

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat**

I.3 - Justification des choix



Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLUi-H

Table des matières

1- INTRODUCTION	4
2- LES ORIENTATIONS DU PADD ET LEUR TRADUCTION REGLEMENTAIRE.....	5
2.1 – Justification du scénario démographique	5
2.2 – Justification du scénario résidentiel.....	6
2.1.1 – Le calcul de besoin en logements.....	6
2.1.2 – Les modes de production de logements	9
2.3 – Justification du Programme d’Orientations et d’Actions (volet Habitat)	13
2.2.1 – Explication de la démarche	13
2.2.2 – Présentation du POA.....	14
2.4 - Justification du scénario d’aménagement économique.....	21
2.3.1 – La stratégie générale d’aménagement économique	21
2.3.2 – La valorisation des potentiels de renouvellement urbain	22
2.3.3 – L’aménagement des Zones d’Activités Economiques (ZAE).....	26
2.3.4 – L’accueil des activités tertiaires.....	34
2.5 – Justification des choix retenus dans le PADD et de leur traduction règlementaire	36
2.5.1 - Axe I du PADD / Affirmer le rôle de l’agglomération pour le développement économique, agricole et touristique.....	36
2.5.2 - Axe II du PADD / Mettre en œuvre un modèle résidentiel plus équilibré, qualitatif et vertueux.....	42
2.5.3 - Axe III du PADD / Placer la transition écologique et la protection du cadre de vie au cœur du projet	58
2.6 – Justification des OAP sectorielles	66
2.6.1 – Secteur Polarité.....	67
2.6.2 – Secteur villages	74
2.7 – Justification des OAP Thématiques	82
2.7.1- OAP Trame Verte et Bleue	82
2.7.2 – OAP Commerces	85
2.7.3 – OAP Paysage et Installations solaires	86
3- EXPOSE DES ZONES DU PLUi-H ET JUSTIFICATIONS	88
3.1 – Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle et mixte	88
3.2 - Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle et mixte – Règlement polarité	90
3.3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation résidentielle – Règlement polarité.....	95
3.4 – Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation résidentielle et mixte – Règlement villages.....	99



3.5 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation résidentielle – Règlement Village	102
3.6 – Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation d’activités économiques – Règlement polarité	105
3.7 – Dispositions applicables à la zone à urbaniser à vocation d’activités économiques – Règlement polarité	108
3.8 - Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation d’activités économiques – Règlement Villages	111
3.9 – Dispositions applicables aux zones agricoles – Règlement Polarité.....	113
3.10- Dispositions applicables aux zones agricoles – Règlement Villages.....	120
3.11 – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières – Règlement Polarité	172
3.12 – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières- Règlement Villages	176
3.13 – Emplacements réservés et servitudes du secteur Polarité	181
3.14 – Emplacements réservés et servitudes du secteur Villages	182
4- JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L’ETALEMENT URBAIN	197
4.1- Analyse de la consommation foncière passée	197
4.1.1Méthode Utilisée	197
4.2 – Analyse et justification du potentiel foncier.....	197
4.2.1 – Méthode d’identification du potentiel foncier au sein des enveloppes urbaines ...	197
4.2.2 - Méthode de caractérisation de la consommation d’espace	205
4.3 – Bilan du potentiel foncier identifié dans le PLUi-H	206
4.3.1 – Bilan du potentiel foncier – Secteur Polarité.....	207
4.3.2 – Bilan du potentiel foncier – Secteur Villages.....	216
4.4 – Bilan de la consommation d’espaces NAF projetée	232
4.4.1 – Bilan général à l’échelle du PLUi-H	232
4.4.2 – Bilan pour le développement résidentiel.....	233
4.4.3 – Bilan pour le développement économique.....	236
4.4.4 – Bilan pour les équipements et les emplacements réservés	236
5- ANNEXE – LOCALISATION DU POTENTIEL FONCIER.....	238



I- INTRODUCTION

Le document présent vise à justifier :

- Du respect des lois encadrant le contenu du PLUi-H, ainsi que du principal document cadre dit « intégrateur » : le schéma de cohérence territoriale (SCoT) ;
- Des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ; les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement et le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) ;
- De la cohérence du contenu des OAP avec les orientations et objectifs du PADD ;
- Des motifs retenus pour établir le zonage et le règlement (il est ici rappelé que l'ensemble des dispositions réglementaires sont jugées nécessaires afin de mettre en œuvre le PADD).

Ces justifications sont regroupées dans le présent rapport.

Le projet de PLUi-H marque une inflexion par rapport aux tendances passées. Il fait le choix d'une nouvelle approche fondée sur une démarche résolument qualitative.

Aujourd'hui, à travers l'élaboration du PLUi-H, les élus affirment leur engagement dans la promotion d'un modèle durable d'organisation et de fonctionnement du territoire, modèle de développement nécessitant une inflexion forte par rapport aux dernières décennies.

La révision générale du SCoT du Beaujolais et l'élaboration du PLUi-H, une démarche simultanée

Les deux démarches ont été mises en œuvre en même temps. L'élaboration du PLUi-H a démarré en juin 2018 et la révision du SCoT a démarré en mars 2019.

Ainsi, les deux projets ont progressé de manière itérative, le PADD du PLUi-H se nourrissant des réflexions engagées sur le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

Les travaux du PLUi-H se sont ensuite concentrés sur la déclinaison de ces objectifs en actions opérationnelles et programmatiques avec le volet POA valant programme local de l'habitat (PLH), les OAP et le règlement.

L'élaboration du PLUi-H et la révision du SCoT ont permis de répondre aux nouveaux défis du territoire, en lien avec les évolutions passées observées et aux nouveaux objectifs environnementaux, fonciers et sociaux définis dans la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience (2021).

Dans ce sens, il s'agit d'une démarche originale offrant l'opportunité pour le territoire d'approfondir sa stratégie de développement et d'aménagement à 20 ans (2045) et de le décliner d'un point de vue opérationnel dans le cadre du PLUi-H à 10 ans.



2- LES ORIENTATIONS DU PADD ET LEUR TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet politique de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône. Il a été construit à partir des enseignements du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, qui ont permis d'identifier les spécificités et les enjeux du territoire.

Il s'appuie également sur les lignes directrices et les prescriptions du SCoT approuvé et les travaux engagés dans le cadre de sa révision générale.

Il est organisé autour de 3 axes :

- Affirmer le rôle de la Communauté d'agglomération pour le développement économique, agricole et touristique,
- Mettre en œuvre un modèle résidentiel plus équilibré, qualitatif et vertueux,
- Placer la transition écologique et la protection du cadre de vie au cœur du projet.

Ces axes se déclinent eux-mêmes en orientations.

2.1 – Justification du scénario démographique

Les élus ont fait le choix d'un scénario démographique maîtrisé, en tempérant une tendance longue de croissance à hauteur de 1% par an. L'ambition est de poursuivre l'accueil de nouvelles populations, de manière proportionnée. Il s'agit de prendre en compte les capacités d'accueil du territoire en termes d'équipements, de logements ou encore d'emplois. L'objectif est d'éviter une résidentialisation du territoire avec un accueil trop fort de personnes travaillant à l'extérieur.

Par ailleurs, les élus ont ensuite veillé à maintenir un équilibre entre le développement du territoire et la préservation des sensibilités environnementales et paysagères en élaborant un projet exemplaire en termes de développement durable.

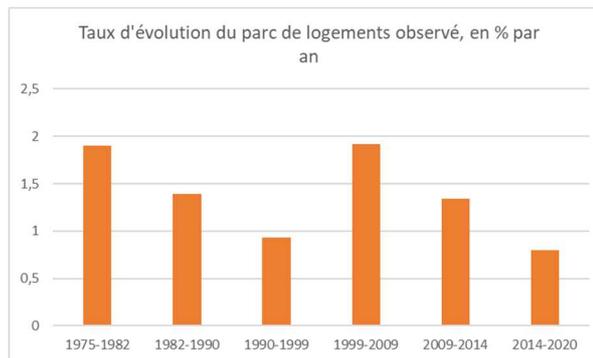
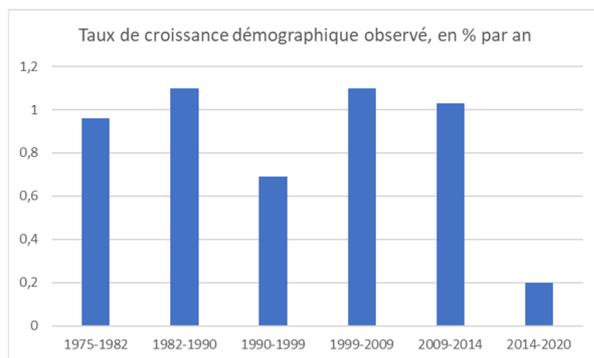
L'objectif visé par le PLUi-H, à hauteur de 0,75% par an de développement démographique entre 2018 et 2034, permet cependant que l'agglomération continue de jouer un rôle fort dans le développement de l'aire métropolitaine lyonnaise, en accueillant populations et emplois.

Les données INSEE les plus récentes (2014-2020) montrent un ralentissement de la croissance démographique, qui peut s'expliquer par une moindre production d'offre immobilière. En effet, la demande reste forte sur le territoire, mais le parc de logements évolue moins rapidement sur les dernières périodes INSEE.

Au global, le taux de croissance retenu (0.75% par an) se justifie du fait :

- De la prise en compte de la tendance longue de croissance démographique observée par le passé (à hauteur de 1% par an) mais d'un ralentissement de la production immobilière ces dernières années ;
- Du choix de maintenir un taux suffisant pour que l'agglomération puisse poursuivre le rôle qu'elle joue dans l'accueil de population et d'emploi à l'échelle de l'aire métropolitaine lyonnaise ;
- De la nécessaire prise en compte des capacités d'accueil du territoire (équipement, infrastructure, emploi...)
- De la prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères du territoire.





Le taux de croissance visé est en outre cohérent avec le taux de croissance projeté par l'INSEE à l'échelle départementale :

- Le dernier scénario central OMPHALE disponible (projections 2018-2070) prévoit une croissance de 0,5% par an dans le Département entre 2018 et 2034, soit légèrement moins que le précédent scénario OMPHALE (qui prévoyait 0,58% par an, cf. diagnostic).
- Compte tenu de sa situation géographique privilégiée, à proximité des grandes infrastructures et de la métropole de Lyon, le territoire de l'agglomération est en capacité d'accueillir une croissance démographique importante, y compris par rapport à la moyenne départementale. Il dispose en outre, avec la présence de la ligne TER Paris-Lyon, d'avantages importants pour permettre un développement démographique associé à une diversification des modes de déplacement (réduction de l'usage de la voiture individuelle).

2.2 – Justification du scénario résidentiel

2.1.1 – Le calcul de besoin en logements

Sur la base du scénario démographique retenu, le besoin en logements pour la période 2018-2034 a été évalué en prenant en compte quatre dimensions :

- Le **besoin lié au desserrement**, qui correspond à la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages dans le nombre de logements à produire. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.

La diminution de la taille des ménages a été estimée pour la période 2018-2034 de la manière suivante :

- o Diminution de 0,12 personne/ ménage dans les villages ;
- o Diminution de 0,17 personne/ ménage au niveau de la ville de Villefranche-sur-Saône, qui connaît une forte diminution tendancielle du fait de l'accueil accru de petits ménages ;
- o Diminution de 0,15 personne/ ménage au niveau des 4 autres communes de la polarité urbaine, qui contribuent également, et vont continuer de contribuer, à l'accueil de petits ménages.
- Le **besoin lié à la croissance**, qui correspond aux logements à produire pour accueillir la croissance démographique visée (à savoir 0,75% par an en moyenne entre 2018 et 2034).
- Le **besoin lié au renouvellement du parc**, qui correspond aux logements à produire pour compenser la dégradation naturelle du parc de logements (vétusté, inhabitabilité nécessitant des investissements lourds pour une remise sur le marché).
- Le **besoin lié à la reconstitution des logements démolis sur Belleroche**, qui correspond à la reconstitution prévue dans le cadre du programme de rénovation urbaine (385 logements sur la période 2018-2034).

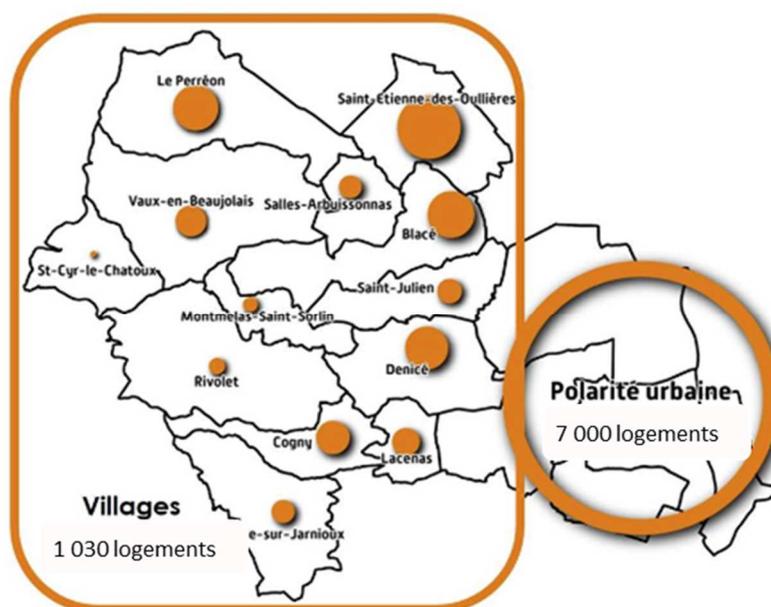


Comme exposé au PADD, la décomposition du besoin est la suivante sur la période 2018-2034 :

Besoin lié à la croissance démographique (accueil nouvelle population)	Besoin lié au desserrement des ménages	Besoin lié au renouvellement naturel du parc	Besoin lié à la reconstitution des logements démolis sur Belleruche	Besoin total
4 280 logements	2 415 logements	950 logements	385 logements	8 030 logements

Ce besoin est réparti de la manière suivante :

- 7 000 logements au niveau des 5 communes de la polarité urbaine ;
- 1 030 logements au niveau des villages.



Le besoin au niveau de la polarité urbaine se décompose de la manière suivante :

- Besoin lié à la croissance démographique, avec un taux de croissance prévu de 0,8 % par an environ, soit 7 720 habitants supplémentaires à accueillir : 3 690 nouveaux logements ;
- Besoin lié au desserrement des ménages (à population constante) pour prendre en compte la diminution de la taille des ménages : 2 140 logements ;
- Besoin lié au renouvellement du parc (estimé à 3% du parc) : 785 logements ;
- Besoin lié à la reconstitution des logements démolis sur Belleruche : 385 logements.

Au sein de la polarité urbaine, un équilibre a été défini avec la production de 59% des logements prévus sur la ville-centre de Villefranche, et une répartition des autres logements entre Arnas (9%), Gleizé (17%), Limas (7%) et Jassans-Riottier (8%).

Répartition de la production à l'échelle de la polarité urbaine :

POLARITE	Objectif de production du 01/07/18 au 31/12/34
Arnas	620
Gleizé	1195
Jassans-Riottier	625
Limas	460
Villefranche-sur-Saône	4100
TOTAL	7000

Ont été pris en compte pour définir cet équilibre :

- Les capacités de production au sein des enveloppes urbaines existantes, dans une logique de réduction de l'artificialisation des sols ;
- Les logements déjà produits depuis la prescription du PLUi-H en 2018, et entrant dans le volume global de logements prévu au PLUi-H ;
- Les projets d'aménagement engagés prévoyant des volumes de productions à l'horizon 2034 (ZAC Beau Parc à Arnas, ZAC des Charmilles à Gleizé) ;
- L'équilibre démographique et résidentiel (typologie de logements) existant entre les 5 communes de la polarité urbaine en lien également avec le taux d'équipement et les problématiques de mobilités.

Le besoin au niveau des villages se décompose de la manière suivante :

- Besoin lié à la croissance démographique, avec un taux de croissance de 0,6% par an environ, soit 1 430 habitants supplémentaires) : 590 logements ;
- Besoin lié au desserrement des ménages (à population constante) pour prendre en compte la diminution de la taille des ménages : 275 logements ;
- Besoin lié au renouvellement du parc (3% du parc) : 165 logements ;

Afin de définir le niveau de croissance démographique visé dans les villages, les règles du SCoT ont été appliquées, avec une production maximale de logements correspondant à 4,5 logements par an par tranche de 1000 habitants. Le PLUi-H respecte, dans un degré de compatibilité, le SCoT en vigueur comme le montre le tableau ci-après (production prévue correspondant à 4,64 logements par an par tranche de 1000 habitants).

Il est important de souligner que l'objectif du SCoT n'a pas été appliqué commune par commune, de manière mathématique, mais bien globalement à l'échelle des 13 villages du territoire. Cela se justifie car certains villages disposent de capacités plus importantes que d'autres pour l'accueil de logements, y compris en densification, et dans un souci de valoriser « des polarités intermédiaires » dotées d'équipements et de commerces de proximité. Cet élément est d'ailleurs un objectif du SCoT qui entend que le développement des territoires doit prendre appui sur une armature territoriale hiérarchisée.

Production de logements à l'échelle des villages (par an et par tranche de 1000 habitants) :

Population de référence (INSEE 2018) – total des 13 villages	Volume de logements prévus dans les 13 villages sur la période 2018-2034	Nombre de logements par an et par tranche de 1000 habitants correspondant
13 873 habitants	1 030	4,64 logements par an par tranche de 1000 habitants



Répartition de la production à l'échelle des villages :

VILLAGES	Objectif de production du 01/07/18 au 31/12/34
Blacé	117
Cogny	85
Denicé	110
Lacenas	91
Le Perréon	112
Montmelas-St-Sorlin	37
Rivolet	42
St-Cyr-le-Chatoux	11
St-Etienne-des-Ouillères	159
St-Julien	65
Salles-Arbuissonnas	65
Vaux-en-Beaujolais	79
Ville-sur-Jarnioux	57
TOTAL	1030

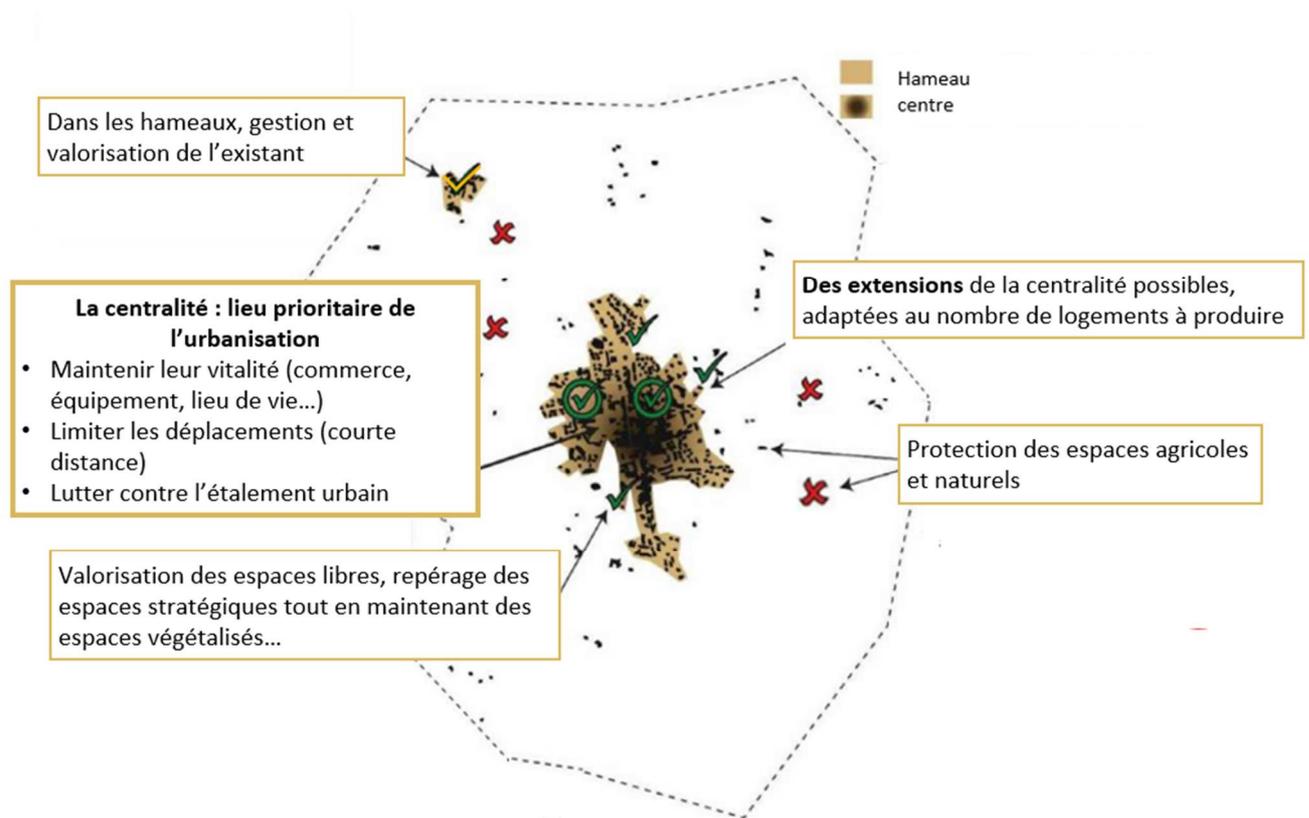
2.1.2 – Les modes de production de logements

Le modèle de production des nouveaux logements prévus dans le PLUi-H répond aux objectifs suivants :

- Valoriser, en priorité, les capacités de production « sans foncier » : reconquête des logements vacants, et densification des enveloppes urbaines existantes en particulier ;
- Renforcer les centralités / Limiter le développement des hameaux ;
- Limiter les besoins en extension des enveloppes urbaines constituées et les calibrer en déclinaison des objectifs de logements à produire dans un objectif de préservation des espaces agricoles et naturels ;
- Optimiser le foncier par des densités adaptées.



Illustration schématique du modèle de développement résidentiel décliné :



Le volume de logements produits par reconquête des logements vacants :

Une nécessaire projection à 2034 a été réalisée, en intégrant la vacance observée sur le territoire. En 2019, 3115 logements vacants étaient recensés sur le territoire, localisés pour 85% dans la polarité urbaine. En considérant un taux de vacance nécessaire à la rotation du parc à hauteur de 7%, la vacance excédentaire est estimée à 630 logements. Le PLUi-H projette donc une résorption de 87 % de la vacance excédentaire dans le temps de mise en œuvre. Par ailleurs, la Communauté d'agglomération permet la sortie de la vacance par l'intégration, dans le calcul de la production nouvelle ayant permis le calibrage des zones à urbaniser, d'une part importante de logements vacants à remettre sur le marché. Les extensions urbaines sont ainsi limitées dans le PLUi-H et cela favorise la remise sur le marché des logements vacants, comme les aides à la rénovation énergétique mises en œuvre et intégrées dans le POA. A noter que ce dernier contient également une fiche action pour la mise en place d'une OPAH centre-ville pour Villefranche-sur-Saône dont un des enjeux est la remis sur le marché de logements vacants.

Le volume produit au sein de l'enveloppe urbaine a été déterminé sur la base de l'analyse du potentiel foncier (cf. chapitre 4.2) et prend en compte la remise sur le marché de logements vacants.

En cumulé, 45,7 hectares de potentiel dans les enveloppes ont été recensés à destination de l'habitat pour la période 2021-2034, dont 6,3 hectares sont considérés en ENAF (parcelles intégrées dans l'enveloppe urbaine constituée mais supérieure à 2500 m²). La densité moyenne de la production de logements prévue dans l'enveloppe urbaine est de 35,3 logements par hectare. Il faut souligner que l'atteinte de densités élevées en densification n'est pas toujours possible, compte tenu :

- Du caractère très morcelé et contraint du potentiel identifié : dans beaucoup de cas, les tènements densifiables ne peuvent accueillir qu'un (ou quelques) logements ;
- De la volonté de maîtriser la qualité de la densification en permettant des projets qui prennent en compte l'environnement dans lequel il s'insère (typologie de logement, hauteur, gabarit, retrait, préservation des sujets végétaux présents...).

Le tableau ci-après précise, à l'échelle de chaque commune, le potentiel de production ouvert par le PLUi, en tenant compte des logements déjà produits entre 2018 et 2021 et le mode de production des logement (en extension ou densification, OAP et zone AU). Ce potentiel s'inscrit en cohérence avec les dispositions du PADD en matière de production de logements.





	PADD		Productions de logements			Plan de zonage									
	Objectifs de production de logements (2018-2034)	Objectifs détaillé de production de logements (2018-2034)	Logements déjà produits (2018-2022)	Logements restant à produire (2022-2034)	Total logts déjà produits et restant à produire	1		2		3		4	1 + 2 + 3 + 4		
						Estimation théorique du nombre moyenne logements en densification (hors zones AU et OAP) sur des terrains nus	Objectifs de logements estimés dans les zones AU	Objectifs minimum de logements fixés dans les OAP	Production théorique renouvellement urbain	Scénario moyen	Scénario fort		Scénario moyen	Scénario fort	
						Scénario moyen	Scénario fort	Scénario moyen	Scénario fort	Scénario moyen	Scénario fort		Scénario moyen	Scénario fort	
Villefranche-sur-Saône	7000	4100	1300	2800	4100	868	1128	nc	nc	1296	1555	282	2446	2966	
Arnas		620	265	355	620	30	39	nc	nc	205	246	20	255	305	
Gleizé		1195	656	539	1195	70	91	nc	nc	275	330	46	391	467	
Jassans-Riottier		625	366	259	625	73	95	170	204	0	0	18	261	317	
Limas		460	132	328	460	101	131	150	180	38	46	25	314	382	
Blacé	1030	117	23	94	117	13	13	57	71	11	13	nc	81	97	
Lacenas		91	57	34	91	18	18	nc	nc	15	18	nc	33	36	
Saint-Etienne-des-Ouillères		159	59	100	159	27	27	nc	nc	73	88	nc	100	115	
Saint-Julien		65	16	49	65	17	17	nc	nc	21	25	nc	38	42	
Cogny		85	30	55	85	31	31	nc	nc	16	19	nc	47	50	
Denicé		110	27	83	110	29	29	50	60	0	0	nc	79	89	
Le Perréon		112	54	58	112	34	34	nc	nc	8	10	nc	42	44	
Montmelas-Saint-Sorlin		37	11	26	37	11	11	nc	nc	11	13	nc	22	24	
Rivolet		42	4	38	42	16	16	nc	nc	14	17	nc	30	33	
Saint-Cyr-le-Chatoux		11	3	8	11	5	5	nc	nc	5	6	nc	10	11	
Salles-Arbussonnas-en-Beaujolais		65	37	28	65	7	7	nc	nc	21	25	nc	28	32	
Vaux-en-Beaujolais		79	31	48	79	23	23	nc	nc	16	19	nc	39	42	
Ville-sur-Jarnioux		57	20	37	57	0	0	nc	nc	18	22	nc	18	22	
Total		8030	8030	3091	4939	8030	1373	1716	427	515	2043	2452	390	4233	5072

nc = non concerné

2.3 – Justification du Programme d’Orientations et d’Actions (volet Habitat)

2.2.1 – Explication de la démarche

Le POA s’appuie sur un travail réalisé dans le cadre d’une mission spécifique au PLUi-H, comprenant des focus thématiques, complétant et actualisant le diagnostic initial du PLUi-H. Outre la mobilisation et le traitement de données statistiques détaillées et actualisées, à différentes échelles (adresse, programmes, quartiers communes, intercommunalité et référents supérieurs), le diagnostic a été réalisé en concertation avec les communes et partenaires (entretiens pour faire le bilan des actions mises en œuvre depuis 2018 et partager les éléments de diagnostic actualisés, ateliers d’approfondissement du diagnostic, rencontres avec les communes pour identifier les enjeux territorialisés).

A la suite de ce diagnostic, l’orientation « Habitat » inscrite au PADD a finalement été détaillée dans 4 axes du POA du PLUi-H, à partir d’un travail de réflexion mené avec les élus du territoire.

Un séminaire avec les acteurs de l’habitat (opérateurs, aménageurs, promoteurs...) organisé sous forme d’ateliers de travail (montage d’opérations, ménages à cibler, urbanisme et foncier...) a permis de valider et préciser les pistes d’actions et leurs modalités de mise en œuvre opérationnelle.

La présente partie justifie les choix du POA ; il convient de lire également la partie relative à la traduction réglementaire du PADD pour obtenir la déclinaison chiffrée du POA et les outils réglementaires utilisés (cf. 2.5 du présent chapitre).

Rappel sur les choix stratégiques en matière d’Habitat retenue dans le PADD

Dans le PADD, la thématique « habitat » est abordée de manière détaillée dans la partie II « Mettre en œuvre un modèle résidentiel plus équilibré, qualitatif et vertueux ».

La partie 2.1 du PADD « Organiser la production de logements pour faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins des ménages » est celle qui est consacrée de manière spécifique à l’habitat. Elle contient un ensemble de sous-thématiques, comme précisé ci-dessous :

- Produire une offre de logements suffisante pour accueillir une croissance démographique proportionnée
- Diversifier l’offre et la production de logements pour répondre aux besoins de l’ensemble des ménages et aux évolutions sociétales
- Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins de production de logements
- Maîtriser la densification en veillant à garantir la qualité architecturale des constructions
- Proposer des formes bâties respectueuses de l’identité locale
- Répondre aux besoins spécifiques en logements
- Intervenir dans le cadre du renouvellement des quartiers d’habitat social, des copropriétés dégradées et des quartiers pavillonnaires vieillissants au niveau de la polarité urbaine

La partie 2.3 « Conforter l’offre de services et de commerces, en s’appuyant sur les centralités urbaines et villageoises » apporte des précisions sur le sujet du logement, en différents points :

- Affirmer le rôle et les fonctions des centralités urbaines comme villageoises, notamment par la rénovation/valorisation du parc de logements anciens (lutte contre la vacance résidentielle dans le centre-ville), la protection et valorisation du patrimoine architectural,

La thématique « habitat » est également abordée dans la partie « III. Placer la transition écologique et la protection du cadre de vie au cœur du projet », dans l’orientation « 3.1 Prendre le virage de la transition énergétique » favorisant l’articulation entre le PLUi-H et le PCAET :

- Réduire les consommations énergétiques sur le territoire (amélioration des performances énergétiques des logements, formes urbaines sobres compactes, architecture bioclimatique...)



