

Plan Local d'Urbanisme



ELABORATION DU PLU

Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 9 Août 2013

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 Janvier 2014

Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones U et AU par délibération du Conseil Municipal en date du 20 Juin 2014

REVISIONS ET MODIFICATIONS

2

Projet
d'Aménagement
et de
Développement
Durables

Département de Haute-Loire

Commune de

BEAUZAC



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE
Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

P.A.D.D – Commune de BEAUZAC

Le Plan Local d'Urbanisme est l'expression du projet urbain de la commune de Beauzac et constitue ainsi le cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un nouveau document prescriptif, établi au regard du diagnostic territorial, mettant en évidence les atouts, les faiblesses et enjeux de la commune : **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

L'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme stipule que :

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

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme, **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune** et se concrétise au travers du règlement et des plans de zonage.

Le règlement du PLU et les plans de zonage devront être en cohérence avec le PADD.

Le PADD est un document simple, court, non technique et accessible à tous les citoyens. Il a été établi à partir du diagnostic socio-économique, paysager, environnemental et urbain qui a permis de faire ressortir les atouts et faiblesses du territoire et d'identifier les enjeux pour un développement harmonieux de la commune.

Il doit faire l'objet d'un débat spécifique au Conseil municipal au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES

I – Assurer un développement cohérent et équilibré

- Maîtriser le développement territorial
- Favoriser une offre diversifiée en logements
- Faire évoluer le niveau de services en cohérence avec l'évolution de population
- Intégrer l'évolution des déplacements au projet communal

II – Preserver l'identité beauzacoise

- Valoriser le caractère historique du bourg de Beauzac
- Conforter le bourg comme lieu de développement privilégié
- Maîtriser l'urbanisation des « villages »

III – Conforter Beauzac en tant que pôle économique et de services

- Conforter le pôle d'emploi en cohérence avec le développement territorial
- Valoriser et développer un tourisme respectueux de l'environnement
- Compléter le niveau de service à la population

IV – Préserver l'agriculture comme composante économique et de l'identité Beauzacoise

- Créer un contexte favorable au maintien de l'agriculture en tant qu'activité économique
- Protéger l'espace et le foncier agricole comme partie intégrante du paysage beauzacois

V – Valoriser la qualité paysagère et environnementale reconnue de Beauzac

- Intégrer la préservation des paysages naturels et urbains au projet de territoire
- Assurer la protection du site emblématique des gorges de la Loire
- Maintenir des espaces de respiration dans le tissu urbain et des continuités écologiques sur le territoire communal
- Prendre en considération les risques naturels et limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement

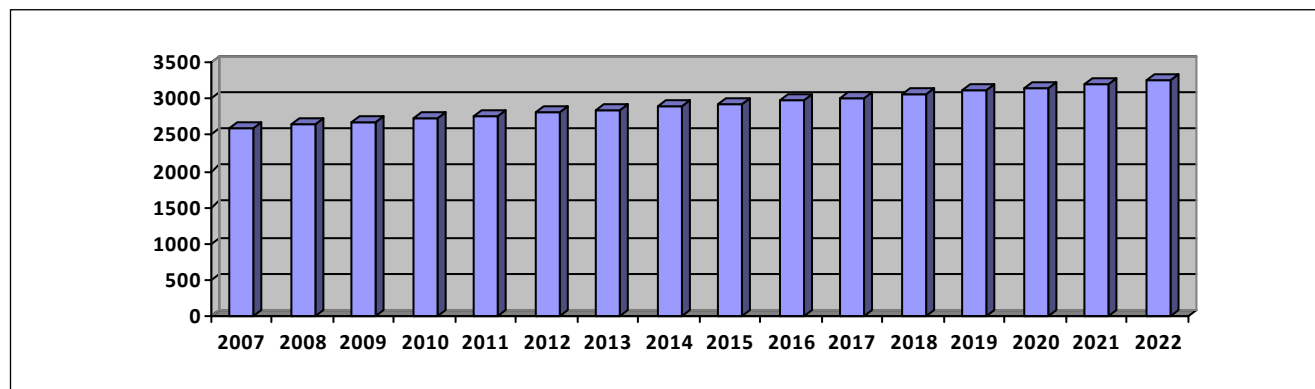
I – ASSURER UN DEVELOPPEMENT COHERENT ET EQUILIBRE

