pour répondre aux aspirations actuelles.

L'agriculture constitue aussi une activité économique majeure renforcée par la présence de filières (coopérative) permettant d'assurer un débouché aux productions.

La filière touristique est peu développée mais les potentiels sont présents avec un positionnement sur les loisirs de nature, le patrimoine qui peut être privilégié.

### Orientations du PLU

Le développement économique est un axe important du PLU communal. L'objectif est de renforcer les capacités d'accueil économique et d'inciter à une montée en gamme de la qualité d'accueil. Pour cela le PLU distingue les sites d'accueil suivants (de façon non exhaustive) :

#### Les secteurs de production industrielle et artisanale dominante

##### - Les zones de Champlard et de la Maladière

Il s'agit, de conforter le pôle économique sud à partir d'extensions. En particulier la nouvelle zone de Champlard développée par la Communauté de communes devra permettre d'assurer de façon significative le confortement de l'accueil économique de la zone sud qui n'a plus aujourd'hui de disponibilités. Ces sites sont principalement dédiés aux activités industrielles et artisanales.

##### - L'entrée Nord

Il s'agit de maintenir à court et moyen termes les conditions d'évolution des entreprises existantes, mais sans envisager une extension significative de ce site inséré dans les zones d'habitat.

##### - Les sites insérés dans l'espace à dominante résidentielle

Les entreprises présentes doivent pouvoir faire évoluer leur structure mais en tenant compte des contraintes résidentielles à proximité. Leur relocalisation dans des zones d'activités pourra être envisagée.

## Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaurepaire – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

D'une façon générale, le PLU reste ouvert à l'ensemble des projets économiques dans des zones adaptées en fonction des types d'activité économiques. En particulier les activités d'exploitation de granulats peuvent être envisagés en les accompagnant par la réouverture de la voie ferrée, de façon à ne pas renforcer les flux de poids lourds notamment sur les voiries.

La remise en service de la voie ferrée est un objectif majeur pour la commune au regard des enjeux d'acheminement des matières premières et des produits des industries présentes dans la zone industrielle, de l'existence de gisements alluvionnaires pouvant être exploités à proximité de la voie ferrée.

### Le secteur tertiaire et les services

Il est nécessaire de favoriser l'accueil d'activités tertiaires et de services pour diversifier l'économie et les sources d'emplois.

### Le secteur commercial

La priorité est donnée au centre-ville où la commune souhaite le développement et le renouvellement de l'offre commerciale.

Sur des linéaires structurants du centre, le projet communal est de maintenir des rez-de-chaussée consacrés aux activités d'animation de la ville (commerces, services, équipements, artisanat de proximité, activités touristiques, ...). Des protections des linéaires d'activités pourront être mises en place pour favoriser ces continuités. Notamment les linéaires de la rue de la République, place de la Paix, place des Terreaux, rue Gambetta sont concernés.

Parallèlement la commune accompagne cette dynamique commerciale par le réaménagement des espaces publics (places, espaces de déambulation accessibles, développement de nouveaux espaces publics dans le cadre de renouvellement urbain). Les outils fonciers ou opérationnels pourront aussi être mis en œuvre pour atteindre ces objectifs.

Le commerce n'a pas vocation à se développer hors de la centralité élargie. Aussi, concernant les activités commerciales existantes disséminées dans les quartiers résidentiels, le PLU permet leur évolution, leur extension limitée. Mais ces quartiers ne sont pas destinés à recevoir de nouveaux développements commerciaux.

Le secteur du Suzon constitue une polarité commerciale de proximité qui peut se développer mais sur des surfaces supérieures à 350 m<sup>2</sup> et sans galerie marchande (celle-ci étant un facteur concurrentiel potentiel des commerces de centralité). De nouveaux pôles périphériques commerciaux n'ont pas vocation à se développer.

### Le secteur touristique et les loisirs

Le projet communal recherche un renforcement et une diversification des activités offertes et des capacités d'hébergement.

Aussi le PLU autorise toutes les activités en lien avec ce secteur économique. Des priorités, non exclusives d'autres projets de développement, sont définies :

- Renforcer l'offre en hébergements touristiques ainsi que sa diversification ;
- Permettre le développement de gîtes et de nouvelles structures d'accueil ;
- Favoriser le développement et l'implantation des hébergements de plein air et notamment le confortement du camping.
- Renforcer les parcours de découverte : patrimoine, espaces de nature et de loisirs notamment dans la perspective de renforcer leurs connexions et leur lisibilité depuis l'espace urbain ;
- Développer des équipements et des espaces de loisirs permettant de valoriser et d'animer les milieux naturels, le patrimoine bâti, les abords des cours d'eau et canaux. Il s'agit notamment de faciliter les implantations de tous les équipements et espaces nécessaires à la pratique des loisirs et de faciliter leur accessibilité en modes doux.
- À l'échelle de l'espace urbain développer de nouveaux espaces de loisirs de proximité (jardins, aires de jeux etc.).