En outre la mission habitat a permis de faire émerger les enjeux complémentaires suivants, venant enrichir la réflexion stratégique du PADD :

- Profiter du regain d'attractivité du territoire pour engager une stratégie de diversification de l'offre avec les opérateurs
- Engager une action de réhabilitation complémentaire au renouvellement de l'offre existante
- Favoriser le maintien des familles avec enfants au sein de l'agglomération et en particulier en son cœur
- Répondre aux besoins des publics identifiés comme étant en difficulté d'accès au logement.

Du croisement des orientations du PADD et des approfondissements thématiques menés, il ressort 4 axes d'intervention, étoffant le PADD et structurant le POA.

AXE 1 / Organiser la production de logements afin de diversifier l'offre et accompagner les parcours résidentiels

AXE 2 / Améliorer et adapter les logements existants et prendre le virage de la transition énergétique

AXE 3 / Développer une politique foncière afin de recentrer et de maîtriser la production de logements et la qualité des projets dans la polarité urbaine et les cœurs de bourg

AXE 4 / Répondre aux besoins spécifiques en logement

2.2.2 – Présentation du POA

Le POA repose sur 4 grands axes venant étoffer et expliciter les orientations du PADD. Il est composé de 17 fiches actions, fixant des objectifs stratégiques, précisant les publics cibles, les modalités opératoires, les territoires visés, les moyens humains et financiers, le calendrier, la coordination partenariale et les indicateurs d'évaluation de chacune d'entre elles.

Axe I du POA / Organiser la production de logements afin de diversifier l'offre et accompagner les parcours résidentiels : éléments de justification et fiches d'actions proposées

Le diagnostic a démontré un ralentissement du rythme de la croissance démographique et une stagnation de la population sur la ville-centre. Si la croissance naturelle demeure importante, l'agglomération est marquée par un déficit migratoire portant essentiellement sur les familles avec enfants, quittant l'agglomération pour une offre de terrains à construire ou de maisons, en périurbain.

Pourtant depuis le début de la décennie 2010, le regain économique (emplois de service) est confirmé et s'accélère à partir de 2020. Ces dernières années, le marché immobilier local est marqué la répercussion de la tension immobilière sur la métropole de Lyon, et qui étend par report des besoins en logements. Dans ce contexte de valorisation du marché local, et notamment du neuf qui a vu ses prix franchir la barre des 4000 € du m², les possibilités d'accès à la propriété se réduisent pour les jeunes familles.



Néanmoins la situation de crise immobilière nationale de 2023, s'expliquant par l'augmentation des coûts de construction et le durcissement des conditions d'accès au crédit bancaire (pour les particuliers et les opérateurs), et marquée par une rupture des conditions de commercialisation des logements, appelle de nouvelles réflexions sur les conditions de sortie des opérations. Elle souligne encore d'avantage l'intérêt de produire des logements aux prix adaptés aux ménages qui n'entrent plus dans les conditions de financement bancaires.

Aujourd'hui le territoire dispose de 50% de logements occupés par des propriétaires et 50% par des locataires, dont environ 25% de logements locatifs privés et 25% de logements locatifs sociaux. L'offre locative sociale est concentrée à 70% dans la ville centre et 25% en Quartier Prioritaire de la Ville. La tension sur le segment locatif social est réapparue ces dernières années, marquée par une baisse de la rotation dans le parc social, qui s'explique par une difficulté de ses occupants à intégrer le marché privé, et par une augmentation de la demande devant la baisse des attributions. Elle est probablement appelée à durer, aux vues du contexte actuel.

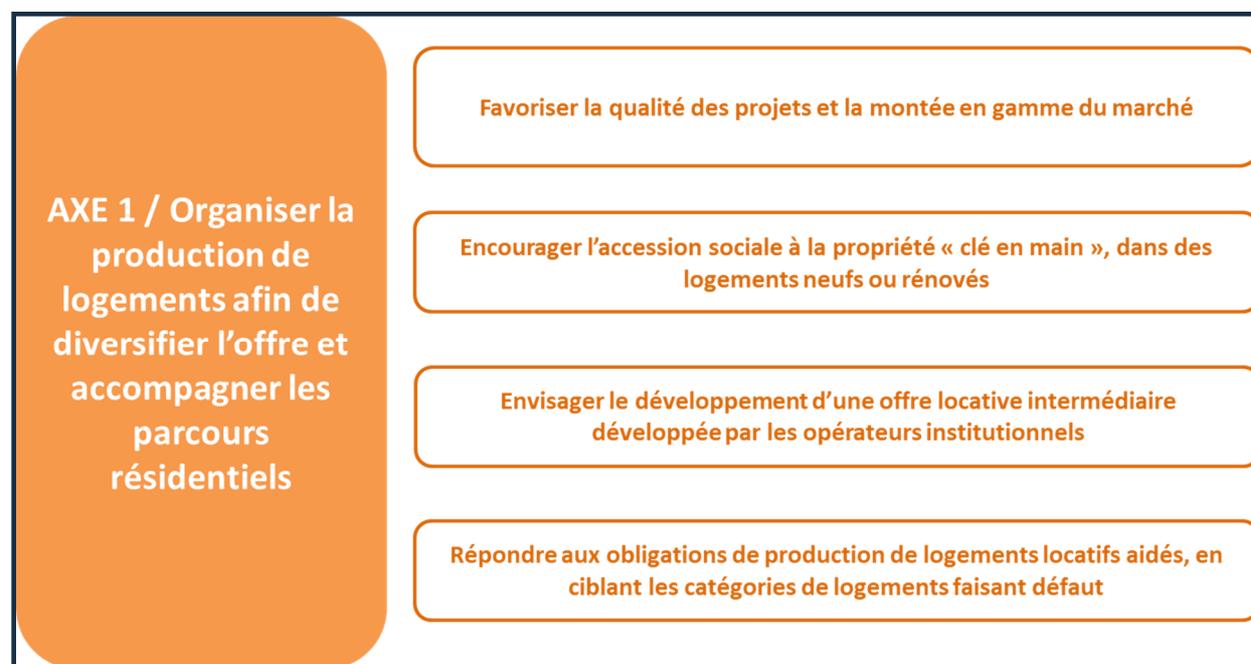
Ainsi, l'axe 1 du POA répond aux orientations suivantes du PADD :

- Produire une offre de logements suffisante pour accueillir une croissance démographique proportionnée ;
- Diversifier l'offre et la production de logements pour répondre aux besoins de l'ensemble des ménages et aux évolutions sociétales.

Il s'appuie sur une estimation des besoins en logements à l'horizon du PLUi-H, prend en compte le regain de tension du marché local, les obligations de production de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU, les enjeux de rééquilibrage de l'offre à l'échelle de l'intercommunalité et les conditions de production de logements locales, dans un contexte national évolutif avec la fin du dispositif Pinel, l'émergence de nouveaux produits (Bail Réel Solidaire) l'augmentation des coûts de production et d'accès à l'emprunt plus difficile (pour les opérateurs et les ménages).

La programmation a été déclinée par commune en prenant en compte l'armature communale du SCoT, les bassins résidentiels, les zonages liés aux produits logements réglementés. Elle s'appuie sur un équilibre et une mixité de programmation entre produits réglementés (en prix et aux conditions financières d'accès pour les ménages) et produits libres. Elle sert de référence pour les opérations pour les projets avec maîtrise publique ou privée du foncier. L'évaluation du POA permettra de voir si l'équilibre souhaité est observé à l'échelle de la totalité des programmations engagées sur chacune des communes (et non pas à l'opération).

Les 4 fiches actions proposées sont les suivantes :



L'action 1 vise à produire un aménagement et des logements de qualité, répondant aux enjeux de sobriété foncière et d'émission de carbone. Elle vise à encadrer les projets en maîtrise publique ou privée, à accompagner les communes dans l'ingénierie de projet et consolider les partenariats. Elle vise également à encourager l'initiative individuelle en faveur de travaux de rénovation visant une meilleure performance énergétique.

Les actions 2 et 3 visent à développer une offre abordable pour les primo accédants ou en location intermédiaire, par un travail de programmation avec les opérateurs, à bilan ouvert, par un appui (réglementaire et foncier) aux produits en accession sociale clé en main et durables, un partenariat avec les opérateurs en locatif intermédiaire et une péréquation entre les produits aux tarifs réglementés et le libre.

L'action 4 vise à atteindre les objectifs de 25% de logements sociaux pour les communes déficitaires selon les nouvelles modalités issues de la loi 3DS, et à favoriser une programmation de logements locatifs aidés adaptés aux besoins qui s'expriment sur le territoire, par un soutien relativement analogue à la production en accession sociale.

Pour la mise en œuvre de ces actions, un budget prévisionnel a été établi, portant en investissement sur des études de programmation pré opérationnelles, ainsi que des aides forfaitaires à la production de logements en Bail Réel Solidaire. Un budget en fonctionnement a été établi afin de favoriser un rôle de conseil et d'ingénierie auprès des communes et d'interlocuteur de l'agglomération auprès des opérateurs.

Axe 2 du POA / Améliorer et adapter les logements existants et prendre le virage de la transition énergétique éléments de justification et fiches d'actions proposées

Le diagnostic a démontré un ralentissement de la progression de la vacance des logements sur le territoire, dans le même temps que l'augmentation de la tension du marché. La vacance de plus de 2 ans concerne 1 000 logements environ, soit 3,4% du parc des résidences principales. Plus de la moitié concernent le parc construit avant 1900, mais sur la commune de Villefranche-sur-Saône, certains logements concernés par une vacance durable sont aussi des studios construits dans les années 2000 et des appartements, situés Rue Nationale, servant d'espace d'entreposage pour les commerces.

72 copropriétés ont été classées sur le fichier de repérage des copropriétés fragiles de l'Anah comme potentiellement très fragiles. Elles sont principalement localisées à Villefranche-sur-Saône. Parmi elles, 2 sont inscrites dans le Plan Initiative Copropriétés (Le Chardonneret et le Béligny) et ont fait l'objet d'une étude spécifique.

Le parc social est marqué par le projet NPNRU de Belleroche qui prévoit la démolition d'un peu plus de 500 logements et la requalification de 315 logements ; en clause de revoyure 200 logements devraient être améliorés. Si les deux tiers du parc social sont en étiquette énergétique C ou D, environ 1 000 logements sont en étiquette E (8850 logements), F et G.

16% des logements disposent d'une ou deux pièces, contre 32% de 5 pièces et plus, alors que 37% des ménages sont des personnes vivant seules, et la progression des personnes âgées est deux fois supérieure à la moyenne régionale.

Ainsi, l'axe 2 du POA répond aux orientations 2.1 du PADD « Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins de production de logements qualitatifs et vertueux » ; « Intervenir dans le cadre du renouvellement des quartiers d'habitat social, des copropriétés dégradées et des quartiers pavillonnaires vieillissants au niveau de la polarité urbaine ». Il répond également aux orientations 2.3 visant à la protection et la valorisation du patrimoine bâti et 3.1 visant à prendre le virage de la rénovation énergétique.

Cet axe inscrit dans le PLUI-H les enjeux d'intervention dans le cadre des dispositifs suivants : NPNRU (quartier de Belleroche), Programme d'intérêt général (PIG), ECOPASS et OPAH Copropriété dégradée.

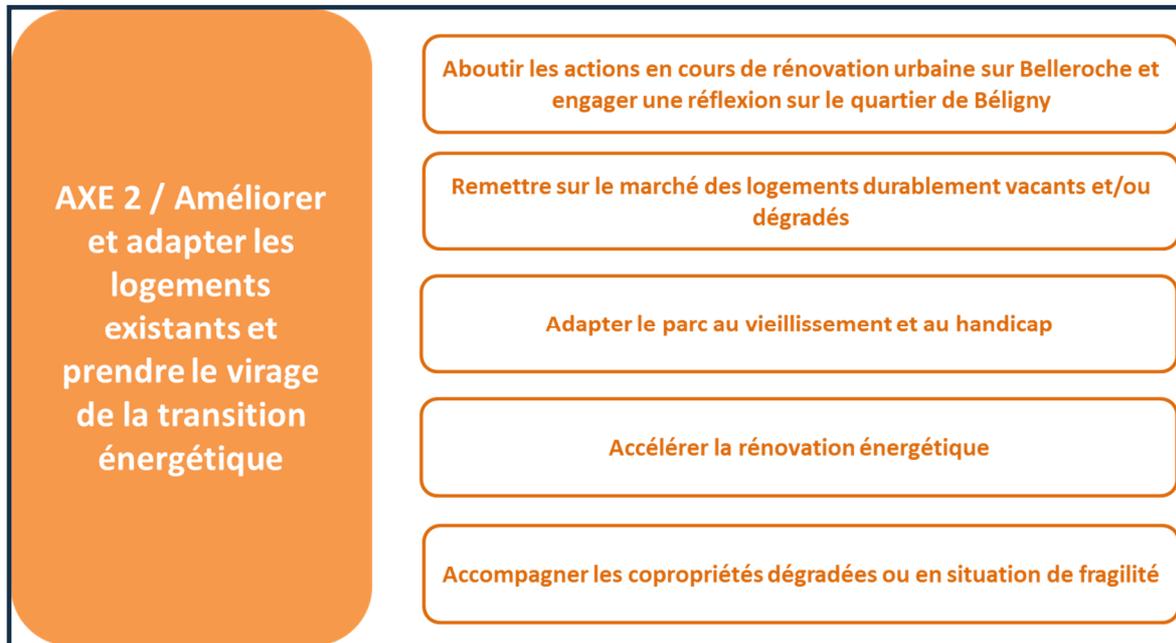
Il inscrit également l'engagement des réflexions sur des perspectives d'actions supplémentaires :

- Poursuite de la réflexion sur le devenir du quartier Béligny ;
- Lancement d'une étude pré opérationnelle d'OPAH sur le centre-ville de Villefranche-sur-Saône ;
- Lancement d'appels à projets annuels pour le financement d'opérations d'adaptation du parc de logement communal au handicap et au vieillissement ; pour le financement d'opérations de rénovation énergétique dans le parc de logement communal...



- Mise en œuvre du cadastre solaire et du futur schéma directeur des énergies pour développer l'offre en énergie renouvelable.

Les 5 fiches actions proposées sont les suivantes :



L'action 5 vise à donner des moyens d'action pour l'amélioration des deux Quartiers Politiques de la Ville (QPV) Belleroche et Béliigny, par la conduite des opérations actuelles et une réflexion sur les modalités d'intervention à engager par la suite.

L'action 6 propose une stratégie d'intervention sur les logements durablement vacants, par un travail partenarial intégrant les notaires, et en s'appuyant sur les dispositifs opérationnels et les opérateurs.

Les actions 7 et 8 visent à accompagner les propriétaires, les locataires du parc privé et communal et les opérateurs HLM au maintien à domicile, à la rénovation énergétique par de la communication, de l'ingénierie et du financement.

L'action 9 vise à poursuivre les actions portant sur les copropriétés dégradées.

Un budget en investissement a été établi pour réaliser ces actions, notamment sur le volet « sortie de vacance » et traitement du « Logement et habitat insalubre ». Des moyens supplémentaires en fonctionnement sont également prévus.

Axe 3 du POA / Développer une politique foncière afin de recentrer et de maîtriser la production de logements et la qualité des projets dans la polarité urbaine et les cœurs de bourg : éléments de justification et fiches d'actions proposées

Le SCoT modifié en 2019 donne des objectifs en matière de production dans la trame urbaine constituée, de densités et de formes d'habitat, selon l'armature communale. Il impose une OAP pour tout projet dont l'emprise atteint au moins 2 500 m².

Le diagnostic a démontré une baisse du volume de terrains à bâtir, constante depuis 2016, qui témoigne de la raréfaction du foncier et de l'amorce de la transition vers une plus grande sobriété foncière.

Les documents d'urbanisme en vigueur disposent d'outils d'encadrement réglementaire de la programmation logements (OAP sectorielles avec détail programmation logements, quelques secteurs de mixité sociale et des emplacements réservés destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux ainsi que quelques périmètres d'attente de projet.

En surplomb de ces outils, le droit de préemption urbain (DPU) est déployé sur la polarité urbaine sur toutes les zones U et AU et un DPU renforcé cible certains secteurs.

Des Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) à vocation résidentielle ou mixte sont en œuvre sur le territoire, toutes sur les communes de la polarité, dont la ZAC Ile-Porte gérée par Beaujolais Saône Aménagement (BSA), SPL dont l'agglomération est l'actionnaire majoritaire.

Par ailleurs, le recours à l'EPORA a permis les acquisitions foncières sur la ZAC de Monplaisir Quarantaine ou encore sur le secteur Gare.

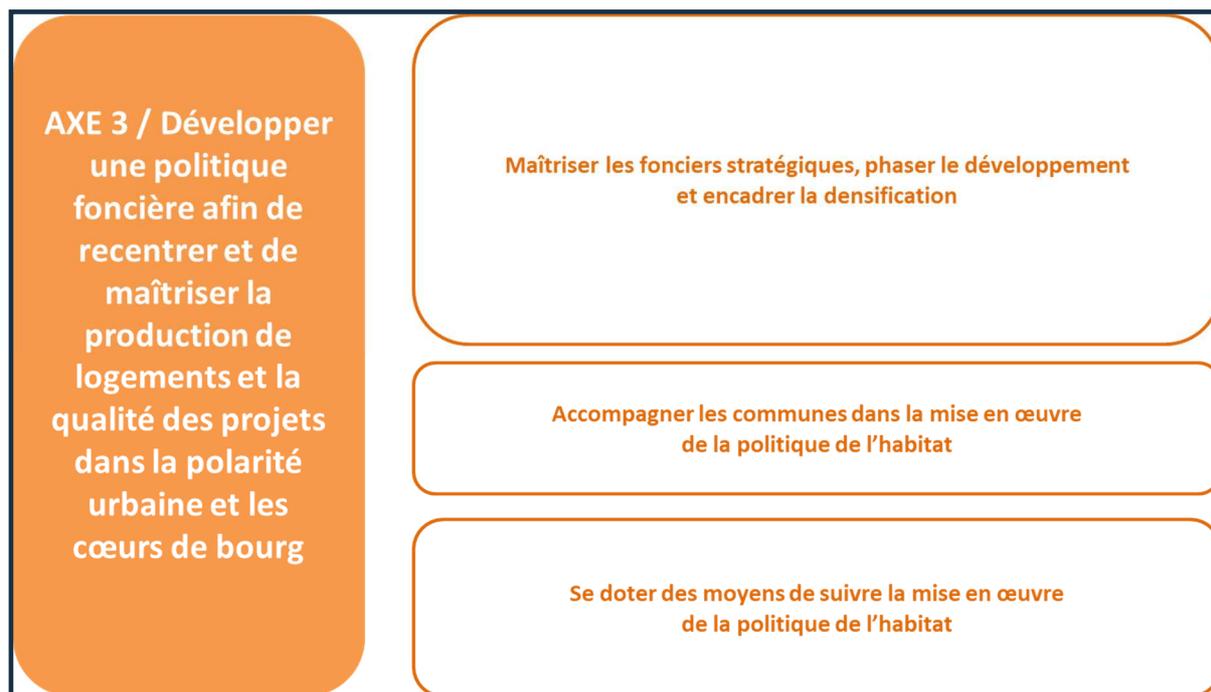
Enfin deux conventions d'études et de veille foncière avec l'établissement public foncier EPORA sont en vigueur sur le quartier gare Sud à Villefranche-sur-Saône et sur le site de l'ancienne cuverie à Le Perréon.

Ainsi le territoire dispose d'outils de maîtrise qui méritent toutefois d'être renforcés dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi-H et dans un contexte de raréfaction du foncier.

Ainsi, l'axe 3 du POA répond aux sous orientations du PADD « Maîtriser la densification en veillant à garantir la qualité architecturale des constructions » et « Proposer des formes bâties respectueuses de l'identité » (orientation 2.1).

Il développe le volet foncier attendu dans le PLUi-H en proposant une stratégie foncière en lien avec les enjeux de sobriété foncière. Il renforce le rôle de coordination de la Communauté d'agglomération entre les collectivités et les opérateurs fonciers et aménageurs afin d'accompagner la mise en œuvre du PLUi-H en renforçant les échanges dans le cadre d'un urbanisme négocié. Enfin il sédimente le rôle de conseil et d'animateur attendu de la Communauté d'agglomération vers les communes sur la mise en œuvre du volet Habitat, en lien avec les autorisations d'urbanisme.

Les 3 fiches actions proposées sont les suivantes :



Ces actions visent à maîtriser des fonciers stratégiques et à encadrer la densification tel que prévu dans le PLUi-H (secteur d'OAP sectorielles notamment).

Elles portent également sur le renforcement du conseil, du soutien en ingénierie, et sur le déploiement d'aides et/ou partenariat pour porter des études sur les secteurs à enjeux.

Elles visent également à renforcer l'accompagnement des élus sur la maîtrise des outils de l'urbanisme dans un contexte d'évolutions régulières. Il s'agit également de s'assurer du respect des orientations intégrées dans les OAP en accompagnant l'ensemble des acteurs du territoire (notion de compatibilité, urbanisme négocié...). Dans ce cadre, des rencontres annuelles, des formations et de la mise à disposition d'expertise seront nécessaires. Un observatoire de l'habitat et du foncier accompagnera cette action et contribuera à évaluer et adapter la stratégie si besoin.

Pour la mise en œuvre de ces actions, un budget prévisionnel a été établi. Le budget dédié aux acquisitions foncières sera déterminé ultérieurement aux vues de l'étude de stratégie foncière à venir.

Le budget pour la mise en place d'un observatoire habitat et foncier est prévu, afin d'actualiser les éléments de compréhension du contexte, le potentiel foncier et disposer d'éléments d'évaluation de la politique locale de l'habitat. Un budget en fonctionnement a été établi afin de favoriser un rôle de conseil et d'ingénierie auprès des communes.

Axe 4 du POA / Répondre aux besoins spécifiques en logements

Le diagnostic a mis en avant la présence d'un taux important de population âgée. Cela induit des besoins croissants en logements adaptés, en services de maintien à domicile, et en prise en charge des personnes dépendantes.

Le taux d'équipement en structures pour les personnes âgées est relativement important (presque équivalent au niveau départemental) mais on constate des niveaux de redevance qui ne sont pas toujours adaptés aux revenus des ménages et un besoin identifié de solutions intermédiaires, abordables, entre le logement individuel et l'EHPAD

On dénombre, près de 1300 personnes bénéficiaires de l'allocation aux adultes handicapés (AAH), et une offre en hébergement pour personnes en handicap qui représente à peine 10% de ce nombre.

Les besoins en accompagnement social des personnes vivant et/ou ne vivant pas dans des structures collectives sont ainsi importants. Pour ces deux publics, marqués par le vieillissement et/ou le handicap, on constate :

- Une adaptation des logements qui se fait au fil de l'eau par les bailleurs, et dans le parc privé ;
- Une difficulté à mettre en place les aides de l'ANAH (procédure longue et avance de frais liés aux travaux).

Le lancement du PIG fin 2022 sur l'ensemble du territoire de la CAVBS et l'évolution de « Ma Prime Adapt » favorisent une conjonction des moyens.

Parmi la population locale, les jeunes décohabitants (entre 18 et 25 ans) sont nombreux à rechercher un logement Il s'agit d'une population relativement fragile, pouvant vivre en location privée ou sociale mais également chez l'habitant, ou en résidence (résidence sociale d'accueil ou pour apprentis et étudiant à Villefranche).

L'augmentation du nombre de jeunes en situation précaire et leur manque de solvabilité est soulignée, auxquels s'ajoutent les jeunes migrants sans papier. Le manque de solution immédiate de mise à l'abri de ces jeunes implique également la nécessité d'un accompagnement éducatif.

Les structures d'hébergement et les dispositifs destinés aux publics en difficulté sont relativement développés sur le territoire. Néanmoins des difficultés sont liées au manque :

- D'offre d'accompagnement des ménages multi expulsés ;
- De logements accompagnés pour les personnes « qui ont tout essayé » (logement autonome, CHRS...) ;
- De places en pension de familles malgré la présence du FJT à Villefranche-sur-Saône et du MAS à Gleizé ;
- De places en Intermédiation locative (IML) et Gestion Locative Adaptée (GLA) ;
- De logements d'urgence.
- De structures d'hébergement autorisant l'accueil d'animaux.

L'absence d'aires d'accueil pour les voyageurs a fait l'objet de recherches de foncier dans le cadre du PLUi-H, pour se mettre en conformité avec les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (Ain et Rhône). Par ailleurs il existe peu de solutions pour les jeunes et les familles qui souhaitent se sédentariser (foncier très cher...), une dizaine de jeunes, et quelques familles sédentarisées vivant dans des conditions précaires sont suivies par le Centre Communal d'Action Sociale de Villefranche.

Ainsi, l'axe 4 du POA répond aux sous orientation 2.1 du PADD « répondre aux besoins spécifiques en logements » et « Diversifier l'offre et la production de logements pour répondre aux besoins de l'ensemble des ménages et aux évolutions sociétales ».



Il vise à :

- Améliorer la prise en charge des personnes en situation précaire et en situation d'urgence, favoriser la sortie des structures d'hébergement vers le logement autonome ;
- Améliorer la diffusion de l'information sur l'offre de logements à destination des jeunes et accompagner le développement d'une offre de logements adaptés aux besoins des jeunes (typologies et loyers adaptés, offre « agile ») ;
- Permettre aux séniors valides et aux personnes en situation de handicap aspirant à vivre de manière autonome de se loger dans des conditions adaptées à leur situation ;
- Créer une aire d'accueil et développer une offre en logements adaptés et / ou en terrains familiaux pour résorber la situation prioritaire (localisée sur la commune de Gleizé) et pour les ménages ancrés sur le territoire, installés dans des sites inadéquats ;
- Permettre aux saisonniers viticoles et agricoles de se loger sur le territoire, de façon digne et dans le respect des réglementations.

Les 5 fiches actions proposées sont les suivantes :



Les actions prévoient le développement de typologies et de produits de logements adaptés en s'appuyant sur les outils réglementaires du PLUi-H, l'action foncière, le soutien financier à la production, la captation de logements du parc privé via les dispositifs d'amélioration du parc, les appels à projets, un dialogue constant avec les partenaires, un recours aux aides et à l'information aux ménages, la mise en place et l'animation de plusieurs outils-dispositifs (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale, Programme d'Intérêt Général...). Dans le temps du POA, la typologie de l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) sera déclinée, ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

Les moyens financiers prévus au POA sont ciblés sur les subventions aux associations et MOUS, un abondement au PIG, des appels à projet (pension de famille et logements inclusifs) et des études de faisabilité dont celle nécessaire à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage. Cette dernière est prévue dans le PLUi-H, localisée dans la polarité urbaine, sur la commune d'Arnas. Un Emplacement Réservé a été mis en place pour assurer la maîtrise foncière du site.

2.4 - Justification du scénario d'aménagement économique

2.3.1 – La stratégie générale d'aménagement économique

Soucieux d'accompagner le développement démographique, une des priorités des élus est de conforter le tissu économique en augmentant l'offre en terrains d'accueil pour les activités. Ces derniers doivent répondre, au côté du développement économique dans le tissu urbain, à plusieurs objectifs :

- Permettre le maintien des grandes entreprises en place,
- Développer l'activité industrielle, artisanale et l'économie de proximité en lien avec la définition d'un positionnement économique lisible,
- Et, plus généralement, créer des emplois et de la richesse pour maintenir le bon ratio entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs sur le territoire (indice de concentration d'emplois de 111,5).

Le renouvellement et la densification des espaces économiques existants représentent un enjeu important pour assurer et pérenniser le développement économique.

Il s'agira en premier lieu d'optimiser la qualité et les capacités d'accueil des sites d'activités existants au niveau de la polarité urbaine de Villefranche : la Zone Industrielle Nord, le secteur des Grands Moulins Seigle (et d'une manière générale, les sites industriels dont la mutation est à accompagner), le secteur du port, le site de Créacité, le secteur de la Gare, les zones commerciales Est de Villefranche qui présentent un risque d'enfrichement à moyen / long terme.

Au niveau de l'entrée sud de la polarité urbaine (abords de la RD306), les élus souhaitent favoriser l'implantation d'activités économiques en veillant particulièrement à la qualité paysagère de l'entrée de ville.

Au-delà de ces sites à enjeux, l'objectif est de rechercher une densification de l'ensemble des sites économiques du territoire, en anticipant l'évolution de sites secondaires.

Si le renouvellement et la densification des espaces existants représentent une forte volonté dans le cadre du PLUi-H, les élus souhaitent pouvoir offrir de nouvelles solutions d'accueil complémentaires pour les activités économiques. En effet, le temps important nécessaire à la mise en œuvre des projets de renouvellement risque fortement de limiter les disponibilités à court terme au niveau des zones existantes. Ceci dans un contexte de marché de l'immobilier professionnel déjà extrêmement tendu qui contraint de nombreuses entreprises à limiter leur développement faute de trouver des espaces adaptés à leurs besoins.