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

Beauzac a été identifié comme un bourg relais par le SCOT « Jeune Loire ». L'objectif de la Municipalité est de maîtriser son développement territorial, en cohérence avec les objectifs du SCOT. Ainsi, la croissance démographique et urbaine envisagée se fera à un rythme inférieur à celui que Beauzac a connu au cours de ces dernières années (+2,9% par an 1999-2007). Elle correspond aux besoins endogènes de la population actuelle, mais également à l'accueil de nouveaux habitants qui permettront un renouvellement démographique nécessaire au dynamisme de la commune.

Le projet communal a été élaboré sur la base d'une croissance démographique prévisionnelle de +1,5% par an sur la prochaine décennie, soit une augmentation d'environ 650 habitants supplémentaires d'ici à 2022.

Pour répondre à cet objectif d'accueil d'une nouvelle population, il sera nécessaire de créer environ 270 nouveaux logements.



P.A.D.D – Commune de BEAUZAC

FAVORISER UNE OFFRE DIVERSIFIEE EN LOGEMENTS

Le développement futur de Beauzac doit être un développement pour tous. Créer une diversité dans l'offre en logements permettra de répondre aux besoins de chaque type de ménages et d'assurer une mixité sociale.

Le P.L.U. de la commune veillera à créer un contexte favorable à la réalisation :

- ↪ de logements locatifs adaptés notamment aux plus jeunes,
 - ↪ de logements sociaux répondant aux besoins des ménages n'ayant pas la capacité d'accéder à la propriété,
 - ↪ de logements en accession à la propriété pour de jeunes ménages
- et cela avec un objectif de modération de la consommation foncière.

Il s'agit également d'apporter des réponses aux besoins des ménages de jeunes retraités et de personnes vieillissantes souhaitant être proches des services et des commerces.

FAIRE EVOLUER LE NIVEAU DE SERVICES EN COHERENCE AVEC L'EVOLUTION DE POPULATION

▪ Poursuivre le développement du niveau d'équipements

La commune bénéficie d'un certain nombre d'équipements permettant de répondre aux besoins actuels des habitants. Ce niveau d'équipement a été adapté au fur et à mesure de l'évolution connue par la commune de Beauzac au cours des décennies précédentes.

Le projet communal prévoit la poursuite de l'adaptation du niveau d'équipement. Il s'agit aujourd'hui

- ↪ de prévoir des emplacements dédiés aux extensions des équipements existants, notamment l'agrandissement de l'école, de salle polyvalente, la maison de retraite, la médiathèque
- ↪ d'envisager la création de nouveaux services à la population comme une maison médicale, un équipement médico-social, etc...

La facilité d'accessibilité de ces services et équipements, notamment en modes doux, sera prise en compte dans leur implantation. Des cheminements seront créés et des mises en sécurité le long des voies d'accès seront prévues.



- **Faciliter l'accès aux nouveaux moyens de communication (NTCI)**

L'évolution des modes de vie implique de développer également l'accès aux nouveaux moyens de communication. Le développement urbain se fera en cohérence avec l'évolution des réseaux de communication et notamment en continuité du bourg.

Les nouveaux moyens de communication doivent également être améliorés sur le pôle d'emploi que représente la zone d'activités de Pirolles.

- **INTEGRER L'EVOLUTION DES DEPLACEMENTS AU PROJET COMMUNAL**

- **Prévoir l'évolution du réseau routier départemental**

L'axe routier D46 – D42 traverse la commune et le bourg de Beauzac selon un axe Nord/Sud. Il s'agit d'un axe de desserte et de transit important, générant une circulation peu adaptée à la configuration du bourg.

