



# ***P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme **i**ntercommunal*

*Territoire du Haut-Beaujolais*

## **Rapport de présentation**

### **Cahier n° 6 : Justification des choix**

*Vu pour être annexé à la délibération en date du 3 février 2022*





## Sommaire

|                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. Les objectifs pour un développement durable du territoire</b>                                                          | <b>4</b>  |
| <b>II. Explication des choix retenus en matière d'espaces urbanisables</b>                                                   | <b>8</b>  |
| II.1. Une recherche d'équilibre territorial                                                                                  | 8         |
| II.2. Les disponibilités foncières                                                                                           | 9         |
| II.3. Les objectifs démographiques et de consommation foncière                                                               | 50        |
| II.4. Compatibilité du projet avec le SCoT du Beaujolais                                                                     | 59        |
| <b>III. Les outils règlementaires mobilisés pour répondre au développement durable du territoire</b>                         | <b>61</b> |
| III.1. Les zones du PLUi                                                                                                     | 61        |
| III.2. Prescriptions particulières d'urbanisme                                                                               | 67        |
| <b>IV. Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables</b> | <b>83</b> |

---

## I. Les objectifs pour un développement durable du territoire

---

Le projet du PLUi du Haut-Beaujolais a pour objectif général d'assurer un développement urbain durable, cohérent et respectueux des richesses écologiques, paysagères et agricoles du territoire.

- **Axe 1** : Soutenir l'attractivité démographique et maîtriser le développement urbain du territoire
- **Axe 2** : Faire du cadre de vie et de la qualité paysagère et environnementale un levier de développement territorial
- **Axe 3** : Pérenniser et diversifier les activités économiques

| Thématique                                                                 | Enjeux du diagnostic du territoire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Objectifs généraux du PADD                                                              | Objectifs particuliers du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Situation administrative et géographique, dynamique des territoires</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer le fonctionnement global à l'échelle du territoire (hiérarchisation des besoins par la définition d'une armature urbaine cohérente et le maintien des polarités du territoire) ainsi que le fonctionnement des bourgs (stratégie d'aménagement favorisant l'usage et la pratique des équipements, commerces et services par la densification des bourgs, le rapprochement de la population des centralités et le développement des modes doux quotidiens et touristiques).</li> </ul> | <b>Valoriser le cadre de vie urbain et renforcer la centralité des bourgs</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'attractivité des bourgs par la planification d'opérations de centralité organisées et maîtrisées</li> <li>- Améliorer l'attractivité résidentielle et commerciale des bourgs</li> <li>- Maintenir un équilibre entre le parc de logements existants et les futures constructions</li> <li>- Renforcer et requalifier le maillage des espaces publics dans les secteurs centraux</li> <li>- Répartir la production de logements en cohérence avec les capacités et les besoins des communes</li> <li>- Inscrire le développement résidentiel et le calibrage du foncier dans le cadre supracommunal en respectant les objectifs de production de logements du SCoT du Beaujolais : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 110 logements à Monsols pour les 12 prochaines années.</li> <li>- Environ 150 logements répartis dans les autres communes au prorata de leur poids démographique (4,5 logements/an/1000 habitants)</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Démographie<br/>Habitat</b>                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser et optimiser la consommation foncière et limiter l'artificialisation des sols</li> <li>- Mettre en place une politique de planification urbaine qui priorise le développement à l'intérieur des espaces déjà bâtis tout en respectant les sites et l'identité des villages.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                | <b>Respecter l'équilibre et les logiques du territoire dans le développement urbain</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'équilibre du territoire et ses ressources (agricoles, environnementales et paysagères) dans le développement urbain</li> <li>- Permettre un parcours résidentiel complet à l'échelle du territoire</li> <li>- Proposer des typologies de logements adaptées à chaque type de ménages</li> <li>- Maintenir l'offre actuelle de logements locatifs communaux</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Fonctionnement urbain<br/>Déplacements</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Assurer une adéquation satisfaisante entre l'offre et la demande en logements</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Optimiser le réseau viaire existant en priorisant le développement du territoire dans les zones bien desservies</li> <li>- Mutualiser les accès et voies de desserte dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble</li> <li>- Mettre en réseau, par des cheminements piétons, les commerces, services et équipements</li> <li>- Requalifier les traversées de bourgs pour sécuriser et apaiser les déplacements et valoriser le patrimoine urbain</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Améliorer l'accessibilité du territoire</b>                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Thématique                                          | Enjeux du diagnostic du territoire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Objectifs généraux du PADD                                                                                                                          | Objectifs particuliers du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Patrimoine bâti / Morphologie urbaine</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver, valoriser et réutiliser l'héritage architectural et urbain (pour le bâti existant mais également dans les futures opérations).</li> <li>- Affirmer la compacité des entités urbaines</li> <li>- Encadrer le développement urbain dans le fond de la vallée et sur les coteaux pour éviter une urbanisation linéaire et veiller à l'insertion paysagère et architecturale des constructions</li> </ul>                                                                                                                                      | <b>Veiller à un développement urbain harmonieux et qualitatif</b>                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter les formes et les densités de l'habitat traditionnel</li> <li>- Maintenir les espaces paysagers remarquables dans les espaces urbanisés</li> <li>- Maîtriser le développement des secteurs à enjeux (secteurs paysagers, greffes de bourg,...)</li> <li>- Maintenir les coupures agro-naturelles entre les entités urbaines</li> <li>- Préserver la trame bocagère entre les fonds de vallées et les sommets boisés</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Paysages</b>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les coupures agro-naturelles entre les entités urbaines</li> <li>- Préserver la trame bocagère entre le fond de vallées et les sommets boisés</li> <li>- Maintenir les ouvertures paysagères offertes par les routes en balcon</li> <li>- Protéger les ripisylves pour leur rôle paysager et écologique</li> <li>- Respecter le cycle et la qualité de l'eau : en conditionnant le développement urbain à la disponibilité en eau potable, en privilégiant l'urbanisation dans les secteurs desservis par les réseaux collectifs</li> </ul> | <b>Maintenir les ressources agro-naturelles pour leur rôle paysager et écologique</b><br><br><b>Préserver l'identité patrimoniale du territoire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les ouvertures paysagères offertes par les routes en balcon</li> <li>- Protéger les ripisylves pour leur rôle paysager et écologique</li> <li>- Protéger de l'urbanisation les séquences paysagères remarquables au contact des zones urbaines</li> <li>- Pérenniser le patrimoine architectural local</li> <li>- Permettre la réhabilitation et le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles</li> <li>- S'appuyer sur l'héritage architectural et urbain local dans le cadre des nouvelles constructions et opérations</li> <li>- Préserver les réservoirs de biodiversité</li> <li>- Respecter le cycle et la qualité de l'eau</li> <li>- Préserver les espaces agricoles qui constituent des espaces de perméabilité aux déplacements des espèces</li> </ul> |
| <b>Patrimoine naturel, environnement et risques</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les réservoirs de biodiversité (ZNIEFF, zones humides ENS,...)</li> <li>- Préserver les espaces agricoles qui constituent des espaces de perméabilité aux déplacements des espèces</li> <li>- Tenir compte des risques dans les développements urbains</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>S'engager dans la transition écologique et assurer une gestion économe des ressources</b>                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tenir compte des risques dans le développement urbain</li> <li>- S'engager dans la transition énergétique et écologique</li> <li>- Affirmer une stratégie de développement urbain respectueuse des ressources en évitant le mitage, en limitant la consommation des espaces agricoles et naturels et l'artificialisation des sols</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Thématique                            | Enjeux du diagnostic du territoire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Objectifs généraux du PADD                                                                       | Objectifs particuliers du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Activité économique et emploi</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le maintien des entreprises locales en autorisant leur développement sur le territoire, dans un environnement adapté à leur activité.</li> <li>- Permettre le maintien du tissu commercial, essentiel au maintien des populations</li> <li>- Prévoir des distances suffisantes entre les futures zones d'habitat et les bâtiments agricoles existants</li> </ul>                                                                                                                                                                                                         | <b>Maintenir et développer les activités artisanales et industrielles</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre l'accueil et l'évolution des entreprises implantées sur le territoire</li> <li>- Encourager le regroupement des entreprises dans des zones dédiées</li> <li>- Favoriser le développement des entreprises isolées</li> <li>- Favoriser le réinvestissement des bâtiments d'activités vacants</li> <li>- Favoriser la qualité des zones d'activités en termes d'intégration paysagère, environnementale et urbaine mais aussi une meilleure accessibilité</li> <li>- Assurer une meilleure couverture des réseaux numériques sur le territoire</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Agriculture &amp; sylviculture</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préparer l'avenir des jeunes agriculteurs, en limitant les éventuelles emprises urbaines futures sur les terrains exploités par ces jeunes</li> <li>- Limiter la dispersion des habitations des exploitations sur le territoire de façon à limiter les logiques de mitage de l'espace rural</li> <li>- Réduire les incidences potentielles du développement urbain sur les exploitations</li> <li>- Maintenir l'accès à la forêt pour sa gestion et son exploitation</li> <li>- Organiser et renforcer le stockage autour des massifs le long des voiries structurantes</li> </ul> | <b>Soutenir les activités de proximité, vecteur d'animation et de services à la population</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les commerces et services de proximité en accompagnant les mutations des locaux</li> <li>- Encourager les regroupements de commerces et services ainsi que la mutualisation des moyens</li> <li>- Améliorer l'accessibilité et la qualité des espaces publics dans les bourgs</li> <li>- Permettre le développement et l'évolution des sites d'hébergement de plein air existant</li> <li>- Diversifier l'offre d'hébergement touristique sur le territoire</li> <li>- Valoriser les sites touristiques majeurs</li> <li>- Assurer une continuité des chemins et sentiers de randonnées et de découverte du territoire</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Tourisme</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre l'installation d'entreprises forestières et le développement des entreprises existantes</li> <li>- Permettre le développement d'activités touristiques en lien avec la nature omniprésente, le développement d'hébergements, etc.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Affirmer la vocation touristique du territoire</b>                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la qualité du patrimoine architectural et paysager du territoire, vecteur d'attractivité touristique</li> <li>- Conforter la valorisation de la production locale</li> <li>- Préserver les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans un espace urbanisé</li> <li>- Limiter le développement résidentiel à proximité des exploitations agricoles en activité</li> <li>- Maîtriser les changements de destination des anciens bâtiments agricoles</li> <li>- Sauvegarder les terres agricoles stratégiques et le foncier nécessaire à l'activité agricole</li> <li>- Encourager le renforcement des filières agroalimentaires</li> <li>- Préserver l'équilibre entre l'activité agricole, le maintien des milieux d'intérêt écologique et la diversité des paysages</li> <li>- Permettre l'installation d'entreprises forestières</li> <li>- Maintenir l'accès à la forêt pour sa gestion et son exploitation</li> <li>- Prôner une gestion et une exploitation durables de la forêt</li> </ul> |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Pérenniser les activités agricoles et sylvicoles, essentielles à l'économie du territoire</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## II. Explication des choix retenus en matière d'espaces urbanisables

### II.1. Une recherche d'équilibre territorial

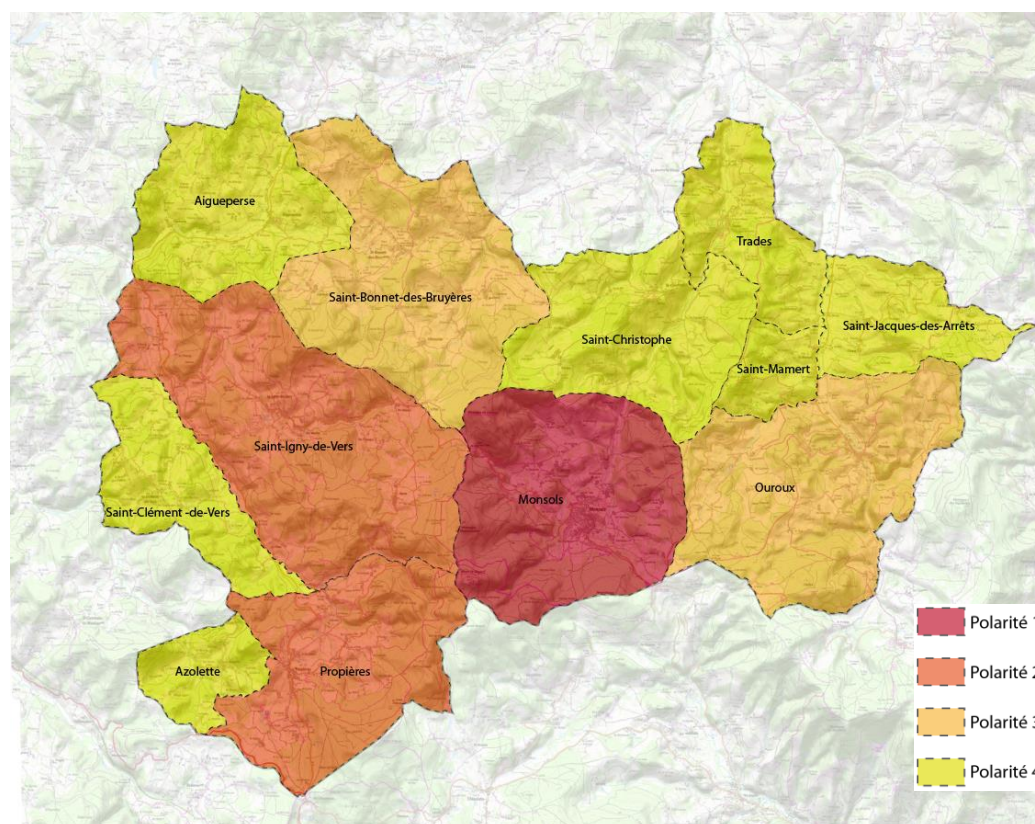
L'équilibre entre les polarités du territoire est un enjeu important. Le territoire est en effet caractérisé par la présence de plusieurs polarités qui ont chacune leurs fonctions et leurs caractéristiques (présence d'équipements, de réseaux de transport, de commerces, de services, d'emplois,...). L'objectif du projet d'aménagement, dans le cadre du développement urbain et démographique, est de respecter l'équilibre territorial en s'adaptant aux capacités et besoins de chaque commune.

Le projet d'aménagement veillera ainsi à prioriser le développement des communes ayant le plus de capacités en termes notamment d'équipements, de commerces et de services, à accueillir une croissance démographique.

Le développement urbain et démographique du Haut-Beaujolais pour la prochaine décennie s'inscrit dans une évolution en phase avec son rôle à l'échelle du SCoT du Beaujolais et plus localement à l'échelle de la Communauté de Communes Saône-Beaujolais. Le SCoT du Beaujolais octroie une production d'environ 260 logements pour les 12 prochaines années sur le territoire du Haut-Beaujolais. Cette production de logements devra être assurée de manière prioritaire à l'intérieur des enveloppes urbaines.

L'armature territoriale du Haut-Beaujolais peut être déclinée en 4 polarités, en fonction de critères tels que la population communale, les équipements, commerces et services ou encore l'accessibilité :

- Polarité 1 : Monsols
- Polarité 2 : Saint-Igny-de-Vers et Propières
- Polarité 3 : Ouroux et Saint-Bonnet-des-Bruyères
- Polarité 4 : Aigueperse, Azolette, Saint-Clément-de-Vers, Saint-Christophe, Saint-Jacques-des-Arrêts, Saint-Mamert, Trades.



Le développement urbain projeté du territoire, résultant de la mobilisation et du calibrage du foncier, prend en compte cette armature urbaine.

La répartition de la production de logements, en compatibilité avec les orientations du SCoT du Beaujolais, est effectuée au regard de l'armature urbaine territoriale.

## **II.2. Les disponibilités foncières**

### **II.2.1. Disponibilités foncières nues**

Les disponibilités foncières nues du PLUi sont constituées du foncier non bâti potentiellement mobilisable pour assurer le développement du territoire sous forme d'opérations de constructions de logements.

Plusieurs types de disponibilités foncières sont identifiés :

- Les dents creuses : il s'agit de parcelles nues de petite taille permettant la construction d'un ou plusieurs logements. Elles sont généralement localisées dans le tissu bâti résidentiel et pavillonnaire et offrent ainsi des possibilités de densification assez limitées.
- Les secteurs stratégiques de développement : ce sont les parcelles et tènements qui offrent un potentiel de développement important compte-tenu de leur situation (dans ou à proximité des centralités) ou de leur superficie. Le caractère stratégique de ce foncier a amené la commune à maîtriser son développement via des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les parcelles en greffe de tissu urbain : il s'agit de parcelles situées en greffe ou en extension immédiate du tissu urbain. Elles constituent un potentiel constructible relativement faible : une à deux constructions par parcelle ou tènement. Elles permettent notamment d'assurer le développement des communes lorsque le potentiel foncier situé à l'intérieur du tissu urbain n'est pas suffisant.

## II.2.2.Potentiel de mutation du parc existant

Une analyse du potentiel de mutation du parc résidentiel existant a été réalisée. Elle met en avant plusieurs types de fonciers ou de bâtis mutables :

- Les parcelles bâties pouvant être divisées : il s'agit de parcelles déjà bâties qui, au regard de leur configuration (accès, pente, forme,...) et de leur superficie, peuvent faire l'objet d'un découpage et accueillir ainsi un ou plusieurs nouveaux logements. Ce phénomène de division foncière est inexistant sur le territoire du Haut-Beaujolais. En effet, l'optimisation et la rentabilité foncière sont des phénomènes que l'on retrouve dans les territoires urbains et périurbains « tendus ». Dans un territoire rural tel que le Haut-Beaujolais, les parcelles déjà bâties, malgré leur superficie importante, ne font pas l'objet de divisions foncières. Ce type de foncier ne peut donc pas être mobilisé pour assurer le développement résidentiel du territoire.
- Le phénomène de renouvellement urbain : il s'agit du processus de renouvellement urbain dans le bâti existant tel que les démolitions-reconstructions ou bien les divisions de grands logements en petits logements. La faible pression foncière et immobilière ainsi que les coûts élevés de ce processus (par rapport à la construction neuve) freinent fortement le renouvellement urbain sur le territoire du Haut-Beaujolais. Il n'est alors pas réaliste de définir le renouvellement urbain comme un levier de développement résidentiel sur le territoire.

- La diminution de la vacance : c'est un objectif affiché par le territoire du Haut-Beaujolais dans la révision de son PLUi. En effet, le territoire affiche un taux de vacance élevé avec 14% de logements disponibles, soit environ 360 logements. Si les élus souhaitent pouvoir mobiliser ces logements vacants, ils sont confrontés à de réelles problématiques de rétention immobilière. De nombreux propriétaires de logements vacants ne souhaitent pas vendre leur bien ou veulent les vendre à des prix largement supérieurs au prix du marché. Par ailleurs, de nombreux logements vacants nécessitent des travaux de rénovation lourds, ce qui entraîne des surcoûts trop importants par rapport aux constructions neuves. Si la diminution de la vacance est un objectif majeur pour les élus, une baisse importante du taux de vacance à court terme est irréaliste compte-tenu des problématiques connues. Il s'agira alors, dans un premier temps, de maîtriser cette vacance en maintenant le nombre de logements vacants et, dans un second temps, de mettre en place des dispositifs incitatifs pour favoriser leur réinvestissement. Une diminution de 10% du nombre de logements vacants pour les 12 prochaines années paraît réalisable, ce qui porterait le taux de vacance à 11% (218 logements).
- Les anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination. Plusieurs anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination ont été identifiés dans le PLUi. Le SCoT du Beaujolais précise que dans les communes qui connaissent une croissance démographique, ces potentiels logements doivent être comptés dans les objectifs de production de logements.

### **II.2.3.Choix et localisation des disponibilités foncières**

Le projet de PLUi vise à prioriser l'urbanisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines des bourgs et des principaux hameaux et à assurer une bonne insertion urbaine et paysagère des secteurs situés en greffes ou en extensions des enveloppes bâties.

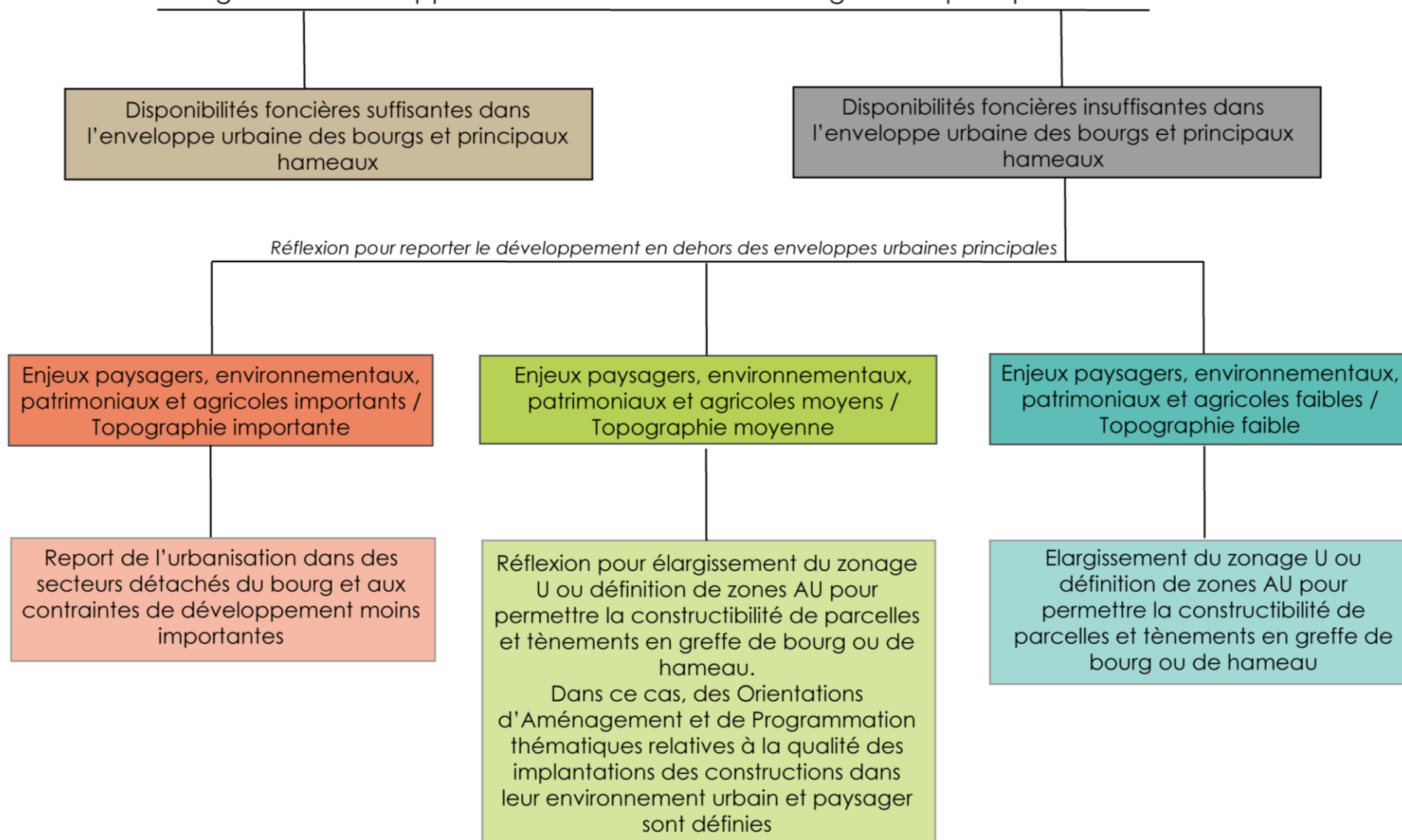
Le renforcement des principaux hameaux est envisagé lorsque les bourgs n'offrent pas de potentialités foncières suffisantes pour répondre aux besoins en logements. Certains bourgs sont en effet concernés par des enjeux paysagers importants, par des contraintes topographiques ou des nuisances (présence de lignes moyenne tension, de stabulations, etc.) qui contraignent leur développement.

En cas de contraintes et d'enjeux forts en termes de topographie, de risque, d'environnement ou de paysage, le PLUi s'appuie sur des groupements bâtis en dehors des centres-villages pour mobiliser le foncier nécessaire à la production de logements.

Le développement du territoire s'appuie ainsi sur une structure urbaine composée de bourgs et de hameaux.

Si l'urbanisation des bourgs est prioritaire, certains hameaux peuvent faire l'objet d'un renforcement mesuré afin de prendre en compte les enjeux et contraintes des centres historiques.

## Zonage U des enveloppes urbaines existantes des bourgs et des principaux hameaux



- Aigueperse

### **Caractéristiques et enjeux du bourg**

Le bourg d'Aigueperse est implanté en situation de piémont, au contact de la vallée du Sornin et des versants agricoles et boisés.

Il faut souligner :

- La présence de nombreuses vues dégagées sur la vallée du Sornin depuis la RD5.
- Des vues remarquables sur le village à partir de l'entrée Ouest du bourg.
- Un espace de transition entre le bourg et les prairies environnantes valorisés par la présence d'éléments architecturaux anciens (murs de fermes, murets de jardins en terrasse,...) mais aussi par des éléments végétaux (arbres, jardins privés, espaces verts de l'aire de loisirs,...).
- Un tissu urbain ancien et dense qui ne comporte pas de foncier disponible à l'urbanisation

Le développement du bourg devra privilégier des secteurs au Nord, excentrés des cônes de vue et de l'espace tampon entre le bourg et le Sornin. Cette zone au Sud sera protégée pour des motifs paysagers et environnementaux (présence d'une ZNIEFF de type 1).



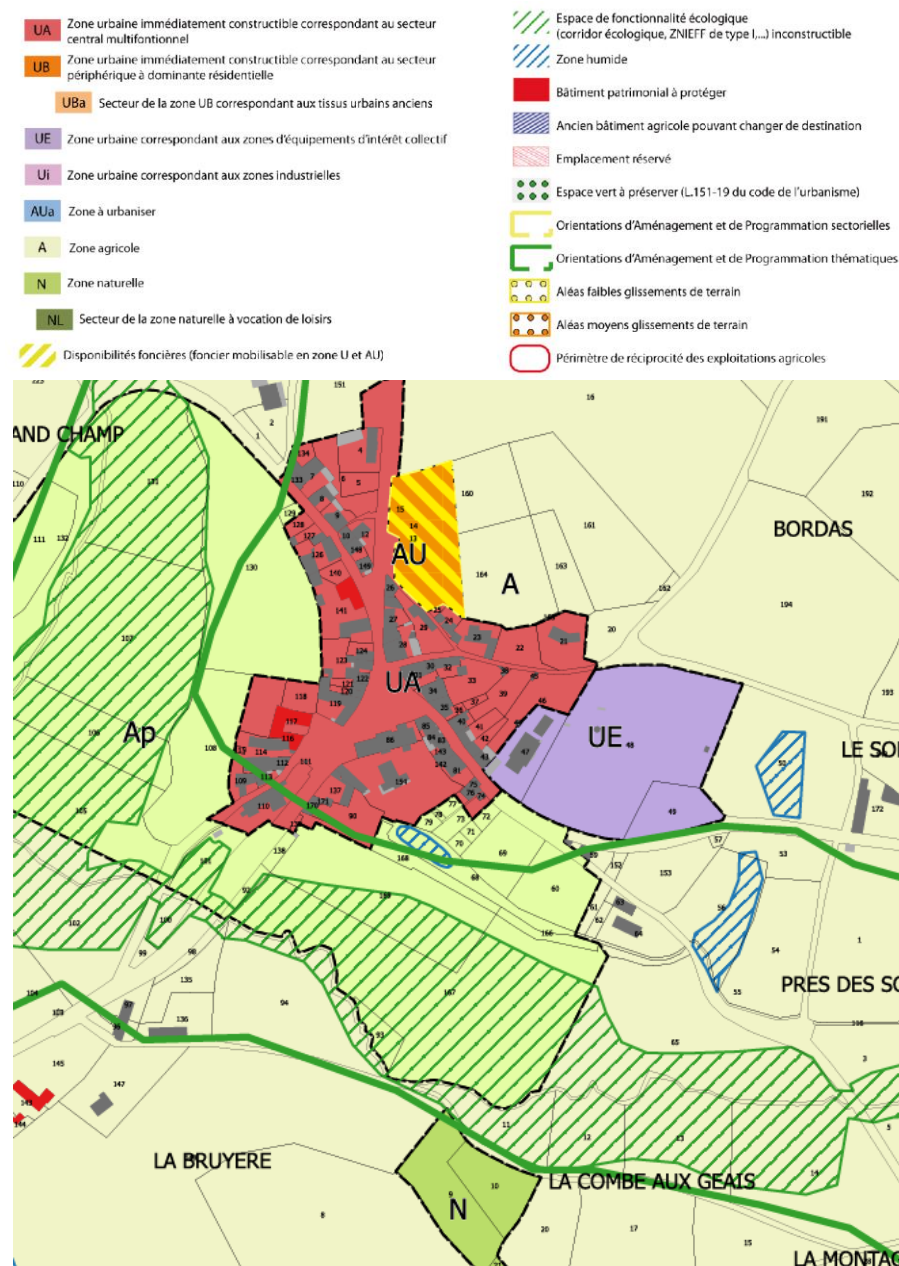
### Disponibilités foncières dans le bourg

Compte-tenu du tissu urbain dense et de l'absence de gisements fonciers disponibles, la commune a fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation un tènement situé en greffe de bourg. Il se situe au Nord du bourg, en dehors de tout secteur à enjeux paysagers ou environnementaux.