- Via l'aménagement du projet Beau Parc ;
- Via la création d'une offre de proximité sur différents sites économiques, pour mailler le territoire et permettre aux artisans d'avoir des bâtiments professionnels.

Ainsi, à l'échelle de la CAVBS, la stratégie d'aménagement économique peut être résumée ainsi :

- Beau Parc comme site en extension urbaine dédié à l'accueil d'activités productives, exogènes ou endogènes, ne pouvant trouver dans l'enveloppe urbaine existante les surfaces nécessaires à leur implantation ;
- Sur le reste des espaces d'accueil d'activités économiques, des possibilités d'extension mesurées, notamment pour satisfaire des besoins en extension d'entreprises déjà implantées ;
- Des sites stratégiques de remobilisation de foncier économique tels que :
 - o Créacité : création d'un campus artisanal autour d'une école de production orientée sur les métiers de l'usinage et d'une pépinière d'entreprises orientée sur les activités productives en cœur de ville.
 - o Grands Moulins Seigle : requalification complète du site pour en faire un lieu démonstrateur des savoir-faire artisanaux et artistiques du territoire. Programmation orientée sur l'artisanat d'art, les activités fabricantes et la production artistique dans un haut-lieu du patrimoine industriel local (anciennes minoteries).

- Quartier gare de Villefranche-sur-Saône : acquisitions foncières en cours (convention avec l'EPORA, portage de longue durée) en vue de créer un quartier orienté sur des activités de tertiaire supérieur, de formation et de services liés à ce pôle majeur de mobilités (2,5 M de voyageurs en 2019).
- Une friche économique à résorber en milieu rural sur une superficie d'environ 1.5 ha en accroche du cœur de village (riche le Trêve, Le Perréon).

2.3.2 – La valorisation des potentiels de renouvellement urbain

Le PLUi-H permet d'anticiper et maîtriser à travers une stratégie de renouvellement urbain bien définie l'évolution du territoire. Aujourd'hui, le renouvellement urbain prend une place stratégique dans l'évolution de l'offre économique du territoire. Cette stratégie poursuit un double objectif, travailler sur des secteurs montrant un besoin d'évolution, tout en répondant aux exigences de gestion économe de l'espace en compatibilité avec le SCoT et en application de la loi climat et résilience.

Ilot Créacité

Le PLUi-H permet le projet de création d'un campus artisanal à Créacité en entrée de ville en lieu et place de deux friches commerciales (n°4 et 5)



Depuis 2002, la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône est propriétaire d'un tènement de 7037 m² sur lequel s'implante la pépinière d'entreprises Créacité. Située route de Frans à Villefranche sur Saône, elle s'inscrit dans un tissu urbain mixte, au croisement de quartiers résidentiels, de zones commerciales et de zones d'activités. Historiquement, les locaux de la pépinière d'entreprises Créacité abritaient les anciens abattoirs de Villefranche. Le bâtiment, édifié en pierres dorées, est reconnu pour sa qualité architecturale.

Aujourd'hui, l'ilot urbain formé par la route de Frans au Sud, la rue Ampère au Nord et la rue Emile Zola à l'Ouest connaît une relative déprise de certaines de ses activités commerciales avec deux bâtiments vacants. Il s'agit d'anciens magasins de meubles, neufs et d'occasion.

Le plan local d'urbanisme opposable permet les activités commerciales avec un zonage Uic. Cependant, la volonté des élus est désormais de limiter l'implantation de commerces sur ce secteur au profit d'activités artisanales et productives.

Constatant le besoin en petites surfaces d'ateliers à destination des petites entreprises, la Communauté d'agglomération a donc décidé de profiter de la vacance de ces deux immobiliers contigus à la pépinière Créacité pour lancer une intervention foncière.

L'objectif est double :

- Renouveler les activités présentes en les réorientant sur le secteur productif et artisanal selon une logique de « campus » où se croiseraient plusieurs activités connexes (enseignement, incubateur de projets, pépinière d'entreprises, locaux privés et/ou partagés entre différents utilisateurs, etc.)
- Bâtir un projet urbain global, à l'échelle de l'îlot, pour impulser le renouvellement de cette entrée de ville tout en y intégrant le campus.

Cette intention s'est trouvée confortée par l'ouverture, sur le site, en septembre 2021 d'un établissement privé d'enseignement technique orienté sur la mécanique industrielle « La Fabrique Académie de mécanique ».

Positionnement du site Créacité :

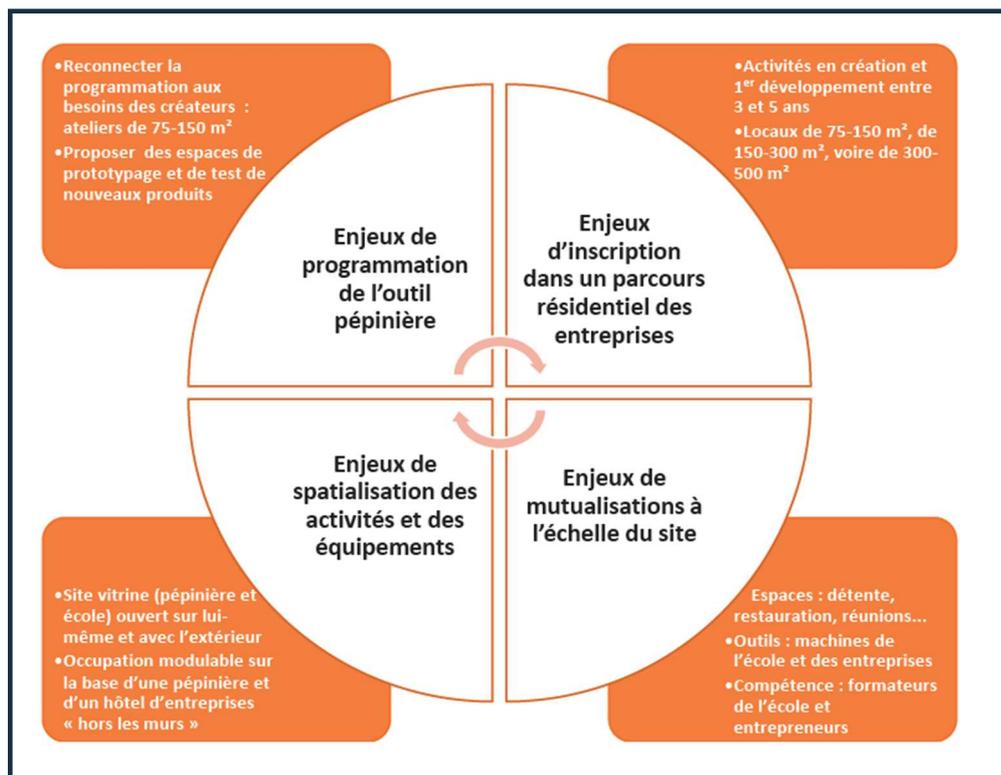
- Un projet dédié aux entreprises artisanales et industrielles en développement
- Un espace ouvert aux échanges internes et avec l'extérieur conçu comme une vitrine de l'entrée de ville et d'agglomération
- Deux locomotives : l'école de production et la pépinière
- Forte contrainte spatiale : 1,7 ha

Occupation du site :

- Une vacance faible et une réoccupation rapide
- Le calibrage de la pépinière serait à ajuster à la cible des activités productives en termes de types de locaux et de dimensionnement :
- Trop de bureaux sur de trop grandes surfaces, loués peu chers
- Pas assez d'ateliers sur de trop grandes surfaces, loués peu chers
- La taille des locaux et leurs prix attractifs incitent les pépins à finalement rester plus de 3 ans

Les 1ers enjeux :

- La Fabrique : un besoin en foncier et en sécurisation des espaces
- Avoir des produits immobiliers qui permettent un parcours résidentiel aux entreprises.
- Porter une réflexion sur les perspectives de mutualisation entre les activités, les outils et les lieux de l'école (espaces, horaires, outils) pour optimiser l'espace sur l'îlot et les services aux entreprises.



Le site des **Grands Moulins Seigle** présente des opportunités qui se concentrent autour de trois fonctions principales :

- Des fonctions complémentaires entre elles autour d'une économie locale résiliente (économie sociale et solidaire, économie circulaire, économie collaborative, économie productive en ville)
- Des fonctions multiples permettant d'envisager une réappropriation du site dans son ensemble par « briques thématiques », suivant un phasage et des modes de portages distincts
- Des fonctions favorables à un parcours de découverte du site et ses activités autour de la rue centrale

Aujourd'hui 3 scénarios d'évolution du site ont été proposés et étudiés dans le cadre d'une étude de programmation portée par la CAVBS. Le scénario retenu est en faveur de la requalification complète du site pour en faire un lieu démonstrateur des savoir-faire artisanaux et artistiques du territoire avec une programmation orientée sur l'artisanat d'art, les activités fabricantes et la production artistique dans un haut-lieu du patrimoine industriel local (anciennes minoteries).

Illustration des principes du scénario retenu, Grands Moulins Seigle :

« Espace Mixte, créatif et productif »



Le projet nécessitant d'être approfondi (échelle du quartier et échelle du site) et le foncier étant sous maîtrise publique, le PLUi-H ne comporte pas d'OAP sur ce secteur classé en Uic, Uia et N. Une évolution du document d'urbanisme sera engagée au moment de la finalisation du projet.

Objectifs :

- Valoriser et faire découvrir le Morgon comme axe écologique et espace de proximité
- Affirmer et consolider la coulée verte nord-sud entre le parc Haute Claire et le quartier de Belleroche
- Affirmer la vocation mixte et l'identité de Faubourg de la rue de Tarare (Grands Moulins / rue de Thizy)
- Structurer la ponctuation commerciale avec l'implantation de services ou d'équipements au droit de Leclerc / Gamme Vert et l'aménagement sécurisé et paysager de l'espace public

Quartier de la gare à Villefranche

Le projet de requalification du **quartier de la gare à Villefranche-sur-Saône** figure, dans le dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLUi-H comme une opportunité de développer un nouveau pôle d'activités tertiaires et de services tout en procédant à une opération de renouvellement urbain majeure.

Considérant le rayonnement intercommunal de la gare, les intentions programmatiques orientées sur des activités économiques et les multiples enjeux liés à la requalification urbaine de ce quartier, la Communauté d'Agglomération Villefranche-Beaujolois-Saône assure le pilotage de ce projet structurant, en lien avec la Ville de Villefranche-sur-Saône. Elle s'appuie sur l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) pour procéder aux études et aux acquisitions foncières dans le but de parvenir à un aménagement d'ensemble cohérent sur les 5.5 hectares du périmètre du projet. Ce périmètre a été défini dans le cadre de la Convention de Veille et de Stratégie Foncière établie entre la CAVBS, la commune de Villefranche et l'EPORA le 27 juillet 2021. Il se décompose en deux parties : à l'Ouest, des fonciers appartenant en majorité à la SNCF et, à l'Est, des fonciers privés situés le long du boulevard Antonin Lassalle et de la route de Riottier.

L'ampleur et la complexité du projet de réaménagement du quartier de la gare de Villefranche, ont conduit à inscrire la collaboration avec l'EPORA dans le temps long avec une convention, conclue pour 10 ans. Elle prévoit de :

- Procéder aux acquisitions foncières dans le périmètre défini et d'assurer la gestion ;
- Réaliser des études techniques et pré-opérationnelles.

Ainsi, le zonage AU sur ce secteur prend acte du temps nécessaire pour la réalisation des études techniques complexes.

Friche Le Trêve au Perréon

Il s'agit d'un secteur partiellement bâti :

- La partie nord du tènement est occupée par des bâtiments d'activité inoccupés construits en limite de la route du Trêve, ainsi que d'une ancienne bâtisse modifiée par extension, marquant l'angle avec la route de la rivière.
- En contrebas, un local ouvert de grande emprise au sol, en R+I, est en état d'inachèvement.
- La partie Sud du tènement se constitue d'une friche comprenant des espaces verts.

Ces terrains où l'activité s'est arrêtée dégradent une partie du paysage de la commune et ne sont pas valorisés alors qu'ils pourraient répondre aux besoins de nouvelles activités. Par ailleurs, la remobilisation des friches participe à la réduction de la consommation d'espace et constitue donc une opportunité pour atteindre les objectifs de zéro artificialisation nette.

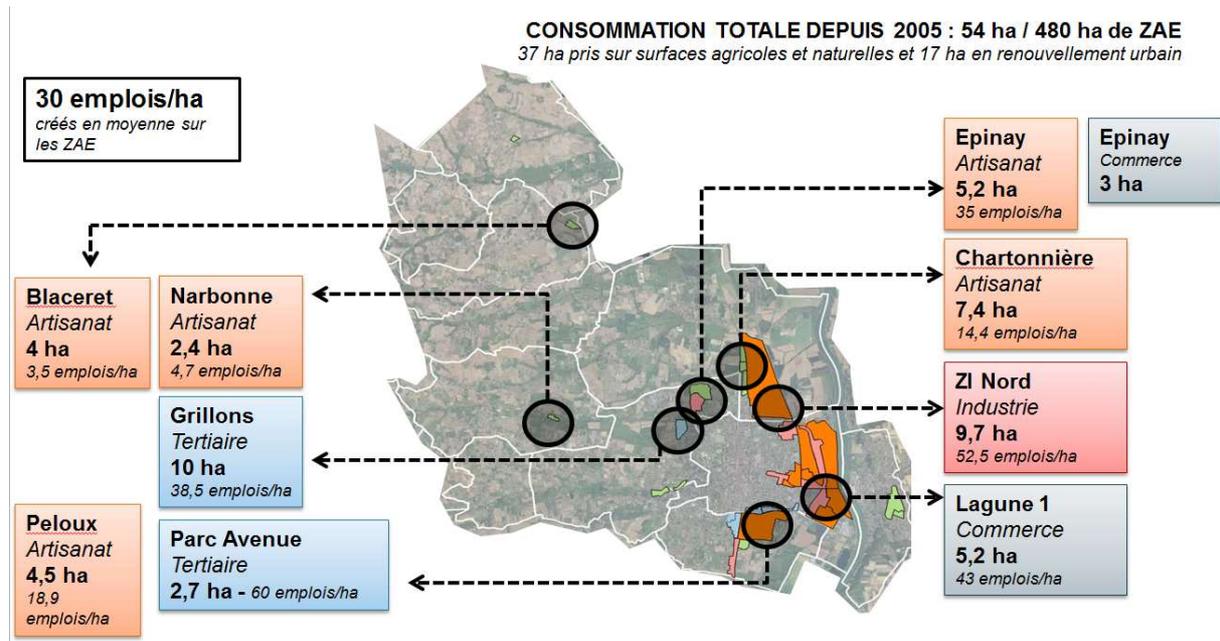
Dans ce cadre, les élus ont fait le choix de remobiliser ce secteur dans le PLUi-H pour de l'activité économique et d'accompagner sa mutation via une OAP.

2.3.3 – L'aménagement des Zones d'Activités Economiques (ZAE)

Situation initiale :

Confrontée à un volume de demandes qu'elle ne peut satisfaire, la CAVBS a engagé, dès 2019 un important travail de connaissance et d'analyse des espaces d'accueil d'activités économiques. L'objectif est d'identifier les zones d'activités économiques, leur périmètre, et les fonciers potentiellement disponibles, ceux à remobiliser à travers une action de requalification, les espaces sous-occupés sur les parcelles privées, etc.

Un premier atlas des Zones d'Activités Economiques (ZAE) a été élaboré en 2020 sur la base de l'étude des documents d'urbanisme opposables et d'observations effectuées sur le terrain. Ce travail a été complété en 2021 par une analyse des consommations de foncier économique entre 2005 et 2020 et par une étude prospective sur les besoins à l'horizon du PLUi-H.

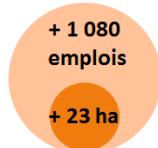


Cette étude prospective approfondit deux scénarios : le premier, dit « volontariste » vise à maintenir, d'ici 2035, le ratio actuel emplois/actifs ; le second, « au fil de l'eau », est fondé sur une évolution tendancielle du ratio emplois/actifs avec poursuite de l'érosion observée depuis 10 ans.

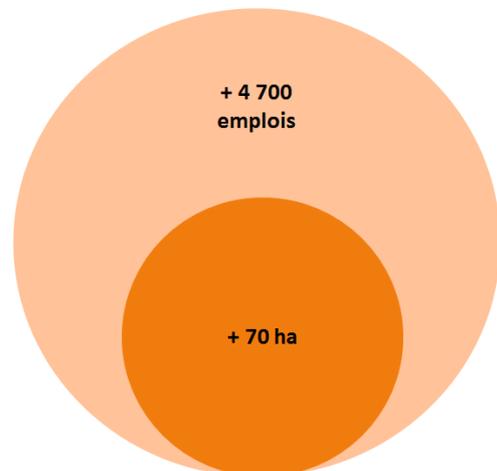
Selon le scénario choisi, le besoin en foncier à vocation économique évolue entre 23 et 70 hectares supplémentaires. Cela permettrait de créer respectivement entre 1.080 et 4.700 emplois.

Scénario fil de l'eau =
dégradation du ratio emploi/actifs (de 1 aujourd'hui à 0,9 en 2035)
Scénario volontariste =
maintien du ratio emplois sur actifs actuel (1 emploi pour 1 actif)

Scénario fil de l'eau :



Scénario volontariste :

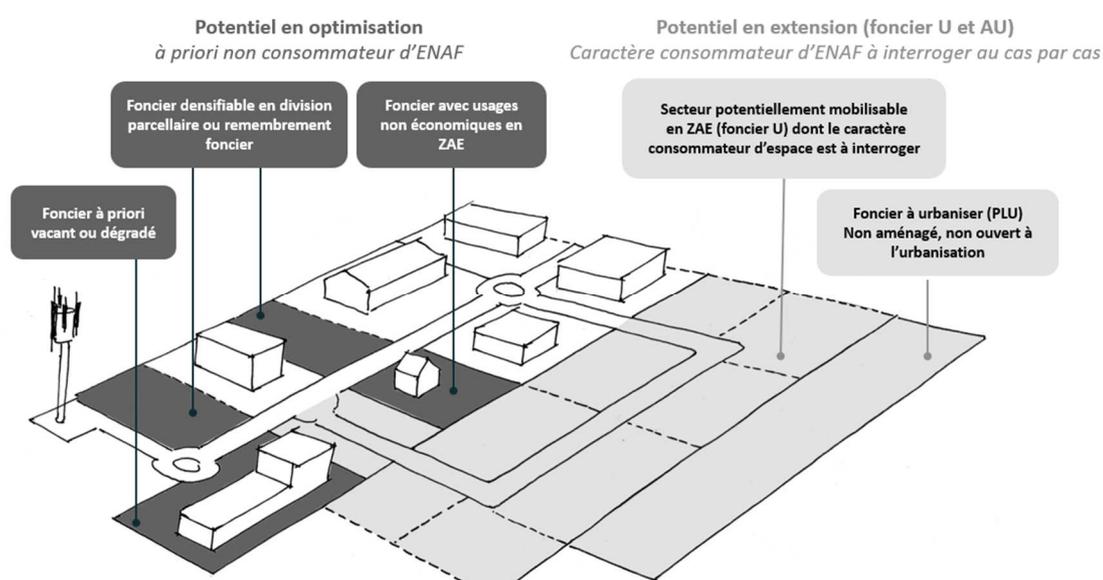


Cette analyse a montré la nécessité de remobiliser au maximum les fonciers économiques sous-utilisés. La démarche d'inventaire des unités foncières en ZAE, en application de la loi Climat et résilience de 2021, a permis de mieux connaître les marges de manœuvre dont bénéficie la CAVBS pour densifier les espaces d'accueil d'activités économiques.

La réalisation d'un schéma d'accueil des entreprises (SAE) à l'échelle de la CAVBS vient compléter la réflexion avec des éléments de stratégie. L'objectif est de disposer d'une feuille de route stratégique et prospective pour mieux organiser et planifier l'accueil et le développement des entreprises sur le territoire intercommunal.

Outre une analyse des moteurs de développement du territoire et des filières économiques, une deuxième version d'atlas des ZAE a été produite dans le cadre du SAE. Sur chacune des 25 ZAE et des 5 sites économiques isolés, l'ouvrage identifie les fonciers mobilisables pour engager une démarche de densification des zones : friches ou bâtiments dégradés, bâtiments non économiques insérés dans des ZAE, fonciers sous-utilisés, etc.

Cet inventaire des ZAE existantes dans les documents d'urbanisme opposables repose sur la méthode d'analyse suivante

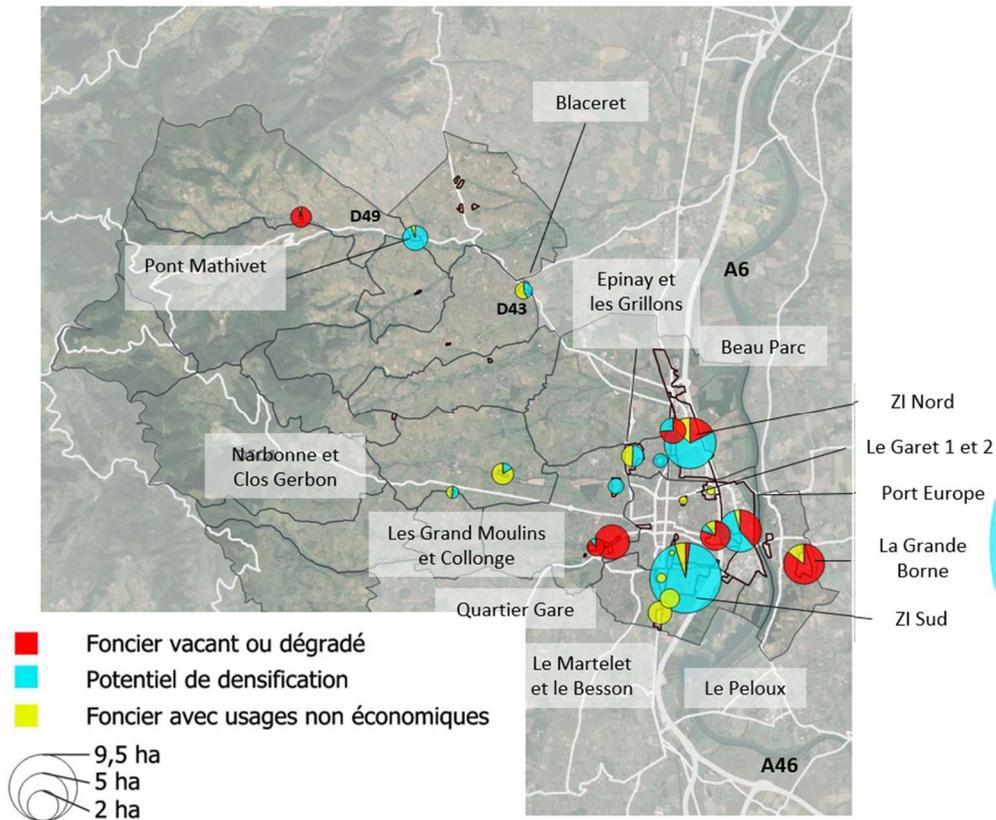


Le travail de collecte et d'analyse des données compilées dans cet atlas confirme, dans les documents d'urbanisme opposables :

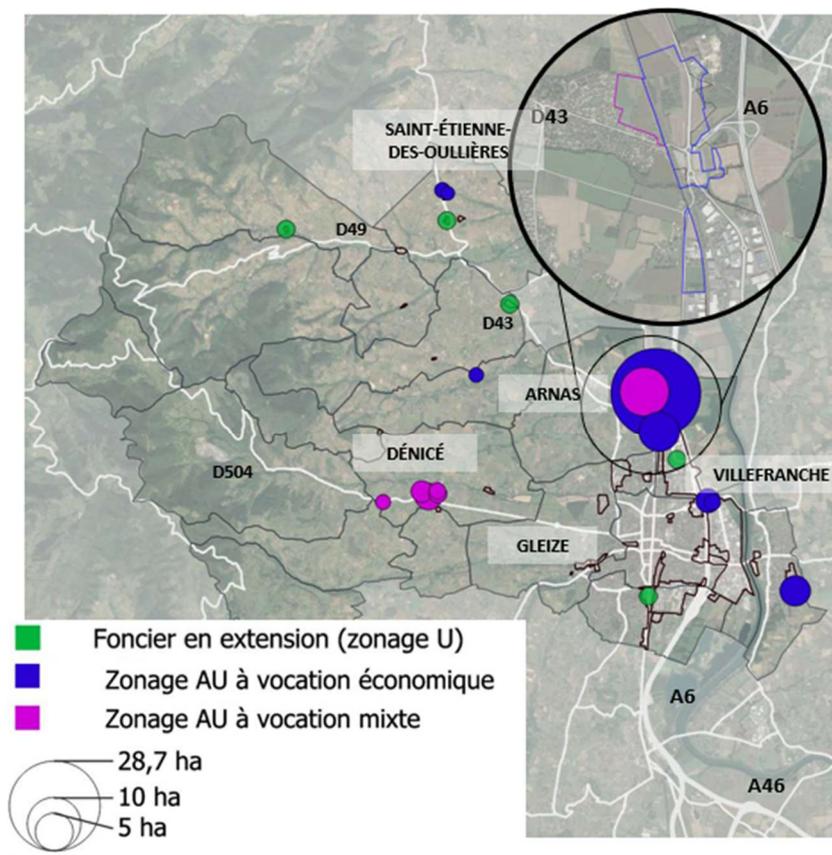
- Un potentiel de densification des ZAE limité : 37 ha sur l'ensemble du territoire, soit seulement 5.7% de la surface totale des ZAE, comprenant principalement des surfaces qui seraient disponibles par densification. Elles sont exiguës et plutôt adaptées à des extensions d'activités déjà implantées sur site (surface moyenne 4.800 m²). Par ailleurs, ces surfaces peuvent s'avérer indispensables au fonctionnement des activités en place (ex : stockage, aires de retournement, etc.). Les potentiels de densification seront donc étudiés au cas par cas avec les entreprises en place permettant d'évaluer leur dureté foncière.
- La présence d'immobiliers dégradés sur 11 ha sur soit 2 % des surfaces de ZAE ; ces immobiliers dégradés ne sont pourtant pas systématiquement vacants et satisfont une demande en loyers pour des locaux à bas coûts.
- Moins de 10 ha de fonciers en zone AU à vocation économique aujourd'hui inscrits dans les documents d'urbanisme opposables (hors Beau Parc) à questionner.

L'ensemble de ces analyses conforte la stratégie d'aménagement économique portée par la CAVBS d'une part, et par le SCoT, d'autre part.

ZAE - Foncier optimisable - documents d'urbanisme opposables :



Les ZAE en zone AU – documents d'urbanisme opposables :



L'aménagement du projet Beau Parc

Projet porté par la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône (CAVBS) ; Concession d'aménagement confiée à la SAS Ile Porte depuis 2019.

Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace, la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône (CAVBS) porte un projet visant à créer, à l'entrée nord de l'agglomération, sur un périmètre de 46 hectares, un éco-parc d'activités à haute valeur environnementale dénommé Beau Parc.

Il s'agit d'un projet d'aménagement économique attendu dans un contexte de dynamisme économique et de raréfaction du foncier. Ce projet phare pour le territoire est inscrit au contrat de plan Etat-Région et intégré dans le SCoT en cours de révision.

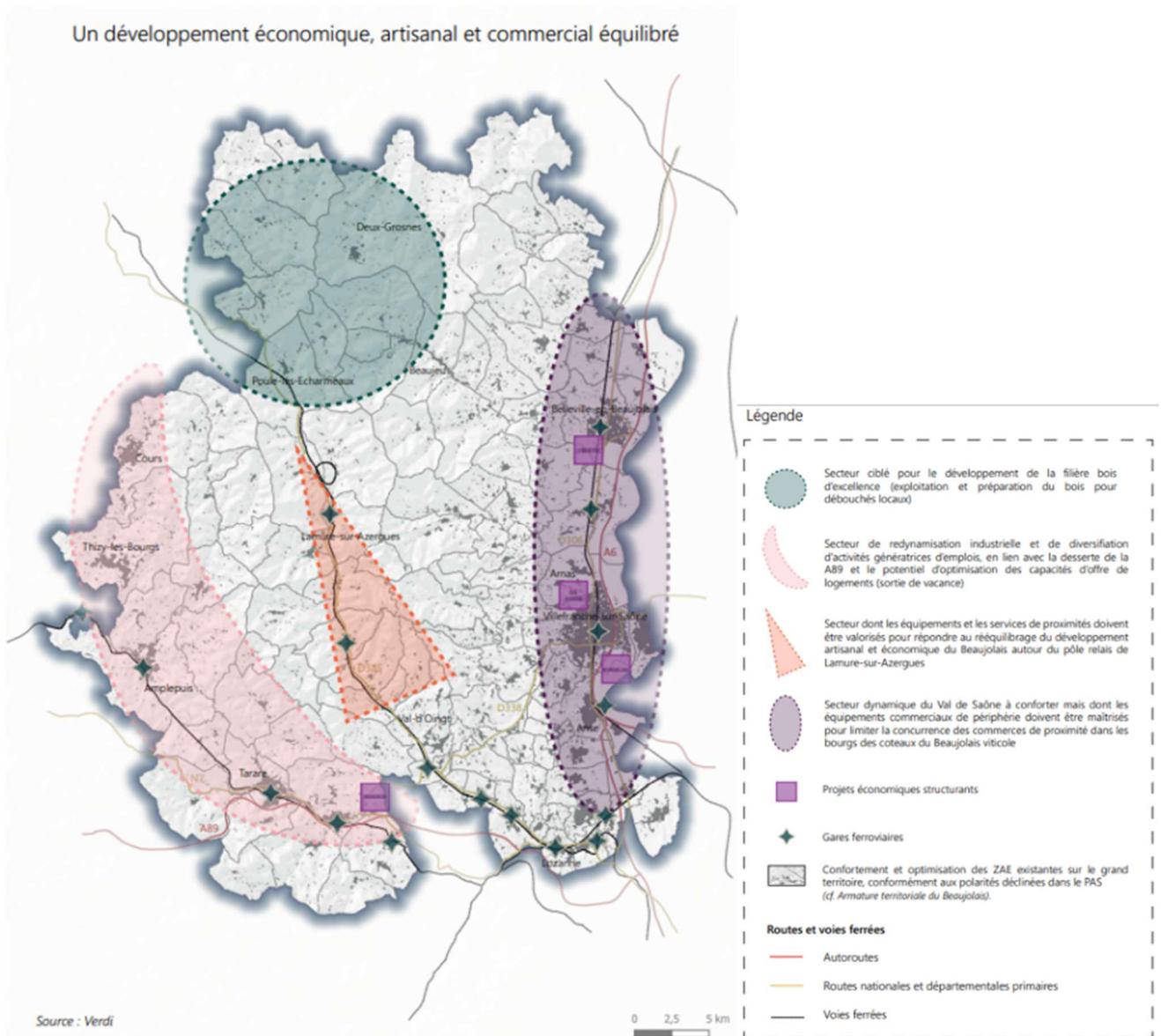
Confrontée au besoin de répondre à court terme aux besoins fonciers exprimés par les entreprises, la CAVBS considère comme prioritaire la concrétisation du projet Beau Parc, planifié de longue date (2013), aujourd'hui entré en phase opérationnelle.