Le projet communal doit intégrer des possibilités d'évolution de ce réseau routier à plus long terme en envisageant des possibilités de création d'une déviation du bourg de Beauzac. Cela implique de :

- ↪ en maîtrisant le développement de l'enveloppe urbaine, notamment sur l'Est du bourg, de la Croix de l'Horme à Pirolles ;
- ↪ en préservant des possibilités de connexion de la zone d'activités.

- **Le réseau routier communal et rural**

Améliorer et moderniser le réseau routier communal

- **Favoriser les modes doux de déplacement**

Le projet communal prévoit le développement de modes doux de déplacement pour les trajets quotidiens. Cela concerne plus particulièrement :

- ↪ les liaisons entre les différents quartiers ;
- ↪ les liaisons entre pôle d'équipements et zones d'habitat (bourg) ;
- ↪ les liaisons entre pôles d'emplois (ZA de Pirolles) et zones d'habitat (bourg).



P.A.D.D – Commune de BEAUZAC

- ***Envisager le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture***

Si la voiture reste aujourd'hui le mode de déplacement le plus utilisé, il est important de préserver l'avenir et les possibilités de développement des transports « collectifs ». Pour cela, le projet communal prévoit :

- ↳ *la préservation d'espaces de stationnement proches des gares, dans un objectif de développement du transport ferroviaire à long terme ;*
- ↳ *des espaces de stationnement relais (co-voiturage) permettant de limiter les déplacements automobile notamment liés aux trajets pendulaires en direction d'agglomérations plus importantes.*



II – PRESERVER L'IDENTITE BEAUZACOISE

Beauzac a connu un développement important et rapide au cours de ces dernières années. Il est cependant essentiel de préserver l'identité communale non seulement dans sa dimension patrimoniale, historique mais également pour créer une appartenance locale favorisant le lien social.

VALORISER LE CARACTERE HISTORIQUE DU BOURG DE BEAUZAC

Beauzac est une cité d'origine médiévale dont le centre historique possède des caractéristiques architecturale et urbaine qui donnent une identité au bourg. Le projet communal s'attachera :

- ↪ à valoriser les entrées de ville ;
- ↪ à préserver le patrimoine ancien tout en permettant les évolutions indispensables aux conditions de vie actuelles ;
- ↪ à favoriser l'entretien de ce patrimoine bâti notamment par la remise sur le marché des logements vacants.

CONFORTER LE BOURG COMME LIEU DE DEVELOPPEMENT PRIVILEGIE

De manière à créer, sur l'ensemble du territoire communal, un cadre de vie préservé et agréable, le projet privilégiera plutôt le développement du bourg. Cela implique de travailler à une densification de l'enveloppe existante, cohérente avec le statut de bourg relais de Beauzac. L'objectif est :

- ↪ de favoriser une densification du bâti au sein de l'enveloppe urbaine
- ↪ de limiter les extensions périphériques dans un souci d'économie du foncier.

Conforter le bourg signifie également que toutes les fonctions urbaines nécessaires au quotidien des habitants doivent y être maintenues. Pour cela, l'implantation des équipements, services, commerces de proximité, etc..., permettant de limiter les déplacements, sera intégrée à l'enveloppe urbaine ou directement connectée à cette dernière.










MAITRISER L'URBANISATION DES « VILLAGES »