En revanche, sa situation en continuité immédiate du tissu ancien nécessite la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de maîtriser l'insertion urbaine de l'opération dans son environnement.

Le découpage de ce tènement a fait l'objet d'une réflexion dans le but de maintenir la constructibilité proche de la route et éviter que les habitations ne s'implantent en contre-haut. Une implantation en contre-haut pourrait en effet avoir des impacts paysagers néfastes et la continuité urbaine ne serait plus assurée.

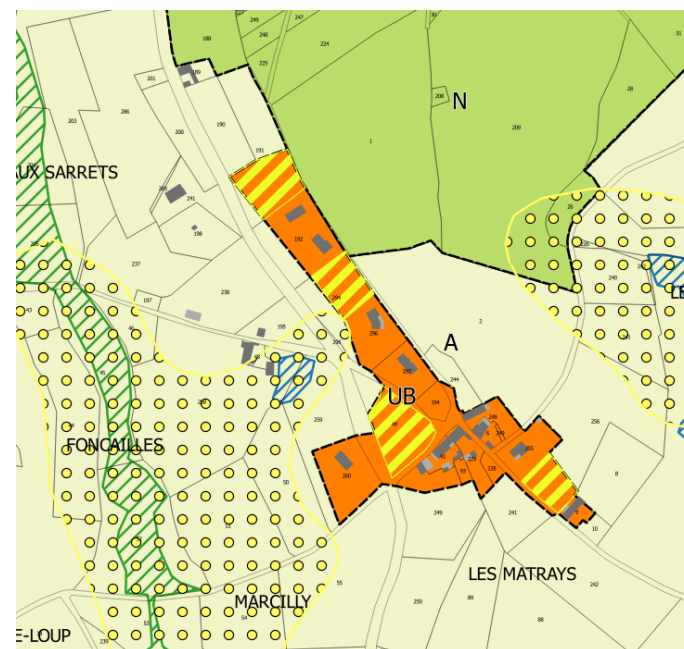
Les faibles possibilités de développement dans le bourg ont conduit les élus à orienter le développement urbain dans le hameau des Matrays.



### Disponibilités foncières dans les hameaux

#### - Les Matrays

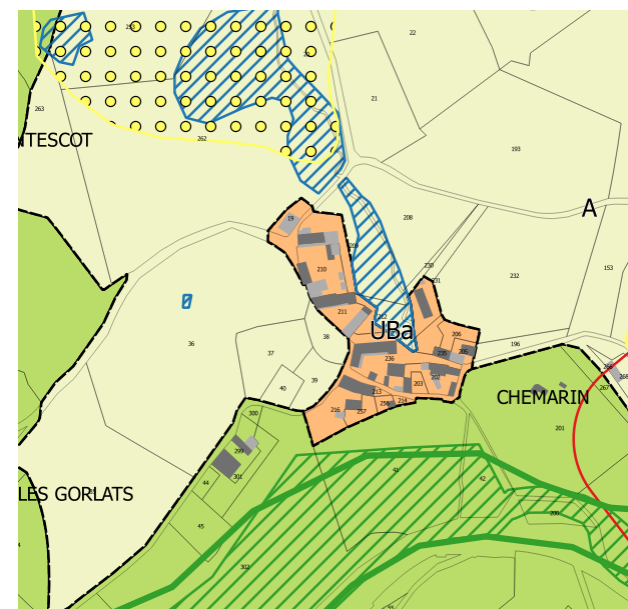
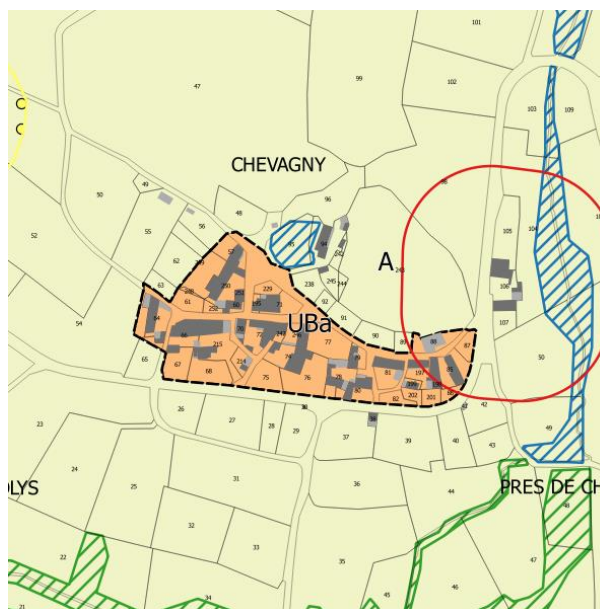
Le choix de conforter le hameau des Matrays est lié à son tissu urbain relativement lâche qui dispose de parcelles disponibles. 4 parcelles (dont 3 en dents creuses et 1 en greffe) sont ainsi mobilisables.



#### - Les autres hameaux

Deux autres hameaux sont présents à Aigueperse : Chevagny et Chemarin.

Ils sont caractérisés par un tissu urbain ancien et dense qui n'offre aucune disponibilité foncière.



- Azolette

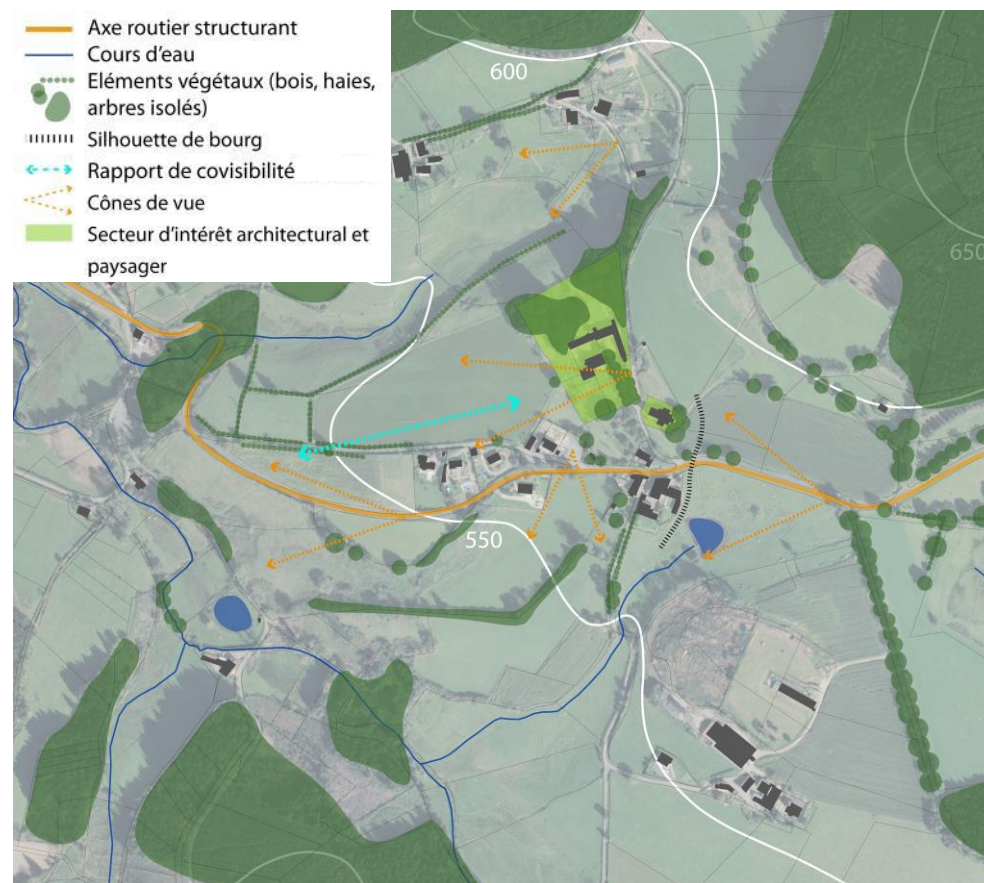
### **Caractéristiques et enjeux du bourg**

Le bourg d'Azolette est relativement peu développé. Il est implanté parallèlement aux courbes de niveau.

Il faut souligner :

- Des ouvertures dégagées sur la vallée de l'Oiselière (affluent du Sornin) depuis la RD52 ainsi que depuis les groupements bâtis situés au-dessus du bourg, des vues remarquables sur le village à partir de l'entrée Ouest du bourg.
- La présence du château du Plumet, au Nord du bourg qui est un élément architectural et paysager structurant.
- Un développement urbain récent linéaire en contre-haut de la RD52 qui a des impacts néfastes sur le paysage.
- Un tissu urbain hétérogène relativement peu dense.

Le développement du bourg devra privilégier des secteurs à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et éviter une organisation linéaire ou à proximité du château afin d'affirmer l'urbanité de la centralité et préserver le cadre paysager.



### Disponibilités foncières dans le bourg

Les enjeux en termes de développement urbain dans le bourg se traduisent par la définition d'une zone à urbaniser en cœur de village. Elle se situe au contact du tissu ancien, du tissu pavillonnaire et des équipements publics de la commune.

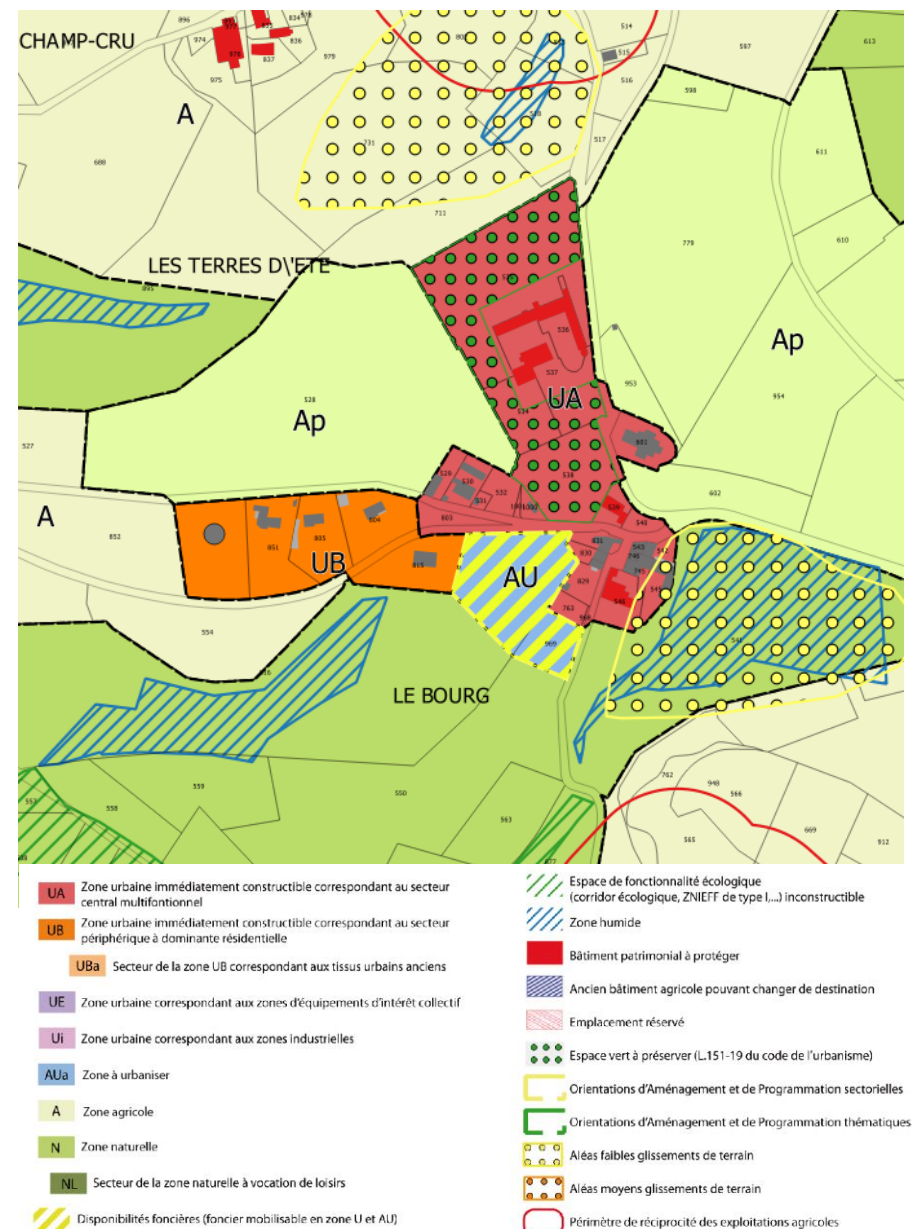
Le périmètre de ce secteur a été défini en prenant en compte le réseau viaire existant, dans une logique d'optimisation des réseaux.

Par ailleurs, compte-tenu de sa localisation en contre-bas de la RD52, dans un cône de vue paysager, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est prévue pour maintenir une perméabilité visuelle vers le Sud.

### Disponibilités foncières dans les hameaux

La commune d'Azolette ne dispose d'aucun hameau suffisamment constitué pour envisager son développement.

Les capacités foncières identifiées dans le bourg sont suffisantes pour répondre aux besoins en logements.



- Monsoons

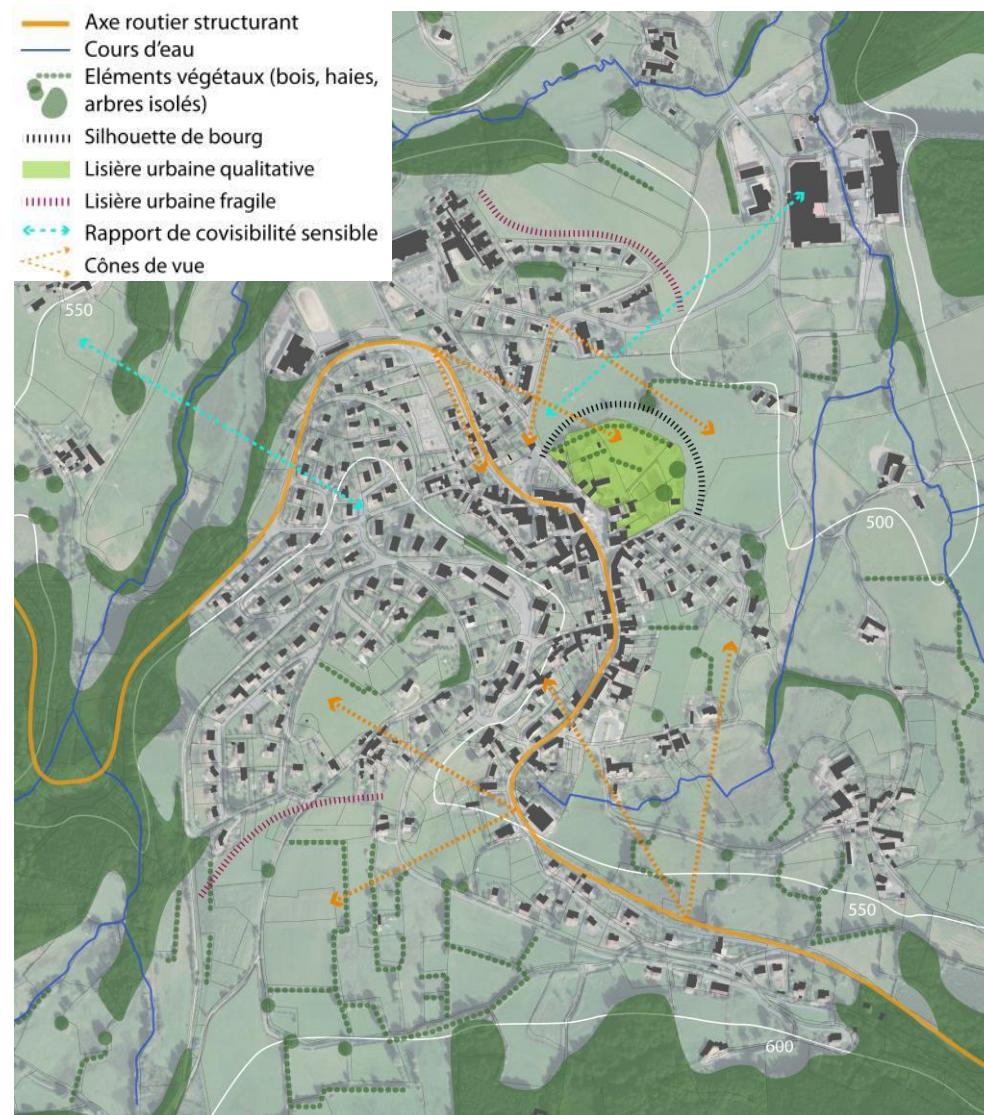
### Caractéristiques et enjeux du bourg

Le bourg de Monsols est implanté en situation de piémont, au contact du Mont Saint-Rigaud (au Sud-Ouest) et de la vallée de la Grosne occidentale (à l'Est).

Il faut souligner :

- La présence de nombreux points de vue sur le grand paysage et notamment sur la vallée de Grosne occidentale.
- La présence d'un glacis de grande qualité en aval de l'espace urbanisé.
- Des éléments végétaux structurants en frange urbaine.
- Une enveloppe urbaine étendue qui dispose de quelques gisements fonciers disponibles.

Le développement du bourg devra privilégier les secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ainsi qu'en partie Ouest afin de préserver les cônes de vue sur la vallée de la Grosne occidentale.



### **Disponibilités foncières dans le bourg**

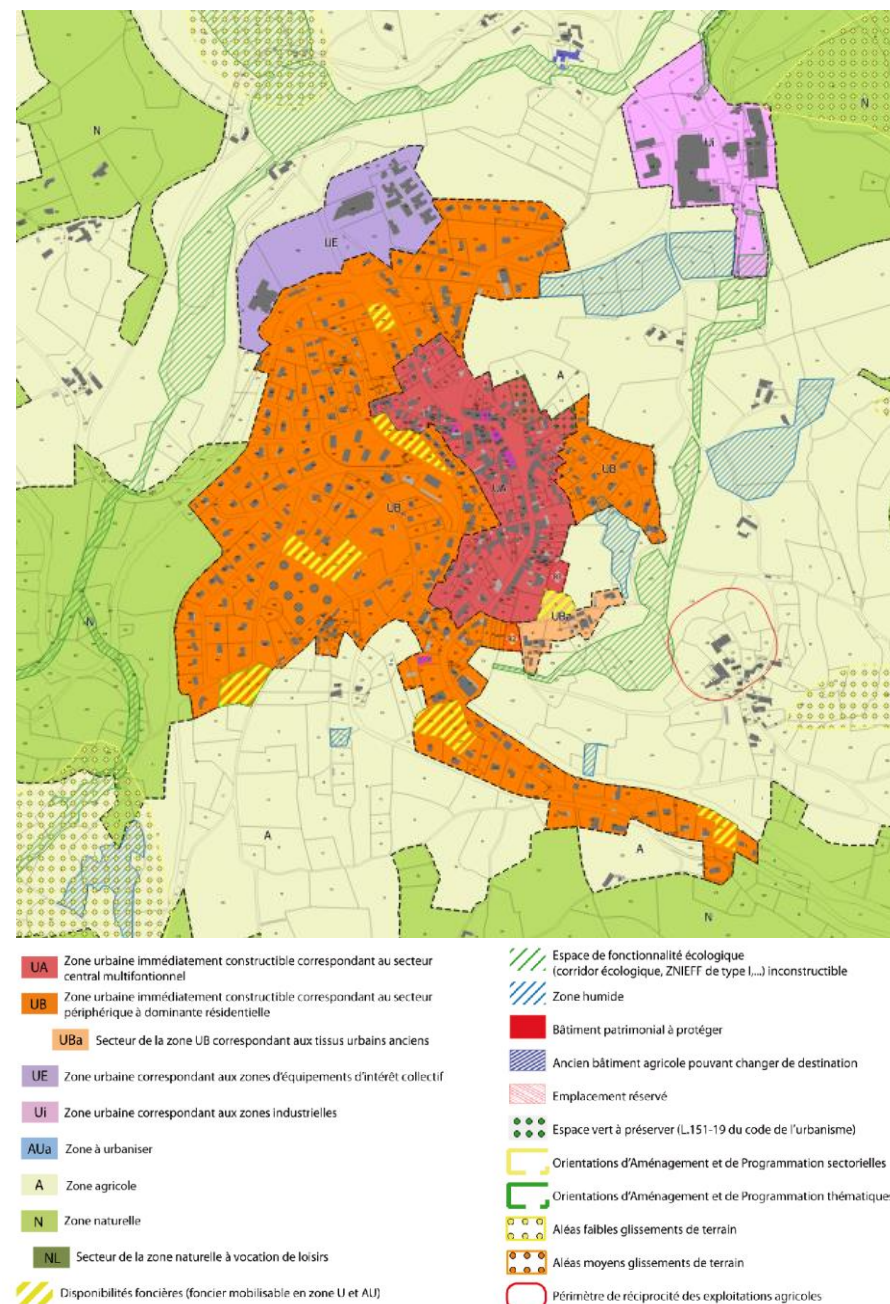
Les enjeux en termes de développement urbain dans le bourg se traduisent par la définition de zones urbaines et à urbaniser au plus proche du bâti existant afin de privilégier l'investissement des gisements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Seul un secteur en greffe du tissu urbain a été défini. Il se situe au Sud-Ouest du bourg. Afin d'assurer son intégration urbaine et paysagère, une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique a été élaborées.

### **Disponibilités foncières dans les hameaux**

La commune de Monsols ne dispose d'aucun hameau suffisamment constitué pour envisager leur développement.

Les capacités foncières identifiées dans le bourg sont suffisantes pour répondre aux besoins en logements.



- Ouroux

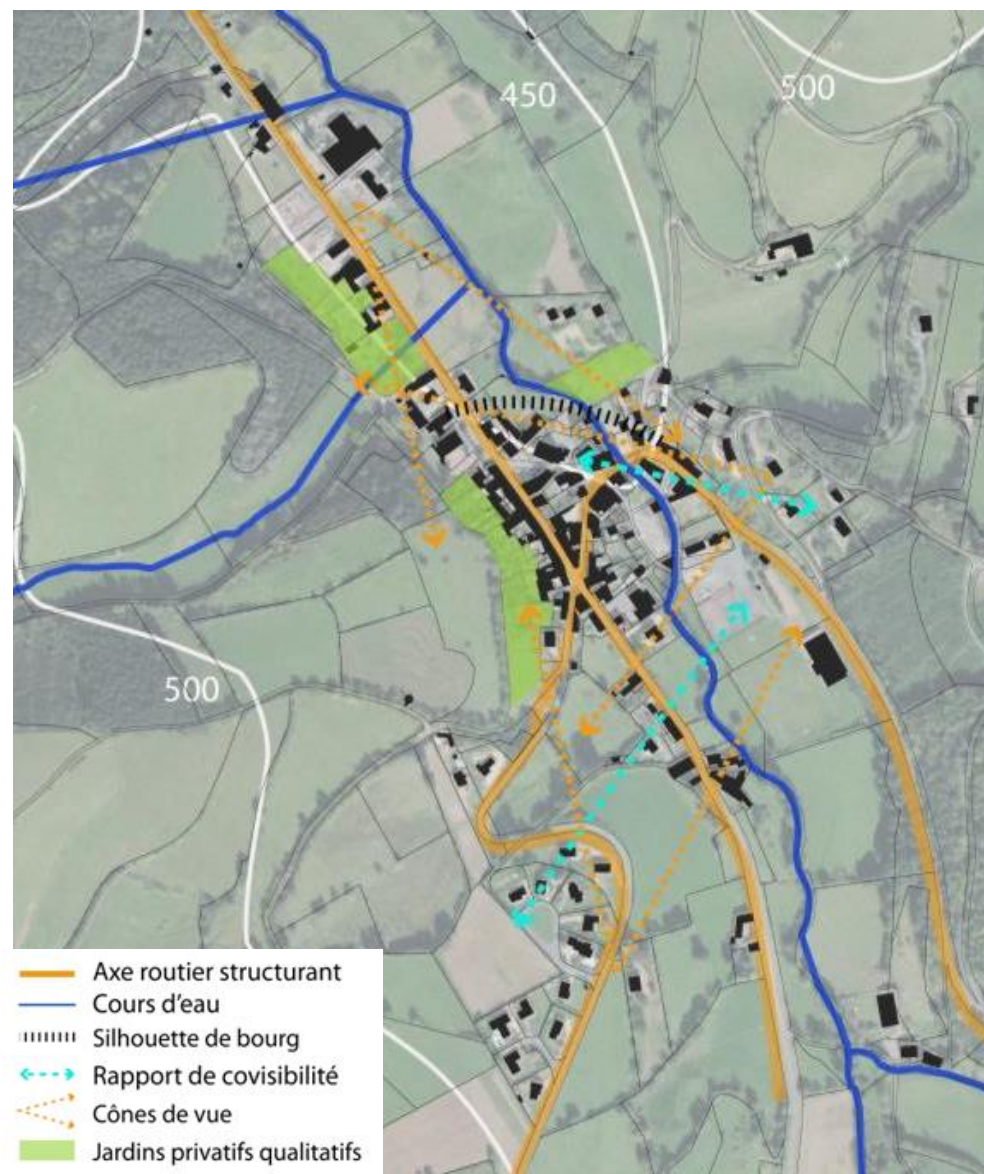
### **Caractéristiques et enjeux du bourg**

Le bourg d'Ouroux est implanté en fond de vallée, aux abords de la Grosne orientale. De fait, il est organisé de manière linéaire le long de la RD18.

Il faut souligner :

- Un bourg ancien encaissé dans le fond de vallée.
- La présence de nombreux points de vue sur le grand paysage depuis les hauteurs du bourg.
- Un fond de vallée de grande qualité paysagère (cours d'eau, ripisylve,...) et environnementale (ZNIEFF de type 1).
- Un centre-bourg compact et dense qui n'offre plus de disponibilité foncière.
- Des espaces verts structurants et de grande qualité sur les franges urbaines.
- Un développement urbain récent au Sud et en contre-haut du bourg.

Le développement du bourg devra éviter une dispersion des constructions. En effet, la topographie ainsi que les enjeux paysagers et environnementaux contraignent la densification du bourg ou le développement de greffes.