La Chambre de Commerce et d'Industrie du Beaujolais et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Rhône expriment régulièrement les préoccupations du monde de l'entreprise face au manque de foncier disponible pour l'installation de nouvelles activités ou pour le développement des activités existantes. Ainsi, sans être exhaustive, la CCI du Beaujolais identifie une dizaine de projets d'implantation en attente représentant 18 hectares de foncier économique.

La demande en foncier économique mesurée par le service économie de la CAVBS confirme un volume de demande foncière de 22 hectares en moyenne entre 2020 et 2023. Celles-ci sont pour moitié le fait d'entreprises déjà implantées sur le territoire ne parvenant pas à trouver de solutions immobilières et foncières adaptées dans le tissu urbain existant. Ces entreprises sont issues à 65 % des secteurs de l'industrie, du BTP et du transport.

Ainsi, sur Beau Parc, en 4 ans, la CAVBS a identifié plus de 15 contacts qualifiés avec des entreprises ayant officiellement déposé une candidature à l'implantation. Le total des surfaces demandées dépasse 5 hectares alors que la commercialisation n'a pas encore été engagée.

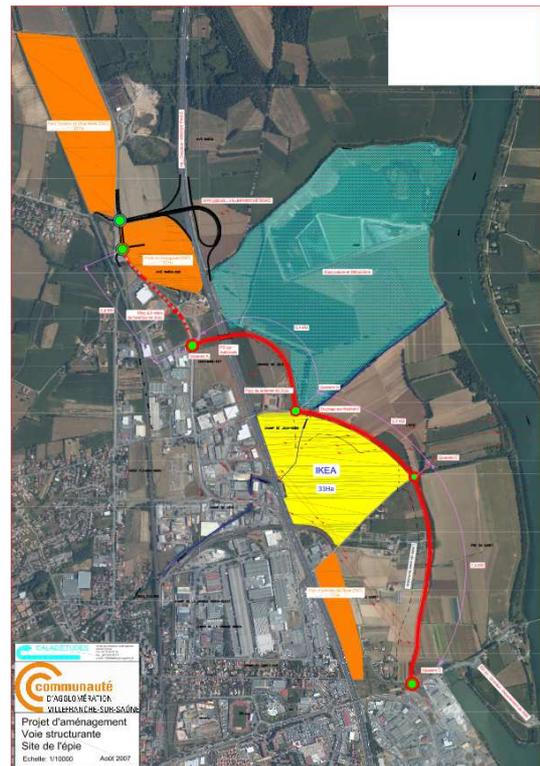
Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT en cours de révision prévoit de réserver 50 % de la consommation foncière au développement économique. Le projet Beau Parc est identifié comme un des quatre grands projets structurants prioritaires.



Carte du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT en révision localisant les espaces à enjeux pour le développement économique. Le projet Beau Parc apparaît comme « projet économique structurant ».

Pour mémoire, le projet Beau Parc, autrement dénommé « Ile Porte », est consubstantiel à l'ouverture de l'échangeur autoroutier « Arnas Villefranche Nord » au milieu des années 2000.

A cette époque, était envisagé un projet d'une plus grande ampleur (120 ha), orienté sur l'accueil de grands commerces comme Ikéa qui venait s'insérer au sein d'une vaste zone commerciale et d'activités desservie par un réseau de voies express, de part et d'autre de l'A6.



Projet d'aménagement,, de plus de 120 hectares initialement envisagé au Nord de Villefranche par la Communauté d'Agglomération (2007)

Après une série d'études d'opportunité et de marché, le projet s'est recentré sur 60 hectares autour de l'échangeur autoroutier.

En 2015, la CAVBS crée la ZAC Ile Porte dont le périmètre opérationnel sera finalement réduit à 46 ha dans le dossier de réalisation de la ZAC, approuvé deux ans plus tard (23/02/2017).

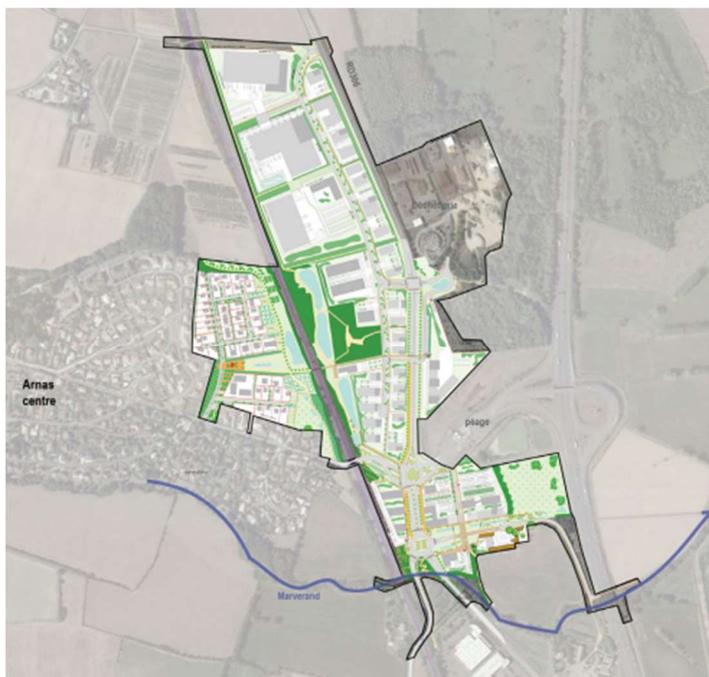
Plan de composition de la ZAC Ile Porte (version de 2017) :



En 2021, le dossier de réalisation de la ZAC est modifié. Le périmètre opérationnel demeure à 46 ha (dont la moitié d'espaces publics) mais des améliorations significatives sont apportées aux programmes des équipements publics et des constructions.

A la suite des contributions apportées par les services de l'Etat au cours des années 2021 et 2022, le projet est complété en 2023 pour approfondir les séquences « éviter », « réduire » et « compenser ».

La programmation intègre désormais 9 hectares de foncier à vocation agricole au Nord et à l'Est du projet. La zone résidentielle passe de 110 à 146 logements créés afin d'optimiser le foncier consommé tout en réduisant de 5 % l'emprise foncière dédiée à l'habitat. Par ailleurs, l'opération intègre une plus grande diversité de typologies d'habitat en proposant à la fois des petits collectifs et des logements intermédiaires en lien avec le volet habitat du PLUi-H en cours d'élaboration (Programme d'Orientations et d'Actions) et les obligations de la collectivité en application de la loi SRU. Tous ces éléments sont traduits dans une OAP.



Plan de composition de la ZAC Ile Porte (version de 2021)

Modifications apportées au plan de composition de la ZAC Ile Porte en 2023



L'extension en secteur rural d'une zone d'activités artisanale : Lacenas

L'analyse de la situation initiale (inventaire foncier) montre une hyper concentration des activités économiques dans le cœur urbain du territoire et une pénurie foncière pour les entreprises alors que la CAVBS enregistre chaque année, en moyenne, une demande d'environ 11 ha (7ha en surface plancher). La moitié de ces demandes concernant l'artisanat. 42 % des demandes est endogène. Le besoin de développer de manière mesurée une zone artisanale en dehors de la polarité est donc un enjeu fort pour le territoire.

Une extension de la zone d'activités de Lacenas est donc prévue dans le PLUi-H ; il s'agit d'une zone d'urbanisation future qui sera ouverte via procédure d'évolution après la réalisation d'une étude urbaine.

Volume des demandes en foncier/immobilier d'activité (hors bureaux) : service économie CAVBS

ANNEE	2020	2021	2022	2023	TOTAL	PART
Activité	115	92	64	70	341	78%
Dont artisanat	82	69	31	32	214	49%
Commerce	31	12	10	4	57	13%
Logistique	2	3	6	3	14	3%
Spécifique	19	2	4	0	25	6%
TOTAL	167	109	84	77	437	100%

Répartition des demandes en fonction des m² recherchés : service économie CAVBS

En m ² SDP	2020	2021	2022	2023	TOTAL	PART
0-300	59	42	16	13	130	30%
300-1000	58	49	30	36	173	40%
1000-3000	37	15	27	17	96	22%
>3000	10	2	8	6	26	6%
Non renseigné	3	1	3	5	12	3%
TOTAL	167	109	84	77	437	100%

En 2022, le service économique de la CAVBS a réalisé une analyse de l'offre immobilière en locaux d'activité montrant le faible nombre d'annonces recensées sur le territoire pour le marché locatif et de la vente.

Surface	Nb d'annonces recensées*	Prix/m ² /an HT HC
0 - 300 m ²	9	100-110 €
300 - 1.000 m ²	5	85-100 €
1.000 - 3.000 m ²	4	75-95 €
> 3.000 m ²	4	60 €

Surface	Nb d'annonces recensées*	Prix/m ² /an HT HC
0 - 300 m ²	3	1250 - 1350 € (neuf)
300 - 1.000 m ²	14	1250 - 1350 € (neuf)
1.000 - 3.000 m ²	5	1250 - 1350 € (neuf) 900 € (ancien)
> 3.000 m ²	3	1250 - 1350 € (neuf)

Analyse de l'offre locative immobilière – locaux d'activités – 2022 (Source : www.bureaux-commerces.seloger.com)

Analyse de l'offre immobilière à la vente – locaux d'activités – 2022 (Source : www.bureaux-commerces.seloger.com)



2.3.4 – L'accueil des activités tertiaires

Le développement des solutions d'implantation pour les activités tertiaires, en particulier les bureaux, représente également un objectif important en parallèle du développement des espaces d'activités. Il s'agit d'assurer le développement de l'offre immobilière et tertiaire, en s'appuyant en particulier sur les centralités.

Cela repose sur un constat de tension sur le marché.

En 2022, le service économique de la CAVBS a réalisé une analyse de l'offre immobilière montrant le faible nombre d'annonces recensées sur le territoire pour le marché locatif et la quasi-inexistence d'offre sur le marché de la vente.

Cette analyse montre également que le cœur d'offre est positionné sur des surfaces de 100 à 500 m² majoritairement proposées à la location entre 120 et 160 €/m²/an HT HC.

A la vente, les valeurs en neuf sont comprises entre 1900 et 2100 €/m² pour des locaux livrés bruts. Par ailleurs, le marché du neuf est dominé par les investisseurs locaux qui concentrent l'offre sur quelques opérations en péri-centre de Villefranche-sur-Saône.

Surface	Nb d'annonces recensées*	Prix/m ² /an HT HC
< 50 m ²	3	200 €
50 - 100 m ²	10	200 €
100 – 300 m ²	45	120 - 160 €
300 – 500 m ²	26	120 - 160 €
> 500 m ²	21	100 - 120 €

Surface	Nb d'annonces recensées*	Prix/m ² /an HT HC
< 50 m ²	0	Pas d'offre
50 - 100 m ²	0	Pas d'offre
100 – 300 m ²	2	1900 - 2100 € (neuf)
300 – 500 m ²	1	1900 - 2100 € (neuf)
> 500 m ²	3	1750 – 1850 € (neuf et récent)

Analyse de l'offre locative immobilière – Bureaux – 2022 (Source : www.bureaux-commerces.seloger.com)

Analyse de l'offre immobilière à la vente – Bureaux – 2022 (Source : www.bureaux-commerces.seloger.com)

L'analyse de la demande effectuée auprès du service économique de la CAVBS montre qu'environ 4500 m² sont demandés chaque année (22 demandes en moyenne) ; le cœur de la demande est sur des surfaces inférieures à 300 m² (200 m² de surface moyenne demandée).

Volume annuel des demandes en immobilier de bureaux					
ANNEE	2017-2020	2021	2022	2023	TOTAL
Bureaux	51	25	18	22	116

Répartition des demandes en fonction des m ² recherchés						
	2017-2020	2021	2022	2023	TOTAL	PART
<50 m ²	2	0	0	0	2	2%
50-100 m ²	12	12	3	4	31	27%
100-300 m ²	23	12	8	13	56	48%
300-500 m ²	7	1	5	4	17	15%
>500 m ²	7	0	2	0	9	8%
Non renseigné	0	0	0	1	1	1%
TOTAL	51	25	18	22	116	100%

Ainsi dans le PLUi-H le zonage permet le développement d'une offre immobilière tertiaire dans le secteur de Beau Parc et principalement sur la commune centre à moyen et long terme sur le secteur de la gare sur lequel des réflexions et études permettront d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU. Ponctuellement, il existe sur Limas deux secteurs très restreints, un rue de la Maladière avec une petite capacité de construction (renouvellement urbain notamment) et en sortie d'autoroute sur le secteur d'implantation des hôtels (sans capacité résiduelles).

La production de surface dédiée au tertiaire sera un enjeu pour le secteur Gare, dans le cadre des études urbaines à venir dont les résultats seront intégrés par procédure d'évolution du PLUi-H.

2.5 – Justification des choix retenus dans le PADD et de leur traduction réglementaire

Cette partie décline l'ensemble des traductions réglementaires des orientations du PADD et justifie les choix. Elle suit la structuration du PADD, par axe et par orientation. Les justifications concernant les orientations pour le développement économique et le développement résidentiel se lisent en complément des deux parties précédentes.

2.5.1 - Axe I du PADD / Affirmer le rôle de l'agglomération pour le développement économique, agricole et touristique

Orientation 1.1 : Offrir des solutions diversifiées pour l'accueil des activités économiques

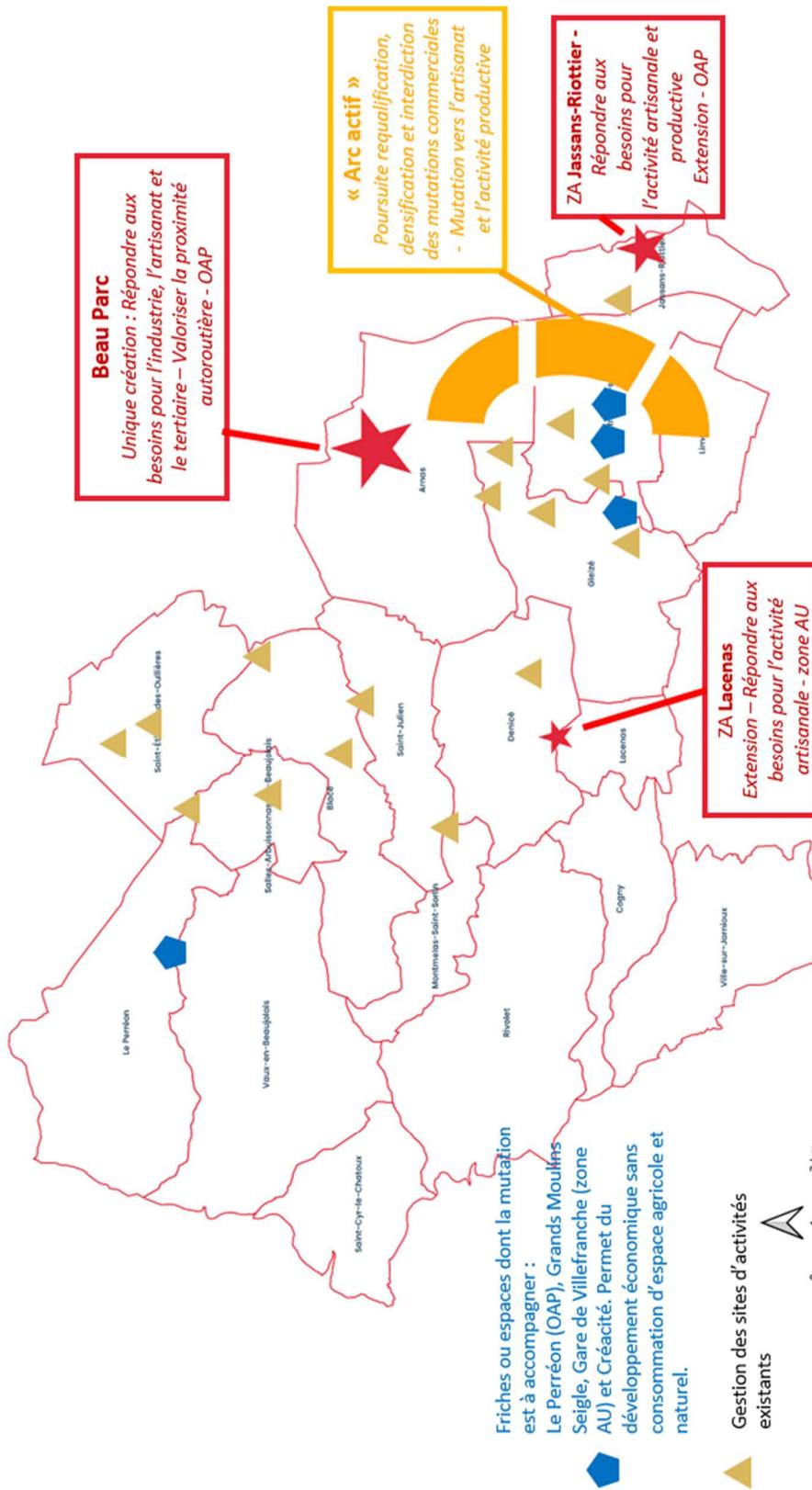
Ce tableau se lit en complément des éléments inscrit au point 2.4 du présent document :

<p>Orientations du PADD</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Anticiper le renouvellement et la densification des espaces économiques existants ; - Offrir des conditions d'accueil d'entreprises à court et moyen terme ; - Assurer le développement de l'offre immobilière et tertiaire, en s'appuyant en particulier sur les centralités ; - Favoriser le développement des activités logistiques multimodales.
<p>Justification au regard du diagnostic et de l'EIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Des activités importantes sur le territoire et des dynamiques favorables, endogènes comme exogènes ; - Des dynamiques immobilières et foncières pour l'accueil des activités relativement importantes (implantation de nouvelles entreprises et évolution des entreprises implantées) ; - Des besoins fonciers et immobiliers pour l'accueil d'entreprises, avec une offre actuellement limitée et un projet structurant en cours de mise en œuvre (ZAC Beau Parc) ; - Un foncier disponible à court terme dans les espaces économiques existants relativement restreint. La majorité des possibilités foncières devrait résider, à l'échéance des documents d'urbanisme opposables, dans le projet structurant de la ZAC « Ile Porte » (Beau Parc). Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, des réflexions gagneront à être portées sur les besoins liés aux différents types d'activités sur le territoire et sur les choix d'aménagement pour répondre à ces besoins. - Des espaces économiques existants à renouveler et améliorer, enjeu pour l'accueil d'entreprise et pour la qualité paysagère et urbaine du territoire ; - Des besoins pour l'accueil des activités tertiaires, en particulier à proximité des centralités ; - Des besoins différents à considérer entre le pôle urbain / val de Saône d'une part, concentrant les dynamiques économiques, et les villages qui accueillent des activités artisanales.
<p>Traduction réglementaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des potentiels de densification / renouvellement des sites économiques existants dans la stratégie d'accueil (cf. paragraphe 2.4 du présent document) - Identification de nouveaux secteurs d'urbanisation pour répondre aux besoins de l'activité artisanale, productive, industrielle et tertiaire (cf. paragraphe 2.4 du présent document) - Réalisation d'OAP pour accompagner la mutation de certains espaces économiques ; pour améliorer la qualité paysagère et urbaine des principales zones d'activités dont les entrées de la polarité urbaine (Nord et Sud) ; pour



	<p>apporter une exigence d'aménagement sur les secteurs en extension et création (Beau Parc) sur lesquels l'optimisation du foncier est une priorité. (cf. paragraphe 2.3 du présent document)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de zones AU fermée à l'urbanisation sur les secteurs à enjeu pour le développement économique sur lesquels des études urbaines sont nécessaires pour préciser, l'ambition, le positionnement et les modalités d'intervention des collectivités (Exemple : Gare de Villefranche-sur-Saône, Lacenas...). Ces zones seront ouvertes, dans le temps du PLUi-H, via procédure d'évolution. - Encadrement de l'évolution des principales zones commerciales via l'OAP « Commerce » sur la polarité urbaine et développement du commerce en centralité : - Les élus ont fait le choix de ne pas déconnecter la croissance commerciale de la croissance démographique. En effet, les surfaces des Grandes et Moyennes Surfaces ont progressé plus vite que la population. Pour cela, le règlement du PLUi-H permet les implantations commerciales dans les centres-villes et centres-bourgs des communes et encadre les implantations commerciales dans les secteurs périphériques ; aucune extension de zones commerciales de périphérie n'est inscrite dans le zonage. - Il s'agit de conforter les centres comme des lieux de vie ; ils sont donc destinés à recevoir tous les formats de commerces. Pour les espaces de périphérie, le règlement permet leur densification et les extensions des commerces existants. Ces espaces sont privilégiés pour l'implantation des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités du fait de la taille des surfaces de vente et/ou des conditions de stockage et/ou des nuisances. Afin de conforter les activités de proximité dans les centralités, les espaces de périphérie n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales de moins de 600 m² de surface de vente. - L'accueil d'activités tertiaires et artisanales dans les centralités notamment et de façon plus isolée dans les villages permettent d'assurer le maintien d'un tissu économique local et une dynamique y compris sur les communes plus résidentielles. - Pas d'ouverture de foncier pour des activités logistiques routières d'envergure.
--	--

Schéma de la déclinaison de la stratégie de développement économique :



Orientation 1.2 : Soutenir les filières agricoles et viticoles

<p>Orientations du PADD</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le potentiel foncier pour les activités agricoles et forestières ; - Faciliter le fonctionnement des exploitations ; - Maîtriser les changements de destination.
<p>Justification au regard du diagnostic et de l'EIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un secteur agricole et viticole qui tient une large place en milieu rural, qui fait face à des restructurations importantes ; - Une activité agricole diversifiée mais en recul : les exploitations du secteur du Val de Saône sont en diminution. On observe un recul des surfaces en vignes au profit des surfaces en prairies ; - Les surfaces en maraîchage se maintiennent ces dernières années ; - Une diminution importante des surfaces viticoles ; - De fortes pressions urbaines et environnementales : Le territoire a connu une forte croissance démographique accompagnée d'un fort développement résidentiel. Cette attractivité se traduit directement par une forte pression foncière sur les espaces agricoles ; - Une tendance à la fragmentation des espaces agricoles du fait de l'étalement urbain, qui entraîne des contraintes : difficulté de circulation, enclavement des parcelles agricoles, proximité des tiers qui peuvent parfois être source de conflits.
<p>Traduction réglementaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Valorisation des capacités d'accueil du développement résidentiel dans les enveloppes urbaines permettant de limiter les besoins en extension et encadrement du développement dans les hameaux (tous classés en zones Uh) : - Pour inciter au renouvellement urbain, à l'adaptation du parc existant et à la densification, le zonage du PLUi-H favorise un développement urbain plus compact, autour des centralités existantes, quelques soient leurs tailles, et lutte contre l'étalement urbain et l'étirement des constructions le long des voies. - A l'échelle de chaque commune, le secteur de centralité a été identifié. Il est le lieu préférentiel du développement urbain. Dans le même temps, le développement des hameaux a été limité à la gestion de l'habitat existant afin de limiter le développement de secteurs implantés dans un environnement agricole et dont la vocation est d'abord d'accueillir les activités agricoles et de permettre leur développement. - Enfin, les écarts (ou le diffus) accueilleront pour leur part principalement des extensions limitées des bâtiments existants à usage d'habitation. - Par ailleurs, pour réduire la consommation foncière et la pression sur les espaces agricoles, le PLUi-H décline des densités moyennes ambitieuses pour la construction de logements. En effet, chaque commune porte comme objectif que la création de nouveaux logements respecte une diversité globale de densité à l'échelle communale, pour favoriser des formes urbaines intermédiaires entre le collectif trop dense et le pavillonnaire trop lâche : maisons groupées, accolées, imbriquées, petits collectifs... Aussi, le PLUi-H décline trois familles de densité, via les OAP et le règlement : Pour la majorité des villages, 20 logements à l'hectare ; pour les villages mieux dotés en matière d'équipement et pouvant accueillir un peu plus de développement, 25 logements à l'hectare (Blacé, Lacenas, Saint-Etienne des Oullières, Saint-Julien) pour la polarité urbaine, en moyenne, 40 logements à l'hectare et de 80 logements à l'hectare pour la Ville Centre. - Une méthode de localisation des extensions urbaines prenant en compte les besoins du monde agricole a été respectée :



- Pour procéder au choix des sites à urbaniser en extension, les communes ont procédé à une analyse multicritère à laquelle est intégrée une analyse des impacts sur l'activité agricole (fonctionnalités agricoles ; traitement de la frange entre territoire urbain et espace agricole...)
- Au-delà de la préservation des terres, l'activité agricole a besoin, pour se maintenir dans le territoire, de disposer des outils indispensables à son développement, outils de stockage ou de transformation. Le règlement de la zone Agricole permet, en particulier à partir des documents graphiques, ce développement en intégrant notamment les besoins d'éloignement de l'urbanisation par rapport aux bâtiments agricoles, notamment ceux concernés par des périmètres sanitaires.
- Prise en compte des périmètres AOC et de la valorisation agricole / viticole des parcelles dans les choix d'extension
- Une réduction du nombre de changement de destination pour limiter l'impact sur l'activité agricole : Les changements de destination peuvent avoir des impacts sur les activités agricoles (distances de réciprocité, zone de non traitement, plans d'épandage, conflits de voisinage etc,...)

Ainsi, les élus ont fait le choix de limiter les changements de destination aux bâtiments répondant aux critères suivants :

Exclusion :

- Des bâtis isolés (absence d'habitation en état à proximité immédiate) au regard notamment de la distance minimale pour l'épandage sera requise vis-à-vis de l'habitation la plus proche.
- Des bâtis dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation) pour conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.
- Des bâtiments et/ou installations agricoles en activité ou situés à moins de 100 m d'une exploitation agricole (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti, ...).
- Des bâtis « sans intérêt » patrimonial et dont le clos et le couvert ne sont pas assurés.

Critères favorables : un bâti ayant une valeur architecturale et patrimoniale

Prise en compte de vigilances :

- Le potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...). Une surface de plancher minimale existante avant travaux est exigée.
- Accessibilité (accès direct sur la voirie, visibilité, ...)
- Desserte par les réseaux
- Aptitude du terrain à l'assainissement autonome
- Absence de risques et de nuisances
- Sur le secours incendie.

Orientation I.3 : Contribuer à l'attractivité et au rayonnement touristique du Beaujolais

Orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Faire de la Saône une porte d'entrée touristique sur le territoire ; - Permettre le développement et l'amélioration de l'offre touristique ; - Conforter les équipements qui structurent l'offre touristique.
Justification au regard du diagnostic et de l'EIE	<ul style="list-style-type: none"> - Des atouts touristiques diversifiés : œnotourisme, paysages et patrimoines bâtis, patrimoine naturel et culturel... ; - Des enjeux d'aménagement et de valorisation des itinéraires de découverte : itinéraires cyclables, piétons, route des vins ; - Une économie touristique non négligeable, en partie saisonnière, avec une offre hôtelière importante, dont l'évolution qualitative peut représenter un enjeu.
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> - Utilisation de nombreux outils pour maîtriser la qualité des projets et pour préserver les paysages qui font l'identité et l'attractivité du territoire dont touristique : <ul style="list-style-type: none"> o Un zonage qui préserve les silhouettes paysagères ; les crêtes, les cônes de vue ; o Un zonage qui lutte contre l'urbanisation linéaire ; o Un zonage qui préserve les coupures urbaines ; o Encadrement de la qualité des futurs aménagements par deux OAP cadre (polarité urbaine et villages), par 42 OAP sectorielles (secteurs stratégiques) ; o Mise en place d'OAP thématiques pour préserver les paysages (OAP Paysage et installations photovoltaïques ; OAP Trame Verte et Bleues) ; o Un règlement qui lutte contre la banalisation des paysages. <ul style="list-style-type: none"> - 6 OAP sur des sites à enjeux intercommunaux notamment au niveau : o Des portes de l'agglomération pour retraiter les entrées de villes et redonner de l'espace aux transports en communs et aux modes doux ; o Des connexions des rives de la Saône pour répondre à des enjeux de continuité des modes doux ; de valorisation des ripisylves et de connexion entre Jassans-Riottier et Villefranche-sur-Saône ; <ul style="list-style-type: none"> - OAP sectorielle sur la zone d'activité Beau Parc prévoyant notamment une réhabilitation de la ferme Ave Maria pouvant comprendre des programmes touristiques, un lieu de réception d'accueil et de valorisation des productions et savoir-faire locaux ; - Identification de 4 bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A, N ou Uh pour devenir des hébergements touristiques (hôtel) ; - Définition d'une prescription particulière de préservation paysagère et de recul d'implantation par rapport à la voie du Tacot ; - 54 emplacements réservés pour le réaménagement/mise en valeur des rues et de l'espace public ; - 20 emplacements réservés pour l'aménagement et la création de cheminements doux ou piétons.