### Le secteur agricole

Le PLU doit permettre d'offrir des conditions de pérennité des territoires agricoles et des structures d'exploitation pour :

- Le maintien du potentiel de production qui, sur le territoire communal, constitue un socle de l'économie locale ;
- La fonction de valorisation du paysage par la diversité culturelle ;
- La poursuite de la valorisation de la production agricole locale en lien avec le développement des circuits courts et les débouchés touristiques ;
- La recherche des conditions facilitant les débouchés (filières).

Dans cette perspective le PLU oriente son action sur les points suivants :

- La reconnaissance des espaces agricoles en tant qu'espaces de production en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques ;
- Les parcelles de proximité des sièges professionnels d'exploitation non insérés dans l'espace urbanisé, seront préservées vis-à-vis des urbanisations non agricoles et réservées à l'usage des exploitations.
- Le projet communal prévoit aussi la limitation des constructions et aménagements, dans les secteurs pouvant être utilisés par l'agriculture, mais qui présentent d'autres enjeux paysagers ou écologiques. Aussi ces secteurs pourront être rendus inconstructibles.

Le projet communal favorise aussi les filières de valorisation des produits locaux en permettant le développement de points de vente, d'espaces vitrines de ces productions, etc.

La réouverture de la voie ferrée constitue aussi un enjeu pour l'agriculture, en particulier pour l'écoulement des produits de la coopérative.

### Le secteur de la santé

La commune de Beaurepaire dispose d'équipements médicaux structurants au regard de la réponse aux besoins des habitants mais aussi en termes d'emplois. Aussi le projet communal permet tout projet visant à maintenir et développer les activités et équipements de ce domaine.

## 7 Façonner la qualité du cadre de vie

### Rappel des constats

La commune de Beaurepaire est située dans un cadre qualitatif :

- Le paysage agricole autour de l'espace urbain ;
- Les ambiances champêtres préservées des cours d'eau et canaux ;
- Le paysage urbain partagé entre un tissu traditionnel historique à forte valeur patrimoniale et les secteurs arborés plus récents des jardins des espaces pavillonnaires ;
- Un patrimoine bâti traditionnel au caractère marqué (centre historique, château et son parc, maisons de maîtres et leur ensemble arboré etc.) ;
- Des entrées de ville offrant de nombreuses perspectives sur le grand paysage, mais dont les urbanisations linéaires progressives ont tendance à fermer les points de vue et banaliser le paysage.

### Orientations du PLU

Il s'agit essentiellement de :

- Préserver et valoriser les éléments identitaires de la commune ;
- Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains ;
- Poursuivre la valorisation des espaces publics existants et renforcer la trame verte urbaine en intégrant de nouveaux espaces collectifs et nouveaux parcours de modes doux ;
- Préserver les espaces dégagés aux entrées de ville principales et maintenir un paysage agricole et naturel en vitrine de la ville.

### La valorisation des éléments paysagers identitaires

- La préservation des boisements rivulaires et de la trame bocagère et des bosquets qui permettent de rythmer le paysage agricole notamment sur le plateau et créer des repères visuels ;
- La maîtrise de la progression urbaine le long des axes viaires hors de l'enveloppe urbanisée. Notamment les secteurs au-delà du carrefour route de Jarcieu/déviations ne sont pas amenés à développer de nouvelles urbanisations ;
- Le maintien des coupures urbaines, particulièrement entre le hameau du Poulet et les extensions pavillonnaires pour leur ouverture sur le grand paysage et pour la perméabilité vis-à-vis des déplacements de la faune.
- Le maintien des ouvertures vers le grand paysage, notamment en direction des massifs du Vercors et de la Chartreuse ;
- Le maintien des bosquets arborés les plus remarquables des cœurs d'ilots anciens, ou des espaces arborés situés en front des voies d'accès au centre (ensemble arborés des parcs des anciennes maisons bourgeoises et du château) ;
- Les ensembles homogènes des tissus pavillonnaires et de leur paysage végétalisé ne sont pas amenés à recevoir une surdensification. Ce paysage constitue aujourd'hui un facteur de qualité urbaine et paysagère à préserver ;
- La valorisation du patrimoine bâti historique, et notamment du château de Barrin en facilitant sa diversification d'usage (hôtellerie, équipements, restauration etc.).

### La composition d'un paysage renforçant la trame verte

La qualité, paysagère dans les nouveaux développements urbains doit être recherchée avec, en particulier une végétalisation des espaces résidentiels qui seront produits.

Il s'agit de renforcer les connexions des trames vertes des espaces urbanisés.