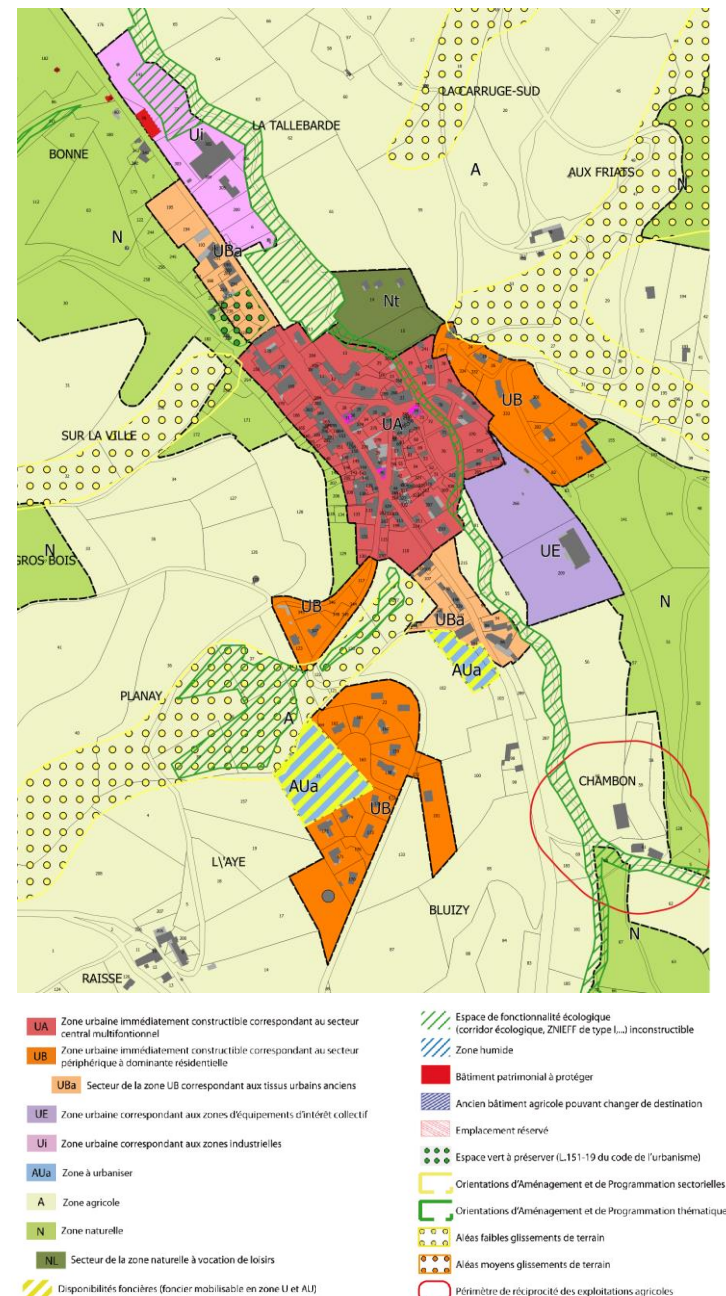
### Disponibilités foncières dans le bourg

Les enjeux en termes de développement urbain dans le bourg se traduisent par la définition de zones à urbaniser en continuité de l'enveloppe existante, dans des secteurs où les impacts paysagers sont les moins importants. Les secteurs définis sont situés au contact direct des zones urbaines et des voies d'accès. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur ces deux secteurs afin de maîtriser l'implantation des constructions. Les principes d'aménagement instaurés veillent à assurer une implantation des constructions au plus proche des voies et à végétaliser les franges.

### Disponibilités foncières dans les hameaux

La commune d'Ouroux ne dispose d'aucun hameau suffisamment constitué pour envisager leur développement.

Les capacités foncières identifiées dans le bourg sont suffisantes pour répondre aux besoins en logements.



- Propières

### **Caractéristiques et enjeux du bourg**

Le bourg Propières est implanté sur un promontoire, en situation de col. De fait, de nombreux enjeux paysagers ont été mis en avant.

Il faut souligner :

- Un développement linéaire de l'urbanisation, sur la ligne de crête.
- Des silhouettes de bourgs fortement visibles depuis le grand paysage.
- Des cônes de vue remarquables vers l'Est (Mont Saint-Rigaud).
- Un développement urbain récent au Nord du bourg.
- De nombreuses disponibilités foncières localisées à l'intérieur de l'enveloppe principale du bourg.

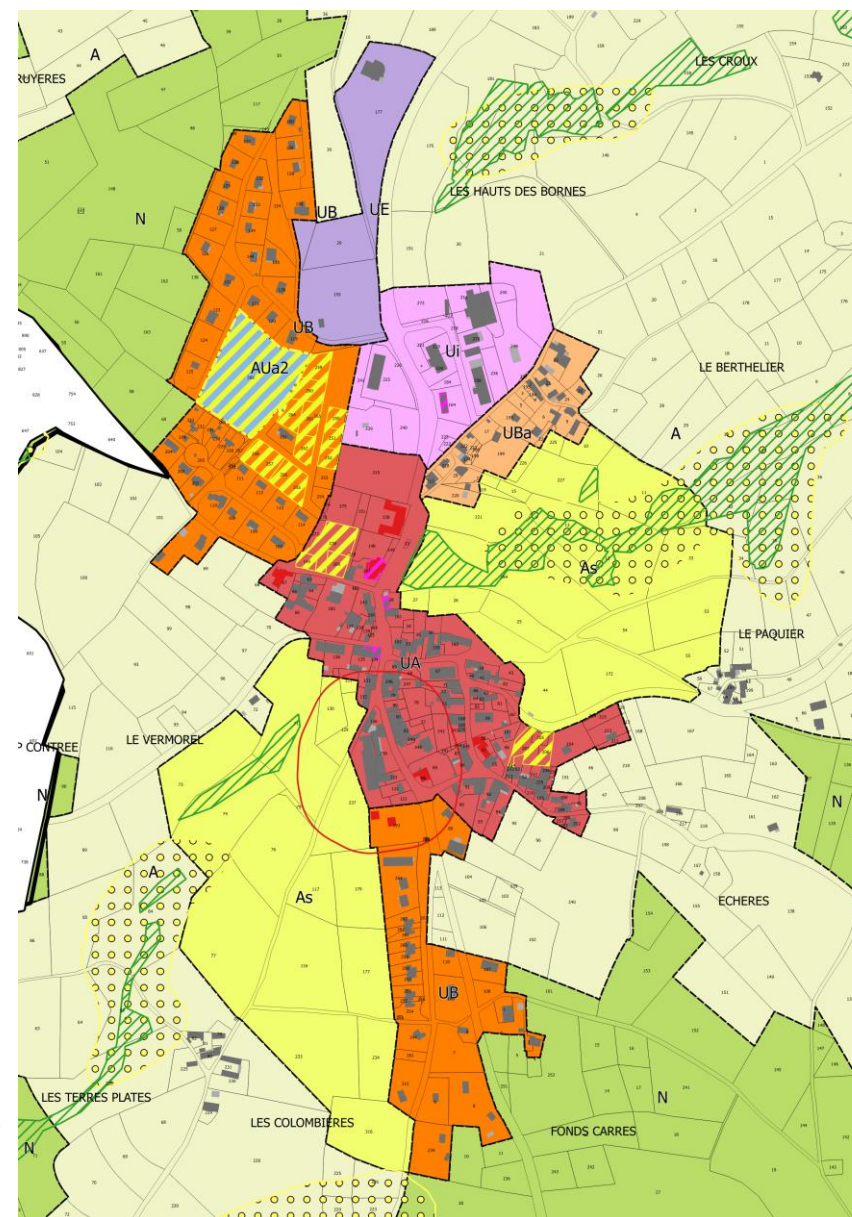
Le développement du bourg devra privilégier des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine afin de protéger les franges du bourg aux qualités paysagères fortes.



## Disponibilités foncières dans le bourg

Les enjeux en termes de développement urbain dans le bourg se traduisent par la définition de zones U au plus près du bâti existant. Une zone AU, située à l'intérieur de la zone U, a aussi été définie pour répondre aux objectifs de production de logements.

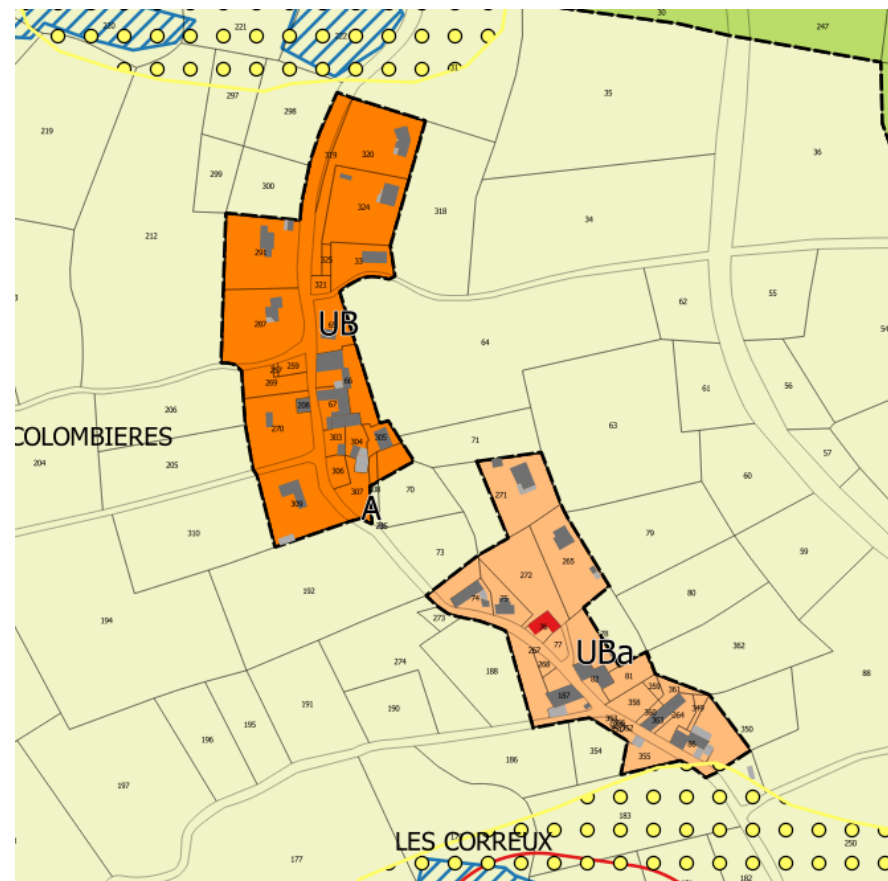
L'ensemble des disponibilités foncières est situé dans ces zones, essentiellement en partie Nord du village.



### **Disponibilités foncières dans les hameaux**

Un hameau est situé sur la commune de Propières (Colombières).

Sachant que les capacités foncières identifiées dans le bourg sont suffisantes pour répondre aux besoins en logements, aucun gisement foncier n'a été identifié dans ce hameau. Un zonage au plus près du bâti permet ainsi une préservation de la coupure d'urbanisation existante entre les deux entités bâties.



- Saint-Bonnet-des-Bruyères

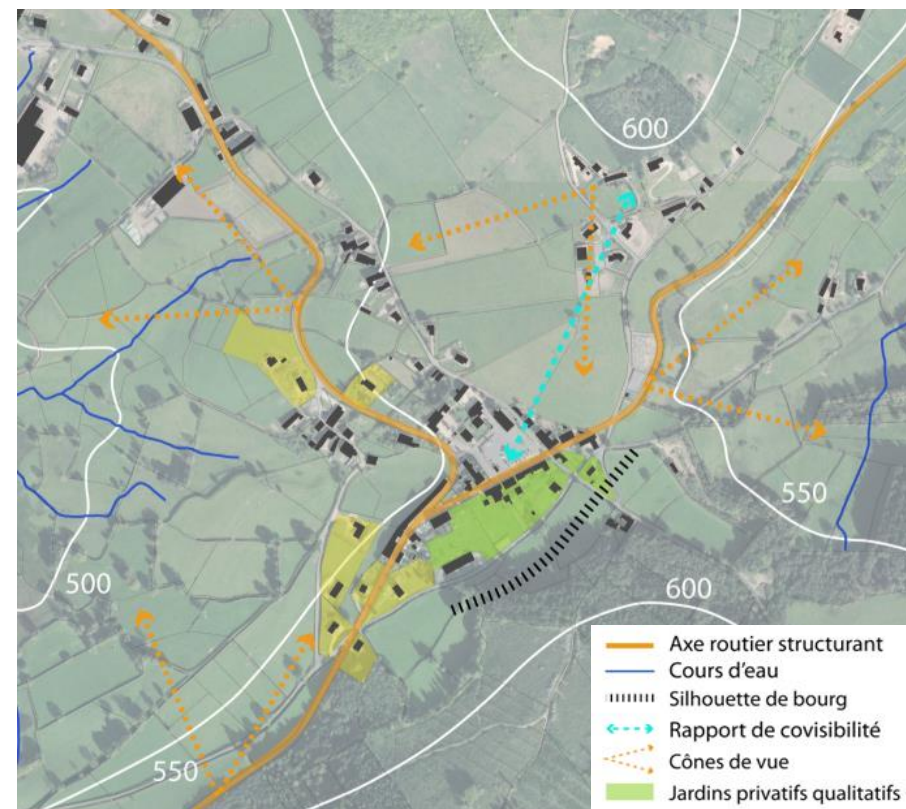
### **Caractéristiques et enjeux du bourg**

Le bourg de Saint-Bonnet-des-Bruyères est implanté en situation de piémont.

Il faut souligner :

- Une silhouette de bourg bien préservée et perceptible depuis la partie Sud-Est du village.
- Des ouvertures sur le grand paysage des vallées du Sornin et de la Grosne
- Des rapports de covisibilité entre les différents secteurs bâtis, notamment entre le bourg et le secteur des Crousses au Nord.
- Un tissu urbain ancien et dense qui dispose de peu de foncier disponible à l'urbanisation
- Des extensions urbaines récentes au Nord et à l'Ouest du bourg
- Une topographie importante en amont et en aval du bourg

Le développement du bourg devra privilégier des secteurs au Nord, excentrés des cônes de vue sur le grand paysage. Il devra toutefois prendre en compte les rapports de covisibilité et la silhouette du village.

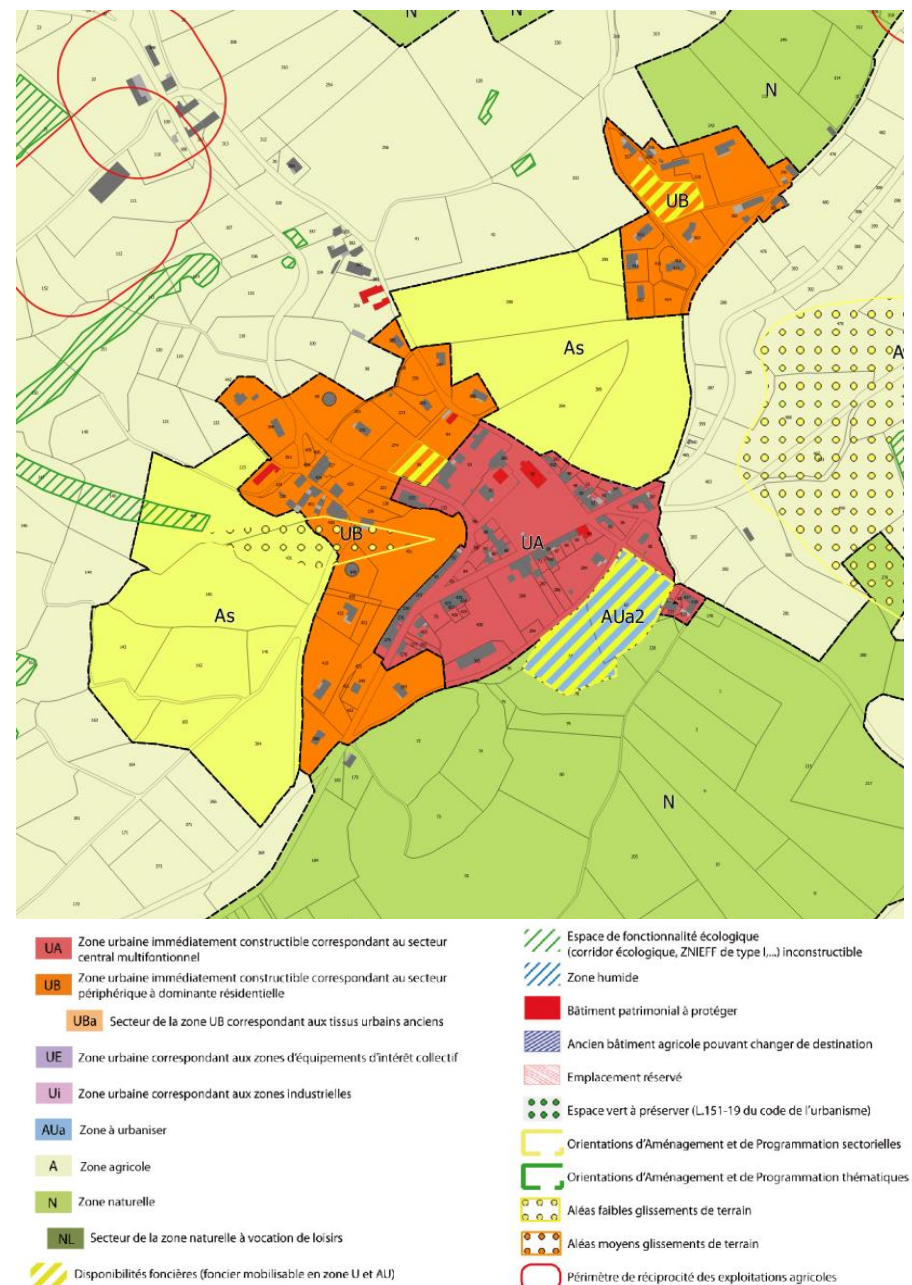


### Disponibilités foncières dans le bourg

Compte-tenu de l'absence de gisements fonciers disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ainsi que de certaines contraintes (présence de réseaux, proximité de boisements séquences paysagères remarquables,...), la commune a fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation un tènement situé en greffe de bourg. Il se situe à l'Est du bourg et présente des enjeux paysagers relativement faibles. Au regard de sa surface (1,2), des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies pour assurer une bonne optimisation du foncier.

Au-delà de ce tènement, on compte deux dents creuses dans le bourg ainsi que dans le secteur pavillonnaire des Crousses. La parcelle 451, en contrebas de la RD5 n'est pas considérée comme une disponibilité foncière au regard des contraintes présentes (canalisation, accès, topographie).

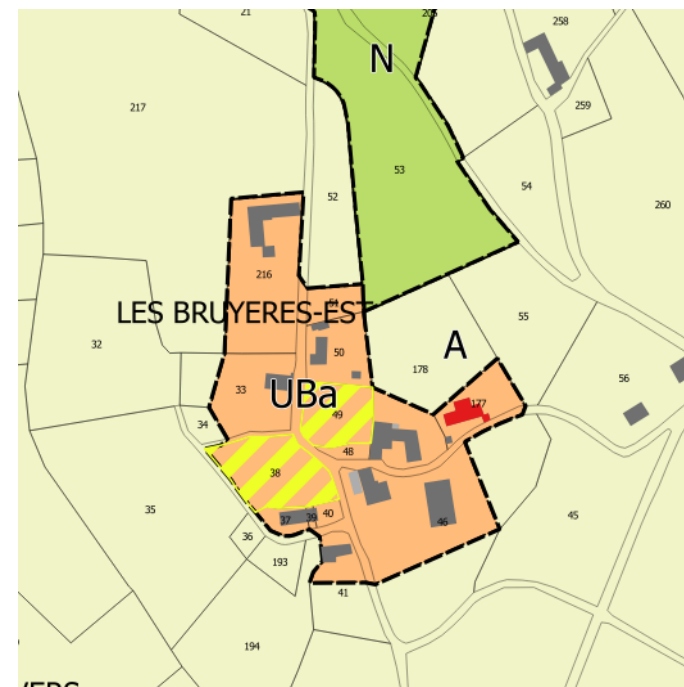
La commune de Saint-Bonnet-des-Bruyères dispose de plusieurs hameaux, dont un qui peut accueillir de la constructibilité à l'intérieur de son enveloppe urbaine.



### Disponibilités foncières dans les hameaux

- Les Bruyères Est

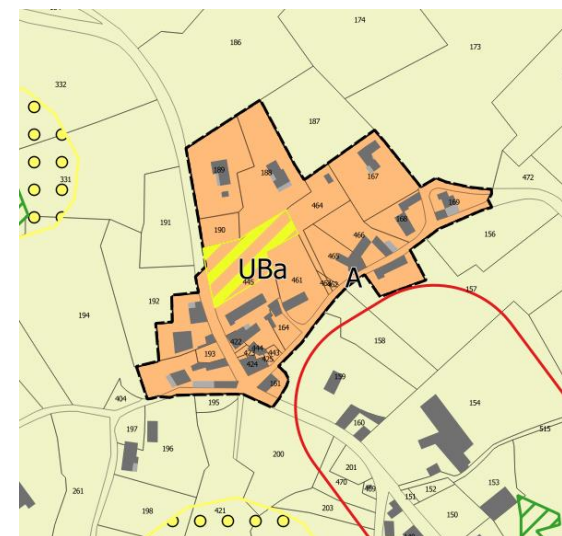
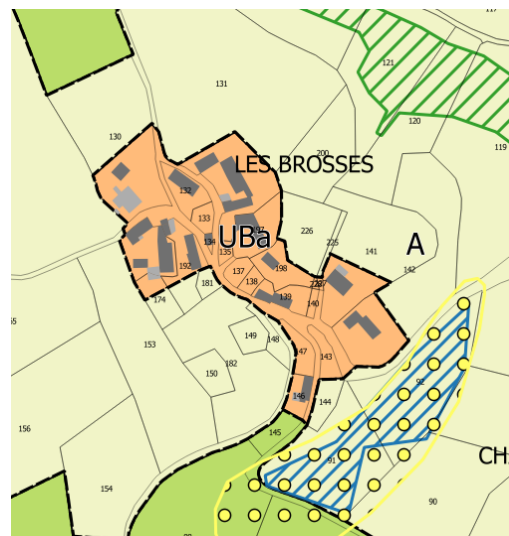
Le hameau des Bruyères Est comporte deux dents creuses pouvant faire l'objet de constructibilité.



- Les autres hameaux

Deux autres hameaux sont présents à Saint-Bonnet-des-Bruyères : Les Brosses et Le Villard.

Ils sont caractérisés par un tissu urbain ancien et dense. Seul le hameau du Villard offre une parcelle disponible à l'urbanisation.



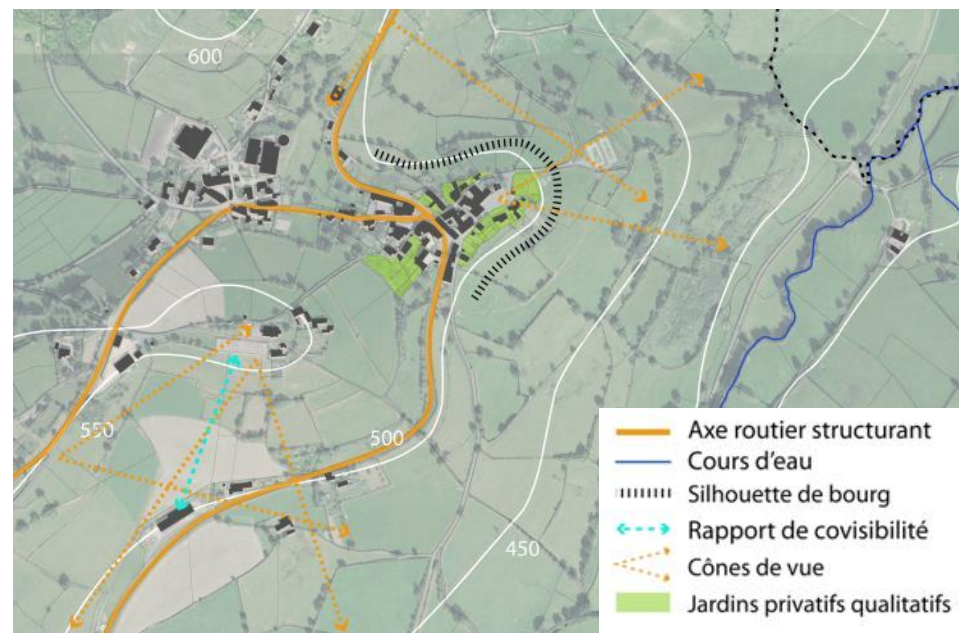
- Saint-Christophe

Implanté sur un éperon et tourné vers la vallée de la Grosne Occidentale, le bourg de Saint-Christophe présente une silhouette très marquée et lisible à partir de l'entrée Nord du village (RD22).

Il faut souligner :

- De nombreuses vues lointaines sur le grand paysage et la vallée de la Grosne Occidentale des ouvertures sur le grand paysage des vallées du Sornin et de la Grosne
- Un tissu urbain ancien et dense qui dispose de peu de foncier disponible à l'urbanisation
- Des exploitations agricoles situées à proximité immédiate du bourg, ce qui entraîne des contraintes de constructibilité
- Des extensions urbaines récentes au Sud-Ouest du bourg
- Au Sud du bourg, une butte à forts enjeux paysagers

Le développement du bourg devra privilégier des secteurs en dehors des périmètres de réciprocité des exploitations agricoles et en dehors du glacis à forts enjeux paysagers au Sud du bourg. Le renforcement du bourg au Nord devra se faire dans une démarche d'insertion paysagère et urbaine de qualité.



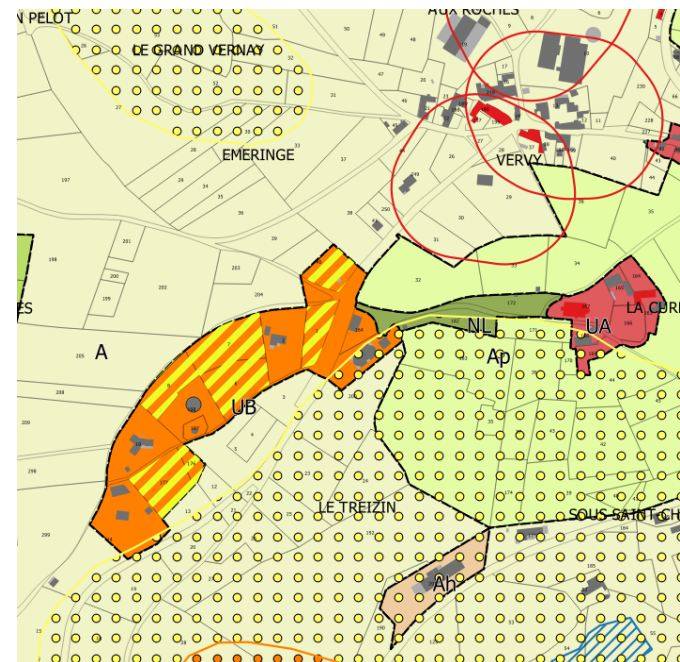


### **Disponibilités foncières dans les hameaux**

#### **- Champ Morvan**

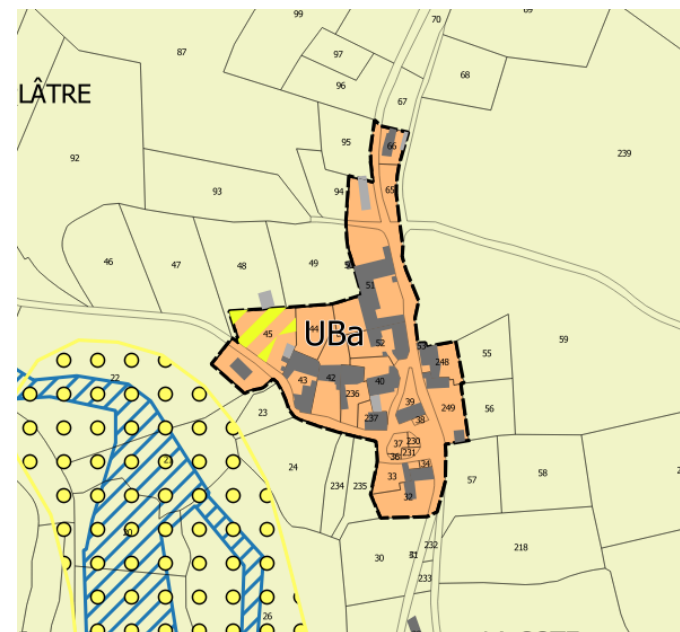
Le choix de conforter le hameau de Champ Morvan est lié à son tissu urbain relativement lâche qui dispose de parcelles disponibles et à sa proximité avec le bourg. De plus, ce secteur présente peu d'enjeux paysagers ou patrimoniaux. 6 parcelles sont mobilisables.