2.5.2 - Axe II du PADD / Mettre en œuvre un modèle résidentiel plus équilibré, qualitatif et vertueux

Orientation 2.1 : Organiser la production de logements pour faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins de tous les ménages

Ce tableau se lit en complément du chapitre relatif à la justification des choix du scénario de développement résidentiel et du POA :

<p>Orientations du PADD</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Produire une offre de logements suffisante pour accueillir une croissance démographique proportionnée ; - Diversifier l'offre et la production de logements pour répondre aux besoins de l'ensemble des ménages et aux évolutions sociétales ; - Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins de production de logements qualitatifs et vertueux ; - Maîtriser la densification en veillant à garantir la qualité architecturale des constructions ; - Proposer des formes bâties respectueuses de l'identité locale ; - Répondre aux besoins spécifiques (ménages modestes, personnes âgées ou handicapées...) - Permettre le renouvellement des quartiers d'habitat social, des copropriétés dégradées et des quartiers pavillonnaires vieillissants au niveau de la polarité urbaine.
<p>Justification au regard du diagnostic et de l'EIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un enjeu d'adaptation de la production de logements, pour répondre à des besoins en logements diversifiés de plus en plus importants (locatif privé / public, petits logements, logements adaptés pour les personnes âgées, ...) ; - Une croissance des prix de l'immobilier qui pose question en matière de fonctionnement des parcours résidentiels (les prix sont trop élevés par rapport aux capacités d'investissement des classes de ménages les moins riches, et pour une partie des classes intermédiaires). - Une croissance des problématiques de vacance, sur le parc ancien « historique » dans les villages, et sur le parc des années 1950 à 1980 au niveau de la polarité urbaine ; - Des dynamiques de construction neuve qui se sont tassées depuis 2007-2008, en particulier sur la polarité urbaine ; - Une diversité de l'offre qui est concentrée sur la polarité urbaine alors que les villages présentent une offre fortement ciblée sur les grands logements en accession à la propriété (autant dans le parc existant que dans la production nouvelle) ; - Des enjeux d'équilibre spécifiques à considérer au niveau de la polarité urbaine : En termes de rythmes de production comme de diversité de l'offre de logements, les cinq communes de la polarité présentent des caractéristiques différentes.
<p>Traduction réglementaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un objectif d'accueillir 9 150 nouveaux habitants sur la période 2018 – 2034 ce qui équivaut à un rythme de croissance d'environ + 0,75% /an. - Un zonage qui permet la production d'environ 8 030 logements supplémentaires pour répondre à la fois aux besoins des populations déjà présentes, à l'évolution des ménages (décohabitation...) et pour permettre l'accueil de nouveaux habitants ;

- Un zonage adapté aux objectifs de production de logements fixés commune par commune (cf 2.2 du présent document) afin de prendre en compte l'armature urbaine existante ;
- Une prise en compte des logements déjà produits sur la période 2018-2022 : 2978 logements ;
- Une volonté de remise sur le marché de logements vacants, traduite par la prise en compte de ce potentiel dans le nombre de logement à produire (environ 551 logements vacants reconquis) ;
- Un repérage fin du potentiel foncier mobilisable dans les enveloppes urbaines, valorisé et optimisé ;
 - o Près de 12,5% du potentiel foncier repéré pour le développement résidentiel se situe en renouvellement urbain (8,6 ha) ;
 - o Plus de 55% du potentiel foncier repéré pour le développement résidentiel se situe en densification (37,2 ha) ;
- Une volonté de répondre à tous les besoins en logements des habitants et de favoriser un parcours résidentiel complet :
 - o 48% du foncier à vocation résidentiel repéré dans les plans de zonage est concerné par une OAP ;
 - o Les OAP sectorielles intègrent une diversification des formes urbaines (habitat collectif, intermédiaire, mitoyen et individuel) et des modes d'occupation (offre locative, accession ou accession sociale) ;

Dans ce cadre, les OAP sectorielles des **communes rurales** permettent, en premier lieu, de favoriser la production de logements pour les primo-accédants (maisons mitoyennes, groupées). Elles permettent également de renforcer la production de logements locatifs dont une part en logements aidés.

Ainsi, le PLUi-H permet une production de logements de plus petite typologie sur les villages, sur lesquelles la production passée observée était « mono-typée » puisque principalement centrée sur la production de grands logements privés individuels.

Ces logements, de plus petite taille, correspondent notamment aux besoins des familles, en début de parcours résidentiel, et participent ainsi au maintien de la vitalité des villages nécessaire notamment pour le fonctionnement des équipements.

Ces logements répondent également aux besoins des seniors souhaitant rester dans les villages mais ne pouvant plus entretenir un grand logement et/ou un grand terrain. A noter, la commune de Vaux-en-Beaujolais qui prévoit la production d'environ 10 logements intergénérationnels dans le cadre de l'OAP confortement du centre bourg.

- o **Des outils pour produire du logement social sur l'ensemble du territoire :**

En 2022, le parc de logements de la CAVBS comptabilise 27,2% de logements sociaux. Le PLUi-H fixe pour objectif l'atteinte des 25% de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes concernées par l'inventaire SRU. Dans une logique de rééquilibrage de l'offre, les communes avec un taux largement supérieur à 25% de logements sociaux (Villefranche-sur-Saône et Jassans-Riottier), continuent de produire des logements sociaux dans une moindre mesure, sans descendre en dessous du taux réglementaire.

Les communes qui n'atteignent pas le taux amplifient leurs efforts de productions dans une logique de rattrapage accrue depuis 2017. Il s'agit des communes d'Arnas et de Limas qui atteignaient respectivement 20.5 % et 21 % au lancement de l'élaboration du PLUi-H. La commune de Gleizé qui connaît un tassement de sa production de logements sociaux, continue à produire des logements sociaux dans un rythme suffisant afin de se maintenir au-dessus du taux réglementaire. La commune de Gleizé a, en 2023, un taux de 26 % de son parc de résidences principales en logements sociaux. Les OAP prévoyant la production de logements sociaux sur **la polarité urbaine** sont :

- ✓ Le secteur de Beau Parc avec 30 % de logements locatifs sociaux (soit environ 44 logements) et 10% de logements en accession sociale (soit environ 15 logements BRS)
- ✓ 1 SMS en dehors d'un secteur d'OAP, route de Longsard pour la production de 20 logements sociaux ;
- ✓ Les secteurs des Charmilles (6 logements sociaux et 30 en accession sociale) et de la Collonge (10 BRS) à Gleizé ;
- ✓ Le secteur de la Rue du 11 novembre (12 logements intermédiaires en offre locative sociale ou BRS) à Limas
- ✓ 3 SMS en dehors d'un secteur d'OAP, pour 80 logements à Limas ;
- ✓ Le quartier Grange Blazet à Villefranche-sur-Saône avec une servitude de mixité sociale (35 logements dans le sous-secteur 1 et 8 logements dans le sous-secteur 2 fléchés pour la reconstitution de l'offre dans le cadre du projet ANRU sur le quartier de Belleruche)

Les OAP prévoyant la production de logements sociaux sur **les villages** sont :

- ✓ Lacenas, route des barrières, dans le sous-secteur 1, avec 40 % de logements locatifs sociaux soit 4 logements ;
- ✓ Rivolet, route de la croix de fer, 4 logements locatifs ou en bail réel solidaire ;
- ✓ Saint-Etienne des Oullières, secteur Sud bourg, avec la requalification d'une zone d'activité, pour la production de 10 à 15 logements en offre locative sociale ;
- ✓ Saint-Julien, secteur La cime des Prés, 4 à 5 logements en offre locative sociale.

Dans l'optique d'atteindre les 25% de logements sociaux réglementaires sur les 5 communes assujetties à la loi SRU, il s'est agi de calculer le reste à produire pour les communes déficitaires et d'intégrer également le maintien du taux au regard de l'évolution du parc de résidence principale.

Le reste à produire pour le rattrapage représente le différentiel entre l'inventaire SRU et les projets en cours (non-livrés) mais ayant bénéficié d'un agrément de l'Etat ou de l'ANRU.

Focus sur la commune d'Arnas :

Entre 2018 et 2022, 5 programmes ont permis de réaliser 185 logements sociaux sur la commune d'Arnas afin de rattraper le déficit :

- Projet situé à la Chartonnière, les chênes (OPAC et Alliade Habitat) : 80 LLS (50 OPAC et 30 Alliade Habitat)
- Projet Domino, situé en second rideau de la Chartonnière : 63 LLS
- Projet Marverand (Alliade Habitat) : 30 LLS
- Les Loggias 2 : 12 LLS

La commune d'Arnas, en 2023, montre un déficit de LLS de 62 logements (arrêté préfectoral). 3 programmes dont les permis ont été accordés et les travaux terminés en 2024 permettent la production de 63 logements sociaux et de couvrir ces besoins :

- Projet Marverand (Alliade Habitat) : 29 LLS
- Projet au Nord de la route de Longsard (Les peupliers) : 14 LLS (répartis entre Alliade Habitat et OPAC)
- Erable : 20 LLS

Par ailleurs, le projet de PLUi-H permet la production d'environ 235 logements entre 2023 – 2034. Ces logements viennent agrandir le parc de résidences principales. Il s'agit de :

- 30 logements en densification ou renouvellement (dents creuses et projet communal route de Longsard) ;
- 205 nouveaux logements en OAP (Centre-bourg, Château de Longsard, Beau Parc, Chartonnaire) ;

Ainsi, pour maintenir un taux de 25 %, il est nécessaire de produire au moins 59 logements sociaux à l'horizon 2034 (liés à l'évolution du parc de résidences principales).

Dans le PLUi-H, une OAP et 2 servitudes de mixité sociale permettent la production de 79 logements sociaux :

- Une OAP et une servitude de mixité sociale sur le secteur de Beau Parc prévoit la production de 59 logements sociaux ;
- Une servitude de mixité sociale sur le secteur route de Longsard permet la production de 20 logements sociaux.

Ainsi, la commune d'Arnas atteint l'objectif fixé par la loi SRU.

Focus sur la commune de Limas :

La commune de Limas, en 2023, montre un déficit de LLS de 78 logements (arrêté préfectoral).

3 programmes dont les permis ont été accordés et les travaux démarrés permettent de revenir à un reste à produire de 3 logements :

- Projet Osmose (rue du Bayard/rue du Forest) : 30 LLS
- Projet Chemin du Martelet : 29 LLS
- Projet OGIC (rue JB Martini/rue de Belleroche) : 16 LLS

Par ailleurs, le projet de PLUi-H permet la production d'environ 289 logements entre 2023 – 2034. Ces logements viennent agrandir le parc de résidences principales. Il s'agit de :

- 121 logements en densification (cf. carte de potentiel en densification) ;
- 38 nouveaux logements en OAP (Le Besson et rue du 11 novembre) ;
- Environ 50 logements sur le secteur Barre fleuri, 50 logements sur le secteur du centre-bourg, et environ 50 logements sur le secteur de Martini Sud. Ces 3 secteurs sont aujourd'hui fermés à l'urbanisation.

Ainsi, pour atteindre un taux de 25 %, il est nécessaire de produire 80 logements sociaux (77 logements sociaux à produire par rapport à l'évolution des résidences principales et 3 logements liés au déficit).

Une OAP et 3 servitudes de mixité sociale permettent la production de 82 logements sociaux :

- L'OAP Rue du 11 novembre prévoit la production de 12 logements sociaux ;
- Une servitude de mixité sociale sur le secteur de Martini Sud de 100%, soit 50 logements ;
- Une servitude de mixité sociale sur le secteur du centre-bourg à 20 % soit 10 logements ;
- Une servitude de mixité sociale sur le secteur barre fleuri à 20 %, soit 10 logements.

Ainsi, la commune de Limas atteindra à terme l'objectif fixé par la loi SRU.

Focus sur la reconstitution de l'offre de Belleroche, situation en avril 2024 :

- ✓ 383 logements à reconstituer ;
- ✓ 220 logements livrés ou engagés ;
- ✓ 163 logements restants à engager.

Commune	Objectif	Opérations engagées - Protocole	Opérations engagées - Convention et ajustement mineur	Reste à engager
Villefranche-sur-Saône	191	25	49	117
Arnas	111	35	48	28
Limas	68	3	31	34
Gleizé	13	0	29	0
Total	383	63	157	163

Focus sur la reconstitution Ville de Villefranche-sur-Saône :

- ✓ Plusieurs axes étudiés pour permettre la reconstitution de l'offre :
 - ❖ Mobilisation des fonciers sous maîtrise publique : Etat, bailleurs, ville, Eco quartier Monplaisir ;
 - ❖ Analyse des opérations immobilières en cours et négociation de vente en bloc pour du locatif social ;
 - ❖ Instauration de servitude de mixité sociale volontariste dans certaines OAP.
 - ✓ Des ambitions :
 - ❖ Eviter la production de logements sociaux en proximité directe des QPV ;
 - ❖ Amener des logements sociaux dans les secteurs les moins pourvus et proches des aménités ;
 - ❖ Diversifier l'offre en social en mixant les produits au sein d'un même programme : LLS en reconstitution de l'offre avec d'autres logements locatifs ou en accession sociale comme libre.
 - ✓ Logements pré-identifiés :
 - ❖ 2 programmes dans la ZAC Monplaisir soit 22 PLAI et 15 PLUS sur un total de 50 logements ;
 - ❖ 1 programme sur foncier Etat : 4 PLAI et 2 PLUS sur un total de 8 logements ;
 - ❖ 1 programme sur foncier Deux Fleuves Rhône Habitat : 5 PLAI et 2 PLUS sur un total de 15 logements ;
 - ❖ Reste 67 logements en reconstitution à identifier
 - ✓ Traduction dans le PLUi-H :
 - ❖ Instauration de Servitudes de Mixité Sociale dans l'OAP « Grange Blazet » : 35 logements dans le sous-secteur 1 et 8 logements dans le sous-secteur 2, soit 43 logements ;
 - ❖ Nécessité de poursuivre l'accompagnement des bailleurs engagé par la Ville, sur les achats en bloc dans des opérations immobilières engagées et/ou qui seront engagées. Par cette approche, 24 logements pourront être identifiés.
- Un POA qui accompagne la mise en œuvre de ces objectifs en outillant le territoire et qui prend en compte les besoins de publics spécifiques (personnes âgées, saisonniers...)

Orientation 2.2 : Engager le territoire dans de nouvelles mobilités

Orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer l'offre de transports en commun et les mobilités partagées ; - Développer les mobilités actives ; - Optimiser le stationnement et la gestion des flux sur tout le territoire.
Justification au regard du diagnostic et de l'EIE	<ul style="list-style-type: none"> - Un déséquilibre très important des pratiques de mobilité et de l'espace alloué en faveur de la voiture ; - Un enjeu d'amélioration du réseau de transports en commun urbains au niveau de la polarité et d'accueil périphérique des véhicules particuliers ; - Un réseau de voirie urbaine à pacifier car actuellement saturé par la voiture ; - Une politique de covoiturage à renforcer par des infrastructures adaptées (aires...).
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> - L'ambition de tendre vers un meilleur équilibre entre offre d'emplois et population active constitue un des leviers permettant de limiter les besoins et les temps de déplacement domicile-travail quotidiens des ménages dans les années à venir. Ainsi, le PLUi-H permet le développement d'activités économiques au sein du territoire (cf paragraphe 2.4 du présent document) ; - Le modèle de développement, décliné dans le PLUi-H, permet de renforcer le rôle de la polarité urbaine dans l'accueil de nouveaux habitants avec la production d'environ 7000 nouveaux logements (2018-2034). Le renforcement de la polarité urbaine, bien desservie par les transports en commun, est également un des leviers pour tendre vers une mobilité plus durable ; - Le renforcement de toutes les centralités (centre-bourg, centralités villageoises) permet de limiter le recours à la voiture pour les déplacements de proximité, de courte distance ; - Si la voiture reste le mode de déplacement privilégié pour les déplacements longs, les déplacements de proximité sont quant à eux beaucoup plus propices à l'usage de modes de déplacements alternatifs, notamment les modes doux. Ainsi, le PLUi-H porte la volonté de mettre en œuvre une mobilité des « courtes distances » au sein des communes du territoire. Cet objectif vise à limiter les besoins en déplacement des ménages en facilitant le rapprochement entre les espaces habités et les espaces équipés. Pour ce faire, dans tous les nouveaux projets d'aménagement et d'urbanisme, les OAP intègrent la question des cheminements piétons et des mobilités alternatives. De plus, dans les tissus urbains existants, une attention particulière a été portée pour augmenter les espaces piétonniers : <ul style="list-style-type: none"> o Des OAP sur des sites à enjeux intercommunaux qui retravaillent et apaisent les entrées d'agglomération (secteurs 1 et 3) et les connexions aux rives de la Saône (secteur 2) ; o Systématisation par les OAP sectorielles de solutions pour les itinéraires doux lors des opérations d'aménagement que ce soit au sein des opérations ou pour permettre leur accès ainsi que l'accès aux points d'attrait situés à proximité ; o 25 OAP sectorielles prévoyant l'aménagement de cheminements doux ; o 20 emplacements réservés pour permettre la création de cheminements doux (piétons et/ou cyclables) ; o 47 emplacements réservés pour le réaménagement / élargissement / apaisement / sécurisation de rues ou de routes ; o 12 emplacements réservés pour créer ou étendre un espace de stationnement ; o 1 voie piétonne à créer (prescription linéaire) à Villefranche-sur-Saône ; o Encadrement par le règlement écrit du nombre de places de stationnement automobile et exigences de stationnement vélo sécurisés dans les immeubles résidentiels et de bureaux ;

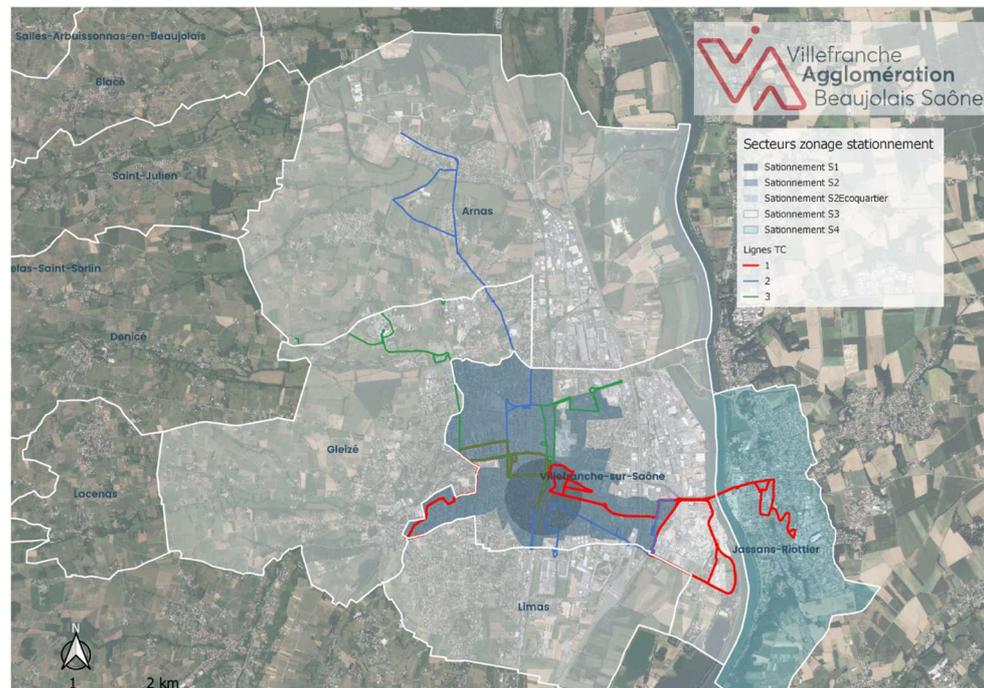
Sur ce point, la présence de la gare et d'un réseau de transport en commun sur la **polarité urbaine** a été valorisée dans l'écriture de la règle de stationnement, pour favoriser le report modal vers ces déplacements plus durables.

Ainsi, le secteur S1, autour de la gare (présence de la gare ferroviaire, de la gare routière et du réseau de transport en commun), constitue un hub multimodal sur lequel il a été décidé d'exiger un nombre de places de stationnement par logement inférieur aux autres secteurs du territoire.

Le secteur S2 constituent les secteurs les mieux desservis en transport en communs et particulièrement ceux couverts par plusieurs lignes fortes du territoire (à savoir les lignes 1, 2 et 3). A noter que le S2 Ecoquartier correspond au secteur Monplaisir.

Ces secteurs sont également propices au report modal tant par la présence d'une offre de mobilités robuste que par la densité des équipements. Sur ces secteurs, les règles de stationnement prennent en compte ces atouts.

- ✓ S1 : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher avec un maximum de 1 place par logement ;
- ✓ S2 : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement ;
- ✓ S2 Ecoquartier : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement ;
- ✓ S3 : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement ;
- ✓ S4, 2 places de stationnement par logement.



Orientation 2.3 : Conforter l'offre de services et de commerces, en s'appuyant sur les centralités urbaines et villageoises

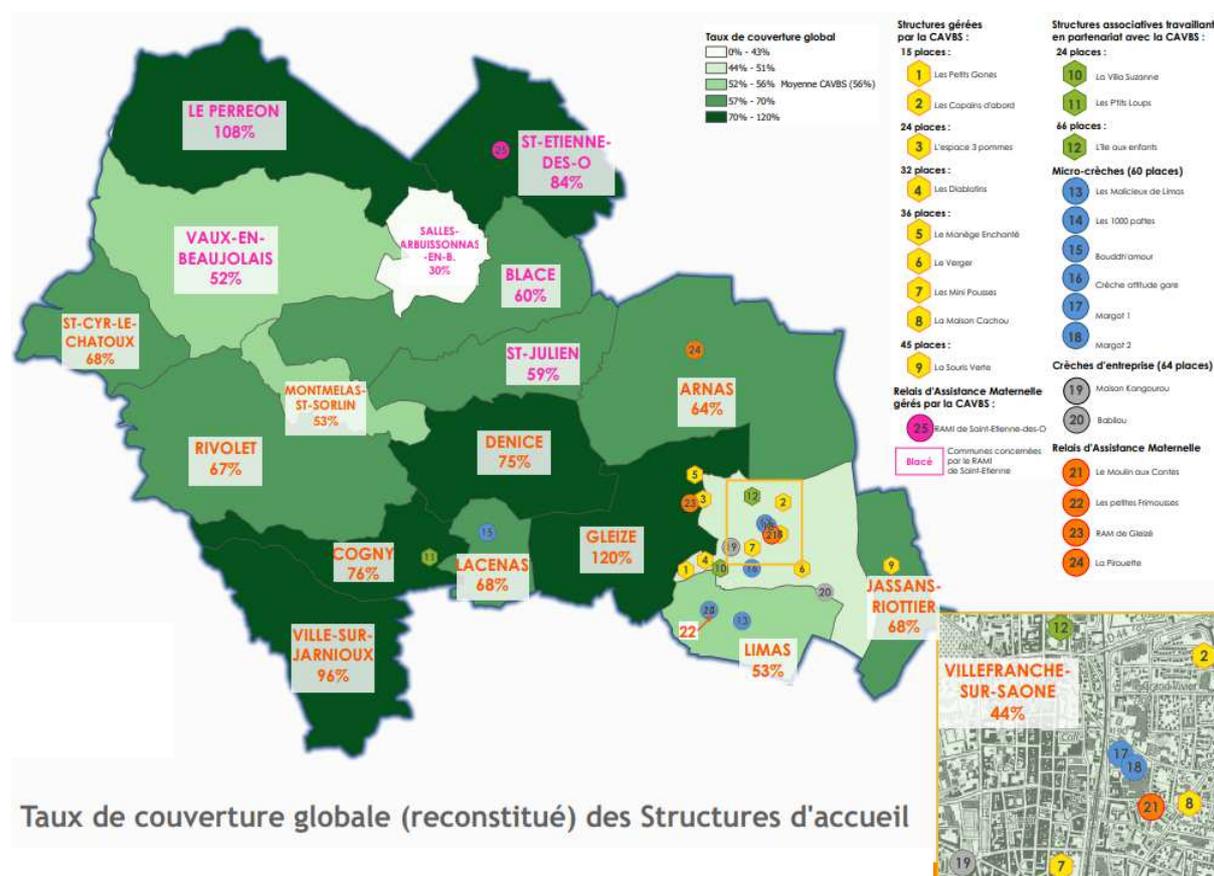
<p>Orientations du PADD</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Optimiser l'offre d'équipements et de services pour répondre aux besoins de la population ; - Affirmer le rôle et les fonctions des centralités urbaines comme villageoises ; - Penser l'aménagement des centralités urbaines et villageoises en tirant parti de la trame verte et des mobilités douces ; - Prendre en compte les besoins en équipements identifiés sur le territoire. En particulier, la construction d'une aire d'accueil des gens du voyage, d'un nouvel Etablissement d'Accueil des Jeunes Enfants et d'un nouveau collège (au niveau de la polarité urbaine).
<p>Justification au regard du diagnostic et de l'EIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une offre d'équipements supérieurs stratégique au niveau de Villefranche-sur-Saône, dont le rayonnement dépasse l'échelle de la Communauté d'agglomération ; - Un rôle des communes de première couronne pour accueillir une partie des équipements de la polarité urbaine ; - Des villages présentant une offre de proximité satisfaisante notamment avec des communes comme Blacé, Saint Etienne des Oullières ou encore Lacenas (villages de deuxième couronne) - Un niveau d'équipement moins important dans les villages les plus éloignées de la polarité urbaine ; - Une offre médicale conséquente (équipements et praticiens) liée à la fonction de pôle de la commune de Villefranche-sur-Saône à une échelle territoriale élargie (présence du pôle hospitalier en particulier) ; - Une démographie médicale plus fragile dans les communes plus éloignées du Val de Saône ; - Des équipements du premier degré répartis sur tout le territoire, à l'exception de la commune de Saint-Cyr le Châtoux qui n'accueille pas d'école ; - Une offre d'équipements du second degré concentrée au niveau de la ville centre et de la première couronne ; - Des effectifs scolaires globalement à la hausse sur les dernières décennies, en lien avec les dynamiques démographiques du territoire mais qui se stabilisent voire montrent des tendances d'inflexion à la baisse ces dernières années ; - Une obligation d'inscription de terrain(s) pour l'accueil des Gens du Voyage afin de respecter les schémas départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage de l'Ain et du Rhône (66 places prescrites) ; - Le territoire ne compte qu'une seule déchetterie pour toutes les communes, ce qui donne un nombre d'habitant par déchetterie très élevé (près du double par rapport au référentiel des collectivités urbaines), mais les études se poursuivent pour définir une implantation complémentaire avec un nouveau site ;

	<ul style="list-style-type: none"> - Des réalités différentes selon les communes du territoire, en matière d'accueil du jeune enfant : <ul style="list-style-type: none"> o Sur les communes de la polarité urbaine, le niveau d'accueil est globalement supérieur au niveau national et conforme au niveau départemental, en prenant en compte la mobilité des familles d'une commune à l'autre ; o Sur les communes rurales, le taux de couverture est atteint principalement par une offre d'accueil individuelle ; cette partie du territoire comprend peu de place collective.
<p>Traduction réglementaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement autorise les activités de services dans les zones Ua et Ub (secteur de centre-ville et de centre-bourg) et les équipements d'intérêt collectif ou de services publics dans l'ensemble des zones U ; - Le zonage permet la gestion des équipements existants et leur évolution ; 54 zones Ue représentant une surface de 204 ha environ qui permettent une occupation et utilisations des sols uniquement liées aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics. <ul style="list-style-type: none"> o Plus de la moitié de ces zones Ue se situent sur les 5 communes de la polarité urbaine confortant son rôle dans l'armature du territoire intercommunal ; o Le reste des zones Ue se situent au sein des bourgs des villages permettant le renforcement des centralités villageoises. - Un nouvel Etablissement d'Accueil pour Jeunes Enfants située sur la commune de Blacé, à Blaceret, (cf. focus ci-dessous). Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation et couverte par une OAP ; - Une aire d'accueil des gens du voyage localisée au Nord de la commune d'Arnas (cf. focus ci-dessous). Ce site sera ouvert à l'urbanisation après réalisation d'une étude d'aménagement ; - 1 zone AU4 sur la commune de Limas pour accueillir un projet d'équipement : cette zone est fermée à l'urbanisation ; elle sera ouverte dans le temps du PLUi-H via procédure d'évolution lorsque le projet sera formalisé ; - 60 emplacements réservés pour réaliser des infrastructures et des équipements publics comme des ouvrages hydrauliques, la création/aménagement/extension de parcs ou de jardins publics, la création de centres techniques, l'extension d'école, de cimetières, de centre de loisirs ou de complexe sportif ; - 1 périmètre de centralité défini sur le cœur de ville de Villefranche-sur-Saône dans lequel la surface de vente des commerces est limitée afin de confirmer l'armature existante avec les commerces de périphérie dans les zones sont réduites. L'objectif est de renforcer l'attractivité en faisant revenir progressivement dans le centre-ville, c'est-à-dire au cœur de la centralité, tous les commerces d'équipements de la personne en particulier.