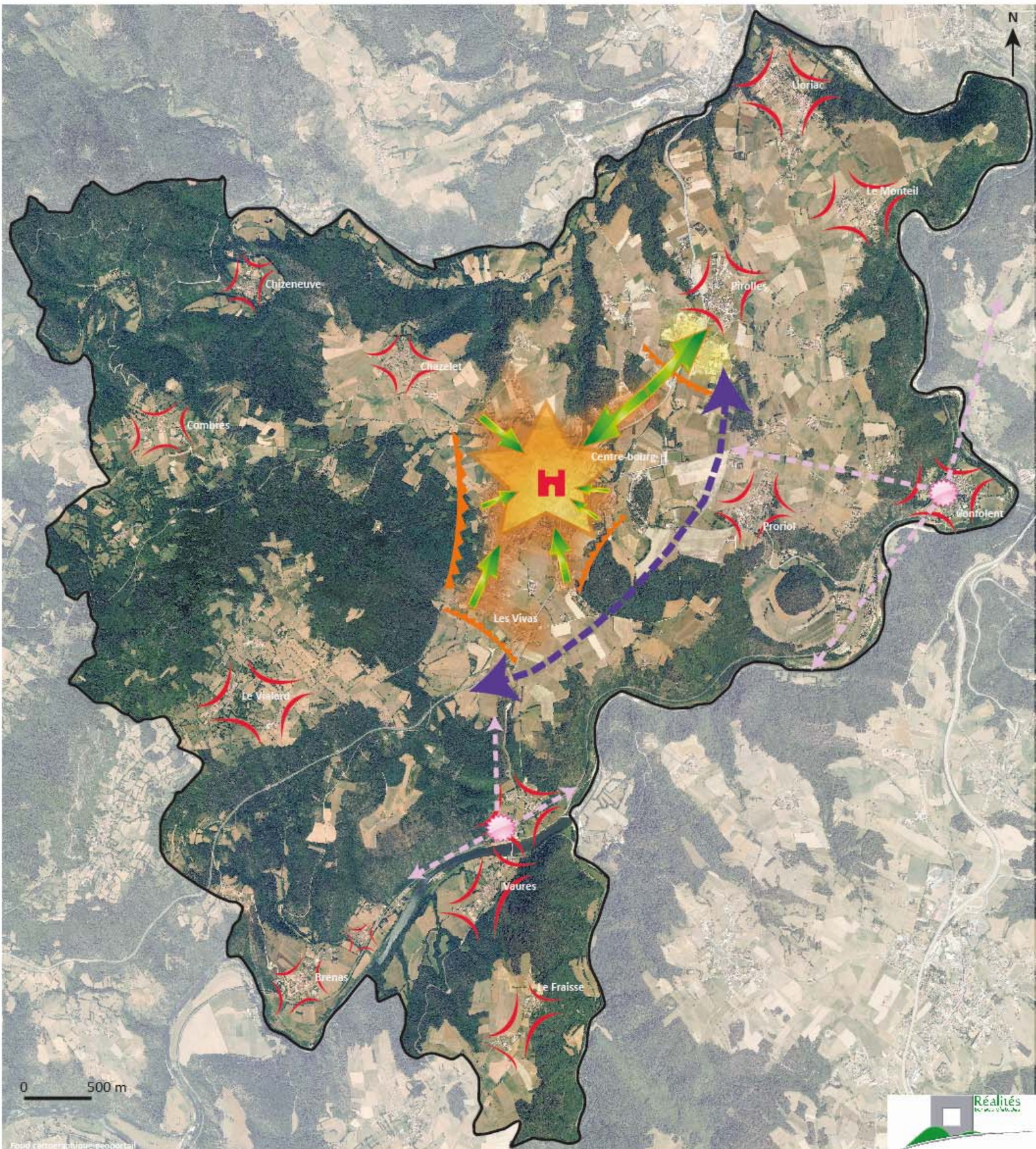
Beauzac est riche de la présence de nombreux « villages », répartis sur l'ensemble du territoire communal. Cette organisation urbaine particulière est une caractéristique que le projet communal doit prendre en considération. L'objectif n'est pas d'étendre les zones urbanisées de ces « villages », mais de permettre un simple comblement des espaces encore vides au sein de leurs périmètres.

Tous les « villages » ne peuvent cependant pas être considérés comme identiques. Certains sont soumis à des contraintes topographiques, de risques naturels, d'accès plus ou moins faciles, qui limiteront les possibilités de développement.

On visera à préserver leur structure originelle et caractéristique des « villages », qui participe à l'identité beauzacoise.