Son développement est toutefois contenu par le réseau viaire existant ainsi que par la topographie.



#### **- Le Paquier**

Afin de répondre aux besoins en logements, la commune de Saint-Christophe mobilise également une parcelle en greffe du hameau ancien du Paquier, à l'Est du bourg.



- Saint-Clément-de-Vers

Le village de Saint-Clément-de-Vers est implanté en situation de col, sur une ligne de crête.

Il faut souligner :

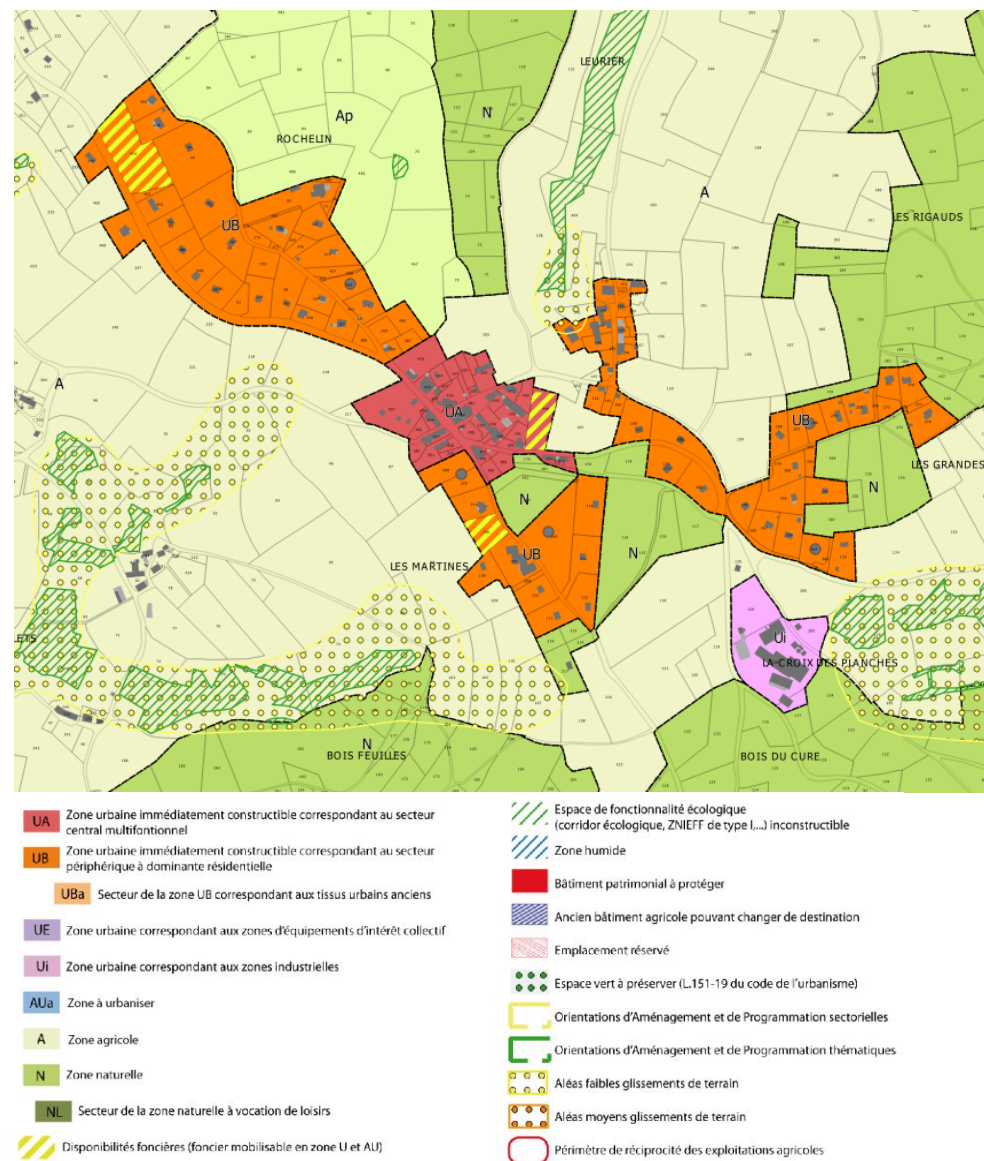
- Un développement récent de l'urbanisation très linéaire, le long des courbes de niveau.
- Une silhouette de bourg bien perceptible depuis l'Ouest du village
- De nombreux cônes de vue sur le grand paysage (vers le Sud de depuis la RD66 et vers le Nord depuis le site d'implantation de la salle des fêtes).
- Des espaces naturels boisés au contact du bourg qui offrent une plus-value paysagère.

Le développement du bourg devra d'une part privilégier des secteurs dans l'épaisseur du tissu urbain afin d'enrayer le phénomène d'urbanisation linéaire et, d'autre part, veiller à préserver les ouvertures sur le grand paysage et la silhouette du bourg.



### Disponibilités foncières dans le bourg

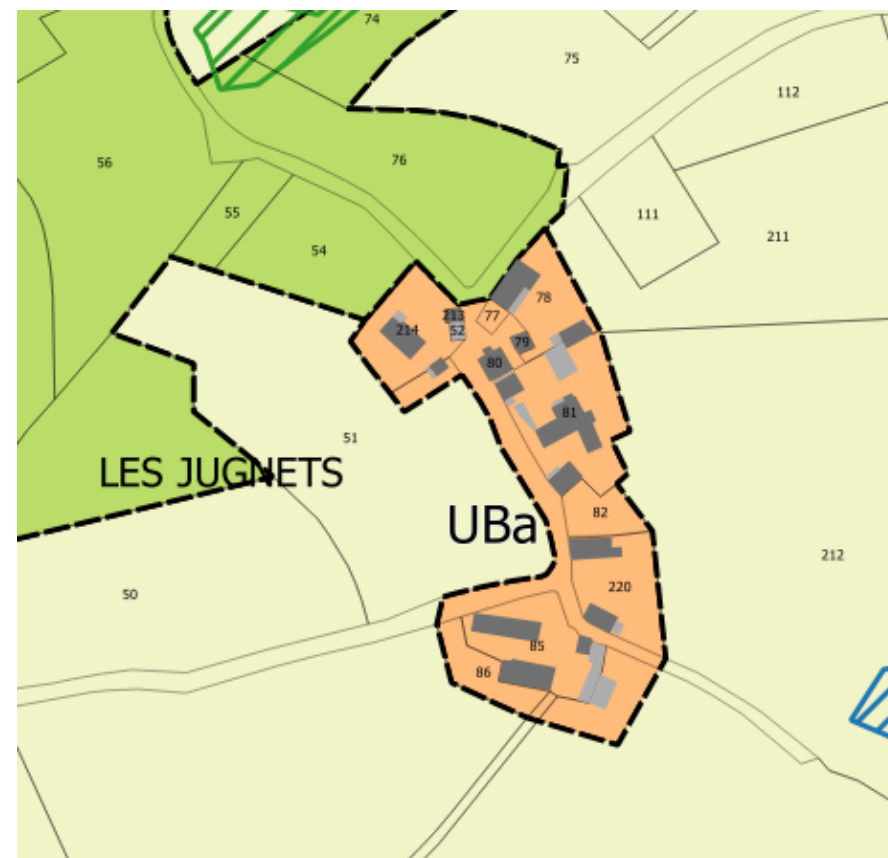
Les enjeux en termes de développement urbain dans le bourg se traduisent par la définition de zones urbaines au plus proche du bâti existant afin de privilégier l'investissement des gisements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.



### **Disponibilités foncières dans les hameaux**

Un hameau est situé sur la commune de Saint-Clément-de-Vers (Les Jugnets).

Sachant que les capacités foncières identifiées dans le bourg sont suffisantes pour répondre aux besoins en logements, aucun gisement foncier n'a été identifié dans ce hameau.



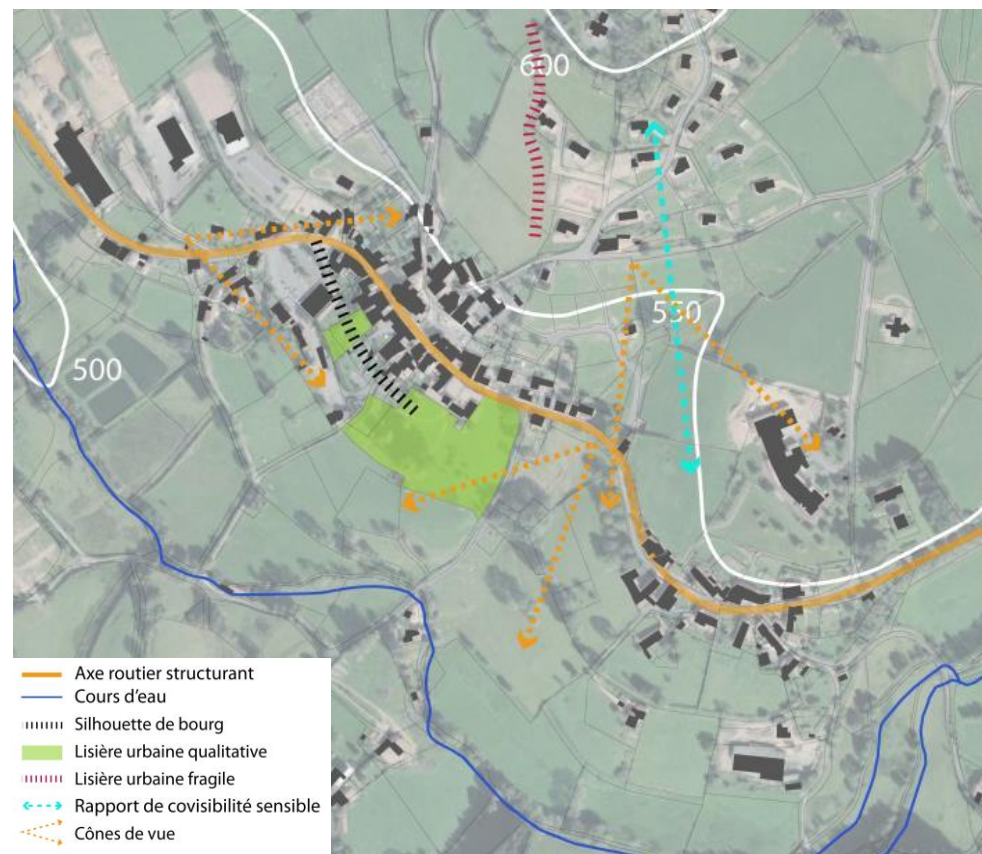
- Saint-Igny-de-Vers

Le village de Saint-Igny-de-Vers est implanté en situation de piémont et domine une petite vallée où court un affluent du Sornin.

Il faut souligner :

- De nombreuses vues dégagées sur le grand paysage composé de vallons et collines. Une silhouette de bourg bien perceptible depuis l'Ouest du village.
- Une silhouette de bourg valorisée au Sud.
- Des lisières urbaines du village valorisées par la présence de jardins privatifs qui aèrent le tissu urbain dense du cœur de bourg.
- Une topographie relativement forte en amont du bourg (Nord).
- Un développement urbain pavillonnaire au Nord du village impactant dans le paysage.
- Un bourg ancien qui n'offre pas de foncier disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Le développement du bourg devra privilégier les secteurs Nord afin de préserver les ouvertures sur le grand paysage et la silhouette du bourg au Sud. Une attention particulière devra être portée sur l'implantation des constructions dans la pente.



### Disponibilités foncières dans le bourg

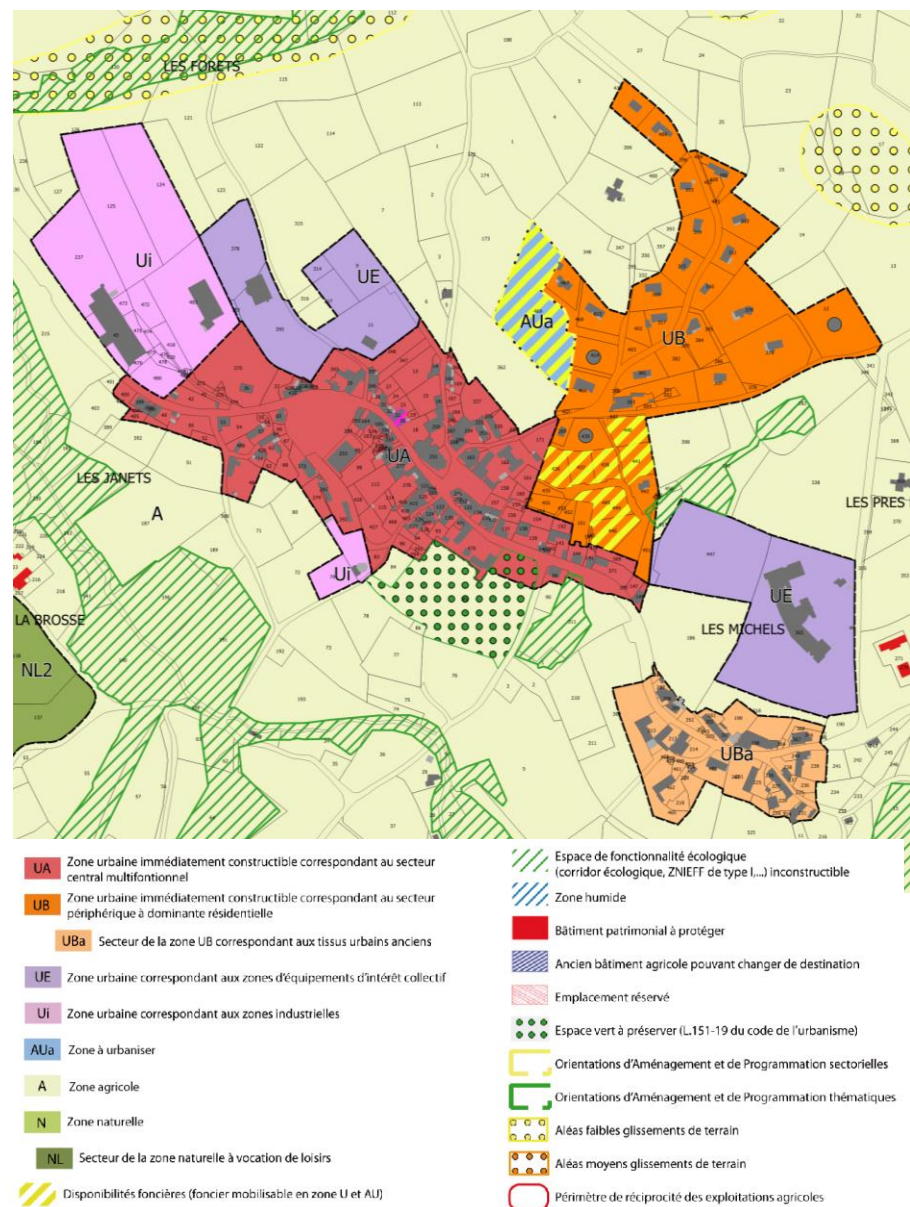
L'absence de disponibilités foncières à l'intérieur du tissu urbain du bourg ancien ainsi que les enjeux paysagers au Sud ont conduit les élus à privilégier le développement de deux secteurs :

- Un secteur à l'Est du bourg, dans un quartier en cours de développement. Ce secteur est composé de parcelles déjà découpées et viabilisées (dans le cadre d'un lotissement). 7 lots sont encore disponibles.
- Un secteur au Nord du bourg en continuité du quartier résidentiel et pavillonnaire des Terres de la Cour. Ce secteur est classé en zone AU au projet de PLUi et est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces deux secteurs de développement viennent épaissir l'enveloppe urbaine du village.

Une parcelle classée en zone UE est également disponible pour l'accueil d'équipements publics dans le secteur Les Michels. Cette parcelle a pour vocation à permettre une extension de l'EHPAD ainsi qu'une éventuelle délocalisation du foyer Botticelli situé dans le bourg (foyer de vie pour personnes handicapées psychiques et vieillissantes).

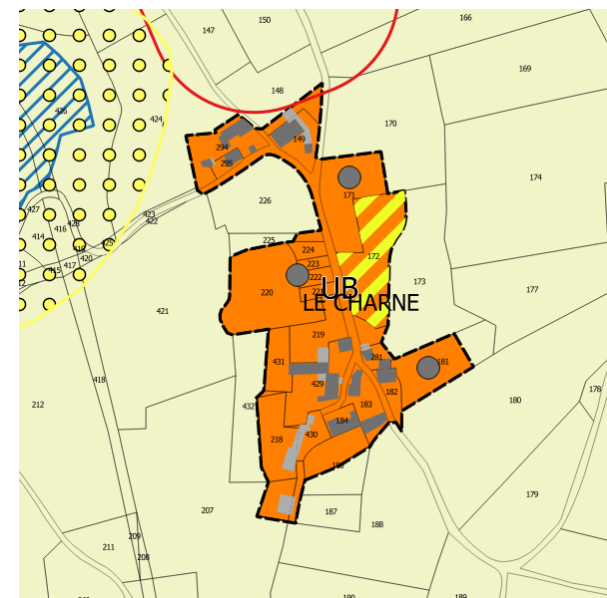
La commune étant ponctuée de nombreux hameaux, les élus souhaitent permettre le renforcement des groupements bâtis les plus structurants du territoire.



### **Disponibilités foncières dans les hameaux**

#### **- Le Charne**

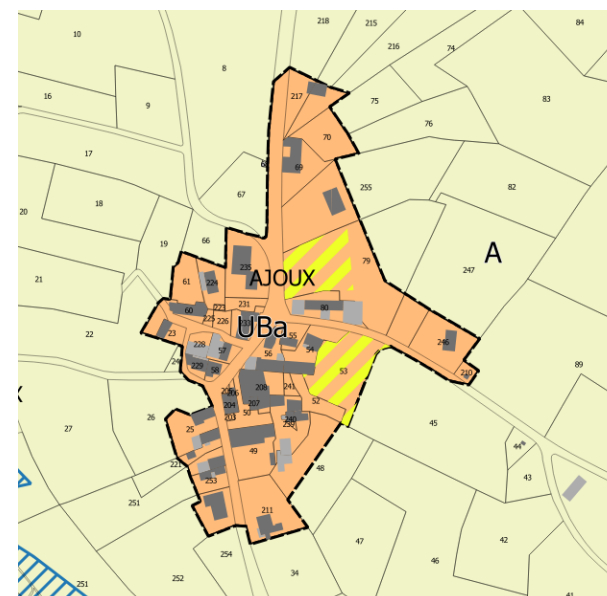
Composé d'une dizaine d'habitations, le hameau de Charne dispose d'une parcelle libre disponible. Cette parcelle se situe au contact de trois habitations récentes.



#### **- Ajoux**

Le hameau d'Ajoux est formé d'un ensemble urbain d'une vingtaine d'habitations et est caractérisé par un tissu majoritairement ancien.

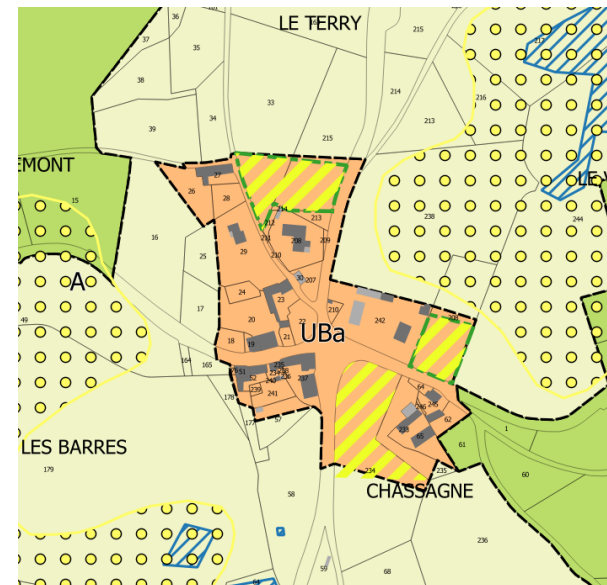
Si son enveloppe urbaine dense offre peu de disponibilités foncières, deux parcelles peuvent faire l'objet de constructions.



- Les Barres

Le hameau des Barres est un hameau historiquement important de la commune de Saint-Igny-de-Vers, avec notamment la présence d'un ancien bistro et d'une quinzaine d'habitations.

Le zonage du PLU permet le renforcement de ce hameau par le comblement des espaces disponibles au sein ou en greffe de l'enveloppe urbaine.



- Saint-Jacques-des-Arrêts

Le village de Saint-Jacques-des-Arrêt est implanté en situation de piémont et domine la vallée de la Grosne orientale.

Il faut souligner :

- De nombreuses vues dégagées sur le grand paysage composé de vallons et collines
- Une silhouette de bourg de grande qualité bien perceptible depuis l'Ouest du village
- Une topographie relativement forte en amont et en aval du bourg
- Une enveloppe urbaine très compacte
- Un bourg ancien qui n'offre pas de foncier disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Le développement du bourg devra d'une part privilégier les secteurs Est afin de préserver les ouvertures sur le grand paysage et la silhouette du bourg et d'autre part, s'inscrire en continuité immédiate du tissu urbain pour maintenir sa compacité.



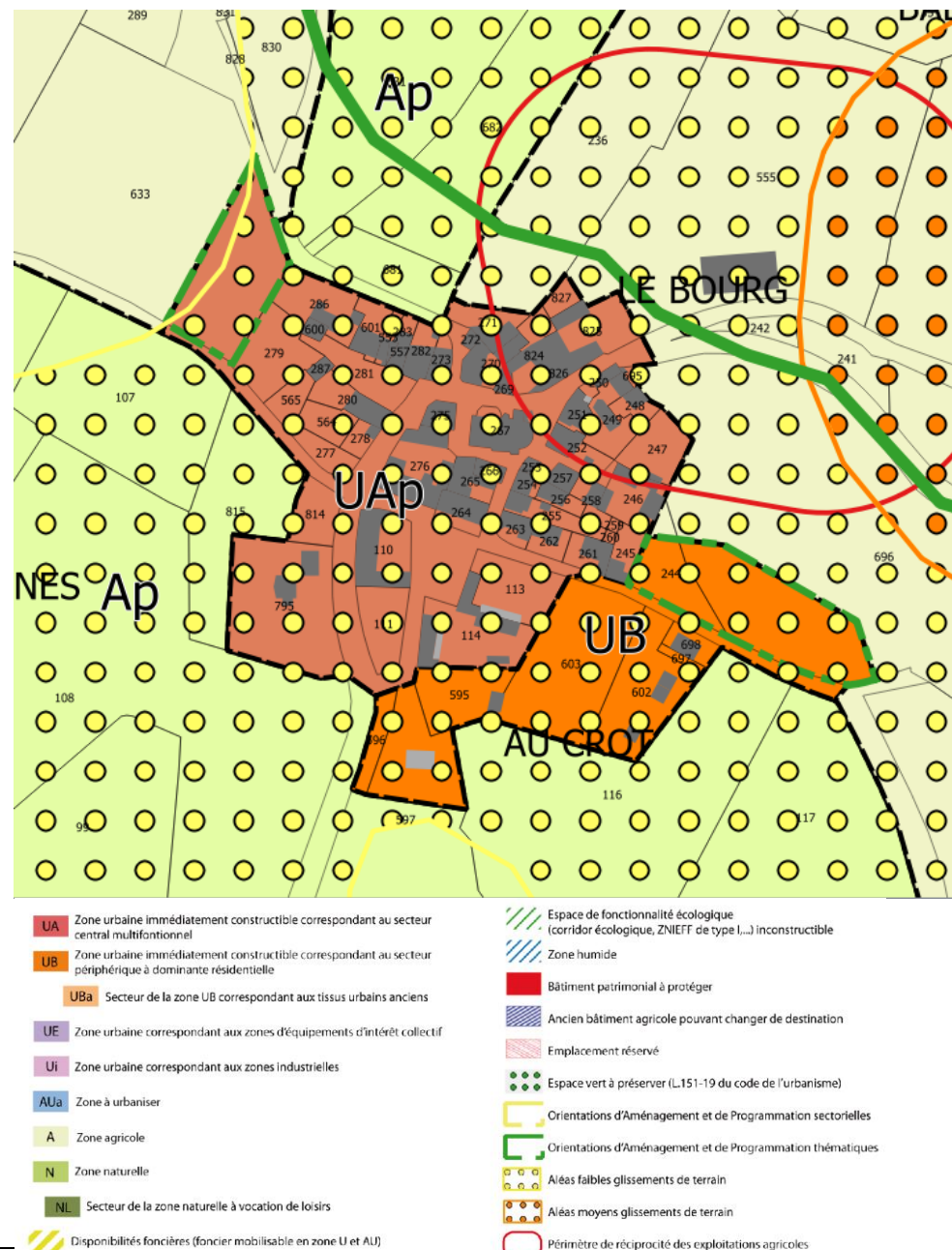
### Disponibilités foncières dans le bourg

L'absence de disponibilités foncières à l'intérieur du tissu urbain du bourg ancien ainsi que les enjeux paysagers ont conduit les élus à privilégier le développement de deux secteurs en greffe du village qui ont le moins d'impact sur la qualité urbaine et paysagère du site.

Ces deux secteurs de développement viennent épaissir l'enveloppe urbaine du village. Compte-tenu des enjeux d'insertion urbaine et paysagère des futures constructions, des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ont été instaurées.

Leurs périmètres ont été définis en fonction des contraintes en enjeux (topographie, présence d'une exploitation agricole,...).

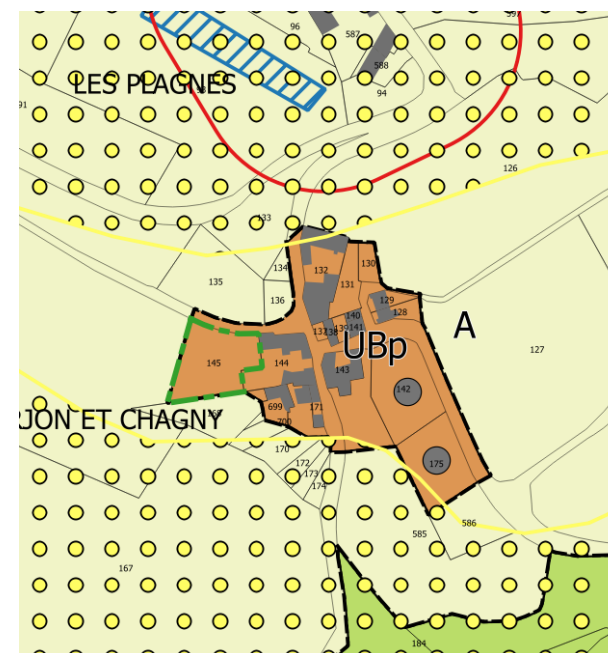
Afin de préserver le bourg ancien d'un développement peu cohérent avec ses enjeux urbains et paysagers, un hameau a été identifié comme pouvant être renforcé.



### **Disponibilités foncières dans les hameaux**

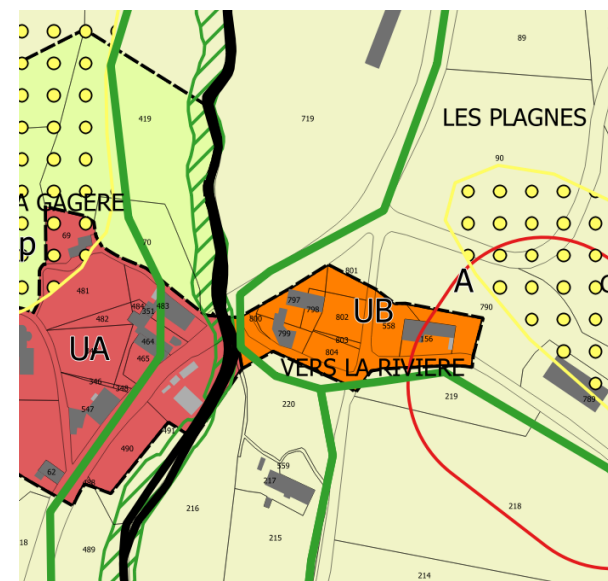
#### **- Corjon et Chagny**

Ce hameau est un groupement bâti historique à l'échelle de Saint-Jacques-des-Arrêts. Il est constitué d'une quinzaine d'habitations (dont deux récentes). Une parcelle en greffe du tissu urbain a été identifiée comme pouvant supporter une nouvelle construction. Au regard des enjeux urbains (continuité du tissu urbain ancien), une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématiques a été instaurée.