Focus sur l'Établissement d'Accueil pour Jeunes Enfants à Blacé

Contexte :

- Des naissances en baisse depuis 2016 mais un taux de natalité qui demeure élevé sur le territoire de la Communauté d'agglomération (taux de natalité CAVBS : 13,3% / Rhône : 12,9% / France : 10,9%). En 2020, on recensait 2 780 enfants âgés de moins de 3 ans ;
- Une offre d'accueil (tous modes confondus) inférieur de 4% au niveau national mais qui revêt des réalités différentes selon les communes du territoire ;
 - o Sur les communes de la polarité urbaine, elle est globalement supérieure au niveau national et conforme au niveau départemental, en prenant en compte la mobilité des familles d'une commune à l'autre ;
 - o Sur les communes rurales, le taux de couverture est atteint principalement par une offre d'accueil individuelle ; cette partie du territoire comprend peu de place collective.



Dans ce contexte, la Communauté d'agglomération souhaite proposer une nouvelle offre d'accueil des jeunes enfants sur la polarité rurale. 804 familles, résidant dans la polarité rurale, ont répondu à un questionnaire établi par la communauté d'agglomération et les résultats montrent :

- Les familles travaillent majoritairement sur la Communauté d'agglomération et la métropole de Lyon. Seules 14% se rendent sur le territoire de la Communauté de Communes Saône Beaujolais et 7% dans l'Ain.
- Elles utilisent majoritairement leur voiture pour leur déplacement domicile-travail (82 % des interrogés).
- Elles souhaitent un mode d'accueil proche de leur domicile permettant une dépose sur leur trajet domicile-travail.
 - o 58 %, maximum 10 minutes de trajet depuis le domicile ;
 - o 29% entre 10 et 20 minutes.

- Aujourd'hui, en termes d'offre d'accueil, elles utilisent, principalement un accueil individuel. Les familles bénéficiant d'un accueil collectif se reportent sur les communes de Gleizé et Villefranche-sur-Saône ;
- Les familles indiquent que la non-obtention d'une place, les horaires et l'éloignement des établissements sont les motifs majeurs de non-recours à un EAJE. Parallèlement, le motif de recours à une assistante maternelle pour ces familles est à 41% justifié par la proximité géographique ;
- Via un phoning des familles ayant répondu au questionnaire, des éléments d'analyse du « mode d'accueil idéal » ont été formulés : le mode d'accueil qui arrive en tête pour les familles est la formule mixte collectif-assistant maternel (28%) puis l'équipement collectif (26%) et l'assistant maternel (21%).

Ainsi, pour offrir la même variété de mode d'accueil sur l'ensemble du territoire, les élus ont fait le choix de compléter l'offre individuelle par la création d'un nouvel EAJE sur la polarité rurale.

S'agissant de son positionnement géographique, la commune de Blacé et plus précisément de la zone de Blaceret répond au besoin exprimé en matière de proximité à l'équipement, d'un accès facilité sur les trajets domicile-travail ...

En 2023, la Communauté d'agglomération a suivi l'ensemble des DIA sur ce secteur ; elle s'est rendu propriétaire de terrains

Focus sur l'Aire d'accueil des Gens du Voyage

Rappel du contexte :

- Une obligation d'inscription de terrain(s) pour l'accueil des Gens du Voyage afin de respecter les schémas départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage de l'Ain et du Rhône ;
- 66 places prescrites avec une possibilité, validée par Monsieur le Sous-Préfet, de réaliser 1 à 2 aires de 25 places environ dans le temps de ce PLUi-H. Un courrier de Monsieur le Sous-Préfet, en janvier 2024, confirme ces éléments.

L'enjeu pour le territoire est donc de :

- Répondre à son obligation de réalisation d'aire d'accueil ;
- Assurer de bonnes conditions d'accueil ;
- Pouvoir agir lors d'installations illicites sur le territoire.

Méthode d'identification des terrains :

Pour identifier les terrains susceptibles d'accueillir cette aire, les élus ont validé la grille d'analyse suivante :

- Terrain(s) situé(s) à proximité des équipements et de l'autoroute : cela signifie que le périmètre de recherche comprend les communes d'Arnas, de Gleizé, de Jassans-Riottier, de Limas et de Villefranche-sur-Saône ;
- Tout foncier : statut public ou privé ;
- Site d'une taille minimale de 2 Ha afin de permettre un aménagement, une insertion paysagère et un traitement des franges de manière qualitative (plantation de haies...). Par ailleurs, la recherche a porté sur une parcelle de 2 Ha ou sur une unité foncière permettant d'obtenir ces 2 Ha. Cela signifie que si le site est composé de plusieurs parcelles, elles appartiennent à un même propriétaire ou à la même indivision. Ce critère permet de lever les freins liés à la dureté foncière et permet d'assurer une plus grande faisabilité lors de la phase opérationnelle.
- Hors zones d'aléas et de protections ou sensibilités environnementales fortes via une prise en compte :
 - o Des risques via les PPRNI et les cartes des aléas ;
 - o Des zones d'intérêt écologique (zones humides, corridor écologique...);



- Des sites à valeur patrimoniale (ZPPAUP, sites patrimoniaux remarquables, AVAP...).
- Hors réserves foncières dont la destination est déjà fléchée (exemple : extension des sites économiques dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie de développement...).
- Moindre impact pour l'agriculture.
- Terrain raccordé au réseau eau et électricité et/ou proximité du réseau (critère non excluant).

La prise en compte de ces critères, par recherche automatisée (Système d'Information Géographique) a permis d'identifier environ 80 sites. Après une analyse terrain, d'autres critères complémentaires ont été pris en compte :

- En cas de proximité avec des habitations existantes, vérification de la possibilité de bien aménager la transition ;
- Analyse de l'accessibilité pour les caravanes depuis l'autoroute : critère de sécurité et de temps d'accès au site depuis les entrées – sorties autoroutières et de bon calibrage des voies (existant ou projeté).

Justification du site retenu :

- Terrain situé dans la polarité urbaine, au Nord de la commune d'Arnas, à proximité immédiate de l'échangeur de l'autoroute A6 via la RD306, avec un accès sur la RD306 situé entre deux carrefours giratoires au Nord Sur Saint-Georges-de-Reneins (centre commercial Leclerc) et au Sud sur Arnas (échangeur A6) assurant une sécurité de tous les mouvements d'entrée et sortie des véhicules (sans traversée de la route départementale / pas de tourne-à-gauche) – cf vue aérienne (google maps) ci-après ;
- Site à proximité de services (centre-commercial) sur la commune de Saint-Georges-de-Reneins notamment, accessibles depuis la RD 306 ;
- Terrain de 3 Ha ;
- Ecran paysager en premier rideau existant à l'Est permettant de limiter les co-visibilités ;
- Peu d'habitations aux alentours, possibilité d'aménager la transition par la plantation de haies et traitement des reculs ;

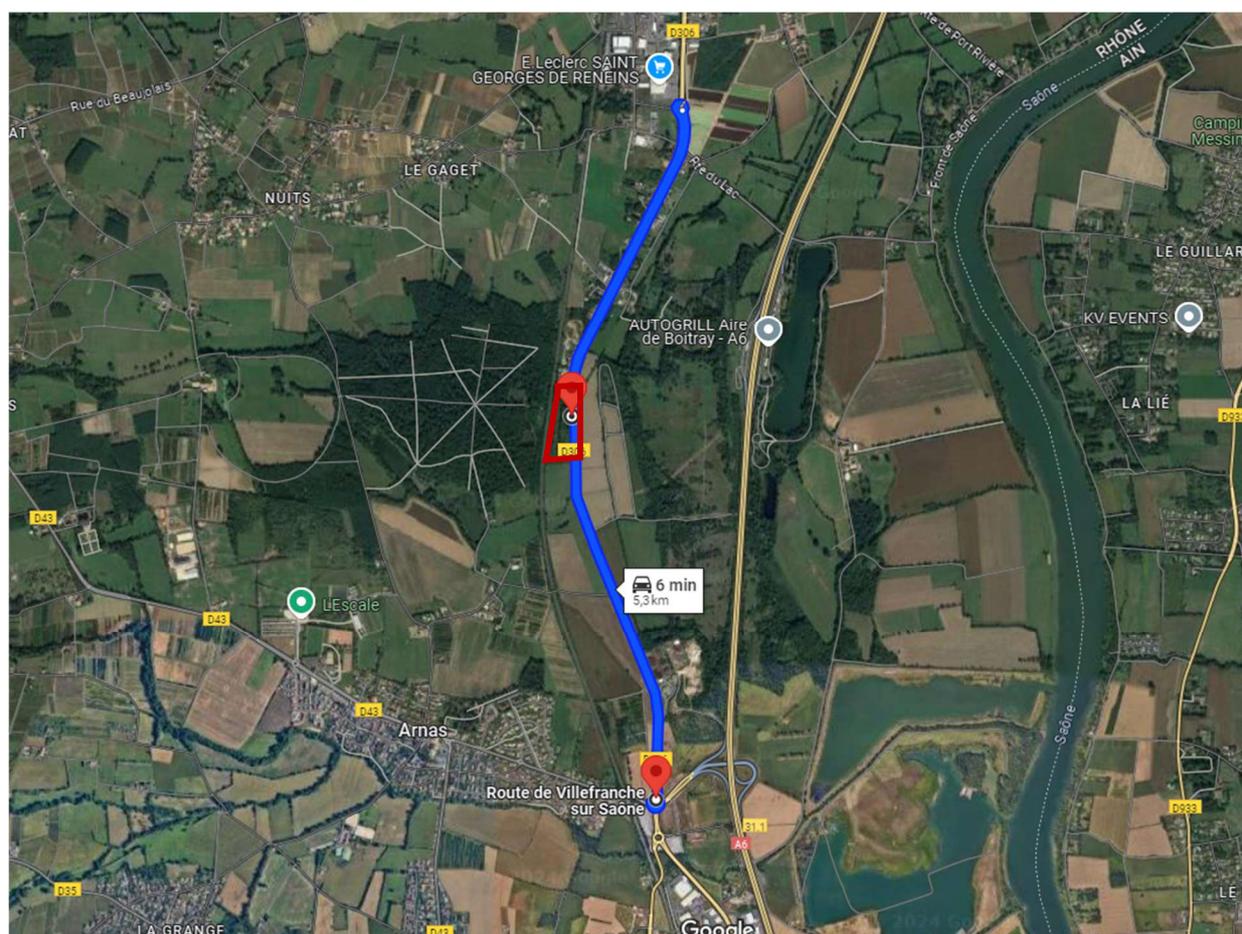
Route de Villefranche-sur-Saône, RD306 : vue de puis le Sud



Route de Villefranche-sur-Saône, RD306 : vue de puis le Nord



- Un accès depuis l'autoroute rapide : 6 minutes via la RD 306 avec demi-tour au carrefour giratoire en entrée Sud de Saint-Georges de Reneins ;



- Terrain concerné par une servitude ACI (protection monument historique) et une servitude TI (prescription du domaine public ferroviaire) ;
- Secteur affecté par des nuisances sonores liées à la proximité de la voie ferrée et de la RD306, cf : Arrêté préfectoral portant mise à jour du classement sonore des voies ferroviaires de la Métropole de Lyon et du Département du Rhône et Arrêté préfectoral relatif au classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes sur le territoire du Rhône et de la métropole de Lyon ;
- Secteur nécessitant la mise en place d'un système de traitement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales, mais aussi l'extension du réseau d'alimentation en eau potable pour la desserte du terrain ;
- Présence de réservoirs de biodiversité à proximité immédiate à prendre en compte dans le cadre des études préalable à l'aménagement du terrain. ;
- Passage d'une ligne à haute tension en partie Ouest du terrain, à proximité de la voie ferrée, compris dans l'emplacement réservé à ce stade des études, mais dont le projet d'aménagement pourra se tenir à distance.

Une ambition : un aménagement qualitatif et intégré à son environnement

- Préserver les haies et franges boisées existantes en bordure de site, ainsi que les arbres d'intérêt au sein du terrain, et conforter la structure végétale en multi-strate ;
- Limiter les surfaces en enrobé et l'imperméabilisation des sols.

Ces deux éléments permettent de limiter la chaleur l'été et d'éviter la surconsommation d'eau pour arroser les revêtements de sol. Les haies protègent des vents l'hiver. Ils seront des invariants lors de la réflexion sur l'aménagement du site, nécessaire avant ouverture à l'urbanisation de la zone.

Par ailleurs, une attention particulière sera portée sur les énergies renouvelables, la récupération des eaux de pluie des blocs sanitaires, la gestion des déchets.

Méthode et calendrier pour la mise en œuvre de l'aire :

L'aire est classée en zone d'urbanisation future (AU). Il sera nécessaire de faire évoluer le PLUi-H pour ouvrir cette zone à l'urbanisation. Cela nécessite :

- La réalisation d'une étude environnementale (potentiellement 4 saisons compte tenu de la proximité de la zone Natura 2000) et de l'analyse de l'impact (application de la mesure Eviter Réduire Compenser)
- Une étude pré-opérationnelle (conception et aménagement) sera traduite dans une OAP.

Concernant la consultation et l'enquête publique : le terrain fléché pour la réalisation de l'aire d'accueil appartient à un propriétaire privé. Par conséquent, deux options sont possibles :

- Le recours à une acquisition amiable (temps de négociation variable)
- En cas de refus de vente du propriétaire, procédure de DUP à mettre en place par expropriation (procédure avec enquête, environ 1 année de démarche).

Au moment où la maîtrise foncière est assurée, dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les aires d'accueil des gens du voyage sont soumises à permis de construire (droit commun). Le permis de construire ne porte que sur les bâtiments et locaux situés dans l'aire d'accueil et l'autorisation de stationnement pour les caravanes n'est pas exigée.

L'enchaînement de ces étapes permet d'envisager la réalisation d'une aire d'accueil à l'horizon 2028 en cas de maîtrise foncière amiable et sans contrainte liées à la protection de l'environnement, à la desserte de la zone, ...

Concernant la création d'un terrain familial locatif de 5 emplacements aux fins de résorption d'une situation prioritaire à Gleizé, une recherche est en cours sur cette même commune mais elle n'a au moment de l'approbation du PLUi-H pas encore aboutie. Dans l'attente la collectivité reste à l'écoute et des logements d'urgence ont toujours su être proposés en cas d'urgence sanitaire ou de tout ordre.



Focus sur le projet de déchetterie restant à localiser

Le territoire ne compte qu'une seule déchetterie pour toutes les communes, ce qui donne un nombre d'habitants par déchetterie très élevé (près du double par rapport au référentiel des collectivités urbaines).

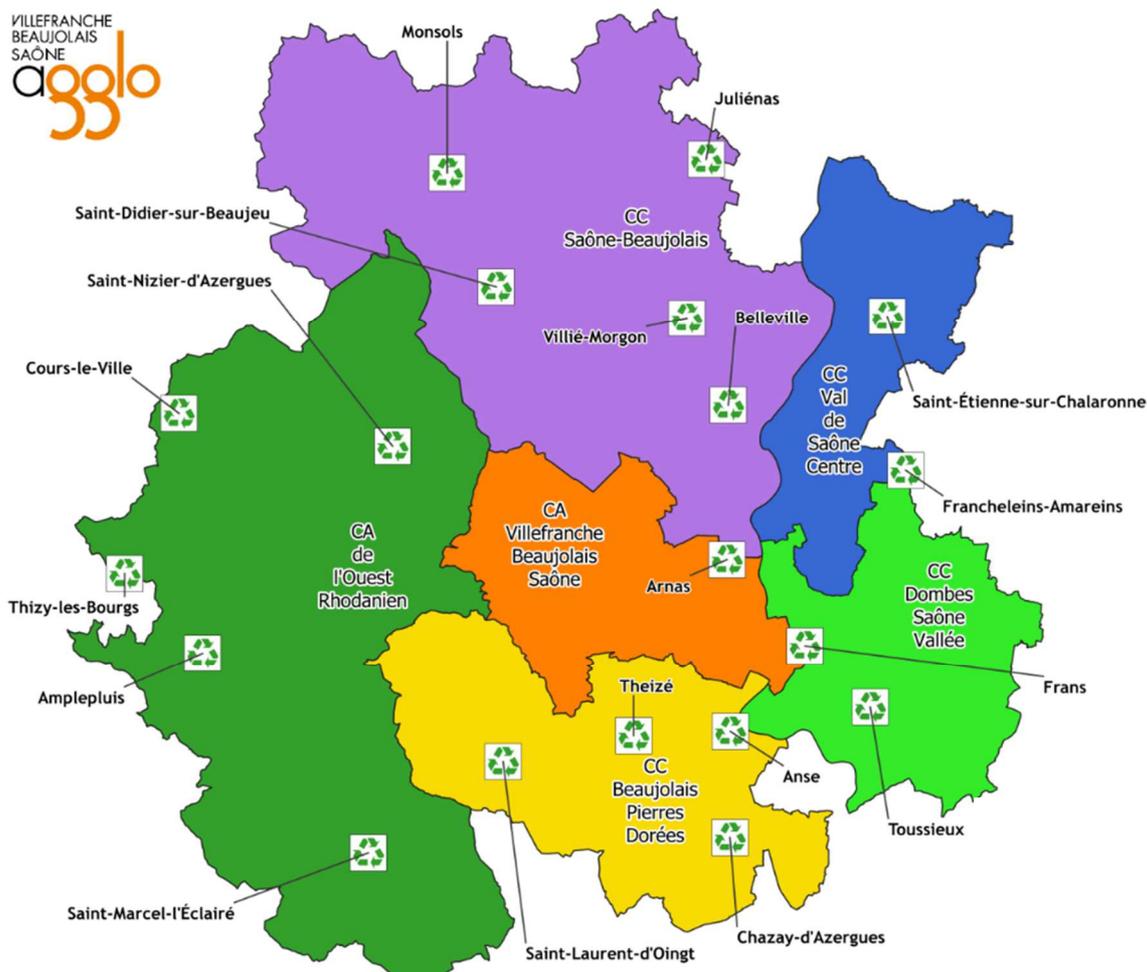
Elle se situe sur la commune d'Arnas en extrémité Nord-Est du territoire de la CAVBS.

Nombre d'habitants pour une déchetterie

CAVBS	66 560 hab.
France	13 900 hab.
Typologie urbaine	28 000 hab.

Les collectivités jouxtant la Communauté d'agglomération montrent un taux d'équipement supérieur.

Nom EPCI	Nb de Déchèterie	Population (INSEE 2018)
CA Villefranche Beaujolais Saône	1	72677
CA de l'Ouest Rhodanien	5	50616
CC Beaujolais Pierres Dorées	4	53136
CC Dombes Saône Vallée	2	38587
CC Saône-Beaujolais	5	44277
CC Val de Saône Centre	2	20564

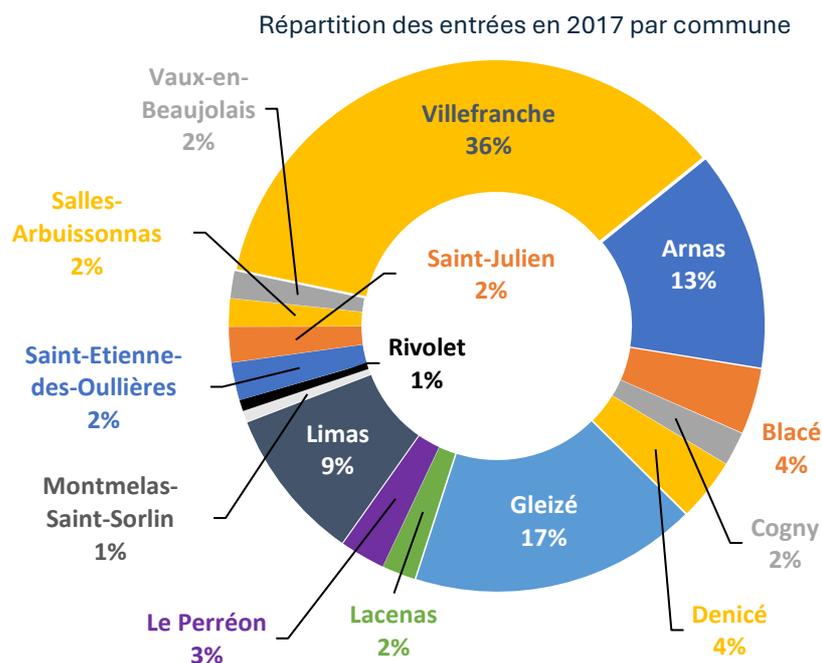


Quelques chiffres clés sur le site d'Arnas :

115 000 entrées ont été enregistrées.



Répartition de la fréquentation par commune est présentée ci-dessous :



Les habitants de Villefranche-sur-Saône représentent 36 % des entrées pour 56 % de la population ;

Les communes d'Arnas et Gleizé sont bien plus représentées sur les entrées par rapport à la population, ce qui se justifie par un habitat plus pavillonnaire et une certaine proximité avec l'équipement ;

Les communes plus éloignées utilisent également la déchetterie malgré l'éloignement, du fait de l'absence de solution alternative.

La typologie plus rurale de ces communes explique qu'elles soient plus représentées sur la fréquentation proportionnellement à la population.

Un grand nombre de flux sont collectés : gravats, déchets verts, encombrants, mobilier, cartons, ferraille, bois, plâtre, huiles, DDS, D3E et radio. Une seule benne pour les encombrants est installée ; des rotations sont souvent nécessaires.

La déchetterie ne peut plus accueillir de filière supplémentaire.

Ainsi, le site d'Arnas montre des signes de saturation et le besoin d'un second équipement.

Aucun site n'est retenu dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H. Les réflexions et études se poursuivent en concertation avec les habitants.

Pour la recherche de sites, la méthode utilisée pour le repérage des terrains pour l'aire d'accueil des gens du voyage a été utilisée et adaptée. Le périmètre de recherche a été élargi aux communes de Denicé et Lacenas, en plus de la polarité ; l'objectif étant notamment de proposer un équipement rayonnant sur une partie des communes rurales et sur une partie de la polarité urbaine.

2.5.3 - Axe III du PADD / Placer la transition écologique et la protection du cadre de vie au cœur du projet

Orientation 3.1 : Prendre le virage de la transition énergétique

Orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire les consommations énergétiques sur le territoire ; - Soutenir la production d'énergies renouvelables sur le territoire.
Justification au regard du diagnostic et de l'EIE	<ul style="list-style-type: none"> - Des consommations énergétiques importantes liées aux transports en lien notamment avec la présence d'infrastructures de transports structurantes ; - Des consommations du secteur résidentiel essentiellement liées à l'ancienneté du parc bâti (75% du patrimoine bâti date d'avant 1975) et à la prépondérance des maisons individuelles, notamment en dehors des communes de la polarité ; - Une vulnérabilité énergétique des ménages importante, et tout particulièrement pour les communes éloignées des polarités (Saint-Cyr-le-Chatoux, Vaux-en-Beaujolais) ou avec un patrimoine bâti ancien (Villefranche-sur-Saône, Saint-Etienne-des-Oullières) ; - Une vulnérabilité énergétique accrue par la forte dépendance aux énergies fossiles, du fait d'une part modale de la voiture dominante malgré un réseau de transport en commun structuré dans la polarité urbaine (TER et bus). - Des enjeux de réduction des consommations énergétiques à travers : <ul style="list-style-type: none"> o La localisation des logements, des activités, des commerces... (mobilités), o Une rénovation du bâti et des formes urbaines sobres, o La mise en place d'infrastructures favorisant l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle (covoiturage, modes doux, ...). - Une production d'énergie renouvelable très faible, couvrant 8% des consommations d'énergies du territoire, et axée principalement sur le solaire (piémonts du Beaujolais et côte viticole) et sur le réseau de chaleur de Villefranche-sur-Saône ; - Un potentiel de développement relativement important, avec le bois-énergie, le solaire en toiture (zones d'activités et de commerces, bâtis agricoles, ...) et la récupération thermique des rejets industriels.
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> - Une optimisation du réseau de chaleur en localisant une grande partie du développement résidentiel du territoire sur la ville de Villefranche-sur-Saône ; - Une prise en compte des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZA-EnR), validées en conseil communautaire le 20 décembre 2023 par la réalisation d'un règlement adapté et d'une OAP thématique « Paysage et installations photovoltaïques » ; - Une OAP thématique « Paysage et Photovoltaïque » pour permettre l'émergence de projet de production d'énergie photovoltaïques qualitatifs. L'implantation des ombrières est encadrée dans un souci de conciliation des enjeux liés à la transition énergétique et à la qualité des paysages. - Les centrales solaires au sol sont interdites en secteur agricole et naturel dans un souci de préservation de ces espaces et du potentiel agricole du territoire. Ces dernières trouveront leur place sur : <ul style="list-style-type: none"> o Les zones déjà imperméabilisées, o Les espaces artificialisés et inoccupés des zones d'activités à condition que cela n'entraîne pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone en parallèle ; o Les sites pollués dont la réhabilitation est difficile ; les zones de friches (urbaines, industrielles, militaires) ; o Les « délaissés » routiers, fluviaux, ferroviaires, d'aérodromes ou autres équipements publics désaffectés ; o Les zones anthropisées et anciennes installations classées, comme les anciennes carrières n'ayant pas fait l'objet d'une remise en état, les sites miniers, les anciens centres d'enfouissement techniques ou installation de stockage de déchets dangereux (ISDD) ou inertes (ISDI) ; o Les implantations sur toiture et façade sont admises et encadrées, selon les sensibilités des secteurs, pour une bonne insertion paysagère.