Cette orientation implique pour les secteurs de développement résidentiel :

- La re-végétalisation du centre-ville (aménagement des espaces collectifs, récréatifs de proximité) ;
- La qualité des quartiers résidentiels : l'intégration paysagère des franges urbaines du tissu pavillonnaire afin de limiter l'impact des fronts bâtis sur le paysage, le développement d'espaces végétalisés de quartier (aires de jeux, espaces récréatifs, aménagements arborés, promenades, jardins privatifs et collectifs, ...) ;
- L'adaptation des hauteurs et des volumétries aux échelles urbaines (gradation bâties, alignements ou retraits selon les secteurs...).

Ces orientations doivent permettre d'éviter l'uniformisation et la banalisation paysagère et de composer un paysage alliant ambiances végétalisées et ambiances urbaines qualitatives.

### Composer des espaces vitrines

Cette orientation concerne essentiellement :

- La qualité des espaces d'accueil économiques. Ainsi les opérations d'aménagements et de constructions veilleront au traitement architectural des constructions, à un accroissement de la végétalisation des parcelles privatives, à la maîtrise des enseignes, à l'aménagement de transitions paysagères par le renforcement des plantations en limite de zones, à la requalification des abords des voiries que ce soit sur les espaces privatifs ou sur les espaces publics... ;
- La qualité des entrées de ville principales nécessite une maîtrise des formes urbaines, le maintien d'espaces végétalisés en front de voie. Les aménagements privilégieront :
  - La valorisation de modes doux dans des espaces qualitatifs ;
  - L'intégration des perspectives visuelles ;
  - La qualité du traitement des abords ;
  - Le maintien des cultures traditionnelles en front de voie.

## 8 Le patrimoine naturel : une valeur à préserver

### Rappel des constats

La commune bénéficie d'un patrimoine naturel de valeur. Les fonctionnalités écologiques sont peu contraintes et concernent essentiellement :

- Les cours d'eau principaux corridors ;
- Des milieux plus particuliers constituant des espaces de richesse floristique et/ou faunistique et participant à la fonctionnalité écologique (notamment les zones humides et les pelouses sèches, cordons boisés de la costière...).

Les espaces agricoles présentent un intérêt écologique modéré mais ils participent à la fonctionnalité écologique de la commune par leur perméabilité, notamment le long des axes viaires ou le développement urbain linéaire a refermé des espaces de circulation.

La commune est impactée par différents risques naturels.

### Orientations du PLU

Il s'agit de :

- Conserver et valoriser les points de naturalité de la commune ;
- Protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire ;
- Maintenir le fonctionnement écologique du territoire, en préservant les continuités des coulées vertes des boisements et les milieux aquatiques. Il s'agit aussi de favoriser leur éventuelle restauration en particulier le long des cours d'eau (ripisylves) ;
- Trouver un équilibre du développement en lien avec les risques et les nuisances.

### Protéger les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement écologique par :

- La préservation des axes de passage et la perméabilité vis-à-vis des déplacements de la faune dans les espaces contraints et en particulier entre les zones pavillonnaires et le hameau du Poulet (il s'agit de maintenir les coupures d'urbanisation existantes).
- La préservation des grandes entités naturelles et sites à enjeu écologique de la commune : les principaux secteurs boisés (bosquets, haies structurantes, boisements rivulaires), les cordons boisés (côtière) sont à préserver dans leur continuité végétale ;
- La protection des espaces reconnus pour leur valeur écologique en particulier les secteurs de zone humide et de pelouse sèche ;
- La protection des abords des cours d'eau dans l'espace non urbanisé et leur valorisation dans l'espace urbain ;
- La place à donner à la revégétalisation des aménagements dans les espaces urbains (aménagements paysagers et maintien le plus possible des éléments de naturalité dans les secteurs de développement (haies, arbres remarquables, espaces végétalisés etc.).

**Intégrer les risques et les nuisances et préserver la ressource en eau par :**

- Le respect du cycle et de la qualité de l'eau en reliant les modes d'urbanisation à une gestion adaptée des eaux pluviales de façon à limiter ou compenser les incidences de l'imperméabilisation liées à l'urbanisation ;
- La prise en compte des risques dans les modes de développement ;
- L'intégration des nuisances (bruit, risques technologiques) notamment en limitant la proximité entre espaces résidentiels et activités économiques et en favorisant le traitement des interfaces entre ces espaces ;
- La participation à la qualité de l'air en maîtrisant les déplacements automobiles par un resserrement du développement urbain sur les secteurs de centralité, et/ou en développant des alternatives attractives en modes doux. En particulier dans le domaine économique la réouverture de la voie ferrée permettra de limiter les déplacements des poids lourds.

**Participer à la transition énergétique**

Il s'agit de favoriser la qualité environnementale et énergétique dans les modes de développement résidentiels et économiques. Le PLU intègre la possibilité de développer des constructions bioclimatiques, productrices d'énergie renouvelables.

Les zones d'activités apparaissent propices à l'intégration des dispositifs de production d'énergie.

Les opérations d'aménagement et de constructions économiques ou résidentielles de taille significative intégreront cette dimension énergétique.