#### **- Vers la Rivière**

Un autre groupement bâti est présent à Saint-Jacques des Arrêt : Vers la Rivière. Il ne s'agit pas réellement d'un hameau mais d'un groupement bâti contigu du bourg de Saint-Mamert. Ce secteur n'offre aucune disponibilité foncière.



- Saint-Mamert

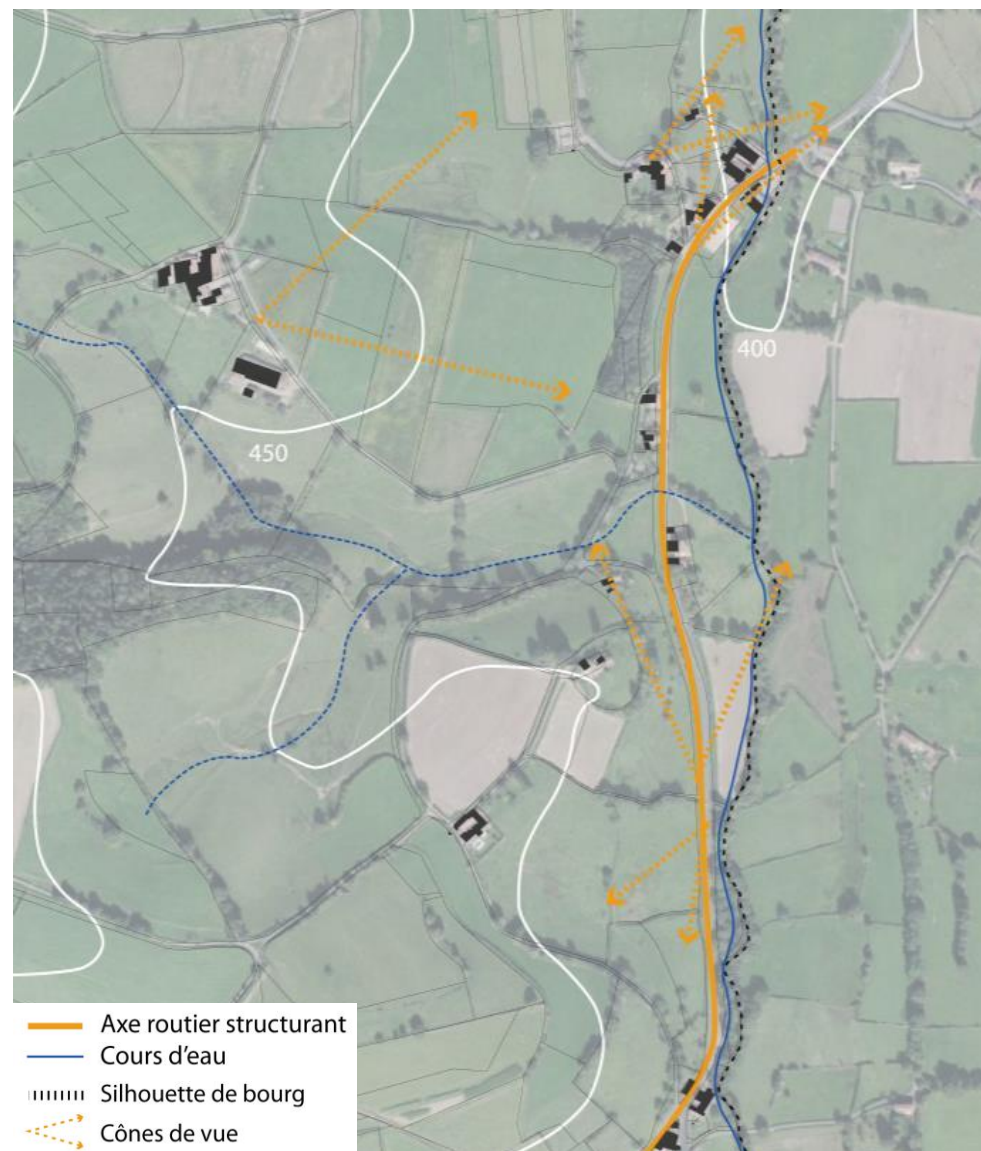
Le village de Saint-Mamert est implanté au fond de la vallée de la Grosne orientale.

Il faut souligner :

- La présence de l'église (classée Monument Historique) comme un élément fort dans le paysage en tant que point de repère.
- Depuis les hauteurs de la commune, de nombreux cônes de vue offrent des ouvertures remarquables sur la vallée de la Grosne Orientale.
- Une topographie relativement forte à l'Ouest du bourg.
- Une emprise urbaine et une densité bâtie très faibles dans le bourg.
- Une absence de développement urbain récent dans le bourg.

Le développement du bourg est complexe à planifier compte-tenu des contraintes et enjeux (forte qualité paysagère, topographie contraignante, passage d'une route au trafic important, enjeux environnementaux,...).

Dans ce cadre et afin de préserver la qualité du bourg, les élus ont fait le choix de reporter le développement résidentiel dans un groupement bâti excentré.

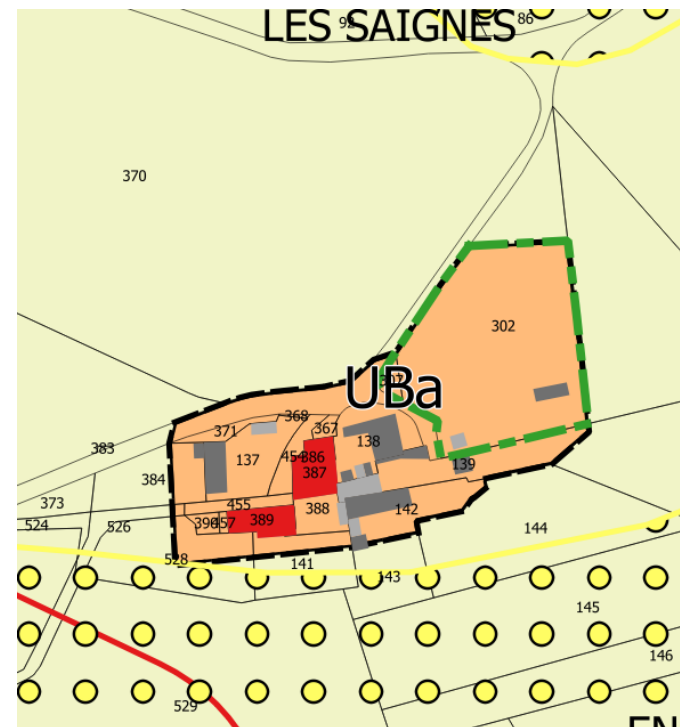


### **Disponibilités foncières dans le groupement bâti « En Bertu »**

« En Bertu » est un groupement bâti historique de Saint-Mamert. Il est composé de 6 habitations.

Afin de répondre aux besoins en logements sur la commune et au regard de l'absence de possibilité d'urbanisation dans le bourg, le PLUi identifie ce secteur en zone Urbaine et intègre une parcelle vierge destinée à être bâtie.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique a été réalisée pour encadrer sa constructibilité.



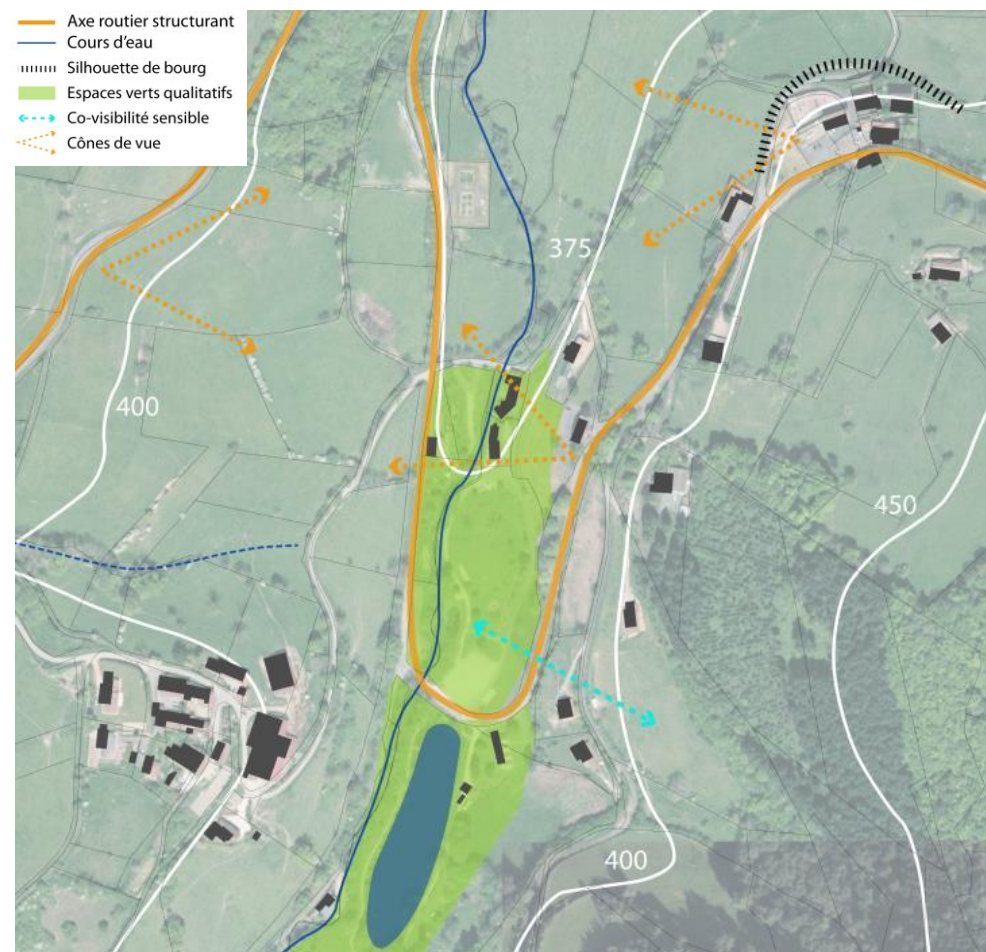
- Trades

Le bourg de Trades est implanté en situation de piémont et domine la vallée de la Grosne occidentale.

Il faut souligner :

- Une silhouette de bourg marquée et visible notamment depuis la RD22.
- De nombreux points de vue qui s'ouvrent sur la vallée de la Grosne Occidentale à partir de la RD22. Une topographie relativement forte en amont et en aval du bourg.
- Une forte topographie contraignante en termes de développement urbain.
- Une enveloppe urbaine du bourg lâche qui ne dispose pas de parcelles libres compte-tenu de la forte topographie.

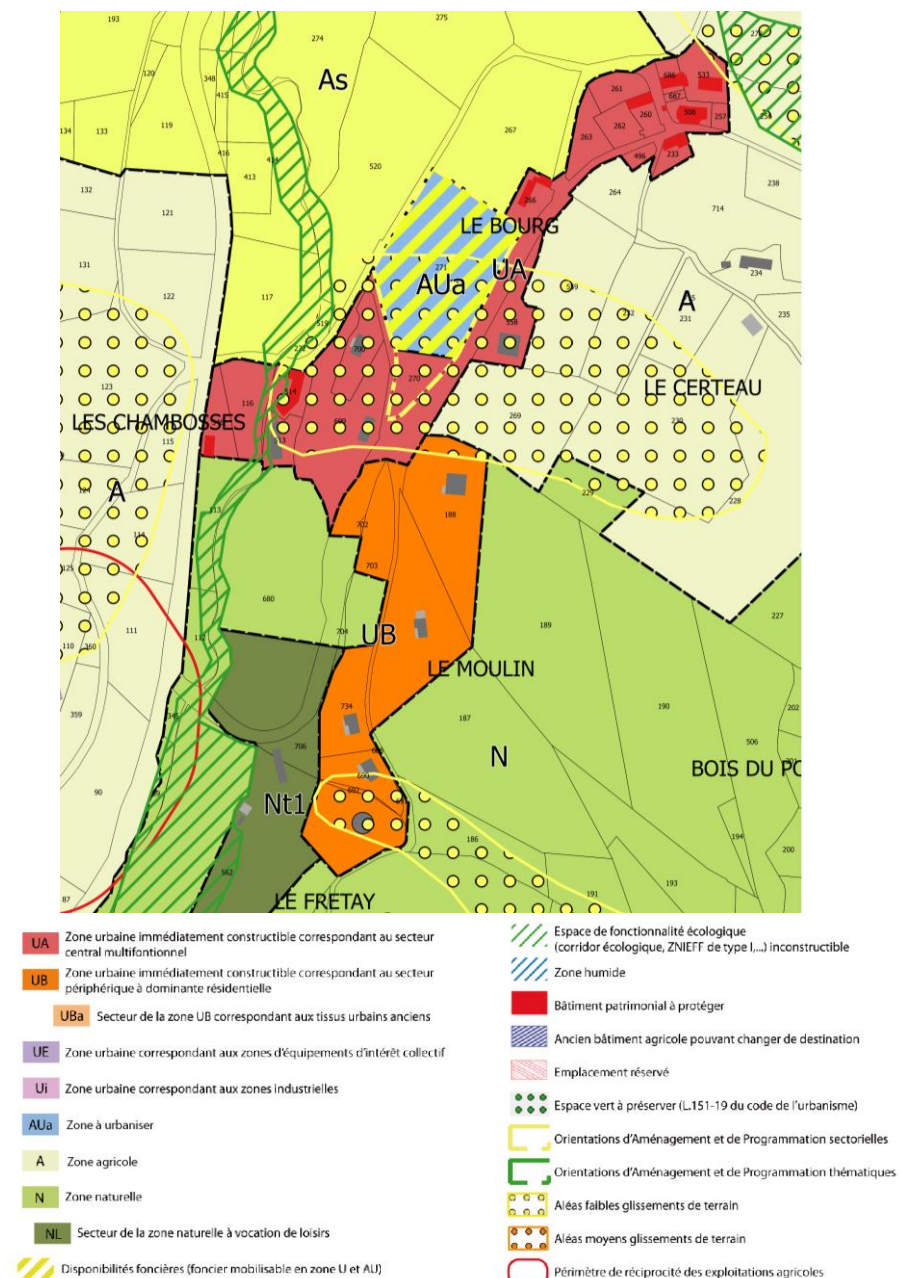
Le développement du bourg devra privilégier l'investissement des secteurs disponibles à l'intérieur ou en greffe de l'enveloppe urbaine et ceux situés en contrebas de la RD22E pour éviter de dégrader la qualité paysagère de la vallée.



### Disponibilités foncières dans le bourg

La densification de l'enveloppe urbaine étant contrainte par la topographie, les élus ont fait le choix de développer un secteur situé en greffe de bourg, en contrebas de la RD22E. Ce terrain communal permettra ainsi le renforcement de la centralité du village.

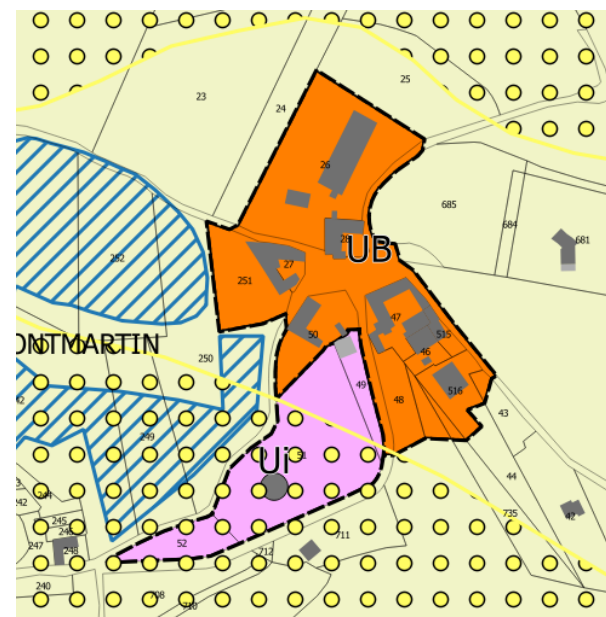
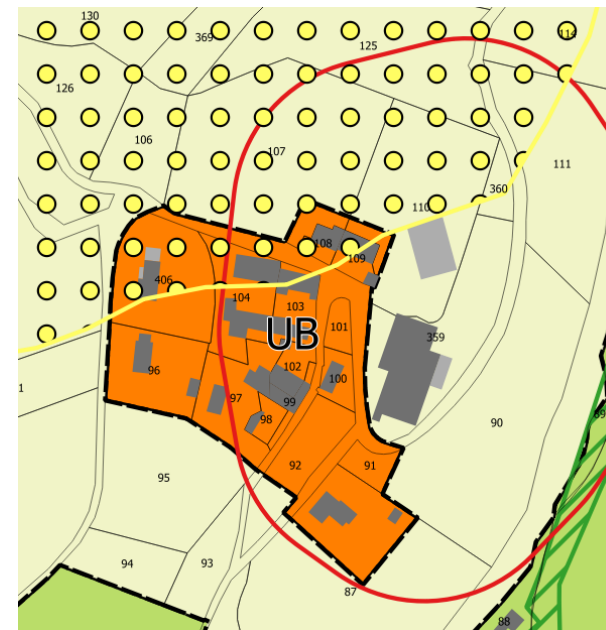
Ce secteur de développement fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.



### **Disponibilités foncières dans les hameaux**

Deux hameaux sont situés sur la commune de Trades (Les Chambosses et Le Cornu).

Sachant que les capacités foncières identifiées dans le bourg sont suffisantes pour répondre aux besoins en logements, aucun gisement foncier n'a été identifié dans ces hameaux.



#### II.2.4. Zoom sur les disponibilités foncières à vocation économique

Le projet de PLUi identifie plusieurs zones à vocation économique qui peuvent faire l'objet d'une densification.

Le projet du territoire du Haut-Beaujolais en termes d'activités économique est de permettre l'installation et le développement d'entreprises locales dans des zones dédiées. Le Haut-Beaujolais bénéficie d'un réel potentiel d'accueil des entreprises au regard de l'absence de foncier disponible à proximité immédiate du territoire. La zone d'activités la plus proche est située à Quincié-en-Beaujolais et ne dispose d'aucun foncier disponible. De plus, les demandes d'implantation sont réelles à l'échelle du Haut-Beaujolais.

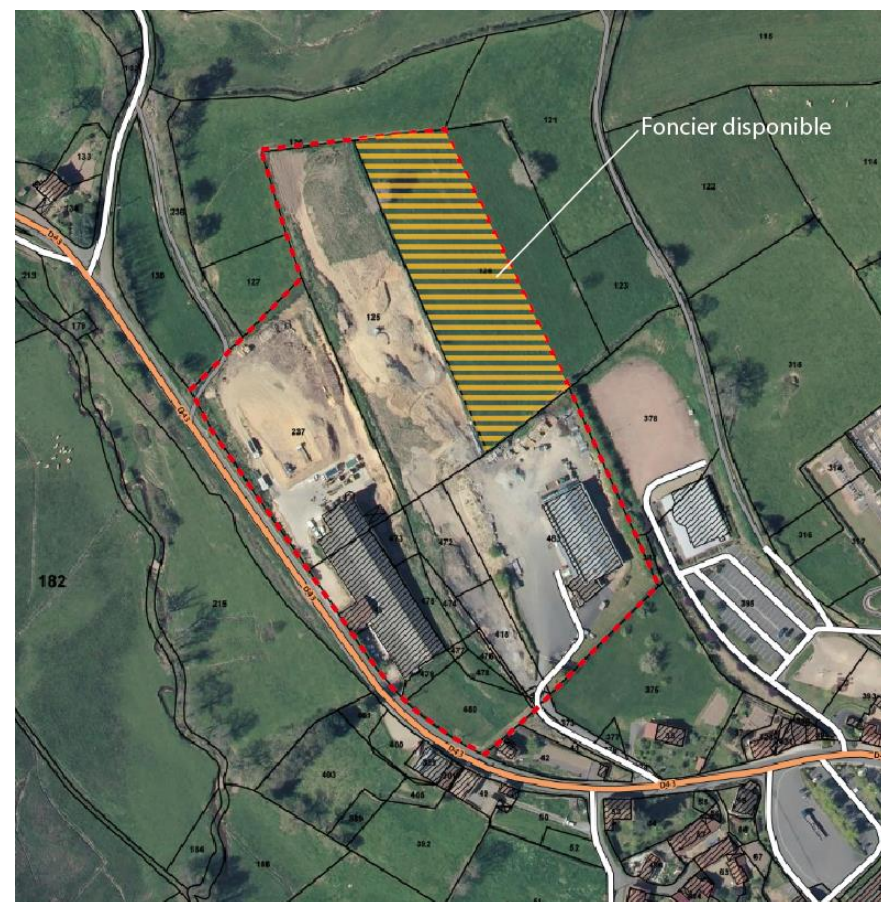
Dans le cadre du PLUi et dans le but de mettre à disposition du foncier dédié, le Haut-Beaujolais, trois zones d'activités ont été identifiées comme pouvant s'étendre.

Les seules zones pouvant bénéficier d'une extension sont situées à Saint-Igny-de-Vers et à Ouroux. En effet, les zones définies ont fait l'objet de plusieurs demandes de la part d'entreprises locales pour s'y implanter. Un des objectifs est également de mobiliser du foncier économique sur la partie Ouest (Sornin) et Est (Grosnes) du territoire du Haut-Beaujolais, afin de répartir l'offre.

#### Saint-Igny-de-Vers - Secteur La Forêt

Ce secteur est situé en continuité du bourg de Saint-Igny-de-Vers.

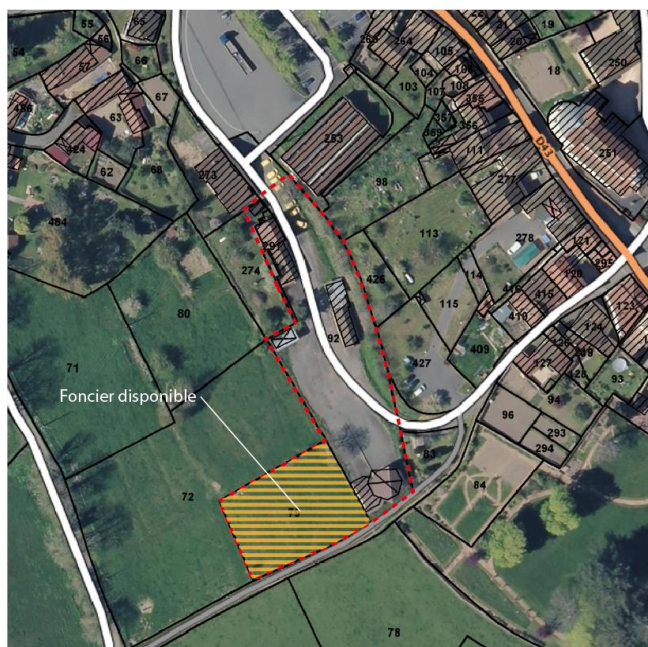
Il est actuellement occupé par deux entreprises pour une emprise de 3 ha. Le projet vise à permettre l'installation d'une ou deux autres entreprises sur une surface de 6000 m<sup>2</sup>.



### Saint-Igny-de-Vers - Secteur Le Bourg

Ce secteur est également situé en continuité du bourg, au Sud. Il accueille actuellement plusieurs bâtiments d'activités dont un local technique municipal. La vocation artisanale/industrielle de ce secteur nécessite de le classer en zone Ui afin d'éviter d'éventuelles constructions à usage d'habitation.

Il est actuellement occupé sur 3000 m<sup>2</sup>. Le projet vise à permettre l'installation d'une autre entreprise ou d'étendre le local technique municipal sur une surface de 1400 m<sup>2</sup>.

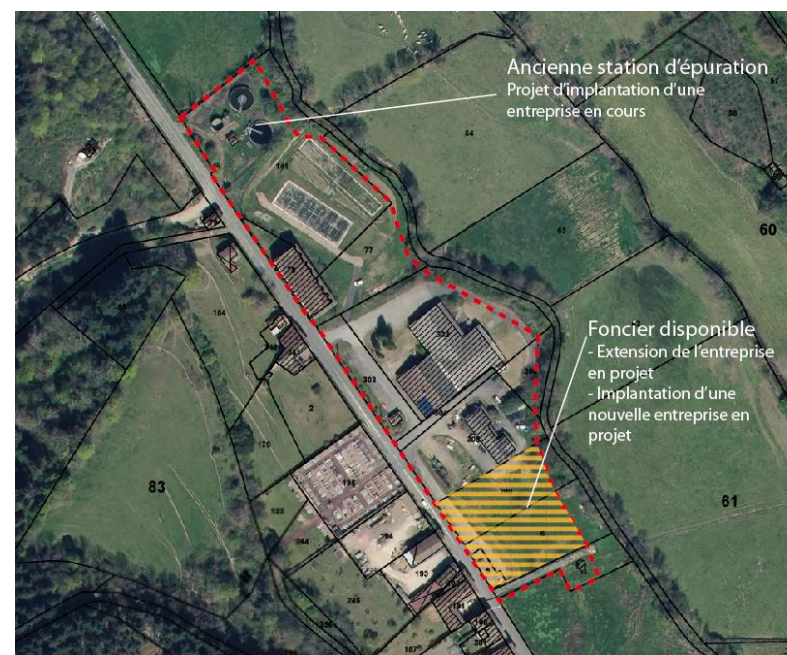


### Ouroux – Secteur le Bourg

Ce secteur accueille plusieurs bâtiments d'activités ainsi que l'ancienne station d'épuration et la STEP actuelle.

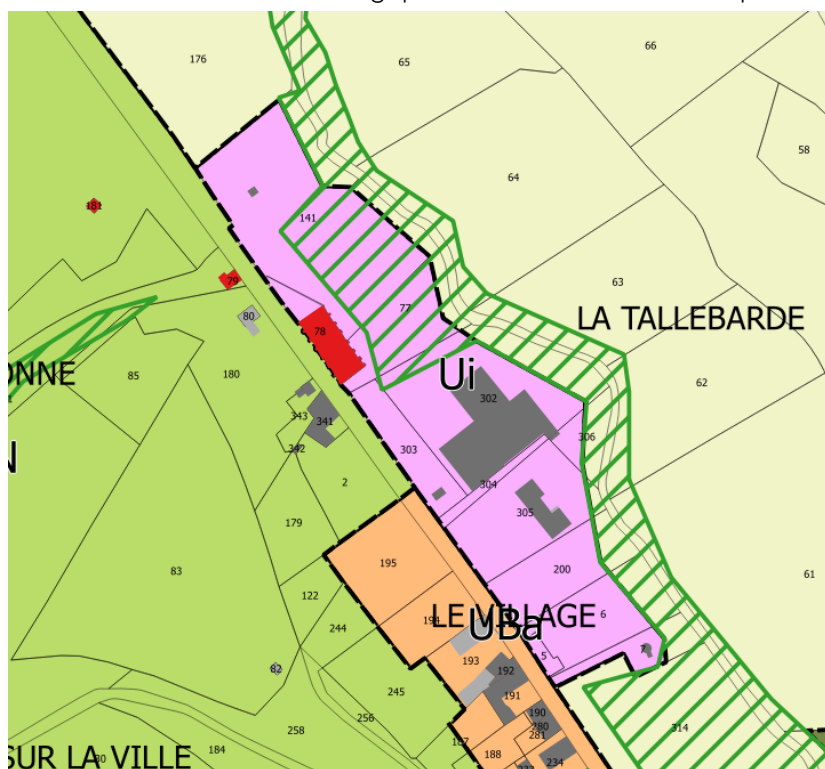
Le PLUi propose deux parcelles pour permettre l'extension de l'entreprise existante et accueillir de nouvelles activités en continuité des bâtiments existants pour une surface de 2600 m<sup>2</sup>. Un projet d'implantation d'un atelier de stockage est en cours.

Par ailleurs, l'ancienne station d'épuration est actuellement en cours de mutation avec un projet d'implantation d'une entreprise de travaux publics.



Cette zone se situe en bordure de la Grosne orientale, classée en zone humide et en ZNIEFF de type I.