	<ul style="list-style-type: none"> - Une OAP sur le secteur de projet Beau Parc affichant une exigence de démarche durable des aménagements et des productions d'énergie des entreprises implantées ainsi qu'une obligation de végétalisation ou de panneau photovoltaïques sur les toitures terrasses ; - Un cadre général applicable à l'ensemble des OAP des secteurs économiques demandant une vigilance sur la forme et l'orientation des nouveaux bâtiments pour permettre un confort thermique et optimiser les besoins en énergie des bâtiments ; - Un cadre général applicable à l'ensemble des OAP sectorielles de la polarité demandant aux programmes de logements de respecter des exigences en termes de bâtiment à faible consommation énergétique jusqu'à bâtiment à énergie positive ainsi que des dispositifs de protection solaire au Sud, à l'Est et à l'Ouest. ; - Un cadre général applicable à l'ensemble des OAP sectorielles des villages demandant des économies d'énergies sur les bâtiments construits ainsi que des exigences en termes de bâtiment à faible consommation énergétique jusqu'à bâtiment à énergie positive ; - Possibilité dans l'ensemble des secteurs couverts par des OAP sectorielles dans la polarité urbaine de prévoir une toiture terrasse uniquement végétalisées ou équipées de panneaux photovoltaïques. - Une OAP commerce demandant dans le cadre des requalifications des espaces de stationnement, une végétalisation et/ou l'installation d'ombrières photovoltaïques - Autorisation dans les zones A et N de dispositifs de production d'énergie avec notamment avec une sur-hauteur de 3m50 au-dessus de la hauteur atteinte par la construction ; - Des exigences dans le règlement écrit sur la qualité de l'insertion paysagère et architecturale des équipements liés aux énergies renouvelables dans les zones U, AU, A et N.
--	--

Orientation 3.2 : Protéger et valoriser les paysages et la Trame Verte et bleue

Orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les grands paysages ; - Mettre en valeur les paysages et le patrimoine bâti ; - Valoriser les paysages urbains et villageois ; - Entretenir et donner à voir le patrimoine bâti ; - Préserver les réservoirs de biodiversité d'intérêt supra-communal et communal ; - Préserver et renforcer les continuités écologiques d'intérêt supra-communal ; - Protéger et renforcer les éléments naturels dans la matrice des espaces agricoles ; - Maintenir les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau ; - Arrêter l'étalement linéaire et maintenir des coupures vertes ; - Maintenir des espaces verts et naturels attractifs dans le milieu urbain.
Justification au regard du diagnostic et de l'EIE	<ul style="list-style-type: none"> - Des qualités paysagères et patrimoniales importantes, que ce soit sur le plan des grands paysages (paysages de vignobles remarquables, perceptions visuelles entre les coteaux et vers la vallée de la Saône et les Alpes, axes de découverte majeurs, silhouettes de villages, ...), ou sur le plan des patrimoines bâtis (cœur historique de Villefranche sur Saône, cœurs de bourgs, patrimoine de pierre dorée, châteaux...); - Un déficit de qualité architecturale des constructions contemporaines (pavillons, zones économiques et commerciales en particulier) ; - Un étalement désordonné de l'urbanisation qui a impacté les paysages ces dernières décennies, avec notamment des phénomènes de mitage dans les coteaux, de construction diffuse le long des axes routiers, de banalisation des entrées de villes et bourgs ; - Des dynamiques de densification, à l'œuvre depuis plusieurs années sur le territoire, entraînant un enjeu de qualité paysagère et urbaine ; - Des pressions urbaines sur les corridors écologiques structurants notamment à l'ouest de la polarité ; - Des développements linéaires est-ouest et dans les fonds de vallées mettant sous pressions des corridors locaux ;

	<ul style="list-style-type: none"> - Des pressions sur les cours d'eau (urbanisation, rejets de polluants, recalibrage, artificialisation, notamment dans la traversée de l'agglomération) ; - Des consommations du secteur résidentiel essentiellement liées à l'ancienneté du parc bâti (75% du patrimoine bâti date d'avant 1975) et à la prépondérance des maisons individuelles, notamment en dehors des communes de la polarité ; - Un mitage important de la côte viticole réduisant la perméabilité et l'attractivité de la matrice des espaces agricoles ; - Des enjeux de préservation de la biodiversité dans la côte viticole et aux franges de l'agglomération caladoise à cause des pressions urbaines importantes.
<p>Traduction réglementaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un zonage qui traduit le modèle de développement résidentiel et économique inscrit dans le PADD et qui cherche à concilier développement et préservation des paysages : <ul style="list-style-type: none"> o Un zonage qui préserve les silhouettes paysagères des communes, les crêtes, les cônes de vue et les coupures urbaines ; o Des espaces agricoles, naturels préservés d'un point de vue paysager ou écologique : zone An (zone agricole à enjeux paysagers et écologiques) représentant près de 585 ha ; o Limitation du mitage : la majorité des hameaux est zonée en secteur Agricole ou en Uh. On dénombre 11 STECAL dont 5 en dehors des tissus bâtis ; o Une localisation des secteurs de développement prenant en compte les critères de renforcement des centralités, de non-étirement linéaire, d'intérêt paysager et patrimonial et de limitation du développement des hameaux (zones Ug et Uh) o Des centralités urbaines préservées écologiquement avec le repérage de zone Nj correspondant à une zone naturelle à usage de jardin représentant près de 8 ha sur le territoire ; o Introduction d'un gradient d'urbanisation entre des zones urbaines « plus denses » (historiques ou non) en Ua, Ub et Uc vers des zones moins denses (zones Ud) et des zones urbaines limitant la densification (zones Ug et Uh) - Un règlement qui lutte contre la banalisation des paysages. <ul style="list-style-type: none"> o Une prise en compte de tous les secteurs de protection dans les pièces réglementaires (AVAP, SPR...) o Dans toutes les communes, des repérages et des protections des éléments remarquables paysagers à protéger (arbres, haies...) o Dans toutes les communes, des repérages et des protections des éléments remarquables du patrimoine bâti à protéger (maisons, murs...) o Une prise en compte des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères selon les morphologies bâties des différentes entités du territoire : traduction écrite dans chaque zone assurant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère avec notamment le souci d'une intégration dans le site : volumétrie et implantation des constructions ; qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ; o Obligation d'une part importante d'espace de pleine terre végétalisée, adaptée selon les zones. Définition claire permettant à cette pleine terre de concourir à l'amélioration du paysage et du cadre de vie et ne pouvant pas, par conséquent, être des délaissés de l'opération et/ou les espaces de retrait entre l'espace public et les constructions ; o Pour la polarité urbaine, des règles de stationnement exigeantes sur les opérations en logement collectif pour permettre le respect du coefficient de pleine terre ; la plantation d'arbres et le maintien des sujets présents, la création d'espaces d'agrément.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Pour cela, il est nécessaire d'interdire les nappes de stationnement en aérien. Aussi, le règlement de la polarité favorise l'implantation du stationnement en souterrain et majoritairement à l'aplomb du bâtiment. <ul style="list-style-type: none"> ✓ S1, S2 et S2 éco quartier : 100 % du stationnement en souterrain ; ✓ S3 et S4 : 30 % maximum du stationnement autorisé en aérien et 70 % minimum en souterrain. ○ Protection de l'espace autour des arbres et calibrage des fosses ; ○ Des prescriptions sur les espèces d'arbres autorisées ; ○ 3 strates de végétation (arborée, arbustive, herbacée) ; ○ Des marges de recul végétalisées. ○ Dispositions réglementaires encadrant l'urbanisation, l'imperméabilisation des sols et la porosité des clôtures dans le règlement écrit ; <p>- Une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » pour assurer l'identification, la préservation et le développement des éléments constitutifs des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité ; pour préserver la nature ordinaire et développer la nature en ville ;</p> <p>- Un cadre général applicable à l'ensemble des secteurs couverts par des OAP sectorielles de la polarité demandant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Des performances environnementales précises pour les opérations d'aménagement (bâtiment, végétalisation, infiltration et valorisation des eaux pluviales...) ; ○ Une limitation de l'artificialisation des sols ; ○ La préservation au maximum des espaces de pleine terre, des structures végétales existants ... ; ○ Un diagnostic du patrimoine végétal existant ; ○ Etudier la végétalisation des façades, des clôtures et ramener de la végétation sur les rues ; ○ L'aménagement, quand cela est possible, d'un espace vert paysager commun ; ○ Une bonne intégration des locaux techniques et des annexes (logettes, bacs ordures ménagères...). <p>- Un cadre général applicable à l'ensemble des secteurs couverts par des OAP sectorielles des villages demandant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Des performances environnementales précises pour les opérations d'aménagement (bâtiment, végétalisation, infiltration et valorisation des eaux pluviales...) ; ○ Des plantations avec des essences locales déjà présentes sur le territoire ; ○ Une limitation de l'artificialisation des sols ; ○ La végétalisation des clôtures et leur porosité ; ○ Une bonne intégration des locaux techniques et des annexes (logettes, bacs ordures ménagères...). <p>- 6 OAP sur des sites à enjeux intercommunaux notamment au niveau :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Des portes de l'agglomération pour retraiter les entrées de villes et redonner de l'espace aux transports en communs et aux modes doux ; ○ Des connexions des rives de la Saône visant à développer l'ossature paysagère et les continuités végétales de la ripisylve, entre le Morgon, son embouchure et la Saône et pour répondre à des enjeux de continuité des modes doux et de connexion entre Jassans-Riottier et Villefranche-sur-Saône ; <p>- 42 OAP sectorielles encadrant la qualité d'aménagement des futurs secteurs d'urbanisation et renforçant le dialogue avec les porteurs de projet. Ainsi, sur tous les nouveaux secteurs d'urbanisation, les OAP contiennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Principe de la desserte du secteur et intégration des cheminements et des accroches avec le maillage existant (modes actifs) ; ○ Zone d'implantation de l'habitat ; ○ Sens de faitage ; ○ Nombre de logements et diversité des logements ;
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Volume et gabarit des bâtiments ; ○ Travail sur les franges pour une bonne transition avec l'espace agricole et naturel ; cela concoure également à marquer durablement la limite de l'urbanisation ; ○ La localisation du stationnement pour limiter son impact visuel ; ○ Imperméabilisation ; ○ Prise en compte des risques. <p>Quelques chiffres clés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification dans les prescriptions du règlement graphique de 27 corridors écologiques représentant près de 564 ha. - Identification dans les prescriptions du règlement graphique de 2 Zones naturelles d'intérêt écologique représentant près de 2350 ha. - Identification dans les prescriptions du règlement graphique d'un éléments de continuité écologique et trame verte et bleue (bande libre de 5m autour du cours d'eau), représentant une surface de 125 ha. - Identification dans les prescriptions du règlement graphique de 118 Espaces Boisés Classés représentant près de 135 ha. - Identification dans les prescriptions du règlement graphique de 165 zones humides représentant près de 440 ha. - Identification dans les prescriptions du règlement graphique de 284 boisements à préserver représentant près de 167 ha. - Identification dans les prescriptions du règlement graphique de 556 parc et jardins à préserver représentant près de 314 ha. - Identification dans les prescriptions du règlement graphique de 543 alignements d'arbres à préserver représentant près de 51,5 km de linéaires préservés. - Identification dans les prescriptions du règlement graphique de 1082 arbres remarquables à préserver. - Identification dans les prescriptions du règlement graphique de 1 237 linéaires de haies à préserver représentant plus de 163 km de linéaires préservés. - Identification dans les prescriptions du règlement graphique de 6 éléments urbains remarquables à préserver. - Identification dans les prescriptions du règlement graphique d'une façade remarquable à préserver à Gleizé. - Identification dans les prescriptions du règlement graphique de 957 éléments du patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural. - Identification dans les prescriptions du règlement graphique de 88 murs et murets remarquables à préserver représentant près de 9,8 km de linéaires préservés. - 15 emplacements réservés pour l'aménagement d'espaces naturels ou de parcs et jardins publics.
--	--

Orientation 3.3 : Réduire les rythmes d'artificialisation

<p>Orientations du PADD</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire d'au moins 50% les rythmes annuels moyens de consommation d'espace entre 2021 et 2034, par rapport à la période 2011-2021 ; - Limitation de l'artificialisation générée par les nouveaux projets urbains ; - Renouvellement des espaces déjà artificialisés ; - Maîtrise de l'artificialisation et de l'imperméabilisation générées par la densification spontanée.
<p>Justification au regard du diagnostic et de l'EIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le développement des zones d'activités a représenté 26% des nouvelles surfaces agricoles ou naturelles artificialisées (données 2005-2015) ; - Le développement des espaces urbains à vocation résidentielle ou mixte (équipements / activités diffuses) a représenté 54% des nouvelles surfaces agricoles ou naturelles artificialisée (données 2005-2015) ;



	<ul style="list-style-type: none"> - Le développement de nouveaux espaces en mutation a représenté 20% des nouvelles surfaces agricoles ou naturelles artificialisées (données 2005-2015) ; - 67% des surfaces consommées se sont faites au détriment des surfaces agricoles (données 2005-2015) ; - 5% des surfaces consommées se sont faites au détriment des surfaces naturelles (données 2005-2015) ; - 28% des surfaces consommées se sont faites sur des espaces déjà en mutation (données 2005-2015) ; - Entre 2011 et 2021, 115,2 ha d'ENAF ont été consommés (Portail de l'artificialisation) dont 78,1 ha pour l'habitat et mixte (68%), 25,9 ha pour l'activité (22,5%) et 11,2 ha pour les infrastructures routières et autres destinations (9,5%) ; - Des sensibilités environnementales (corridors, zones humides...) menacées par l'urbanisation et l'artificialisation des sols.
<p>Traduction réglementaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Valorisation des capacités d'accueil du développement résidentiel dans les enveloppes urbaines existantes permettant de limiter les besoins en extension et encadrement du développement dans les hameaux (tous classés en zones Uh) : - Pour inciter au renouvellement urbain, à l'adaptation du parc existant et à la densification, le zonage du PLUi-H favorise un développement urbain plus compact, autour des centralités existantes, quelques soient leurs tailles, et lutte contre l'étalement urbain et l'étirement des constructions le long des voies. - A l'échelle de chaque commune, le secteur de centralité a été identifié. Il est le lieu préférentiel du développement urbain. Dans le même temps, le développement des hameaux a été limité à la gestion de l'habitat existant afin de limiter le développement de secteurs implantés dans un environnement agricole et dont la vocation est d'abord d'accueillir les activités agricoles et de permettre leur développement. - Enfin, les écarts (ou le diffus) accueilleront pour leur part principalement des extensions limitées des bâtiments existants à usage d'habitation. - Par ailleurs, pour réduire la consommation foncière et la pression sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, le PLUi-H décline des densités moyennes ambitieuses pour la construction de logements. En effet, chaque commune porte comme objectif que la création de nouveaux logements respecte une diversité globale de densité à l'échelle communale, pour favoriser des formes urbaines intermédiaires entre le collectif trop dense et le pavillonnaire trop lâche : maisons groupées, accolées, imbriquées, petits collectifs... Aussi, le PLUi-H décline trois familles de densité, via les OAP et le règlement : Pour la majorité des villages, 20 logements à l'hectare ; pour les villages mieux dotés en matière d'équipement et pouvant accueillir un peu plus de développement, 25 logements à l'hectare (Blacé, Lacenas, Saint-Etienne des Oullières, Saint-Julien) pour la polarité urbaine, en moyenne 40 logements à l'hectare pour la polarité et 80 logements à l'hectare pour la ville-centre. - Un potentiel foncier consommant des ENAF inscrit dans les plans de zonage d'environ 66 ha sur la période 2021-2034. - Rappel du point de référence : Analyse de la tendance passée (2011-2021) à partir des données de l'observatoire national de l'artificialisation (Cerema). <ul style="list-style-type: none"> o 115,40 ha consommés soit 11,54 ha par an (toutes destinations confondues). o Le cadre réglementaire : Une division par 2 sur la période 2021 – 2031 de la consommation d'espace par rapport à la tendance passée puis une nouvelle division par 2 à partir de 2031. o L'enveloppe maximale autorisée dans le cadre du ZAN est donc de 66,35 ha. o 57,7 Ha (pour 2021 – 2031) + 8,65 Ha (pour 2032 – 2034) <p>Rappel de la circulaire Béchu :</p> <p>« ... jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ou un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20%. »</p>

	<p>Ainsi, la consommation d'ENAF inscrite dans le PLUi-H répond aux exigences réglementaires, dans un degré de compatibilité, et sans activation de la circulaire Béchu.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une limitation au maximum par le règlement écrit de l'imperméabilisation en renouvellement urbain et pour les nouveaux projets : <ul style="list-style-type: none"> o Coefficients de pleine terre pour les villages o Coefficient de pleine terre pour la polarité urbaine à la fois pour les secteurs de production résidentielle et pour les secteurs de développement économique o Des espaces verts plantés avec 3 strates végétales, préservation et développement des arbres... - Une OAP thématique « paysage et installations solaires » qui oblige à désimperméabiliser, infiltrer les eaux pluviales et végétaliser le site lors de toute installation d'ombrière. - Un cadre général applicable à l'ensemble des OAP des sites à enjeux et de l'OAP commerce demandant une désimperméabilisation des parkings et des espaces de pleine terre en cœur d'îlot ; - Un cadre général applicable à l'ensemble des OAP sectorielles de la polarité et des secteurs économiques demandant une limitation de l'artificialisation des sols, des espaces non artificialisés et de pleine terre à maintenir ou à créer et une limitation des emprises des constructions ; - Un cadre général applicable à l'ensemble des OAP sectorielles des villages demandant une limitation de l'artificialisation des sols et un maintien ou la création de surface non artificialisées dans les projets ; - Au sein même des différentes OAP sectorielles : des objectifs chiffrés sont fixés pour limiter l'imperméabilisation des sols ou pour garantir des surfaces de pleine terre.
--	--

Orientation 3.4 : Protéger les ressources, limiter les risques et réduire les nuisances

<p>Orientations du PADD</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger et gérer la ressource en eau ; - Gérer le risque inondation et de ruissellement ; - Gérer le autres risques et nuisances.
<p>Justification au regard du diagnostic et de l'EIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une qualité chimique de la Vauxonne et du Morgon fortement altérée, en lien avec les pratiques agricoles passées et actuelles, mais aussi avec les pressions industrielles et résidentielles ; - De nombreuses masses d'eau souterraine recensées et présentant un bon état qualitatif et quantitatif, malgré la forte vulnérabilité aux pollutions diffuses et industrielles des masses d'eau affleurantes ; - Les alluvions de la Saône comme masse d'eau stratégique pour l'alimentation en eau potable du territoire à préserver notamment au regard des risques de pollution liées à la proximité d'ICPE ; - Des besoins en eau actuels et futurs de la population largement satisfaits malgré quelques vulnérabilités liées au changement climatique et à des conflits d'usage dans la vallée de la Saône (alimentation agriculture, activité économique) ; - Une vigilance à avoir sur la qualité des eaux et la sécurisation de l'approvisionnement ; - Un enjeu de préservation des champs d'expansion des crues dans la vallée de la Saône et de ses affluents et la limitation du ruissellement et de l'imperméabilisation des sols en amont ; - Un enjeu de prise en compte des risques potentiels liés à la géologie dans les différentes zones d'aménagement ; - Un enjeu de mise en place de distances de recul vis-à-vis des routes, voies ferrées ou canalisations présentant un risque lié au transport de matière dangereuses ; - Un enjeu de prise en compte des infrastructures bruyantes, avec une vigilance particulière à proximité de l'autoroute A6 et de la RD306, dont les abords sont densément urbanisés.



<p>Traduction réglementaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un zonage des eaux pluviales réalisé conjointement au PLUi-H pour articuler les deux démarches. Il préconise la gestion de l'eau, par infiltration, sur la parcelle ; - Des cartes des aléas actualisées dans le cadre de la procédure PLUi-H. Toutes les communes sont couvertes. - Une prise en compte des cartes des aléas dans le zonage et le règlement puisque dans les dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit, un chapitre spécifique sur les risques prévoit des dispositions spéciales sur les projets nouveaux et le bâti existant, en lien avec les aléas identifiés. Ces dispositions particulières concernent : <ul style="list-style-type: none"> o Les inondations et crues des rivières (hors zones de PPRNi opposables) ; o Les ravinements et ruissellements sur versant ; o Les glissements de terrain ; o Les effondrements ; o Les chutes de pierres et blocs ; o Le retrait et gonflement des sols argileux. - Une transcription dans le zonage des aléas inondation faibles, moyens et forts du Marverand et de la Vauxonne ; - Une prise en compte dans les règlements graphiques et écrits des dispositions et périmètres réglementaires des PPRNi du Val de Saône, de la Saône et du Marmont, du Morgon et du Nizerand ; - Une intégration des périmètres de captage des eaux immédiats, rapprochés et éloignés dans les plans de zonage et un règlement adapté à la sensibilité du milieu ; - Dans le règlement écrit, des dispositifs de gestion de l'eau sont exigés (réutilisation de l'eau pluviale, récupération et stockage) pour ne pas impacter l'écoulement naturel de l'eau ; - Le calibrage des scénarii de développement démographiques et économiques en adéquation avec les capacités en ressources du territoire ; - Une prise en compte dans le règlement graphique et écrit du PPRT Bayer ; - Une identification et protection dans les prescriptions du règlement graphique de 165 zones humides représentant près de 440 ha. - Une indication dans le plan de zonage des aléas Retraits Gonflements des Argiles (RGA) et mise en annexe du « Rapport de présentation » du PLUi-H, du guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? ».
--	--

2.6 – Justification des OAP sectorielles

Les éléments suivants permettent de justifier les secteurs couverts par OAP et leurs orientations. Sur ce point, il convient également de se référer aux OAP qui comportent toutes des éléments de contexte et d'explication des ambitions et objectifs poursuivis plus détaillés.

S'agissant des secteurs en entrée de Ville, les OAP s'appuient et reprennent la synthèse des études préalables répondant à l'Amendement Dupont. Même si seul le projet de Beau Parc entre dans le champ d'application de la Loi Barnier, la démarche a été reprise pour tous les secteurs d'entrée de Ville ou d'Agglomération tel qu'inscrit dans les orientations générales du PADD, pour assurer une qualité paysagère, urbaine et architecturale des entrées de ville et garantir la prise en compte de la sécurité routière et des nuisances. Ce sont notamment les secteurs à enjeux intercommunaux qui sont concernés, mais également les traversées ou entrée de centre-bourg.

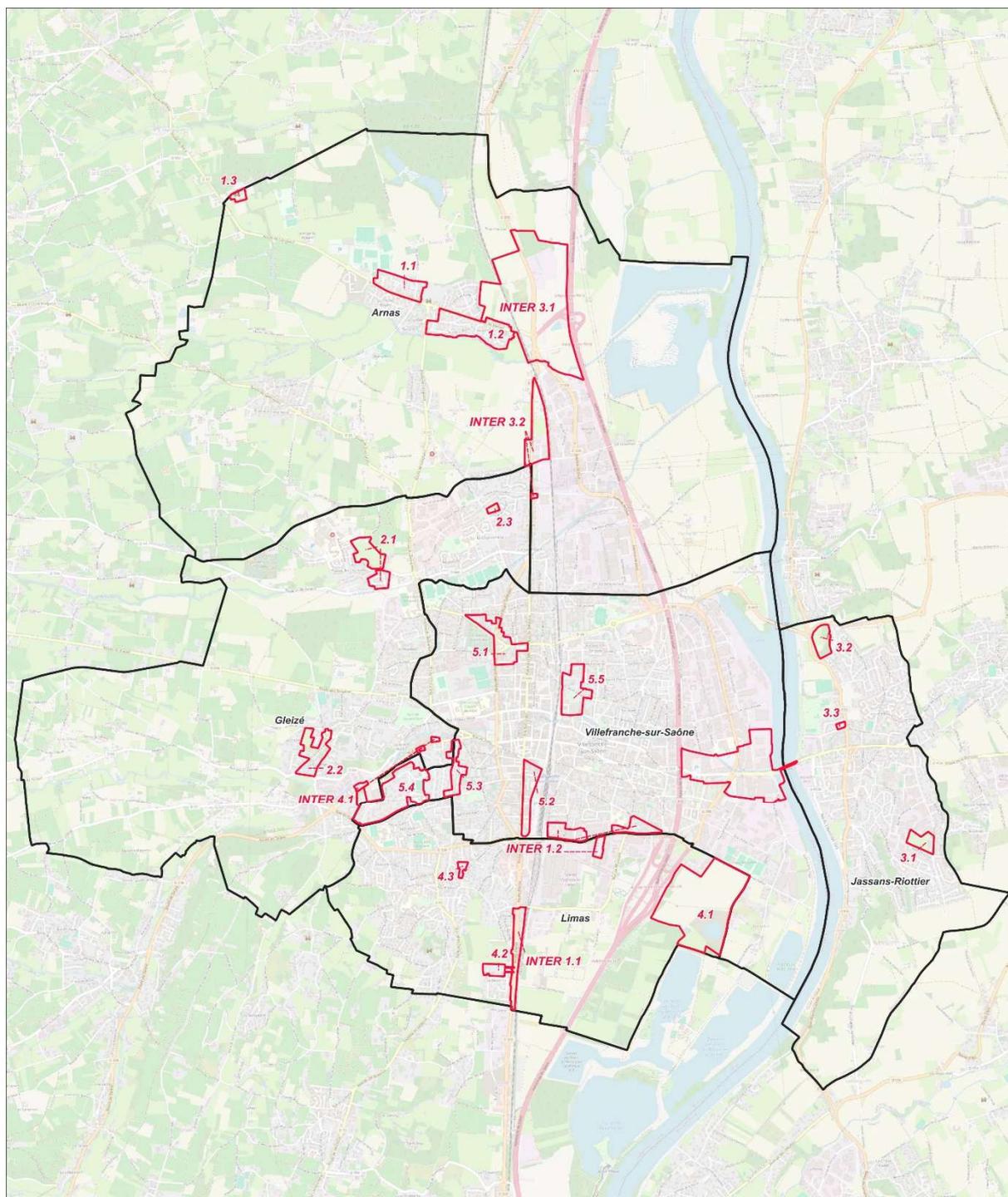
En effet, l'article L.111-6 du code de l'urbanisme stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations (sauf exceptions listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme) sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Le PLUi-H fixe des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 parce qu'il comporte dans l'OAP Beau Parc en particulier, les données de l'étude justifiant, au regard des spécificités locales (paysage, isolement de l'A6 par la végétation existante et préservée, inondation, enjeux de milieux naturels, travaux d'aménagement de la RD306 et de ses abords), que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Il est à rappeler que ce projet fait l'objet d'une procédure de ZAC, zone d'aménagement concerté, dont les études ont conduit à prévoir l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du présent PLUi-H, après une quinzaine d'années d'études. Cette section de la RD 306 est traité par le projet en véritable boulevard urbain, comprenant des espaces dédiés aux modes actifs, des aménagements pour les transports en commun dont le réseau est à étendre jusqu'au cœur du projet, des traitements paysagers. Tous ces travaux et les règles d'implantation des constructions permettent de justifier la réduction du recul aux abords notamment de la RD 306.

Pour rappel, les voies classées à grande circulation sur le territoire de la CAVBS sont l'ancienne route nationale et sa déviation, l'autoroute A6 et ses bretelles de liaison, ainsi que les voies suivantes comprises au sein de l'agglomération urbaine listées dans le Décret du 3 juin 2009 :

- Les boulevard Roger Salengro, Boulevard Gambetta, Boulevard Jean Jaurès, Boulevard Etienne Bernard, Rue Jean-Michel Savigny, D 44, D 44D, D 504, D 6086, à Villefranche-sur-Saône,
- La D 338 à Gleizé,
- Boulevard Henri Barbusse à Limas.

2.6.1 – Secteur Polarité



Une partie du développement résidentiel de la commune est situé dans le centre-bourg de la commune et plus particulièrement au Nord de la RD 43, dans un secteur au tissu majoritairement pavillonnaire classé en Uda. La mutation de ce secteur a démarré de manière spontanée ces dernières années, générant des constructions peu denses en seconde bande (par divisions parcellaires à l'arrière des maisons existantes) et des démolitions de maisons individuelles au profit d'habitat collectif.

Le PLUi-H permet de poursuivre et d'accompagner la mutation de ce secteur classé en Uda en y favorisant des opérations de renouvellement urbain et en maîtrisant la densification. Il s'agit d'encadrer les possibilités de divisions parcellaires au profit, notamment, de la préservation et de la valorisation du patrimoine paysager existant. Le développement de ce secteur, est encadré par **L'OAP 1.1 centre-bourg** et représente environ 33 logements en densification, sur une surface d'environ 7.8 ha.

Les autres secteurs de la commune, déjà urbanisés, seront classés en Ug (gestion du bâti existant) car ils ne participent pas au renforcement de la centralité, connaissent la présence de risques naturels ou n'offre pas de disponibilité foncière sans connaître une atteinte à la qualité du cadre de vie. Ces secteurs ne représentent donc pas de foncier mobilisable pour le développement de l'urbanisation. **L'OAP 1.2 Verrier Marverand** vise à préserver la trame végétale de ce secteur qui est caractérisé par un tissu urbain pavillonnaire aux ambiances paysagères qualitatives et par la présence continue de la trame verte du Marverand créant une limite naturelle au Sud du secteur. En effet, la trame végétale est très présente et il s'agit de conserver le fonctionnement de ce secteur de lotissements dans lequel l'intimité des maisons est aujourd'hui préservée et les séquences de desserte véhicule organisées pour une circulation apaisée.

Le **Château de Longsard** se situe en entrée Nord-Ouest de la commune d'Arnas, en bordure de la route départementale RD 43 et au sein d'un espace naturel bordé d'espaces agricoles. Le site est classé Monuments Historique et fait l'objet d'une protection patrimoniale. La totalité du Parc est également inscrite au titre des éléments remarquables du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L .151-23 du Code de l'Urbanisme) en tant que parc, jardin ou espace paysager remarquable à protéger. Deux Cèdres sont notamment repérés comme arbres remarquable.

L'OAP 1.3 Château de Lonsard, encadrera une intervention limitée sur ce site, en lui permettant d'évoluer tout en conservant et valorisant ses qualités patrimoniales et paysagères.

Le secteur d'OAP englobe une partie du site du Château de Longsard :

- Deux zones Nh englobant l'ancienne « Serre » au Nord et le Château au Sud ;
- Les anciennes dépendances sur lesquelles un aménagement de logements a déjà été réalisé ;
- Une partie du parc dont les deux cèdres identifiés au titre des éléments remarquables du paysage.

Le classement Nh caractérisant les zones naturelles à vocation d'habitation dans lesquelles les divisions limitées sont possible, les volumes bâtis du Château et de l'ancienne serre pourront être aménagés en 6 logements au plus.

Ainsi, le développement de l'urbanisation de la commune est très majoritairement concentré sur la Zone d'Aménagement Concerté de **Beau Parc** située au Nord-Est du bourg, en extension de l'enveloppe urbaine existante. Ce projet d'intérêt communautaire, faisant l'objet d'une OAP sectorielle **INTER 3.1** au titre des secteurs à enjeux intercommunaux, a pour objet de constituer une polarité mixte majeure et une entrée stratégique au Nord de l'agglomération. L'opération a pour objectif d'apporter une réponse en termes de couture urbaine qui fera le rapprochement entre les fonctions résidentielles du bourg d'Arnas et les fonctions urbaines économiques du Nord de l'agglomération. Le développement du quartier résidentiel Beau Parc représentera 146 logements dont 30 % en locatif social et 10 % en accession sociale. La partie économique permettra d'accueillir des activités industrielles et productives, des services, bureaux et des activités agricoles.

Le secteur de la **Chartonnière** à l'interface des communes d'Arnas, de Gleizé et de Villefranche-sur-Saône, en entrée Nord de l'agglomération, verra son développement à court et moyen termes encadré par l' OAP **INTER 3.2** liée aux sites à enjeux intercommunaux. L'objectif sera de maintenir dans cette continuité urbaine, des ouvertures paysagères (mise en scène de l'espace agricole) et d'affirmer la façade d'activité artisanale. Son aménagement permettra également une opération résidentielle sur un sous-secteur, situé route nationale 6, à l'interface d'une séquence d'activités et d'un tissu résidentiel existant (habitat collectif). Cette opération accueillera un programme mixte de 20 logements collectifs.

L'OAP répondra à des enjeux d'entrée de ville, de continuité urbaine et paysagère, de transition vers une vocation de faubourg mixte et d'affirmation de la façade d'activité artisanale avec la mise en scène de l'espace agricole.

Gleizé

Cette commune de la polarité urbaine, en proximité directe de Villefranche-sur-Saône, a connu un développement conséquent ces dernières années.

L'évolution de l'urbanisation est majoritairement concentrée sur deux pôles constitués par des Zones d'Aménagement Concerté, sur lesquelles les échelles de production de logements sont à peu près équivalentes : la ZAC des Charmilles (au Nord) et la ZAC de la Collonge (en centre-bourg). Deux autres secteurs, plus réduits, sont ciblés en densification, l'un au Nord-Est de la commune, ancienne route de Beaujeu au sein d'un tissu très résidentiel, et l'autre en entrée Sud-Ouest de la commune, à l'interface de Villefranche-sur-Saône, au sein d'un secteur à enjeux intercommunaux. Ces 4 secteurs qui font tous l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) représentent à eux seuls 275 logements.