Assurer un développement cohérent et équilibré Préserver l'identité beauzacoise

-  Maîtriser le développement de l'enveloppe urbaine
-  Maîtriser l'urbanisation des villages
-  Valoriser le caractère historique du bourg de Beauzac
-  Faire évoluer le niveau de service et conforter le bourg
-  Développer les modes doux de déplacements entre secteurs d'habitat, équipements, pôles d'emploi
-  Anticiper les évolutions du réseau de routes départementales
-  Préserver les capacités de développement des gares sur le long terme



III – CONFORTER BEAUZAC EN TANT QUE POLE ECONOMIQUE ET DE SERVICES

Au recensement de 2007, la commune accueillait 137 entreprises industrielles, artisanales et commerciales permettant d'offrir 705 postes salariés. Beauzac a donc un rôle économique à jouer y compris à un niveau intercommunal. Le projet communal s'attachera donc à préserver l'activité économique de manière à développer l'emploi et répondre aux besoins futurs de la population.

■ CONFORTER LE POLE D'EMPLOI EN COHERENCE AVEC LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

▪ *La zone de Piroilles, véritable pôle d'emploi de Beauzac*

Le projet communal veillera à :

- ↪ *intégrer l'évolution future de la zone d'activités de Piroilles sur le long terme en ne développant pas l'enveloppe urbaine sur la partie Nord du bourg ;*
- ↪ *développer les modes doux de déplacement entre le bourg et la zone d'activités de Piroilles ;*
- ↪ *assurer une cohabitation adaptée entre zones d'activités et zones d'habitat grâce à des espaces « tampons » entre des secteurs aux vocations différentes.*



P.A.D.D – Commune de BEAUZAC

L'activité artisanale de proximité est présente dans le tissu urbain. L'objectif est de permettre le maintien de ces activités non nuisantes et compatibles avec l'habitat.

■ VALORISER ET DEVELOPPER UN TOURISME RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Le développement touristique représente un enjeu intéressant pour la commune de Beauzac. En effet, l'environnement naturel et paysager est un atout certain pour développer des activités touristiques respectueuses de l'environnement. Le projet communal favorisera :

- ↪ *les hébergements touristiques respectueux du patrimoine naturel, en dehors des secteurs présentant des contraintes environnementales fortes ou affectés par un risque naturel ;*
- ↪ *la valorisation d'itinéraires de promenade et de randonnée grâce à une signalétique adaptée.*
- ↪ *Le soutien d'activités hôtelières et de restauration, présentes sur la commune.*



■ UN NIVEAU DE SERVICE A LA POPULATION AMENE A ETRE COMPLETE ET CONFORTE

Beauzac bénéficie d'un niveau de service déjà intéressant et répondant aux besoins des habitants. L'objectif communal est de maintenir et de renforcer ce niveau de services en fonction de l'évolution des besoins.

Le projet communal préservera des possibilités foncières pour :

- ↪ *l'évolution d'équipements existants comme la salle polyvalente, la médiathèque ;*
- ↪ *l'adaptation du niveau d'équipement en direction de la petite enfance et des scolaires ;*
- ↪ *le développement des équipements sportifs et de loisirs en partie Nord-Est du bourg ;*
- ↪ *la création de nouveaux services à la personne, notamment en matière médico-sociale ;*



IV – PRESERVER L'AGRICULTURE COMME COMPOSANTE ECONOMIQUE ET DE L'IDENTITE BEAUZACOISE

L'agriculture tient une place stratégique dans l'histoire et le développement de la commune de Beauzac. Les activités agricoles traditionnelles comme l'élevage laitier se maintiennent encore aujourd'hui grâce à des exploitants relativement jeunes qui dynamisent l'agriculture.

L'activité agricole est également source d'emploi grâce au développement des filières de transformation laitière présentes sur la commune.

CREER UN CONTEXTE FAVORABLE AU MAINTIEN DE L'AGRICULTURE EN TANT QU'ACTIVITE ECONOMIQUE

Si le nombre d'exploitations agricoles tend à diminuer comme sur beaucoup d'autres territoires, le projet communal souhaite laisser une place privilégiée à l'activité agricole.