Afin de préserver les milieux naturels les plus sensibles, une trame de fonctionnalité écologique a été définie de part et d'autre du cours d'eau. Une partie de la zone Ui se superpose avec la trame de fonctionnalité écologique. Il s'agit de la station d'épuration (type roselière). Si la zone Urbaine se justifie au regard de son caractère artificialisé, il s'agit d'un espace qui participe au fonctionnement de la biodiversité. C'est ainsi que la trame de fonctionnalité écologique a été maintenue sur cet espace.



**A l'échelle du Haut-Beaujolais, le PLUi permet l'urbanisation de 1 ha de foncier à vocation économique. Il s'agit de réserves foncières mobilisables immédiatement pour l'accueil d'entreprises. Le territoire fait en effet l'objet de demandes régulières d'entreprises qui souhaitent s'installer ou à s'agrandir.**

## II.2.5. Bilan des disponibilités foncières

Le tableau ci-après met en avant l'ensemble des disponibilités foncières identifiées ainsi que le nombre de logements potentiels qu'elles peuvent accueillir et leur densité théorique. La densité théorique correspond aux objectifs du SCoT du Beaujolais dans sa version modifiée approuvée en mars 2019.

|                           | Dents creuses (ha) | Secteurs stratégiques (ha) | Greffes (ha) | TOTAL surfaces | Logements neufs potentiels | Densité moyenne (logements/ha) | Changements destination comptabilisés | Total logements |
|---------------------------|--------------------|----------------------------|--------------|----------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Aigueperse                | 0,5                | 0,4                        | 0,2          | 1,1            | 11                         | 10                             | 0                                     | 11              |
| Azolette                  |                    | 0,6                        |              | 0,6            | 6                          | 10                             | 2                                     | 8               |
| Monsols                   | 1,6                | 1,7                        | 0,4          | 3,8            | 57                         | 15                             | 0                                     | 57              |
| Ouroux                    |                    | 1,1                        |              | 1,1            | 11                         | 10                             | 7                                     | 18              |
| Propières                 | 1,4                | 1,1                        |              | 2,5            | 25                         | 10                             | 0                                     | 25              |
| Saint-Bonnet-des-Bruyères | 0,7                | 1,5                        |              | 2,2            | 22                         | 10                             | 0                                     | 22              |
| Saint-Christophe          | 0,8                |                            | 0,6          | 1,4            | 14                         | 10                             | 2                                     | 16              |
| Saint-Clément de Vers     | 1,1                |                            |              | 1,1            | 11                         | 10                             | 0                                     | 11              |
| Saint-Igny-de-Vers        | 1,6                | 0,8                        | 0,7          | 3,1            | 31                         | 10                             | 0                                     | 31              |
| Saint-Jacques-des-Arrêts  |                    |                            | 0,6          | 0,6            | 6                          | 10                             | 0                                     | 6               |
| Saint-Mamert              |                    |                            | 0,4          | 0,4            | 4                          | 10                             | 1                                     | 5               |
| Trades                    |                    | 0,6                        |              | 0,6            | 6                          | 10                             | 1                                     | 7               |
| <b>TOTAL</b>              | <b>7,8</b>         | <b>7,9</b>                 | <b>3,0</b>   | <b>18,6</b>    | <b>205</b>                 | <b>11,0</b>                    | <b>13</b>                             | <b>218</b>      |

Les disponibilités foncières dans les zones urbaines et à urbaniser correspondent à un potentiel d'environ 218 logements sur 18,6 ha de foncier, dont 42% dans les dents creuses, 42% dans les secteurs stratégiques maîtrisés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et 16% dans des petites parcelles en greffes de tissu urbain.

## II.3. Les objectifs démographiques et de consommation foncière

### II.3.1. Hypothèses de croissance démographique et résidentielle

- Données de base

Afin de calculer les hypothèses de croissance démographique et résidentielle, une méthode de calcul est définie. Elle prend en compte les données démographiques et résidentielles estimées à la date d'arrêt du PLUi auxquelles sont appliqués des calculs au regard du nombre de logements projetés dans le document d'urbanisme.

Le tableau ci-contre présente le postula de base, c'est-à-dire les données estimées à la date d'arrêt du PLUi. Ces estimations sont réalisées sur la base des dernières données INSEE ainsi que de la dynamique observée en termes de production de logements.

Sur le territoire du Haut-Beaujolais, la tendance constatée est stable depuis 2016.

En 2020, on estime :

- Une population de 3795 habitants
- 1697 résidences principales
- Une taille moyenne des ménages (TMM) de 2,24

- 2655 logements (résidences principales + logements vacants + résidences secondaires)

358 logements vacants, soit un taux de vacance de 13%.

|                           | Population<br>estimée 2020 | Résidences<br>principales<br>estimées 2020 | TMM 2020   | Logements<br>estimés 2020 | Nombre<br>logements<br>vacants estimés<br>2020 | Taux de vacance<br>estimé 2020 |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|------------|---------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|
| Aigueperse                | 250                        | 120                                        | 2,1        | 198                       | 25                                             | 13%                            |
| Azolette                  | 121                        | 47                                         | 2,6        | 85                        | 15                                             | 18%                            |
| Monsols                   | 915                        | 380                                        | 2,4        | 528                       | 92                                             | 17%                            |
| Ouroux                    | 340                        | 155                                        | 2,2        | 220                       | 21                                             | 10%                            |
| Propières                 | 470                        | 225                                        | 2,1        | 370                       | 49                                             | 13%                            |
| Saint-Bonnet-des-Bruyères | 356                        | 167                                        | 2,1        | 268                       | 39                                             | 15%                            |
| Saint-Christophe          | 241                        | 105                                        | 2,3        | 184                       | 19                                             | 10%                            |
| Saint-Clément de Vers     | 226                        | 91                                         | 2,5        | 148                       | 14                                             | 9%                             |
| Saint-Igny-de-Vers        | 582                        | 261                                        | 2,2        | 416                       | 46                                             | 11%                            |
| Saint-Jacques-des-Arrêts  | 110                        | 54                                         | 2,0        | 96                        | 15                                             | 16%                            |
| Saint-Mamert              | 67                         | 34                                         | 2,0        | 53                        | 9                                              | 17%                            |
| Trades                    | 117                        | 54                                         | 2,2        | 89                        | 14                                             | 16%                            |
| <b>TOTAL</b>              | <b>3795</b>                | <b>1693</b>                                | <b>2,2</b> | <b>2655</b>               | <b>358</b>                                     | <b>13%</b>                     |

A partir des données de base de 2020, il convient d'ajouter plusieurs indicateurs :

- Les objectifs de production de logements (241 logements entre 2020 et 2032),
- La mobilisation de logements dans le parc existant (10% de la vacance, soit 36 logements).

L'évolution de la taille moyenne des ménages. Si une diminution de la taille moyenne des ménages est constatée depuis plusieurs décennies et qu'elle devrait encore diminuer dans les années à venir, nous allons voir que cet indicateur est complexe à appréhender et fait fortement varier le taux de croissance annuel moyen.

• Hypothèse 1 : une taille moyenne des ménages stable

Le tableau ci-dessous met en avant une hypothèse de croissance démographique et résidentielle basée sur une stabilisation de la taille moyenne des ménages.

A l'échelle du Haut-Beaujolais, 218 logements neufs sont projetés dans le cadre du PLUi, auxquels il convient d'ajouter 36 logements mobilisés dans le parc résidentiel vacant, soit un total de 253 nouveaux logements à horizon 2032.

En ajoutant ces 253 logements au nombre de résidences principales existantes (1693), on estime à 1946 résidences principales en 2032 sur le territoire.

En multipliant le nombre de résidences principales avec le nombre de personnes par ménages (TMM), on peut estimer la population totale en 2032. En prenant en compte une taille moyenne des ménages stable (2,24), la population s'élèvera à 4363 habitants en 2032.

Le taux de croissance annuel moyen (TCAM) qui en découle est de 1,2% sur le territoire du Haut-Beaujolais. Le tableau montre des variations de taux de croissance entre les communes (de 0,9% à 1,5%).

Notons que la mobilisation des logements vacants fait diminuer le taux de vacance à 11% (contre 13% en 2020).

|                           | Logements neufs produits 2020-2032 | Logements produits dans l'existant (10% de la vacance) | TOTAL logements | Résidences principales 2032 | TMM 2032    | Population 2032 | TCAM        | Logements nécessaires au maintien de la population | Taux de vacance 2032 |
|---------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------------------------------------|----------------------|
| Aigueperse                | 11                                 | 3                                                      | 14              | 134                         | 2,1         | 278             | 0,9%        | 0                                                  | 11%                  |
| Azolette                  | 8                                  | 2                                                      | 10              | 57                          | 2,6         | 145             | 1,5%        | 0                                                  | 14%                  |
| Monsols                   | 57                                 | 9                                                      | 66              | 446                         | 2,4         | 1075            | 1,4%        | 0                                                  | 14%                  |
| Ouroux                    | 18                                 | 2                                                      | 20              | 175                         | 2,2         | 384             | 1,0%        | 0                                                  | 8%                   |
| Propières                 | 25                                 | 5                                                      | 30              | 255                         | 2,1         | 532             | 1,0%        | 0                                                  | 11%                  |
| Saint-Bonnet-des-Bruyères | 22                                 | 4                                                      | 26              | 193                         | 2,1         | 412             | 1,2%        | 0                                                  | 12%                  |
| Saint-Christophe          | 16                                 | 2                                                      | 18              | 123                         | 2,3         | 282             | 1,3%        | 0                                                  | 8%                   |
| Saint-Clément de Vers     | 11                                 | 1                                                      | 12              | 103                         | 2,5         | 257             | 1,1%        | 0                                                  | 8%                   |
| Saint-Igny-de-Vers        | 31                                 | 5                                                      | 36              | 297                         | 2,2         | 661             | 1,1%        | 0                                                  | 9%                   |
| Saint-Jacques-des-Arrêts  | 6                                  | 2                                                      | 8               | 62                          | 2,0         | 126             | 1,1%        | 0                                                  | 13%                  |
| Saint-Mamert              | 5                                  | 1                                                      | 6               | 40                          | 2,0         | 79              | 1,3%        | 0                                                  | 14%                  |
| Trades                    | 7                                  | 1                                                      | 8               | 62                          | 2,2         | 135             | 1,2%        | 0                                                  | 13%                  |
| <b>TOTAL</b>              | <b>218</b>                         | <b>36</b>                                              | <b>253</b>      | <b>1946</b>                 | <b>2,24</b> | <b>4363</b>     | <b>1,2%</b> | <b>0</b>                                           | <b>11%</b>           |

• Hypothèse 2 : une diminution modérée de la taille moyenne des ménages

Le tableau ci-dessous présente les mêmes données en termes de production de logements sur la même période (production de 253 logements entre 2020 et 2032).

Or, dans cette hypothèse, on prévoit une légère diminution de la taille moyenne des ménages. Celle-ci atteindrait 2,13 en 2032 (contre 2,24 en 2020). Il s'agit d'une diminution de 5% de la taille moyenne des ménages de 2020.

L'évolution de cet indicateur engendre des évolutions majeures dans les hypothèses de croissance démographique et résidentielle.

En effet, on constate dans le tableau que la population estimée en 2032 s'élève à 4145 habitants (contre 4463 habitants dans l'hypothèse 1). Cette donnée est calculée en multipliant le nombre de résidences principales estimé en 2032 (1946) par la taille moyenne des ménages (2.13).

Ainsi, avec un même nombre de logements produits, la population supplémentaire est moins importante.

Cela est dû au fait que dans la production nouvelle de logements, 89 logements sont nécessaires au maintien de la population existante.

Avec une taille moyenne des ménages à 2,24, 1946 logements sont nécessaires pour loger 4463 habitants alors qu'avec une taille moyenne des ménages à 2,13, un même nombre de logements permet de loger 4145 habitants. Seuls 164 logements sont ainsi dédiés à l'accueil de nouveaux habitants.

|                           | Logements neufs produits 2020-2032 | Logements produits dans l'existant (10% de la vacance) | TOTAL logements | Résidences principales 2032 | TMM 2032    | Population 2032 | TCAM        | Logements nécessaires au maintien de la population | Taux de vacance 2032 |
|---------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------------------------------------|----------------------|
| Aigueperse                | 11                                 | 3                                                      | 14              | 134                         | 2,0         | 264             | 0,5%        | 6                                                  | 11%                  |
| Azolette                  | 8                                  | 2                                                      | 10              | 57                          | 2,4         | 138             | 1,1%        | 2                                                  | 14%                  |
| Monsols                   | 57                                 | 9                                                      | 66              | 446                         | 2,3         | 1021            | 0,9%        | 20                                                 | 14%                  |
| Ouroux                    | 18                                 | 2                                                      | 20              | 175                         | 2,1         | 365             | 0,6%        | 8                                                  | 8%                   |
| Propières                 | 25                                 | 5                                                      | 30              | 255                         | 2,0         | 506             | 0,6%        | 12                                                 | 11%                  |
| Saint-Bonnet-des-Bruyères | 22                                 | 4                                                      | 26              | 193                         | 2,0         | 391             | 0,8%        | 9                                                  | 12%                  |
| Saint-Christophe          | 16                                 | 2                                                      | 18              | 123                         | 2,2         | 268             | 0,9%        | 6                                                  | 8%                   |
| Saint-Clément de Vers     | 11                                 | 1                                                      | 12              | 103                         | 2,4         | 244             | 0,6%        | 5                                                  | 8%                   |
| Saint-Igny-de-Vers        | 31                                 | 5                                                      | 36              | 297                         | 2,1         | 628             | 0,6%        | 14                                                 | 9%                   |
| Saint-Jacques-des-Arrêts  | 6                                  | 2                                                      | 8               | 62                          | 1,9         | 120             | 0,7%        | 3                                                  | 13%                  |
| Saint-Mamert              | 5                                  | 1                                                      | 6               | 40                          | 1,9         | 75              | 0,9%        | 2                                                  | 14%                  |
| Trades                    | 7                                  | 1                                                      | 8               | 62                          | 2,1         | 128             | 0,8%        | 3                                                  | 13%                  |
| <b>TOTAL</b>              | <b>218</b>                         | <b>36</b>                                              | <b>253</b>      | <b>1946</b>                 | <b>2,13</b> | <b>4145</b>     | <b>0,7%</b> | <b>89</b>                                          | <b>11%</b>           |

- Hypothèse 3 : une diminution plus importante de la taille moyenne des ménages

La troisième hypothèse de développement présentée dans le tableau ci-dessous est basée sur une diminution plus franche de la taille moyenne des ménages. On estime ici une baisse de 10% par rapport à 2020, soit une taille moyenne de 2,02 en 2032.

La logique de l'hypothèse 2 est ici encore plus accentuée.

On note en effet que pour un même nombre de logements produits (253) et un même nombre de résidences principales, la population projetée en 2032 s'élève à 3927. Le taux de croissance annuel moyen est de 0,3%.

On constate ici que sur les 253 logements produits, 188 sont nécessaires pour maintenir la population existante et donc 65 logements dédiés à l'accueil de nouveaux habitants.

|                           | Logements<br>neufs<br>produits 2020-<br>2032 | Logements<br>produits dans<br>l'existant (10%<br>de la vacance) | TOTAL<br>logements | Résidences<br>principales<br>2032 | TMM 2032    | Population 2032 | TCAM        | Logements<br>nécessaires<br>au maintien<br>de la<br>population | Taux de<br>vacance<br>2032 |
|---------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Aigueperse                | 11                                           | 3                                                               | 14                 | 134                               | 1,9         | 250             | 0,0%        | 13                                                             | 11%                        |
| Azolette                  | 8                                            | 2                                                               | 10                 | 57                                | 2,3         | 131             | 0,7%        | 5                                                              | 14%                        |
| Monsols                   | 57                                           | 9                                                               | 66                 | 446                               | 2,2         | 967             | 0,5%        | 42                                                             | 14%                        |
| Ouroux                    | 18                                           | 2                                                               | 20                 | 175                               | 2,0         | 346             | 0,1%        | 17                                                             | 8%                         |
| Propières                 | 25                                           | 5                                                               | 30                 | 255                               | 1,9         | 479             | 0,2%        | 25                                                             | 11%                        |
| Saint-Bonnet-des-Bruyères | 22                                           | 4                                                               | 26                 | 193                               | 1,9         | 370             | 0,3%        | 19                                                             | 12%                        |
| Saint-Christophe          | 16                                           | 2                                                               | 18                 | 123                               | 2,1         | 254             | 0,4%        | 12                                                             | 8%                         |
| Saint-Clément de Vers     | 11                                           | 1                                                               | 12                 | 103                               | 2,2         | 231             | 0,2%        | 10                                                             | 8%                         |
| Saint-Igny-de-Vers        | 31                                           | 5                                                               | 36                 | 297                               | 2,0         | 595             | 0,2%        | 29                                                             | 9%                         |
| Saint-Jacques-des-Arrêts  | 6                                            | 2                                                               | 8                  | 62                                | 1,8         | 113             | 0,2%        | 6                                                              | 13%                        |
| Saint-Mamert              | 5                                            | 1                                                               | 6                  | 40                                | 1,8         | 71              | 0,5%        | 4                                                              | 14%                        |
| Trades                    | 7                                            | 1                                                               | 8                  | 62                                | 2,0         | 122             | 0,3%        | 6                                                              | 13%                        |
| <b>TOTAL</b>              | <b>218</b>                                   | <b>36</b>                                                       | <b>253</b>         | <b>1946</b>                       | <b>2,02</b> | <b>3927</b>     | <b>0,3%</b> | <b>188</b>                                                     | <b>11%</b>                 |

- Synthèse des hypothèses

Les trois hypothèses présentées montrent qu'avec une même production de logements, le taux de croissance démographique et l'apport de population peuvent fortement varier en fonction de l'évolution de la taille moyenne des ménages.

Si la variation de cet indicateur dans le temps est complexe à appréhender, on peut s'accorder pour prévoir sa diminution à horizon 2032 au regard des projections démographiques nationales (baisse de la natalité, vieillissement de la population,...).

Il est en revanche impossible de s'arrêter sur une prévision précise.

Pour conclure, on peut mettre en avant que le territoire du Haut-Beaujolais va connaître, sur les 12 prochaines années, une diminution modérée de la taille moyenne des ménages (hypothèse 2).

A partir de cette prévision, on peut estimer que la croissance démographique du territoire va s'élever à environ 0,7%. Cette croissance engendrerait une hausse démographique de l'ordre de 350 habitants.

| <b>Taux de croissance annuel moyen</b> | <b>Hypothèse 1<br/>(TMM 2,24)</b> | <b>Hypothèse 2<br/>(TMM 2,13)</b> | <b>Hypothèse 3<br/>(TMM 2,02)</b> |
|----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Aigueperse                             | 0,9%                              | 0,5%                              | 0,0%                              |
| Azolette                               | 1,5%                              | 1,1%                              | 0,7%                              |
| Monsols                                | 1,4%                              | 0,9%                              | 0,5%                              |
| Ouroux                                 | 1,0%                              | 0,6%                              | 0,1%                              |
| Propières                              | 1,0%                              | 0,6%                              | 0,2%                              |
| Saint-Bonnet-des-Bruyères              | 1,2%                              | 0,8%                              | 0,3%                              |
| Saint-Christophe                       | 1,3%                              | 0,9%                              | 0,4%                              |
| Saint-Clément de Vers                  | 1,1%                              | 0,6%                              | 0,2%                              |
| Saint-Igny-de-Vers                     | 1,1%                              | 0,6%                              | 0,2%                              |
| Saint-Jacques-des-Arrêts               | 1,1%                              | 0,7%                              | 0,2%                              |
| Saint-Mamert                           | 1,3%                              | 0,9%                              | 0,5%                              |
| Trades                                 | 1,2%                              | 0,8%                              | 0,3%                              |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>1,2%</b>                       | <b>0,7%</b>                       | <b>0,3%</b>                       |

- Une croissance freinée par la rétention foncière

Les différentes hypothèses de croissance démographique et résidentielle exposées ci-dessus mettent en avant des estimations théoriques au regard du foncier disponible en zone U et AU dans le document d'urbanisme.

Or, pour affiner ces hypothèses, il convient de prendre en compte le contexte local, en particulier le phénomène de rétention foncière relativement important sur le territoire du Haut-Beaujolais.

En effet, le diagnostic du territoire a mis en exergue cette problématique qui a tendance à freiner fortement le rythme de production de logements. Les propriétaires fonciers sont souvent réticents à vendre leur terrain ou souhaitent les garder pour leurs enfants ou petits enfants, ce qui bloque les transactions.

L'élaboration du PLUi a été l'occasion de mener une réflexion sur la mobilisation du foncier le plus stratégique. Une priorité a ainsi été donnée à l'urbanisation du foncier communal, lorsque celui-ci était situé dans des secteurs pertinents.

Cette réflexion se traduit règlementairement par la mobilisation d'environ 7 ha de foncier communal, soit 37% du foncier total disponible à l'urbanisation. Ce foncier peut globalement être urbanisé à court terme, si la demande est suffisante.

Les 63% restant, soit 11,5 ha, sont des parcelles et tènements privés. Ils sont alors susceptibles de ne pas être investis à court ou moyen termes si on considère une réelle rétention foncière.

Ces blocages fonciers vont naturellement remettre en question les hypothèses théoriques de croissance démographique et résidentielle.

Dans le but d'affiner les hypothèses de croissance et de les adapter au mieux au contexte local, les données présentées ci-dessus peuvent être ajustées.

Le tableau ci-après présente trois taux de rétention foncière appliqué (20%, 30% et 40%) sur le foncier privé. Le nombre de logements potentiels entre 2020 et 2032 tend donc à diminuer : 231 logements (rétention à 20%), 2220 logements (rétention à 30%) et 208 logements (rétention à 40%). Sans appliquer de taux de rétention foncière, le nombre de logements s'élève à 254.

| <b><i>Rétention foncière</i></b> | TOTAL<br>surfaces | TOTAL<br>logements | Surfaces<br>foncier privé | Logements<br>potentiels<br>sur foncier<br>privé | Logements<br>potentiels sur<br>foncier privé<br>(rétention<br>foncière 20%) | Logements<br>potentiels sur<br>foncier privé<br>(rétention<br>foncière 30%) | Logements<br>potentiels sur<br>foncier privé<br>(rétention<br>foncière 40%) | TOTAL<br>logements<br>(rétention<br>foncière<br>20%) | TOTAL<br>logements<br>(rétention<br>foncière<br>30%) | TOTAL<br>logements<br>(rétention<br>foncière<br>40%) |
|----------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Aigueperse                       | 1,1               | 14                 | 0,7                       | 7                                               | 6                                                                           | 5                                                                           | 4                                                                           | 13                                                   | 12                                                   | 11                                                   |
| Azolette                         | 0,6               | 10                 | 0,6                       | 6                                               | 5                                                                           | 4                                                                           | 4                                                                           | 9                                                    | 8                                                    | 7                                                    |
| Monsols                          | 3,8               | 66                 | 2                         | 20                                              | 16                                                                          | 14                                                                          | 12                                                                          | 62                                                   | 60                                                   | 58                                                   |
| Ouroux                           | 1,1               | 20                 | 1,1                       | 11                                              | 9                                                                           | 8                                                                           | 7                                                                           | 18                                                   | 17                                                   | 16                                                   |
| Propières                        | 2,5               | 30                 | 0,4                       | 4                                               | 3                                                                           | 3                                                                           | 2                                                                           | 29                                                   | 29                                                   | 28                                                   |
| Saint-Bonnet-des-Bruyères        | 2,2               | 26                 | 2,2                       | 22                                              | 18                                                                          | 16                                                                          | 13                                                                          | 22                                                   | 19                                                   | 17                                                   |
| Saint-Christophe                 | 1,4               | 18                 | 1,5                       | 15                                              | 12                                                                          | 11                                                                          | 9                                                                           | 15                                                   | 13                                                   | 12                                                   |
| Saint-Clément de Vers            | 1,1               | 12                 | 1                         | 10                                              | 8                                                                           | 7                                                                           | 6                                                                           | 10                                                   | 9                                                    | 8                                                    |
| Saint-Igny-de-Vers               | 3,1               | 36                 | 0,9                       | 9                                               | 7                                                                           | 6                                                                           | 5                                                                           | 34                                                   | 33                                                   | 32                                                   |
| Saint-Jacques-des-Arrêts         | 0,6               | 8                  | 0,6                       | 6                                               | 5                                                                           | 4                                                                           | 4                                                                           | 7                                                    | 6                                                    | 5                                                    |
| Saint-Mamert                     | 0,4               | 6                  | 0,4                       | 4                                               | 3                                                                           | 3                                                                           | 2                                                                           | 5                                                    | 5                                                    | 4                                                    |
| Trades                           | 0,6               | 8                  | 0                         | 0                                               | 0                                                                           | 0                                                                           | 0                                                                           | 8                                                    | 8                                                    | 8                                                    |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>18,6</b>       | <b>254</b>         | <b>11,5</b>               | <b>115</b>                                      | <b>92</b>                                                                   | <b>81</b>                                                                   | <b>69</b>                                                                   | <b>231</b>                                           | <b>220</b>                                           | <b>208</b>                                           |

- Hypothèse de croissance retenue dans le PLUi

Compte-tenu des éléments présentés ci-dessus, une hypothèse de croissance démographique et résidentielle intermédiaire est retenue pour estimer le nombre d'habitants et le taux de croissance du territoire entre 2020 et 2032.

Ainsi, il a été retenu :

- Une diminution de la taille moyenne des ménages modérée (baisse de 5%) : 2,13 en 2032 contre 2,24 en 2020.
- Un taux de rétention foncière et immobilière de 30% sur le foncier privé.

La production totale de logements (neufs et dans le parc existant) s'élève alors à 220 sur la période 2020-2032.

En 2032, le nombre de résidences principales est estimé à 1913 et la population à 4073 habitants (+278 habitants par rapport à 2020).

Quant à la croissance démographique annuelle moyenne, elle est estimée à 0,6%.

| Hypothèse de croissance retenue | TOTAL potentiel production de logements | Résidences principales 2032 | Taille moyenne des ménages en 2032 | Population 2032 | Taux de croissance annuel moyen | Logements nécessaires au maintien de la population |
|---------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|
| Aigueperse                      | 12                                      | 132                         | 2,0                                | 261             | 0,4%                            | 6                                                  |
| Azolette                        | 8                                       | 55                          | 2,4                                | 135             | 0,9%                            | 2                                                  |
| Monsols                         | 60                                      | 440                         | 2,3                                | 1007            | 0,8%                            | 20                                                 |
| Ouroux                          | 17                                      | 172                         | 2,1                                | 358             | 0,4%                            | 8                                                  |
| Propières                       | 29                                      | 254                         | 2,0                                | 504             | 0,6%                            | 12                                                 |
| Saint-Bonnet-des-Bruyères       | 19                                      | 186                         | 2,0                                | 378             | 0,5%                            | 9                                                  |
| Saint-Christophe                | 13                                      | 118                         | 2,2                                | 258             | 0,6%                            | 6                                                  |
| Saint-Clément de Vers           | 9                                       | 100                         | 2,4                                | 236             | 0,4%                            | 5                                                  |
| Saint-Igny-de-Vers              | 33                                      | 294                         | 2,1                                | 623             | 0,6%                            | 14                                                 |
| Saint-Jacques-des-Arrêts        | 6                                       | 60                          | 1,9                                | 116             | 0,5%                            | 3                                                  |
| Saint-Mamert                    | 5                                       | 39                          | 1,9                                | 73              | 0,7%                            | 2                                                  |
| Trades                          | 8                                       | 62                          | 2,1                                | 128             | 0,7%                            | 3                                                  |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>220</b>                              | <b>1913</b>                 | <b>2,13</b>                        | <b>4073</b>     | <b>0,6%</b>                     | <b>89</b>                                          |

### II.3.2. Consommation foncière

En reprenant l'hypothèse de développement résidentiel basé sur une production de 220 logements, dont une partie en renouvellement du parc existant et en prenant en compte un taux de rétention foncière de 30% sur le foncier libre privé, nous pouvons calculer la consommation engendrée par cette production de logements.