Cela signifie que le projet devra :

- ↪ *Permettre le maintien des exploitations existantes, notamment de l'exploitation localisée au Sud-Est du bourg. Celles-ci sont présentes sur l'ensemble du territoire communal mais également à proximité du bourg. Il est donc essentiel de préserver les exploitations ainsi que l'accès aux terres agricoles.*
- ↪ *Favoriser l'installation de nouvelles exploitations et l'évolution des installations existantes. Le projet communal sera vigilant sur la proximité entre exploitation agricole et habitat, en particulier dans les hameaux.*

PROTEGER L'ESPACE ET LE FONCIER AGRICOLES COMME PARTIE INTEGRANTE DU PAYSAGE BEAUZACOIS

Le foncier agricole reste donc une priorité du projet communal. Dans cet objectif, le développement urbain veillera à :

- ↪ *préserver la richesse foncière en maintenant une densité bâtie suffisante et ne pénalisant pas trop les espaces agricoles.*
- ↪ *inciter à une agriculture respectueuse des paysages et de ses caractéristiques locales. A cet effet, le projet communal intégrera la préservation du réseau de haies ainsi que des murets de pierre historiquement présents dans le paysage.*



Conforter Beauzac en tant que pôle économique et de services Préserver l'agriculture comme composante économique et de l'identité de Beauzac



Favoriser un tourisme respectueux de l'environnement



Valoriser les richesses patrimoniales et historiques



Conforter le bourg, développer les services et commerces de proximité



Préserver les points de vues paysagers remarquables



Préserver des espaces tampons entre activités et urbanisation



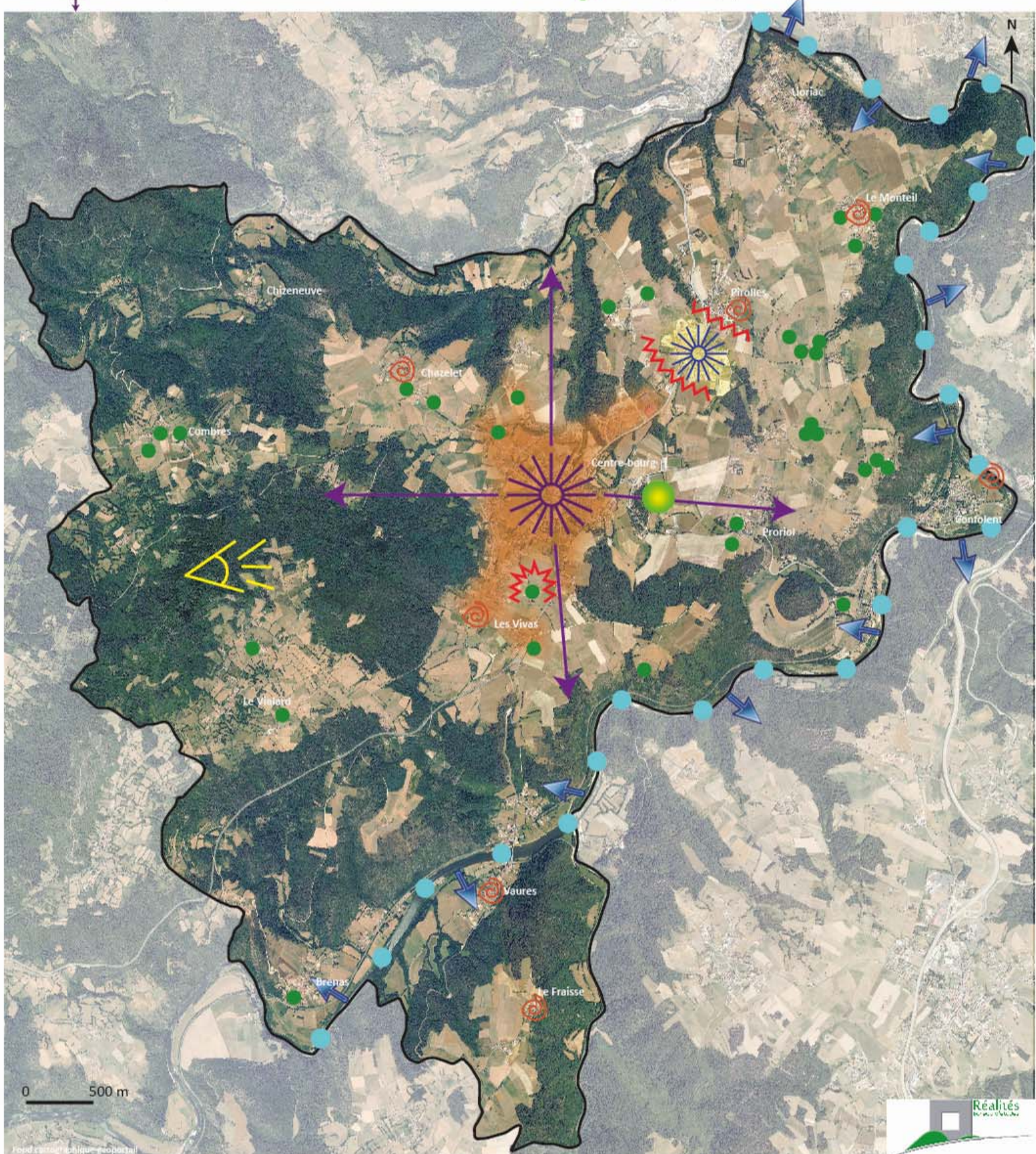
Préserver l'activité agricole et le développement des exploitations



Conforter le pôle d'emplois de Piroles



Développer les équipements sportifs



0 500 m

V - UNE QUALITE PAYSAGERE RECONNUE

Les enjeux paysagers et environnementaux sur le territoire communal sont importants. Beauzac est concerné par des inventaires du patrimoine naturel (ZNIEFF), des zones de protection relevant du réseau Natura 2000 ainsi que des périmètres de protection de captages.

Cette qualité environnementale et paysagère reconnue fait partie intégrante du projet communal. Elle est garante d'un cadre de vie exceptionnel et induit des actions de préservation.



■ INTEGRER LA PRESERVATION DES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS AU PROJET DE TERRITOIRE

■ **Préserver les grands paysages, notamment la vallée de l'Ance**

Beauzac bénéficie de paysages remarquables et d'une grande diversité. Le projet communal veillera à protéger :

- ↪ *les reliefs montagneux de l'Ouest du bourg ;*
- ↪ *le caractère naturel de la vallée de l'Ance, véritable corridor aquatique ;*
- ↪ *les éléments caractéristiques du paysage que sont les haies et les murets de pierre.*

■ **Préserver l'organisation caractéristique des « villages »**

L'organisation traditionnelle des « villages » est une richesse paysagère à part entière. Il s'agit de préserver :

- ↪ *l'implantation traditionnelle du bâti ;*
- ↪ *la présence d'espaces non construits accueillant souvent un petit patrimoine (fours, puits, etc ...) ;*
- ↪ *quelques maisons de béates, caractéristiques de l'histoire locale.*



■ ASSURER LA PROTECTION DU SITE EMBLEMATIQUE DES GORGES DE LA LOIRE

Les gorges de la Loire sont un site emblématique de Beauzac. Véritable corridor écologique, le projet communal veillera à :

- ↪ *Conserver au site des gorges de la Loire son caractère naturel et sauvage*
- ↪ *Limiter les possibilités d'urbanisation dans le site des gorges de la Loire*



■ MAINTENIR DES ESPACES DE RESPIRATION DANS LE TISSU URBAIN ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le développement communal ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie. Il est important de préserver les espaces naturels de grande qualité dans ou à proximité immédiate des secteurs urbanisés. Le projet communal a donc pour objectif :

- ↪ *De valoriser les sites naturels remarquables dans et à proximité immédiate du centre. Il s'agit notamment :*
 - de rives des cours d'eau
 - des zones humides
 - des boisements.