Pour cela, il convient d'appliquer le taux de rétention foncière de 30% sur le foncier libre privé, comme présenté dans le tableau ci-dessous.

| Consommation foncière     | Foncier mobilisé avant rétention (ha) | Foncier mobilisé après rétention (ha) |
|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Aigueperse                | 1,15                                  | 0,93                                  |
| Azolette                  | 0,64                                  | 0,45                                  |
| Monsols                   | 3,81                                  | 3,21                                  |
| Ouroux                    | 1,10                                  | 0,77                                  |
| Propières                 | 2,50                                  | 2,38                                  |
| Saint-Bonnet-des-Bruyères | 2,22                                  | 1,55                                  |
| Saint-Christophe          | 1,40                                  | 0,94                                  |
| Saint-Clément de Vers     | 1,10                                  | 0,80                                  |
| Saint-Igny-de-Vers        | 3,10                                  | 2,83                                  |
| Saint-Jacques-des-Arrêts  | 0,63                                  | 0,44                                  |
| Saint-Mamert              | 0,38                                  | 0,27                                  |
| Trades                    | 0,60                                  | 0,60                                  |
| <b>TOTAL</b>              | <b>18,63</b>                          | <b>15,2</b>                           |

Le PLUi permet ainsi une production de 220 logements (dont 41 dans le parc existant) sur une surface totale de 15,2 ha.

Cela correspond à une densité moyenne de 11,8 logements/ha sur la production neuve ou un total de 14,5 logements/ha si l'on prend en compte la mobilisation des logements vacants.

Le PLUi s'inscrit dans une démarche d'économie de foncier. En effet, sur les 10 dernières années, on compte la production de 137 logements sur une surface totale de 37,3 ha, soit une moyenne de 3,6 logements/ha.

Le PLUi permet une production de près de deux fois plus de logements sur une surface deux fois moins importante, c'est-à-dire une densité moyenne multipliée par quatre. Cet effort de densification et d'économie du foncier est en partie lié au fait de privilégier le développement du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines et à une volonté de mobilisation des logements vacants (16% de la production planifiée).

| Consommation foncière     | TOTAL logements | Dont mobilisation de l'existant | Foncier mobilisé (ha) | Densité moyenne (production neuve) | Densité moyenne (production totale) |
|---------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Aigueperse                | 12              | 2                               | 0,9                   | 10,7                               | 12,9                                |
| Azolette                  | 6               | 1                               | 0,4                   | 11,2                               | 13,4                                |
| Monsols                   | 60              | 9                               | 3,2                   | 15,9                               | 18,7                                |
| Ouroux                    | 22              | 2                               | 2,0                   | 10,0                               | 11,0                                |
| Propières                 | 30              | 5                               | 2,5                   | 9,9                                | 11,8                                |
| Saint-Bonnet-des-Bruyères | 19              | 4                               | 1,6                   | 9,7                                | 12,2                                |
| Saint-Christophe          | 15              | 4                               | 0,9                   | 11,7                               | 16,0                                |
| Saint-Clément de Vers     | 12              | 2                               | 0,8                   | 12,5                               | 15,0                                |
| Saint-Igny-de-Vers        | 50              | 5                               | 4,1                   | 11,0                               | 12,2                                |
| Saint-Jacques-des-Arrêts  | 6               | 2                               | 0,4                   | 9,1                                | 13,6                                |
| Saint-Mamert              | 6               | 3                               | 0,3                   | 11,3                               | 22,6                                |
| Trades                    | 11              | 2                               | 0,8                   | 10,7                               | 13,1                                |
| <b>TOTAL</b>              | <b>240</b>      | <b>41</b>                       | <b>18,1</b>           | <b>11,0</b>                        | <b>13,3</b>                         |

## II.4. Compatibilité du projet avec le SCoT du Beaujolais

| Objectifs du SCoT du Beaujolais                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Traduction dans le PLUi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>Objectif de maîtrise de la qualité des formes urbaines : Dans les zones de pressions urbaines, urbaniser suivant une logique du centre à la périphérie</u></b></p> <p>Dans les documents d'urbanisme locaux, les collectivités s'engagent à prioriser le développement de nouvelles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Dans un premier temps</b> dans les dents creuses de l'enveloppe urbaine du centre bourg</li> <li>- <b>Dans un deuxième temps</b> et lorsque l'enveloppe urbaine du centre bourg ne permet plus une densification, les collectivités peuvent établir des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les nouvelles zones de constructions dans la périphérie.</li> </ul> | <p>Le projet de PLUi vise à prioriser l'urbanisation du foncier localisé à l'intérieur des enveloppes urbaines des bourgs et des principaux hameaux.</p> <p>Le renforcement des principaux hameaux est envisagé lorsque les bourgs n'offrent pas de potentialités foncières suffisantes pour répondre aux besoins en logements. Certains bourgs sont en effet concernés par des enjeux paysagers importants, par une contrainte topographique ou des nuisances (présence de lignes moyenne tension, de stabulations, etc.) qui contraignent leur développement.</p> <p>En cas de contraintes et d'enjeux forts en termes de topographie, de risque, d'environnement ou de paysage, le PLUi s'appuie sur des groupements bâtis en dehors des centres-villages pour mobiliser le foncier nécessaire à la production de logements.</p> <p>L'ensemble des secteurs de développement en extension des enveloppes urbaines sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ou thématiques.</p> |
| <p><b><u>Objectif de maîtrise de la qualité des formes urbaines: définir des limites pérennes à l'urbanisation</u></b></p> <p><b><u>Les collectivités veillent dans leurs documents d'urbanisme aux traitements des limites entre les espaces bâtis et non bâtis.</u></b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>L'ensemble des secteurs de développement en extension des enveloppes urbaines sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ou thématiques avec des prescriptions visant à assurer une bonne insertion des constructions dans le tissu urbain et dans l'environnement paysager et agro-naturel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b><u>Objectif de privilégier les formes d'habitat économe en espace</u></b></p> <p>Le choix de l'urbanisation des hameaux doit être argumenté et devra prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'impact paysager ;</li> <li>- L'impact agricole ;</li> <li>- La desserte par les VRD y compris, s'il y a lieu, l'assainissement autonome ;</li> <li>- L'opportunité par rapport aux bourgs.</li> </ul> <p>Les extensions urbaines seront réalisées en continuité immédiate du bâti existant. Elles devront être conçues en cohérence avec les formes urbaines existantes, respectueuses de l'environnement, en minimisant leur impact sur les déplacements.</p>                                                          | <p>Les possibilités de développement dans les hameaux et groupements bâtis sont identifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En dehors des périmètres de réciprocité des exploitations agricoles</li> <li>- En dehors de secteurs à forts enjeux paysagers. Les secteurs en frange ou greffe sont soumis à des OAP thématiques avec des prescriptions visant à assurer une bonne insertion des constructions dans le tissu urbain et dans l'environnement paysager et agro-naturel.</li> <li>- Dans des secteurs bien desservis par les réseaux</li> <li>- Lorsque les possibilités de développement dans les bourgs sont insuffisantes ou ne répondent pas aux besoins en logements</li> </ul> <p>Les disponibilités foncières en greffe des enveloppes urbaines sont situées en continuité immédiate du bâti existant. Les OAP thématiques et le règlement du PLUi veillent à ce que l'implantation des constructions soit cohérente avec le tissu urbain environnant.</p>                             |

| Objectifs du SCoT du Beaujolais                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Traduction dans le PLUi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Volume général de logements à construire</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Dans les communes en secteur diffus (villages), seules deux possibilités sont offertes, avec une densité d'au moins 10 logements par hectare.</p> <p>Les deux possibilités sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cas général : ces communes peuvent prévoir la construction de 4,5 logements par an pour 1000 habitants ;</li> <li>- Cas exceptionnel : ces communes peuvent aménager 11% de la surface urbanisée* pendant dix ans, sous forme de projet en greffe de l'existant. Ces règles pourront être affinées dans le cadre de schémas de secteur.</li> </ul> <p>Pour Monsols (commune de polarité 3), une production maximale de 110 logements est possible.</p> | <p>La production totale de logements sur la période 2020-2032 s'élève à 159 pour les communes « villages ». Avec une population de 2747 en 1999, cela représente un rythme de 4,8 logements/an/1000 habitants. En prenant en compte uniquement la production neuve, ce rythme est de 3,6 logements/an/1000 habitants.</p> <p>Quant à la densité, elle s'élève en moyenne à 10 logements/ha pour la production neuve et à 12,6 logements/ha pour la production totale.</p> <p>Concernant Monsols, la production envisagée dans le PLUi est de 60 logements, soit près de deux fois moins que l'enveloppe octroyée par le SCoT. Quant à la densité, elle s'élève à 16 logements/ha pour la production neuve et à 18,7 ha pour la production totale.</p> |
| <p>Une part importante des constructions nouvelles sera réalisée dans des opérations démolition/reconstruction ou dans des opérations de densification des centres existants.</p> <p>5 à 7% des nouveaux logements sont attendus en renouvellement urbain.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Dans les « villages », la production dans le parc existant s'élève à 32 logements, soit 15% de la production totale.</p> <p>A Monsols, la production dans le parc existant s'élève à 9 logements, soit 15% de la production totale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### III. Les outils réglementaires mobilisés pour répondre au développement durable du territoire

---

#### La zone UA

#### III.1. Les zones du PLUi

##### III.1.1. Les zones urbaines (U)

**Art. \*R.151-18. - Les zones urbaines sont dites "zones U"**

*Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

---

Les zones U peuvent être affectées à de l'habitat, à des activités, des équipements ou bien à des zones mixtes. Elles sont distinguées par deux lettres : La lettre **U** et une deuxième lettre :

- **A** pour les centres-bourgs,
- **B** pour les secteurs d'extensions résidentielles,
- **E** pour les secteurs d'équipements publics,
- **I** pour les secteurs à vocations d'activités économiques.

Cette zone urbaine correspond au centre des villages. De densité moyenne, elle est composée d'un tissu urbain relativement homogène avec un bâti ancien généralement implanté à l'alignement des voies et emprises publiques et en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives. Dans le but de maintenir les caractéristiques du tissu urbain ancien, le PLUi instaure une règle d'implantation des façades des constructions à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques. Elles peuvent par ailleurs s'implanter en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives.

La hauteur des constructions est réglementée à 12 mètres maximum afin de faciliter la construction d'un bâtiment en R+2, en cohérence avec le tissu urbain existant.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les services ainsi que les activités de restauration afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines. Le règlement permet également l'évolution des exploitations agricoles déjà existantes.

## La zone UB

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux extensions résidentielles en continuité des centres-bourgs ou excentrées (hameaux, quartiers détachés, ...). Elle accueille essentiellement des logements. Cette zone de moyenne et faible densités est composée d'un tissu urbain hétérogène avec, d'une part, quelques groupements de constructions anciennes (secteur UBa) implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et, d'autre part, des constructions récentes implantées en milieu de parcelle. Le règlement de la zone UB a deux objectifs principaux :

- Préserver les caractéristiques du tissu ancien. Le PLUi instaure ainsi une règle d'implantation des constructions, dans le secteur UBa, à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques. Elles peuvent par ailleurs s'implanter en ordre semi-continu ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

- Maintenir un cadre de vie rural dans les secteurs à dominante pavillonnaire. Le PLUi instaure alors une règle d'implantation à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ainsi que des limites séparatives.

La hauteur des constructions dans la zone UB est règlementée à 8 mètres afin de maintenir des volumes en R+1.

Si cette zone a une vocation essentiellement résidentielle, le PLU permet toutefois d'autres usages en lien avec les activités existantes dans la zone ou bien avec des constructions à usage d'habitation (l'industrie, le bureau et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle).

## La zone UE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux principales polarités d'équipements publics (sportifs, de loisirs, socio-culturels, d'enseignement,...).

S'agissant de terrains communaux et d'équipements gérés par les collectivités, aucune règle relative aux implantations ou aux hauteurs sont instaurées dans le PLUi.

Dans la zone UE, seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.

## La zone Ui

Elle correspond à une zone urbaine dont la vocation principale est l'activité industrielle et artisanale.

La distance de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est définie à 3 mètres pour assurer un traitement paysager aux abords des voies. Le retrait par rapport aux limites séparatives est également porté à 3 mètres avec la possibilité de s'implanter sur une seule limite séparative. Cette zone est destinée à accueillir des constructions industrielles, de bureau et d'entrepôt. Le règlement permet également l'évolution des activités d'artisanat et commerce de détail existantes.

### III.1.2. Les zones à urbaniser (AU)

#### **Art. \*R.151-21. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

*Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.*

La zone AUa correspond à une zone à urbaniser sous forme d'un quartier nouveau, équipé et aménagé de façon cohérente.

Elle peut être indiquée d'un « 1 » lorsqu'il s'agit de secteurs situés en greffe de tissu urbain ancien. Dans ce cadre, des implantations différentes sont imposées par rapport aux voies et emprises publiques pour assurer une certaine continuité avec le tissu urbain ancien.

Elle peut également être indiquée « 2 » lorsqu'il s'agit de secteurs dont les effluents ne peuvent pas être traités par le système d'assainissement

collectif. Les secteurs AUa2 pourront être urbanisés dès lors que la capacité et le fonctionnement du système d'assainissement seront suffisants et performants.

L'organisation et la programmation des zones AUa font l'objet d'une réflexion dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les règles d'implantation instaurées permettront de respecter les principes mis en avant dans les OAP.

Dans la zone AUa, à l'exception du secteur AUa1, les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en retrait de 3 mètres minimum ou sur une limite séparative. Ces règles ont pour but de respecter le tissu urbain environnant.

Dans le secteur AUa1 et afin de s'inscrire dans un tissu urbain ancien, les constructions s'implanteront dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en retrait de 3 mètres minimum ou sur une limite séparative.

### III.1.3.La zone agricole (A)

#### Art. \*R.151-22. R151-23 - Les zones agricoles sont dites "zones A"

*Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Peuvent être autorisées, en zone A :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

La zone A correspond aux secteurs de la commune à vocation agricole. Elle est destinée à accueillir le développement des exploitations agricoles. Elle accueille, par ailleurs, certaines habitations existantes qui ont la possibilité d'évoluer (extensions, annexes,...) de manière limitée ainsi que des activités.

La zone Agricole comprend des secteurs As et Ae.

#### Secteur As

C'est un secteur inconstructible au regard des enjeux paysagers. Il s'agit en effet de séquences paysagères de grande qualité qui participent à la mise en valeur des bourgs. Ces séquences paysagères sont composées d'une mosaïque d'occupation du sol agro-naturelles : prairies, haies bocagères, alignements d'arbres, arbres isolés et bosquets.

#### Secteur Ae

Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées correspondant à des activités économiques existantes. On trouve des activités artisanales, industrielles, de services ou bien de restauration.

Le règlement du PLUi autorise l'évolution de ces activités situées au sein de la zone agricole. Dans le secteur Ae1, les nouvelles activités industrielles sont autorisées.

| Commune                  | Occupation                     | Superficie | Emprise bâtie existante | CES autorisé | Emprise bâtie supplémentaire autorisée |
|--------------------------|--------------------------------|------------|-------------------------|--------------|----------------------------------------|
| Saint Mamert             | Restaurant                     | 1575 m²    | 360 m²                  | 30%          | 112 m²                                 |
| Saint Mamert             | Vannier                        | 540 m²     | 120 m²                  | 30%          | 42 m²                                  |
| Saint Mamert             |                                | 210 m²     | 26 m²                   | 30%          | 37 m²                                  |
| Saint Mamert             | Projet d'activité de réception | 3660 m²    | 960 m²                  | 30%          | 140 m²                                 |
| Ouroux                   | Traitement / séchage de bois   | 4192 m²    | 1000 m²                 | 30%          | 257 m²                                 |
| Saint-Christophe         | Travaux assainissement         | 1950 m²    | 310 m²                  | 30%          | 275 m²                                 |
| Saint-Christophe         | Menuisier                      | 3209 m²    | 727 m²                  | 30%          | 235 m²                                 |
| Saint-Jacques-des-Arrêts | Paysagiste                     | 980 m²     | 126 m²                  | 30%          | 168 m²                                 |
| Monsols                  | Métallier                      | 1168 m²    | 286 m²                  | 30%          | 65 m²                                  |

### III.1.4.La zone naturelle (N)

#### **Art. \*R.151-24. R151-25 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**

*Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

*Peuvent être autorisées en zone N :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

La zone N intègre les espaces naturels inaltérables à valeurs environnementales, paysagères et hydrologiques à préserver. La zone N est composée des réservoirs de biodiversité situés aux abords des cours d'eau et dans les massifs boisés. Dans cette zone, aucune construction n'est autorisée, hormis des exceptions dans certains secteurs ainsi que l'évolution (extension, annexe et piscine) des constructions à usage d'habitation.

Elle comprend plusieurs secteurs.

### Secteur Ne

Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées correspondant à des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Dans ce secteur, seuls les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sont autorisés.

| Commune      | Occupation | Superficie | Emprise bâtie existante | CES autorisé | Emprise bâtie supplémentaire autorisée |
|--------------|------------|------------|-------------------------|--------------|----------------------------------------|
| Saint Mamert | Mairie     | 810 m²     | 151 m²                  | 30%          | 92 m²                                  |

## Secteur Nt

Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées correspondant à des activités et hébergements touristiques. On trouve dans ce secteur des gîtes, campings et équipements annexes à ces activités (aires de jeux,...).

Dans ce secteur, seules certaines sous-destinations sont autorisées :

- Les logements à condition d'être liés à une activité touristique ou de loisirs
- Les hébergements hôteliers et touristiques à condition d'être liés à une activité touristique ou de loisirs de plein air
- Les autres équipements recevant du public à condition d'être liés à une activité touristique ou de loisirs de plein air

| Commune                  | Occupation                           | Superficie            | Emprise bâtie existante | CES autorisé | Emprise bâtie supplémentaire autorisée |
|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------|----------------------------------------|
| Propières                | Gîtes, plan d'eau, espace de loisirs | 11 300 m <sup>2</sup> | 712 m <sup>2</sup>      | 7%           | 79 m <sup>2</sup>                      |
| Ouroux                   | Gîtes, espaces de loisirs            | 10 146 m <sup>2</sup> | 252 m <sup>2</sup>      | 4%           | 194 m <sup>2</sup>                     |
| Trades                   | Camping, gîtes, base de loisirs      | 13 630 m <sup>2</sup> | 210 m <sup>2</sup>      | 4%           | 335 m <sup>2</sup>                     |
| Saint-Jacques-des-Arrêts | Gîtes                                | 2227 m <sup>2</sup>   | 107 m <sup>2</sup>      | 10%          | 115 m <sup>2</sup>                     |
| Saint-Mamert             | Accueil événementiel                 | 3534 m <sup>2</sup>   | 180 m <sup>2</sup>      | 10%          | 173 m <sup>2</sup>                     |
| Saint-Mamert             | Accueil événementiel                 | 3660 m <sup>2</sup>   | 960 m <sup>2</sup>      | 35%          | 321 m <sup>2</sup>                     |

## Secteur NL

Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées correspondant à des équipements de loisirs et sportifs tels que des stades, et des terrains de sports.

Dans ce secteur, seuls les autres équipements recevant du public à condition d'être liés à une activité touristique ou de loisirs de plein air sont autorisés.

| Commune            | Occupation                     | Superficie            | Emprise bâtie existante | CES autorisé | Emprise bâtie supplémentaire autorisée |
|--------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------|----------------------------------------|
| Saint-Igny-de-Vers | Equipements sportifs (stade)   | 12 974 m <sup>2</sup> | 103 m <sup>2</sup>      | 2%           | 156 m <sup>2</sup>                     |
| Saint-Igny-de-Vers | Piste d'auto-cross*            | 78 476 m <sup>2</sup> | 670 m <sup>2</sup>      | 1,5%         | 507 m <sup>2</sup>                     |
| Monsols            | Observatoire Mont Saint-Rigaud | 4215 m <sup>2</sup>   | 207 m <sup>2</sup>      | 10%          | 214 m <sup>2</sup>                     |
| Saint-Christophe   | Aire de loisirs                | 5935 m <sup>2</sup>   | 26 m <sup>2</sup>       | 2%           | 92 m <sup>2</sup>                      |

La piste d'autocross de Saint-Igny-de-Vers est homologuée par la fédération internationale Automobile et la fédération Française de Sport Automobile. Son exploitation fait l'objet d'un arrêté préfectoral. Afin d'assurer la bonne exploitation de ce site, il est décidé de classer la totalité de ce site en secteur NL. Les constructions autorisées dans le cadre du règlement du PLUi ne pourront être réalisées qu'autour des bâtiments existants. Les constructions sur l'emprise du circuit sont interdites.

## III.2. Prescriptions particulières d'urbanisme

### III.2.1. Les éléments bâtis à préserver

#### Art. L151-19 du code de l'urbanisme

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation

Afin de préserver le patrimoine bâti du territoire du Haut-Beaujolais, le PLUi instaure une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ce patrimoine, constitué essentiellement par d'anciens corps de fermes, par des maisons bourgeoises ou des châteaux), participe à l'identité et à l'histoire du territoire. Un recensement non exhaustif du patrimoine bâti figure dans le diagnostic du territoire (cahier Etat initial de l'environnement – Paysage).

L'article 2.2 du règlement du PLUi encadrera leur évolution.

Figuré sur le document graphique :



### III.2.2. Les éléments végétaux et paysagers à préserver

#### Art. L151-19 du code de l'urbanisme

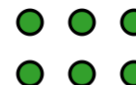
2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation

Plusieurs espaces verts sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme qui permet de localiser les éléments de paysage participant pleinement à la qualité environnementale et paysagère du territoire et plus précisément des espaces urbains. Ce classement concerne plusieurs types d'espaces ont été recensé :

- Des espaces verts situés au sein du tissu urbain. Ils contribuent à maintenir des espaces de respiration au sein des enveloppes urbaines et tendent à mettre en valeur le patrimoine bâti.
- Des espaces verts situés en frange des espaces urbains, au contact des espaces agricoles et naturels. Ils participent à la mise en valeur des lisières urbaines et des zones de transition.

Au-delà de leur rôle paysager, ces espaces verts jouent une fonction importante dans le fonctionnement de la biodiversité. Un recensement des espaces identifiés figure dans le diagnostic du territoire (Etat initial de l'environnement – Paysage).

Figuré sur le document graphique :



### III.2.3. Les espaces de fonctionnalités écologiques

#### **Art. L151-23 du code de l'urbanisme**

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

Le territoire du Haut-Beaujolais est caractérisé par des espaces agricoles et naturels fortement favorables au fonctionnement écologique et notamment aux déplacements de la faune. De nombreux corridors écologiques et ZNIEFF de type I sont en effet recensés.

Afin de protéger ces milieux fonctionnels, des espaces de fonctionnalité écologique ont été définis dans le PLUi. Ces secteurs comprennent les zones à forts enjeux de protection, à savoir les abords de cours d'eau et ripisylves et les boisements ayant un rôle de continuité écologique ainsi que les zones humides.

Dans ces secteurs, le règlement interdit toute construction hormis :

- **Les installations et ouvrages techniques** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans

l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages. Dans le cas contraire, la séquence « éviter-réduire-compenser » devra être utilisée.

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

D'autre part, les exhaussements et affouillements de sol sont interdits.

Figuré sur le document graphique :



### III.2.4. Les haies bocagères à préserver

Territoire bocager, le Haut-Beaujolais est doté d'un réseau de haies très important. Ces haies participent autant au fonctionnement écologique du territoire (espace de refuge pour la biodiversité,...) qu'à sa qualité paysagère.

Ce réseau de haies ne fait pas l'objet d'une protection particulière par un outil du Code de l'urbanisme. En revanche, il est protégé dans le cadre des règles de conditionnalité des aides de la Pac. Elles font partie des particularités topographiques à maintenir au titre de la BCAE 7 (bonnes conditions agroenvironnementales).

La **destruction d'une haie sans compensation est donc impossible** sauf dans les cas suivants :

- Création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation (permis de construire)
- Création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle, dans la limite de 10 mètres de large
- Décision par une autorité administrative de gestion sanitaire de la haie (maladie de la haie) et de défense de la forêt contre les incendies
- Réhabilitation d'un fossé dans un objectif de rétablissement d'une circulation hydraulique
- Travaux déclarés d'utilité publique (DUP)
- Opération d'aménagement foncier avec consultation du public, en lien avec des travaux déclarés d'utilité publique

### III.2.5. Le maintien et le développement de la mixité fonctionnelle

#### *Art. R151-37 du code de l'urbanisme*

*3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;*

Dans le but de maintenir la diversité des fonctions urbaines et les activités de proximité dans les centre-bourg, le PLUi instaure un outil visant à répondre à cet objectif.

Le rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme : « mixité fonctionnelle à préserver » doit être obligatoirement affecté à des constructions à usage :

- D'artisanat et commerce de détail,
- D'activités de services avec accueil de clientèle,
- De restauration,
- De bureau,
- Ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Figuré sur le document graphique :



### III.2.6. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

#### Art. L151-7 du code de l'urbanisme

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).*

Le PLUi instaure deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- **OAP sectorielles**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent 10 secteurs sur 7 communes. Le choix de ces secteurs découle d'une réflexion stratégique sur le développement urbain du territoire du Haut-Beaujolais pour les 12 prochaines années. En effet, ces tènements permettent de favoriser le développement du territoire à l'intérieur des enveloppes urbaines et dans des secteurs localisés à proximité des axes de communication principaux et ayant peu d'impacts sur les milieux agricoles, naturels et paysagers.

L'instauration de principes d'aménagement vise à maîtriser le développement résidentiel dans une démarche de qualités urbaine, architecturale et paysagère ainsi que d'optimisation du foncier et des réseaux.

Les différents secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation répondent en particulier à plusieurs objectifs du PADD :

- Assurer la cohérence et la compatibilité du PLUi avec le SCoT,
- Assurer la qualité paysagère et environnementale des futures opérations,
- Veiller à un bon équilibre, dans les quartiers résidentiels pavillonnaires, entre densification et maintien d'un cadre de vie de qualité en préservant une trame verte urbaine conséquente, en respectant l'environnement bâti et en s'assurant du bon fonctionnement en termes de déplacements,

- Développer un maillage viaire pour décroisonner les ilots et raccourcir les distances de déplacements,
- Aménager et compléter le maillage modes doux entre les différents quartiers,
- S'engager dans la transition énergétique par un urbanisme responsable et durable en privilégiant la densification de l'enveloppe urbaine existante, en orientant l'urbanisation vers des formes d'habitat compactes tout en respectant les caractéristiques du tissu urbain environnant,
- Valoriser les entrées de village et les abords des axes de communication structurants.

Figuré sur le document graphique :



### 1. Aigueperse – Bourg centre

Le secteur du bourg d'Aigueperse est situé en accroche Nord du vieux village, le long de la RD987. Ce tènement est desservi par la RD987, axe structurant sur le territoire du Haut-Beaujolais (environ 1100 véhicules/jour).

Les principes d'aménagement définis permettent de répondre à des enjeux de respect de la morphologie urbaine environnante, de réussite de l'accroche au vieux bourg, de valorisation urbaine et paysagère de l'entrée du bourg et d'insertion des constructions dans la pente.



## 2. Azolette – Bourg centre

Le secteur du bourg d'Azolette est situé au sein du village, le long de la RD52. Il bénéficie d'une position stratégique, à proximité immédiate des équipements communaux. Il constitue une vaste dent creuse de 6500 m<sup>2</sup> accessible par la RD52, au Nord, ainsi que par une voie communale, à l'Est.

Les principes d'aménagement définis permettent de répondre à des enjeux d'optimisation du foncier dans un secteur central, de mutualisation du réseau viaire et des accès, de maintien des qualités paysagères et d'accroche aux espaces publics et équipements situés à proximité.



## Ouroux – L'Aye

Ce secteur est situé au Sud du bourg de Ouroux, dans un quartier pavillonnaire marqué par la présence de deux petits lotissements. Il est localisé au contact des deux espaces déjà urbanisés et est accessible par la voie d'accès d'un lotissement. Avec une surface de 7500 m<sup>2</sup>, ce tènement constitue une opportunité pour renforcer le développement de ce quartier situé à 500 mètres du bourg.

Les principes d'aménagement définis permettent de répondre à des enjeux de mutualisation du réseau viaire et des accès, de respect du tissu urbain environnant et d'optimisation du foncier.

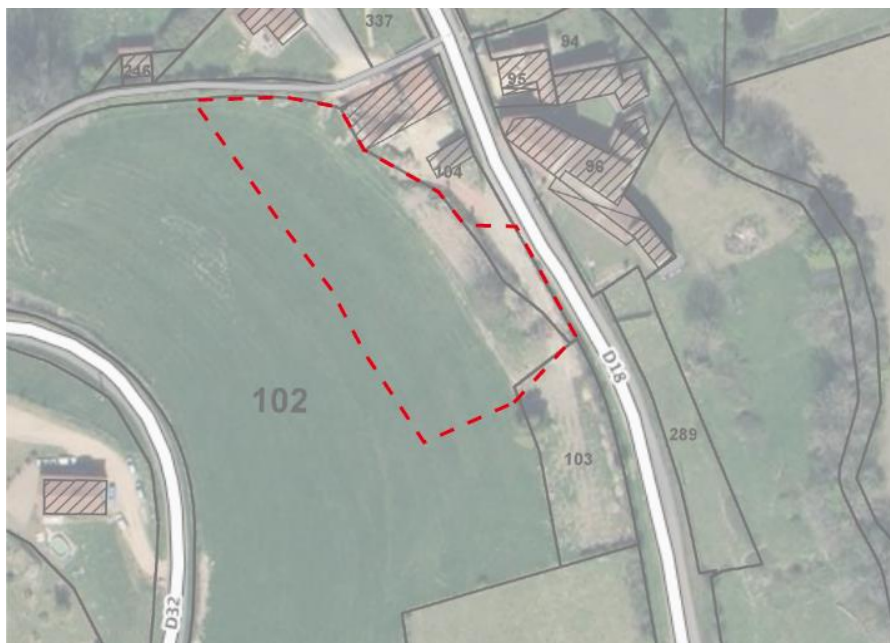


### 3. Ouroux – Entrée de village

Ce secteur est situé au Sud du bourg de Ouroux, à l'entrée du village, le long de la RD18.

Il s'inscrit en accroche d'un groupement bâti ancien dont un bâtiment dispose d'une façade avec ouvertures au droit du tènement d'OAP. Avec une surface de 2850 m<sup>2</sup>, ce tènement constitue une opportunité pour renforcer ce secteur à proximité immédiate du bourg.

Les principes d'aménagement définis permettent de répondre à des enjeux de mutualisation du réseau viaire et des accès, de respect du tissu urbain environnant, d'optimisation du foncier, d'insertion des constructions dans la pente et de valorisation urbaine et paysagère de l'entrée du bourg.



### 4. Propières – Le Haut de Ruère

Ce secteur est situé au Nord du bourg de Propières, dans un quartier pavillonnaire marqué par la présence de plusieurs lotissements. Il est situé à l'intérieur de ce tissu pavillonnaire et est accessible par plusieurs voies existantes au Nord-Ouest et au Sud-Est. Avec une surface de 1,1 ha, ce tènement constitue une des dernières opportunités foncières de grande superficie dans le tissu urbain de Propières.

Les principes d'aménagement définis permettent de répondre à des enjeux de mutualisation du réseau viaire et des accès existants, de respect du tissu urbain environnant, d'optimisation du foncier, d'insertion des constructions dans la pente, d'amélioration des circulations piétonnes et motorisées dans un vaste ilot et de diversification des typologies de logements dans un secteur aux portes du bourg.



#### 5. Saint-Bonnet-des-Bruyères – Bourg

Ce secteur est situé à l'Est du bourg de Saint-Bonnet-des-Bruyères, au contact d'un tissu urbain peu dense composé de jardins et d'habitations de type pavillonnaire. Il est accessible par plusieurs voies existantes au Nord-Ouest et au Nord. Avec une surface de 1,2 ha, ce tènement constitue une opportunité pour renforcer le développement de ce secteur en greffe de bourg.

Les principes d'aménagement définis permettent de répondre à des enjeux de mutualisation du réseau viaire et des accès, de respect du tissu urbain environnant et d'optimisation du foncier.



#### 6. Saint-Christophe

Ce secteur est situé à l'Ouest du bourg de Saint-Christophe. En partie bâti, il constitue un petit quartier d'habitations pavillonnaire détaché du bourg. Il est accessible par un chemin central qui rejoint la RD52.

Ce secteur constitue une emprise totale de 2,4 ha, dont 1,5 ha de foncier déjà occupé par des habitations. Le tissu urbain relativement lâche laisse un potentiel de développement encore important.

Les principes d'aménagement définis permettent de répondre à des enjeux de mutualisation du réseau viaire et des accès existants, de respect du tissu urbain environnant, d'optimisation du foncier, d'insertion des constructions dans la pente et de prise en compte des contraintes topographiques.

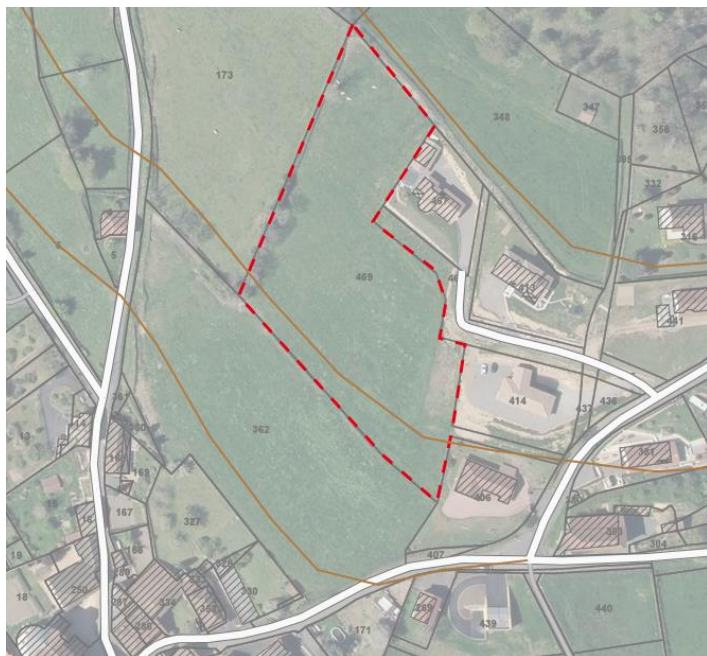


## 7. Saint-Igny-de-Vers – Bourg

Ce secteur est situé au Nord du bourg de Saint-Igny-de-Vers, au contact du bourg ancien et de tissus pavillonnaires. Il est accessible par plusieurs voies existantes, à l'Ouest et à l'Est.

Avec une surface de 1,6 ha, ce tènement constitue une des dernières opportunités foncières de grande superficie dans le tissu urbain de Saint-Igny-de-Vers.

Les principes d'aménagement définis permettent de répondre à des enjeux de mutualisation du réseau viaire et des accès existants, de respect du tissu urbain environnant, d'optimisation du foncier, d'insertion des constructions dans la pente et de prise en compte des contraintes topographiques.



## 8. Trades

Ce secteur est situé en greffe du bourg de Trades, au contact des équipements publics et des habitations. Il est accessible par plusieurs voies existantes, au Sud, à l'Ouest et à l'Est. Avec une surface de 8 400m<sup>2</sup>, ce tènement constitue une opportunité pour renforcer le développement du bourg.

Les principes d'aménagement définis permettent de répondre à des enjeux de mutualisation du réseau viaire et des accès existants, de respect du tissu urbain environnant, d'optimisation du foncier, d'insertion des constructions dans la pente, de prise en compte des contraintes topographiques et de confortement de la centralité au contact des équipements communaux.



- **OAP thématiques**

Les OAP sectorielles permettent la maîtrise de la composition urbaine des tènements à enjeux identifiés. Or, certaines parcelles et tènements de petite taille ont peu d'enjeux quant à leur composition d'ensemble. Ils relèvent plus du projet architectural qu'urbain. Dans ce cadre, il a été jugé peu utile d'instaurer des OAP sectorielles. Des OAP thématiques sont ainsi mises en place sur 9 parcelles et tènements qui présentent des enjeux d'insertion urbaine, architecturale et paysagère.

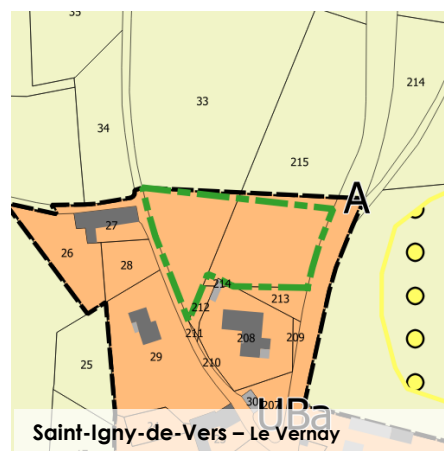
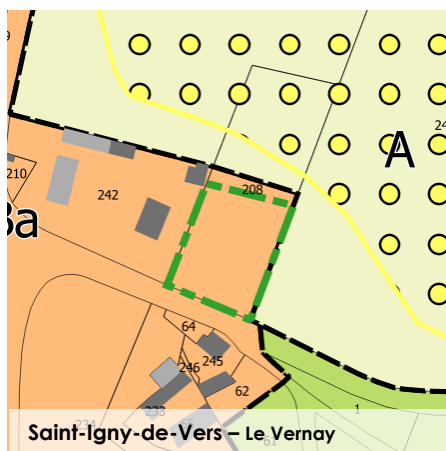
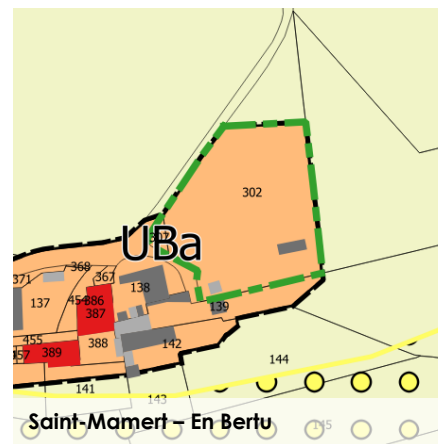
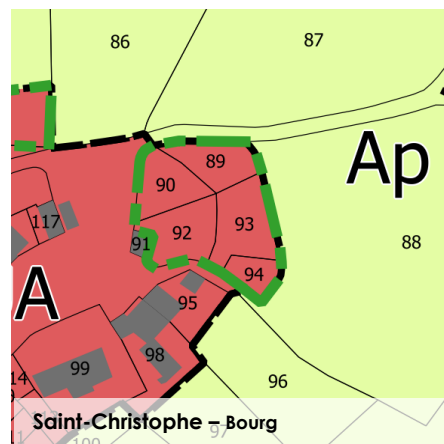
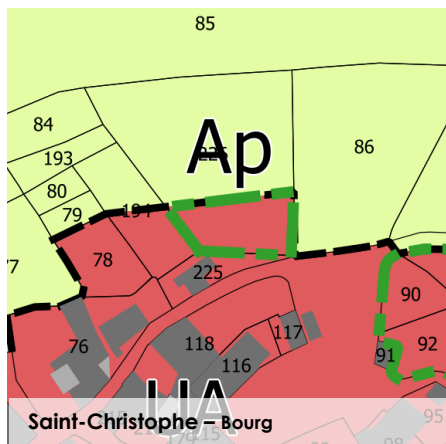
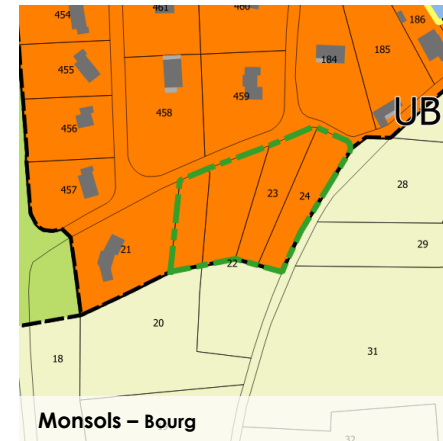
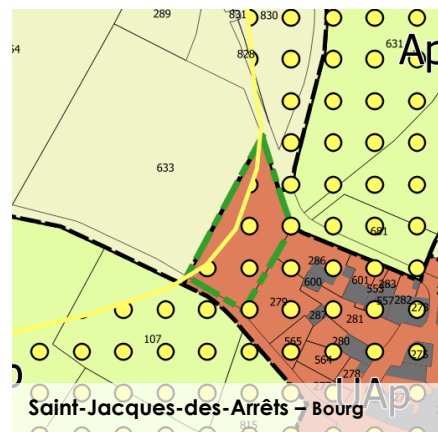
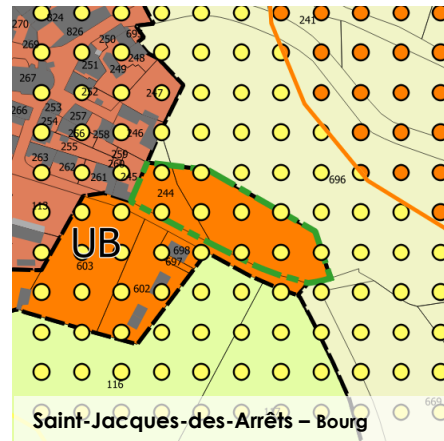
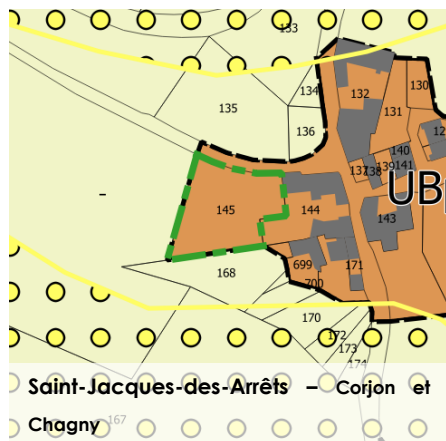
Ils correspondent en effet à :

- Des secteurs situés en continuité d'un tissu urbain ancien,
- Des secteurs où la topographie est importante,
- Des secteurs situés en frange ou greffe de bourg où la silhouette urbaine doit être préservée,
- Des secteurs situés au contact d'espaces agricoles et naturels à fort caractère paysager.

Compte-tenu de ces enjeux, une attention particulière doit être portée sur les projets de construction en termes d'insertion dans la pente, dans le paysage et la silhouette urbaine et dans le tissu urbain.

Figuré sur le document graphique :





### III.2.7. Les emplacements réservés

#### **Art. L151-41 du code de l'urbanisme**

*Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

*4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

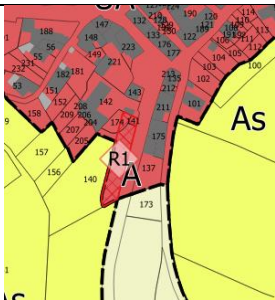
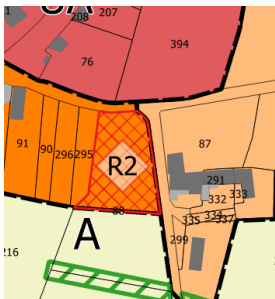
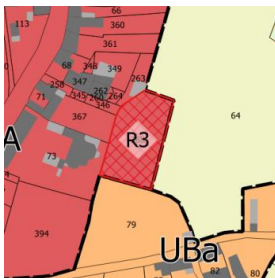
*5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

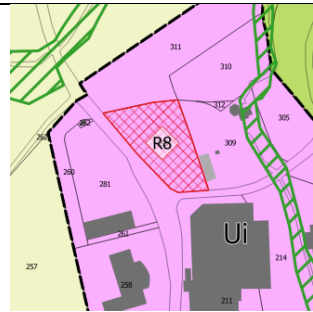
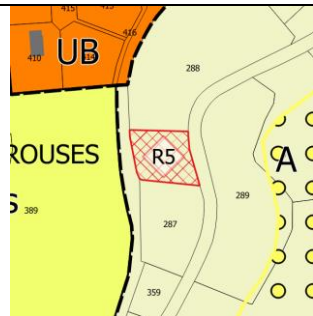
*En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.*

Plusieurs emplacements réservés ont été instaurés afin de répondre à des besoins de création d'ouvrages ou équipements publics.

Emplacement réservé R1 (Aménagement d'un parking à l'entrée du bourg de Saint-Christophe) : il est destiné à faire face aux besoins en stationnement dans le bourg de Saint-Christophe et en lien avec la salle des fêtes. Seules 6 places de stationnement sont présentes devant la salle des fêtes, ce qui oblige les usagers à stationner leur véhicule le long de la route départementale.

- Emplacement réservé R2 (Extension du parking de l'école de Monsols) : il s'agit de répondre à un éventuel besoin d'extension du parking pour accueillir les parents d'élèves des écoles de Trades et Saint-Christophe. Ces deux écoles pourraient fermer.
- Emplacement réservé R3 (Extension de l'école de Monsols) : il s'agit de répondre à un éventuel besoin d'extension de l'école pour accueillir les élèves des écoles de Trades et Saint-Christophe. Ces deux écoles pourraient fermer.
- Emplacement réservé R4 (Station d'épuration de Monsols) : il s'agit de la construction d'une future station d'épuration en vue de remplacer l'existante obsolète.
- Emplacement réservé R5 (Extension du cimetière de Saint-Bonnet-des-Bruyères) : il s'agit de l'extension du cimetière qui n'offre plus beaucoup de capacité.

| N° | Affectation                                                      | Emprise             | Bénéficiaire            | Localisation                                                                        |
|----|------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| R1 | Aménagement d'un parking à l'entrée du bourg de Saint-Christophe | 550 m <sup>2</sup>  | Commune de Deux Grosnes |   |
| R2 | Extension du parking de l'école de Monsols                       | 1280 m <sup>2</sup> | Commune de Deux Grosnes |   |
| R3 | Extension de l'école de Monsols                                  | 1600 m <sup>2</sup> | Commune de Deux Grosnes |  |

| N° | Affectation                                         | Emprise / Largeur   | Bénéficiaire                         | Localisation                                                                        |
|----|-----------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| R4 | Station d'épuration de Monsols                      | 2652 m <sup>2</sup> | Commune de Deux Grosnes              |  |
| R5 | Extension du cimetière de Saint-Bonnet-des-Bruyères | 1000 m <sup>2</sup> | Commune de Saint-Bonnet-des-Bruyères |  |

### III.2.8. Les anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination

#### Art. L151-11 du code de l'urbanisme

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination a été réalisé.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Beaujolais indique que, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, les possibilités de changements de destination sont autorisées à condition de respecter les prescriptions suivantes dans l'ordre hiérarchique suivant :

#### 1. L'intérêt architectural ou patrimonial :

Cet intérêt a été mesuré au regard du caractère identitaire des bâtiments soit sur le plan de l'architecture, de l'histoire ou sur le plan culturel. Il s'agit des anciens bâtiments ruraux attachés ou non à des habitations. Ce critère tient compte de la qualité de construction : bâtiments en pisé ou pierre et constructions mixant les différents modes de construction. Pour certains

bâtiments, il est tenu compte de la présence de détails architecturaux (piliers, linteaux de pierres etc.). L'état de conservation a aussi été un des critères, en effet les bâtiments à l'état de ruines n'ont pas été pris en compte, leur remise en état relevant de la construction neuve.

Dans certains cas, ce caractère patrimonial a été apprécié au regard de la cohérence architecturale et urbaine pour un ensemble de constructions (constructions contigües, architecture vernaculaire...).

#### 2. L'existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés

Les changements de destination ont été examinés au regard de la capacité des voiries et réseaux actuels à répondre aux besoins induits par ces changements de destination : assainissement collectif ou individuel possible, électricité, adduction en eau, sécurité incendie, voiries et capacité de stationnement suffisantes.

#### 3. La localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage

Les changements de destination sont autorisés à la condition qu'ils soient éloignés d'au moins 100 mètres d'une exploitation d'élevage. Ce troisième critère est mis en place pour pallier aux éventuels problèmes de voisinages engendrés par les nuisances de l'activité d'élevage.

#### **4. L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.**

Les zones agricoles ayant vocation à favoriser l'activité agricole, les changements de destination ne doivent pas gêner cette dernière ni créer de conflits d'usage.

#### **5. L'existence d'une sécurité incendie adaptée**

Pour des raisons de sécurité publique, les changements de destination sont autorisés uniquement si des bornes incendies sont existantes sur site ou à proximité.

#### **6. L'absence de risques forts de glissement de terrain**

Les changements de destination sont analysés et confrontés aux cartographies des risques identifiés au PLU. Afin de garantir la sécurité des futurs habitants, ils sont autorisés uniquement s'ils se situent dans un secteur non concerné par le risque « fort » de glissement de terrain.

#### **7. La préservation de l'identité architecturale originelle du bâti**

La préservation de l'identité architecturale originelle du bâti est primordiale pour ne pas dénaturer l'âme du bâtiment visé par le changement de destination. Le futur projet doit composer avec l'existant.

La liste des bâtiments susceptibles de changer de destination est détaillée dans la pièce 5.2 du dossier de PLU.

Figuré sur le document graphique :





## IV. Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

|           | Soutenir l'attractivité démographique et maîtriser le développement urbain du territoire                                                                           |                                                                                                                              |                                                                                                                               |                                                                                                                                                         |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | Assurer une adéquation satisfaisante entre l'offre et la demande en logements                                                                                      | Valoriser le cadre de vie urbain et renforcer la centralité des bourgs                                                       | Respecter l'équilibre et les logiques du territoire dans le développement urbain                                              | Améliorer l'accessibilité du territoire                                                                                                                 |
| OAP       | Programmation des OAP en lien avec la demande locale en logements                                                                                                  | Les OAP sectorielles sont situées dans les enveloppes centrales des bourgs dans un objectif de renforcement des centralités. | Programmation des OAP en lien avec les capacités des communes à se développer                                                 | Principes de mutualisation des accès et de bouclages viaires dans les OAP.<br><br>Principes de voies partagées et cheminements modes doux dans les OAP. |
| ZONAGE    | Définition d'enveloppes urbaines (zones U et AU) et calibrage foncier suffisant pour assurer le développement résidentiel attendu                                  | Définition d'une zone urbaine centrale UA dans laquelle la mixité des fonctions est privilégiée                              | Définition d'enveloppes urbaines (zones U et AU) et calibrage foncier en lien avec les capacités des communes à se développer | Définition des secteurs urbanisables qui prend en compte le critère d'accessibilité                                                                     |
| REGLEMENT | Règles de densité (implantations, hauteurs) cohérentes avec les besoins en construction et avec la capacité des différents secteurs du territoire à se développer. | Protection des rez-de-chaussée d'activités dans les centralités pour maintenir la mixité fonctionnelle.                      |                                                                                                                               |                                                                                                                                                         |

|           | Faire du cadre de vie et de la qualité paysagère un levier de développement territorial                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | Veiller à un développement urbain harmonieux et qualitatif                                                                                                                                                   | Maintenir les ressources agro-naturelles pour leur rôle paysager et écologique                                                                                                                                                                                       | Préserver l'identité patrimoniale du territoire                                                                                                                                                                                                       | S'engager dans la transition écologique et assurer une gestion économe des ressources                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| OAP       | OAP thématiques relatives à l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des constructions dans les secteurs en franges des enveloppes urbaines.                                                         | Les OAP thématiques donnent des prescriptions quant au maintien de la trame bocagère existante dans les projets de construction                                                                                                                                      | Les OAP intègrent l'environnement bâti dans les implantations, les traitements des limites,... pour s'intégrer au mieux dans les tissus urbains patrimoniaux.<br>Les OAP thématiques donnent des prescriptions sur les volumétries des constructions. | Les OAP assurent une gestion économe, une rationalisation et une optimisation du foncier afin de minimiser la consommation foncière.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ZONAGE    | Définition zones U et AU au plus près du bâti existant pour maintenir des enveloppes urbaines compactes.<br>Identification d'espaces verts à préserver dans les zones urbaines ou franges urbaines.          | Définition de secteurs As (agricoles paysagers) pour protéger les séquences paysagères remarquables, notamment celles au contact des bourgs.<br>Identification des espaces naturels remarquables à protéger (zones humides et espaces de fonctionnalité écologique). | Définition de zones et secteurs en cohérence avec les tissus urbains anciens et patrimoniaux<br>- Zone UA correspondant aux bourgs anciens<br>- Zone UBa correspondant aux hameaux anciens<br>Identification des bâtiments patrimoniaux à préserver.  | Identification des espaces naturels remarquables à protéger (zones humides et espaces de fonctionnalité écologique).<br>Identification des secteurs de risques de mouvements de terrain.<br>Définition zones U et AU au plus près du bâti existant pour éviter les extensions urbaines et le mitage.<br>Définition de zones à urbaniser gelées dans l'attente de la mise aux normes des systèmes d'assainissement. |
| REGLEMENT | Règles de densité (hauteurs, implantations,...) respectueuses des tissus urbains existants, notamment dans les bourgs anciens.<br>Protection de la trame verte identifiée en maintenant l'ambiance végétale. | Inconstructibilité des secteurs As (séquences paysagères), des zones humides et des espaces de fonctionnalité écologique).<br>Limitation de la constructibilité dans les zones agricoles et naturelles pour éviter le mitage des espaces ruraux.                     | Règles de densité (hauteurs, implantations,...) respectueuses des tissus urbains des bourgs et hameaux anciens.<br>Article 2.2 du règlement : règles spécifiques visant à préserver la qualité des bâtiments patrimoniaux.                            | Inconstructibilité des zones humides et des espaces de fonctionnalité écologique.<br>Règles relatives aux secteurs à risques de mouvements de terrain.<br>Règles visant à conditionner l'urbanisation de certaines zones AU ne bénéficiant pas d'un système d'assainissement conforme.                                                                                                                             |

|                  | <b>Pérenniser et diversifier les activités économiques</b>                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <b>Maintenir et développer les activités artisanales et industrielles</b>                                                                                                                                                                                                       | <b>Soutenir les activités de proximité, vecteur d'animation et de services à la population</b>                                                                                                                                | <b>Affirmer la vocation touristique du territoire</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Pérenniser les activités agricoles et sylvicoles, essentielles à l'économie du territoire</b>                                                                                                                                                                                                    |
| <b>OAP</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ZONAGE</b>    | <p>Définition de zones Ui destinées à accueillir les activités artisanales et industrielles.</p> <p>Définition de zones UA et UB permettant l'évolution et l'installation d'activités artisanales et industrielles compatibles avec la vocation résidentielle de ces zones.</p> | <p>Définition d'une zone urbaine centrale UA dans laquelle la mixité des fonctions est privilégiée.</p>                                                                                                                       | <p>Définition de STECAL visant à permettre l'évolution des sites et structures touristiques et de loisirs (camping, aires de loisirs,...).</p> <p>Définition de secteurs As (agricoles paysagers) pour protéger les séquences paysagères remarquables.</p> <p>Identification des bâtiments patrimoniaux à préserver.</p>                                                             | <p>Zone Agricole permettant le développement des exploitations agricole et des activités sylvicoles.</p> <p>Zone Naturelle permettant le développement des activités sylvicoles.</p> <p>Définition des enveloppes urbaines pour garantir la pérennité du foncier agricole en évitant le mitage.</p> |
| <b>REGLEMENT</b> | <p>Règles adaptées pour conserver la mixité d'accueil des activités et la densification du foncier d'activité.</p>                                                                                                                                                              | <p>Protection des rez-de-chaussée d'activités dans les centralités pour maintenir la mixité fonctionnelle.</p> <p>Règlement de la zone UA favorable au maintien et au développement des activités de commerce et service.</p> | <p>Le règlement autorise les constructions et l'évolution des constructions existantes à vocation touristique et de loisirs dans les STECAL.</p> <p>Règles de densité (hauteurs, implantations,...) respectueuses des tissus urbains des bourgs et hameaux anciens.</p> <p>Article 2.2 du règlement : règles spécifiques visant préserver la qualité des bâtiments patrimoniaux.</p> | <p>Le règlement des zones A et N permet l'installation d'activités agricoles et sylvicoles.</p>                                                                                                                                                                                                     |