- ↪ *Le projet urbain veillera à conserver une trame naturelle permettant de ne pas interrompre les continuités écologiques.*



■ PRENDRE EN CONSIDERATION LES RISQUES NATURELS ET LIMITER L'IMPACT DE L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT

▪ **Une prise en compte des risques naturels**

Le projet communal intégrera les risques naturels et notamment le risque inondation, le risque glissement de terrain de manière à ne pas aggraver ou générer des situations de danger pour les habitants. L'objectif est de ne pas conforter des secteurs géographiques exposés à un risque.

▪ **Une urbanisation n'engendrant pas de nuisances supplémentaires**

L'objectif du projet communal est également de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu naturel. Cela suppose :

- ↪ *D'assurer la préservation des ressources naturelles et particulièrement de la ressource en eau.*
- ↪ *D'intégrer la problématique de gestion des eaux usées et pluviales à tout projet urbain de manière à ne pas générer des situations de risques en secteur urbain.*



P.A.D.D – Commune de BEAUZAC

- ↪ *De préserver les zones humides qui ont un rôle essentiel à jouer dans la gestion des eaux pluviales et ce, y compris dans le tissu urbain ;*
- ↪ *De diminuer la consommation foncière, dans l'esprit des Lois Grenelle, grâce à une densité urbaine supérieure à celle pratiquée au cours des décennies précédentes.*

- ***Œuvrer pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre***

La nécessité de réduire l'émission de gaz à effet de serre implique notamment de créer un contexte favorable à la limitation des déplacements. Pour cela, le projet communal affiche une volonté claire de maintenir toutes les fonctions nécessaires aux habitants sur le territoire communal (emplois, services, équipements) au plus proche des zones d'habitat.

Le développement futur privilégie le renforcement du bourg de Beauzac dans une logique de proximité et de limitation des déplacements quotidiens.

Le projet communal prévoit également de développer les modes doux de déplacement particulièrement entre pôles d'habitat, équipements et pôle d'emplois (zone d'activités) ; de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture comme les transports collectifs et le covoiturage, en maintenant des possibilités d'accès et de stationnement faciles aux gares de Beauzac pour un éventuel développement.



VI – UN PROJET DE TERRITOIRE S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE PRESERVATION DU SITE NATURA 2000

La Z.P.S. gorges de la Loire ainsi que les espèces d'oiseaux qui en ont justifié la désignation (arrêté ministériel du 6 avril 2006) sont des richesses auxquelles la commune de Beauzac contribue d'une façon particulièrement forte puisque la totalité de son territoire participe à cette Z.P.S. et abrite de majestueuses espèces d'oiseaux : milan royal, grand-duc d'Europe, circaète Jean-le-Blanc...

PARTICIPER AU MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE

La commune de Beauzac consciente d'une telle valorisation de son territoire :

- ↪ *reconnait cette biodiversité d'intérêt européen*
- ↪ *et s'engage dans le cadre de son aménagement à mettre en œuvre une traduction réglementaire pour sa préservation, notamment en matière de maintien de la mosaïque des habitats naturels et agricoles de type ouvert.*

PRESERVER ET REMETTRE EN BON ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- ***Par la préservation de secteurs essentiels en terme de biodiversité***

Cela concerne notamment :








- ↪ *les gorges de la Loire ;*
- ↪ *les espaces naturels que sont les secteurs de la Dent, de la Vallée de l'Ance ;*

- ***Par le maintien d'une trame verte et bleue (TVB)***

Ces continuités écologiques se traduisent par une prise en compte de deux sous trames majeures :

- ↪ *La sous-trame bocagère/boisée ;*
- ↪ *La sous-trame aquatique/humide.*

Valoriser la qualité paysagère et environnementale reconnue de Beauzac

-  Protéger les sites remarquables des Gorges de la Loire et de la Vallée de l'Ance
-  Intégrer le risque d'inondation au projet de territoire
-  Préserver la ressource en eau (zones de captage)
-  Limiter l'urbanisation des villages dans les Gorges de la Loire
-  Préserver l'organisation traditionnelle des villages
-  Conserver des coupures vertes également nécessaires à la gestion des eaux pluviales
-  Préserver les reliefs montagneux et boisés de l'Ouest du territoire