- **OAP 2.1 Les Charmilles** : 130 à 135 logements dont 6 logements en offre locative sociale et 30 logements en accession sociale

Ce secteur bénéficie d'une position stratégique au Nord-Ouest de l'agglomération caladoise, de part et d'autre de la RD 35 (l'avenue des Charmilles), et au Nord de la RD 44 (route de Montmelas).

Des équipements publics et des services structurent déjà ce quartier (Hôpital, Lycée, crèche, Village Beaujolais) et pourront répondre aux besoins des futurs habitants.

Il s'agit de poursuivre le confortement du quartier d'Oully planifié initialement autour de trois secteurs correspondant au périmètre de la ZAC et dont le sous-secteur Sud a déjà été aménagé. L'OAP 2.1 encadre donc l'évolution des deux sous-secteurs, un premier secteur classé en Uac (en cours d'aménagement) et un second secteur classé en AUF, pour l'aménagement de 135 à l'échelle de l'ensemble du secteur, typologies variées (lots libres, individuel, intermédiaire et collectif).

L'objectif sera d'offrir une diversité de logements pouvant accueillir les jeunes ménages et familles (dont une partie en offre sociale), les primo-accédants, tout en préservant les qualités paysagères du site grâce à des orientations paysagères fortes.

Il s'agira également de connecter le nouveau quartier au tissu pavillonnaire existant, aux équipements et au réseau de transport de la Communauté d'agglomération, grâce à un maillage mode doux.

- **L'OAP 2.2 La Collonge** : 80 logements dont 10 logements en accession sociale

Situé au Sud du centre-bourg de Gleizé, au contact d'une zone déjà urbanisée, des commerces et des services de proximité et des équipements publics (scolaires, culturels et de sportifs), ce secteur bénéficie d'une desserte par les transports en commun du réseau de la Communauté d'agglomération et est relié aux axes structurants de communication. Son aménagement visera à conforter le centre-bourg en urbanisant et articulant deux sous-secteurs, de part et d'autre de la Montée de la Grande Collonge, dans la continuité du premier sous-secteur de la ZAC déjà aménagé au Sud. Le classement en AUda d'un des secteurs visera à produire plutôt de l'habitat individuel en lien avec le tissu pavillonnaire existant, alors que le classement en Uac du reste du secteur d'OAP permettra une densification plus importante et optimisée avec des typologies d'habitat intermédiaire à collectif.

Les logements produits permettront une variété dans les typologies d'habitat et les surfaces (comportant une partie en offre sociale) et s'inscriront dans un cadre paysager qualitatif, faisant le lien avec le centre-bourg et les tissus pavillonnaires existants via un maillage mode doux à l'échelle de l'ensemble du secteur.

- **L'OAP 2.3 Ancienne route de Beaujeu** : 40 logements

Ce secteur constitué d'un tènement partiellement bâti, classé en Uac, est compris dans le quartier de La Chartonnière, au Nord de la commune, entre le parc d'activités d'Epinay et la Route Nationale 6. Il bénéficie d'une proximité directe avec des équipements et des services (école de la Chartonnière, Maison Georges Sand, Parc du Bois, Village Beaujolais).

Il s'agira de densifier ce secteur inscrit au sein d'un tissu résidentiel. L'enjeu est de limiter l'imperméabilisation des sols et leur artificialisation tout en assurant une densité de logements et une



diversification de l'offre sur cette partie du territoire. L'ambiance de petits collectifs inscrits dans un parc arboré et préservant la biodiversité du secteur sera recherchée avec une emprise au sol des bâtiments limitée. Les usages seront mutualisés au sein de ce parc (jardins potagers, compost, espace de jeu). Une démarche globale d'approche environnementale et paysagère est ainsi attendue sur ce secteur.

- **Secteur à enjeux intercommunaux – L'OAP INTER 4.1 Rue de Tarare Faubourg Nord : 20 logements**

Ce secteur se situe en entrée Ouest de l'agglomération, à l'interface de deux projets de renouvellement urbain et d'intérêt communautaire, que sont la ZAC de Belleruche et les Grands Moulins Seigle. S'inscrivant en bordure de la trame verte et bleue du Morgon, à la suite de séquences d'activités, les deux sous-secteurs opérationnels classés en Uc permettront l'aménagement de logements collectifs sur le premier secteur ouvert à l'urbanisation, tout en s'intégrant au maillage mode doux à l'échelle du quartier. Un troisième sous-secteur, classé en Uic permettra l'extension d'un commerce existant ayant des besoins d'évolution, tout en assurant son intégration paysagère.

Jassans-Riottier

Le développement de Jassans-Riottier, pour l'habitat, reste dans les limites de l'enveloppe urbaine constituée, et principalement en renouvellement urbain.

Ces dernières années, la commune de Jassans-Riottier a connu un développement résidentiel à travers des opérations de construction d'importance réalisées de manière spontanée et qui, aujourd'hui, nécessite la réalisation d'un plan guide sur le secteur du centre-bourg. Ce plan guide permettra d'établir une vision à court, moyen et long terme de l'évolution du centre-bourg sur les formes urbaines à privilégier, les programmations urbaines (typologies de logements), la fonctionnalité urbaine (centralité, mobilités, plan de circulation, nature en ville...). Ainsi, dans le cœur du centre-ville, l'objectif est donc de constituer un tissu urbain homogène, en s'appuyant sur les formes urbaines denses existantes, pour développer une urbanité forte et valoriser le caractère du centre ancien. Pour ces raisons, deux secteurs sont classés en zone d'urbanisation stricte (AU2) afin de permettre la réalisation d'études urbaines visant à définir un projet urbain ambitieux, porteur de cohérence et de qualité dans l'aménagement global. Il s'agira également de prendre en compte les risques naturels.

Compte-tenu d'un tissu urbain déjà resserré sur les zones pavillonnaires, le potentiel constructible dans ces secteurs, reste mesuré (zones Uc et Uda).

Le secteur de la **Grande Borne**, nécessitera une consommation d'ENAF pour permettre l'extension de la zone d'activité en vue de l'implantation de nouvelles activités économiques et artisanales, en transition avec le tissu résidentiel et dans un cadre paysager à préserver. L'aménagement de ce secteur sera encadré par l'**OAP 3.1 La Grande Borne** qui portera une exigence particulière sur le maintien d'une qualité d'ambiance paysagère et d'une biodiversité, à travers les possibilités d'aménagement sur ce tènement d'environ 3 ha.

Un second secteur implanté au Nord du centre-bourg dans la continuité d'une zone commerciale de proximité, permettra le renouvellement urbain à l'interface d'un secteur résidentiel et d'un secteur mixte. Son évolution sera encadrée par l'**OAP 3.3** pour permettre l'installation d'une **maison pluridisciplinaire de santé** en intégrant les contraintes liées aux risques d'inondation (PPRNi Saône et Marmont) et les enjeux paysagers.

Enfin, le secteur du **parc de Cillery** constitue la limite Nord-Ouest du territoire communal de Jassans-Riottier. Il est limité par le réseau viaire : la RD 933 à l'ouest, la RD 131 au Nord et le chemin de Beauregard à l'Est et au Sud.

Il s'agit d'une zone à vocation d'accueil touristique uniquement. Le site est classé en zone Nc pour sa partie Est et Sud et en zone Ut pour sa partie Nord et Ouest. Il est repéré comme un parc paysager remarquable protégé. **L'OAP 3.2** vise à permettre une valorisation touristique de ce site privilégié en bord de Saône, dans le respect de la qualité du site, du parc et de la biodiversité qui y est associée.

Limas

La commune de Limas, a souhaité localiser le développement de son urbanisation en restant dans l'enveloppe urbaine déjà constituée à travers une densification maîtrisée respectueuse du tissu existant (zone Uac, Ud...). Il s'agit de renforcer le centre-bourg de la commune et d'accueillir les habitants dans des secteurs dotés de commerces et d'équipements et couverts par une ligne de bus du réseau de transport collectif.

Confrontée à la nécessité de rééquilibrer son offre de logements sociaux, la commune a inscrit seulement deux secteurs ouverts à l'urbanisation afin de maîtriser le rythme d'évolution de son parc de logements et de ne pas dégrader la situation au regard de ses obligations SRU. La commune a déjà enclenché un rattrapage avec l'engagement de diverses opérations de logements sociaux.

Le premier secteur d'urbanisation, couvert par l'**OAP 4.3 Rue du 11 novembre**, est situé à proximité directe du centre-bourg ; il permettra la réalisation d'environ 26 logements dont une servitude de mixité sociale (50 %) proposant une offre locative sociale ou en BRS. Le programme devra comporter une part d'habitat intermédiaire dans l'esprit « maison de ville » et une part d'habitat collectif, afin d'optimiser la densité sur ce tènement dont les qualités paysagères et patrimoniales devront être préservées et valorisées.

Le second, sur le secteur **d'OAP 4.2 Le Besson**, offre un potentiel de 12 logements à travers la maîtrise et le renouvellement d'un secteur d'habitation. Il est situé à l'interface d'un axe routier bordé de secteurs d'activités et d'un espace naturel. L'évolution de ce secteur sera maîtrisée en permettant une implantation limitée en nombre de nouveaux logements. La desserte de ce quartier sera réorganisée et requalifiée pour permettre l'accès à l'ensemble des parcelles bâties.

Quelques secteurs sont classés en Ug permettant la gestion et l'évolution du bâti existant afin de garantir la qualité du cadre de vie, le respect du tissu existant aujourd'hui homogène.

Enfin la requalification de la façade routière route d'Anse à travers une **OAP INTER I.1 liée aux secteurs à enjeux intercommunaux**, permettra des potentiels de renouvellement urbain et densification pour de l'activité. Classé respectivement en Uia à l'Est de la route d'Anse et en Ud à l'Ouest de cet axe, le secteur devra retrouver une cohérence urbaine afin de transformer cet axe routier en boulevard urbain. Cette OAP porte également des orientations paysagères fortes sur l'ensemble de cette séquence d'entrée Sud d'agglomération.

Entre l'autoroute A6 et la Saône, se situe la Gravière de Limas. Il s'agit d'un site d'extension d'activités d'exploitation de matériaux, dans la continuité de la gravière actuelle au Sud du site concerné.

La réalisation de ce projet économique tient compte des enjeux environnementaux et de biodiversité. **L'OAP 4.1 de la Gravière de Limas** permet d'encadrer l'aménagement du site tout en s'assurant du maintien et de la préservation et du renforcement des continuités écologiques le long de la vallée de la Saône, ainsi que de la qualité des espaces contribuant à l'espace naturel sensible du Bordelan.

Villefranche-sur-Saône

Les élus ont fait le choix de porter une attention particulière sur les typologies de logements qui seront produites sur Villefranche-sur-Saône, avec :

- Des logements de plus grande taille afin de répondre aux besoins des familles ;
- Des typologies de logements plus variées (locatif, privé, collectif et individuel).

Ainsi, la production de logements s'oriente vers les besoins des familles qui recherchent la proximité des services.

De plus, la production de logements doit aussi permettre une plus grande diversité et qualité dans l'offre résidentielle sur Villefranche-sur-Saône qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. En particulier, il s'agit de maintenir à Villefranche-sur-Saône des ménages ayant de plus grandes capacités économiques nécessaires à l'animation de la ville, au maintien des commerces, etc. En effet le parc de la ville est constitué de près d'un tiers de logements sociaux. Si le logement locatif social a toujours sa place dans la production nouvelle pour répondre aux besoins, et pour renouveler le parc existant, la priorité est de favoriser la montée en gamme de l'offre résidentielle.

La diversification résidentielle passe aussi par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, proximité des services et des commerces, gestion des eaux pluviales, moindre artificialisation foncière, etc.).



Le développement de Villefranche-sur-Saône s'appuie sur un développement à partir des zones déjà construites. La ville fait aussi de la reconquête du parc vacant une priorité à travers l'inscription dans le volet habitat du PLUi-H (POA) d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur le centre historique.

Ainsi les zones de développement potentiel ont été dimensionnées pour respecter le nombre de logements à produire et par conséquent, la Ville a défini :

- Des secteurs pouvant recevoir dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain d'envergure des opérations de constructions à dominante d'habitat collectif, dans une recherche de qualité résidentielle. **Ces secteurs sont couverts par des OAP ;**
- Des secteurs pouvant recevoir dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain d'envergure des opérations de constructions à dominante d'habitat collectif, dans une recherche de qualité résidentielle et sur lesquels des études urbaines seront nécessaires pour préciser les intentions d'aménagement. Ces secteurs sont classés en zones à urbaniser stricte ;
- Des espaces desservis, qui sont amenés à recevoir des opérations de constructions à dominante de logement individualisé soit sous forme d'habitat intermédiaire soit sous forme d'habitat individuel.
- Des espaces où la présence de risques, la valeur patrimoniale du bâti, la valeur paysagère de certains quartiers ou ilots à préserver empêchent la densification dans le temps de ce PLUi-H.

Plusieurs secteurs sont mis en avant afin de conforter le tissu urbain existant, restructurer les espaces déjà bâtis, recomposer des quartiers, développer l'urbanité, renforcer la lisibilité d'un secteur, opérer du renouvellement urbain, densifier, diversifier les fonctions et l'offre de résidentielle, ou encore valoriser des espaces. Ces secteurs, qui font tous l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) représentent à eux seuls 1 291 logements.

- **OAP 5.1 Gambetta-Roncevaux** : 253 logements

L'ambition portée sur ce secteur est d'établir un paysage d'entrée Nord/Ouest de centre-ville en articulant le développement des tissus bâtis entre le centre-ville et son faubourg, en confortant la trame verte arborée et végétale et en redonnant du lien entre toutes les époques de construction. L'objectif est de constituer un tissu urbain en cohérence avec le site existant en s'appuyant sur les formes urbaines historiques (alignement sur rue, socle actif, gabarit variés, parcellaire en lanière) pour développer une urbanité forte sur les espaces majeurs et valoriser le caractère général du centre ancien et sa densité. L'évolution de ce secteur se fera par les mutations successives de 7 sous-secteurs qui permettront l'aménagement de programmes d'habitat et de programmes mixtes, proposant des typologies de logements diversifiées en fonction des zones dans lesquelles se situent les ilots opérationnels (Ua ou Ub).

- **OAP 5.2 Quartier Grange Blazet** : 291 logements dont au moins 60 logements en offre sociale au titre de la reconstitution liée au projet ANRU de Belleruche

Il s'agit ici de redéfinir la situation urbaine du quartier occupant une place stratégique dans l'agglomération, à la fois en entrée Sud de la ville et à l'interface de la gare et du centre-ville, marquée par un glissement morphologique entre tissu de faubourg au Nord (couvert par l'AVAP de Villefranche-sur-Saône) jusqu'aux ensembles de logements installés dans des parcs au Sud-Ouest.

L'intervention sur 5 sous-secteurs répartis entre les axes rue d'Anse/rue Grange Blazet et les axes Est/Ouest constitués par 5 rues permettra :

- o De faire évoluer cet ensemble urbain aux mutations récentes ;
- o D'améliorer la mixité fonctionnelle du secteur pour mieux l'intégrer au centre-ville.

Chacun des sous-secteurs classés en Ua ou Uab, comportera une orientation principale dans la façon d'y intervenir : une transformer, composer avec l'existant, évoluer en continuité ou intervenir ponctuellement.

L'ambition est de donner une cohérence urbaine aux différents ilots composants ce secteur en lui attribuant des fonctions urbaines, des usages, une programmation de logements variés et en lui apportant des orientations paysagères fortes à travers le principe de trame paysagère longitudinale et continue sur rue et en cœur d'îlot.

- **OAP 5.3 Rue Jean-Baptiste Martini** : 117 logements

Situé au Sud-Ouest de l'agglomération, à l'interface des communes de Limas et Gleizé, ce secteur est aujourd'hui constitué de plusieurs séquences aux tissus urbains hétérogènes qu'il s'agit de recomposer afin d'apporter plus de cohérence du Sud au Nord de la rue Jean-Baptiste Martini. Les actions permettront de renforcer la lisibilité du caractère paysager de ce quartier dont la trame végétale est très présente : parcs, alignements d'arbres et perception des jardins le long de l'avenue Jean-Baptiste Martini, ambiance de « ville-parc ». L'aménagement de 5 sous-secteurs, classé en Uc au Sud et en Uac pour la partie Nord, permettra des opérations successives de renouvellement urbain tout en conservant une densification maîtrisée et enfin de proposer un habitat qualitatif et accessible pour les jeunes familles.



Sur chaque secteur opérationnel, l'enjeu sera de permettre une implantation de bâtiments compact, préservant au maximum les espaces de pleine terre et maintenant le recul suffisant sur la rue Jean-Baptiste Martini pour la préservation et la valorisation de la trame arborée continue.

- **OAP 5.4 Belleruche** : 250 nouveaux logements et 256 réhabilitations

L'ambition portée visera à conduire un projet urbain redonnant une attractivité et une valeur d'usage au secteur en s'appuyant sur l'environnement. Il s'agira de diversifier les fonctions et l'offre résidentielle privative en s'appuyant sur la mixité sociale et réaffirmer la présence des institutions publiques et des services. Aussi, en parallèle des logements neufs, une partie des logements sera réhabilité et un projet de résidentialisation concernera 653 logements. L'OAP aura vocation à tirer parti de la richesse paysagère du quartier dans les orientations d'aménagement des espaces privés et publics et mettra l'accent sur les performances énergétiques attendues pour les nouveaux bâtiments.

- **OAP 5.5 Monplaisir** : 300 logements restent à produire dans le cadre de la ZAC Monplaisir, dont 45 en offre sociale

En lieu et place d'anciennes friches industrielles, les élus ont souhaité transformer ce secteur situé à proximité du centre-ville à travers un programme global de renouvellement urbain. L'ambition, à travers une démarche ambitieuse en termes d'environnement, est de créer un habitat attractif, diversifié, abordable et inclusif à proximité des services urbains, développer des activités commerciales, tertiaires et de loisirs, aménager des espaces publics.

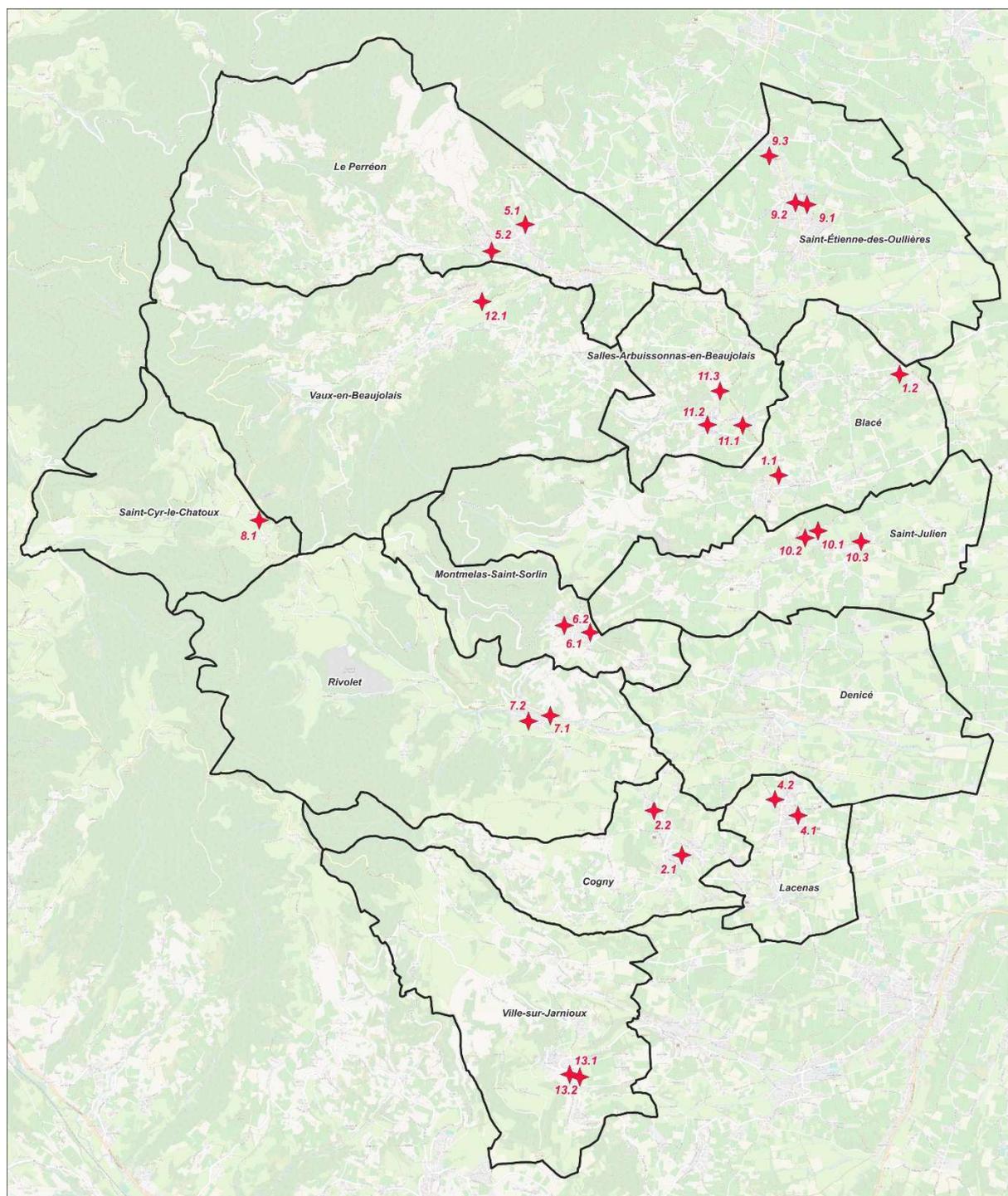
Dans le cadre de l'OAP, 3 sous-secteurs sont identifiés en périphérie de la Zone d'Aménagement Concerté, afin de permettre une transition entre le secteur opérationnel et les tissus urbain existants, majoritairement résidentiels et pavillonnaires. Leur aménagement permettra des programmes de logements et des programmes mixtes pour un total de 15 logements.

- **OAP des Sites à enjeux intercommunaux**

OAP INTER 1.2 Edouard Herriot-Riottier : 70 logements

Identifié parmi les secteurs d'OAP présentant des enjeux intercommunaux, cette séquence d'entrée Sud-Est de la ville se situe à l'interface des communes de Villefranche-sur-Saône et de Limas, il constituera une des premières accroches urbaines de l'avenue Edouard Herriot depuis l'Est et la sortie d'autoroute. Le sous-secteur identifié permettra d'opérer la transition entre un secteur d'activités marqué par l'aménagement d'une façade paysagère sur l'Avenue Edouard Herriot et les zones d'habitat existantes au Nord de la rue de Riottier. Les ilots identifiés permettront la réalisation de 70 logements dans un cadre paysager fort. **L'OAP INTER 2.1 Route de Frans – Pont de Frans** vient encadrer l'évolution du secteur des berges de Saône afin d'amorcer le retournement de la ville sur sa façade verte, développer une continuité paysagère en s'appuyant sur des continuités végétales et la ripisylve, entre le Morgon, son embouchure et la Saône. Cette OAP permettra de poursuivre la réflexion engagée sur la route de Frans et le pont de Frans pour redonner une place à l'ensemble des modes de déplacement.

2.6.2 – Secteur villages



Blacé

Le potentiel en densification dans le centre-bourg de la commune est faible. Deux OAP encadreront des secteurs de développement possible de la commune, l'une pour de l'habitat et l'autre pour un équipement d'intérêt collectif. Toutefois, un secteur d'activités, inséré dans le tissu urbain de la commune et situé en entrée de village, présente une opportunité de renouvellement urbain en cas de déplacement de ladite activité.

Ainsi, le foncier pour le développement résidentiel mobilise le potentiel densifiable existant à l'intérieur de la centralité, le potentiel en renouvellement urbain et se situe également en extension immédiate du bourg :

- La première zone ouverte à l'urbanisation (zone AUb), est encadrée par l'**OAP 1.1 quartier des écoles**, permettra l'aménagement de 11 nouveaux logements sur un secteur d'environ 0,66 ha, dans des volumes compacts d'habitat individuel groupés à collectifs à proximité directe des équipements et services du centre-bourg. Il s'agit notamment de densifier le secteur en accompagnement de l'évolution du Groupe Scolaire, pour conforter la limite Nord du bourg et réorganiser la desserte du cœur d'îlot ;
- Une opération de renouvellement urbain, au cœur du bourg, en lieu et place d'une activité artisanale, permettra d'accueillir une vingtaine de logements sans consommation d'ENAF, ce secteur est classé en zone à urbaniser stricte (AU1) dans le cadre du PLUi-H. Il pourra être ouvert à l'urbanisation après une étude urbaine et la relocalisation de l'entreprise. Une procédure d'évolution du PLUi-H sera nécessaire et permettra d'inscrire une OAP sectorielle et les dispositions réglementaires applicables, tout comme les deux zones suivantes.
- Une autre zone à urbaniser stricte (AU1) est inscrite au Sud-Est du bourg, en extension de l'enveloppe urbaine, afin d'accueillir un programme de logements.
- Une dernière zone (AU3), également au Sud-Est du bourg en entrée d'agglomération, en extension de l'enveloppe urbaine, est définie pour les projets de construction du centre de loisirs et l'aménagement d'un parking, à l'arrière de la partie constructible, au regard des besoins complémentaires de stationnement de la salle des fêtes et du futur équipement d'intérêt collectif.

Dans un souci de renforcer le centre-bourg, les hameaux ne présentent donc pas de potentiel foncier mobilisable pour développer l'urbanisation. Ainsi, ils sont classés en secteur Uh qui autorise la gestion et l'évolution du bâti existant.

L'aménagement du secteur retenu pour l'Etablissement d'Accueil de Jeunes Enfants fait l'objet d'une **OAP 1.2 Blaceret** pour garantir la bonne prise en compte du contexte paysager et fonctionnel du site dans le futur projet d'une capacité d'environ 36 berceaux. Il s'agit notamment de préserver les qualités paysagères du site et valoriser son caractère « d'entrée de bourg ».

Cogny

Le développement de la commune se situe sur le centre bourg et le hameau de Régny qui forment un continuum urbain. Le potentiel en densification dans le centre-bourg a été mobilisé et deux zones, en extension de l'enveloppe urbaine, sont identifiées.

Le secteur d'**OAP 2.1** est située en entrée Sud-Est du village (zone AUb) et bénéficie d'une position stratégique à proximité de la maison de la petite-enfance, de la salle des fêtes, du parc avec aire de jeux, des équipements sportifs et du centre du village avec ses commodités. Elle permettra l'aménagement d'un programme d'habitat intermédiaire de 10 logements sur environ 0,55 ha, dont le volumes simples respecteront le principe des bâtisses existantes du centre village, en proposant des typologies de logements variées, permettant d'accueillir les jeunes familles sur la commune.

L'**OAP 2.2 hameau de Régny**, marque l'entrée Nord du village (zone Ub) et visera à redéfinir les limites du hameau existant par l'implantation de 6 à 8 nouveaux logements en habitat individuel groupé sur environ 0,52 ha, tout en respectant les qualités paysagères du secteur et en intégrant un cheminement mode doux pour regagner le hameau.

Ces zones d'OAP permettront d'accueillir la majeure partie des nouveaux logements prévus dans le temps du PLUi-H.



Ces OAP visent à conforter ces deux entrées du centre-bourg à travers des programmes d'habitat individuel groupé à intermédiaire, dont les typologies bâties s'approcheront des bâtisses du centre-bourg. L'implantation de ces logements est définie pour optimiser ces secteurs et pour préserver au maximum les qualités paysagères et la pleine terre existantes sur ces tènements.

Quelques dents creuses, dans le tissu urbain constitué, classées en Uaa et Ub permettront de densifier l'enveloppe urbaine.

Le reste des hameaux et les espaces diffus ne présentent pas de potentiel foncier mobilisable pour développer l'urbanisation et sont classés en Uh et A qui autorisent la gestion et l'évolution du bâti existant.

Denicé

Malgré un nombre important de logements à produire, la morphologie de la commune de Denicé a permis de localiser le potentiel développement au sein du centre-bourg. Une zone à urbaniser (AUI) est définie en continuité directe de la centralité, représentant un potentiel d'une cinquantaine de logements. Elle permettra de consolider l'urbanisation entre le Sud du centre-bourg et le lieudit Les Maisons Neuves. Compte tenu de l'importance du secteur (superficie et nombre de logements à produire) et de sa position stratégique (entrée de village, vues à préserver), ce dernier est classé en zone inconstructible ; elle pourra être ouverte à l'urbanisation après étude urbaine, par procédure d'évolution du PLUi-H qui intégrera une OAP sectorielle.

Quelques potentiels fonciers dans le tissu urbain du centre-bourg et hameaux contigus pourront également être mobilisés (dents creuses et jardins de propriétés bâties).

Afin d'optimiser le développement du bourg, les hameaux et les espaces diffus ne présentent pas de potentiel foncier mobilisable pour le développement de l'offre résidentiel.

En l'état, aucune OAP n'est inscrite sur la commune.

Lacenas

Le développement résidentiel de la commune de Lacenas se concentre dans le centre-bourg.

Quelques disponibilités foncières au cœur du tissu urbain existant, dans des zones classées en Ub, permettront de combler quelques dents creuses du centre-bourg. Ces disponibilités participent à la production d'une nouvelle offre de logements.

L'OAP 4.1 rue de Massonnière, permet d'optimiser un tènement libre situé dans l'enveloppe urbaine tout en visant un aménagement en cohérence avec le contexte environnant. Ainsi, ce secteur de 0,38 ha accueillera un total de 5 logements en habitat individuel à mitoyen et implantés conformément aux orientations imposées dans un « esprit parc » afin de conserver au maximum les éléments végétaux présents. Les accès seront mutualisés en réutilisant ceux déjà existant afin de limiter l'impact sur la rue de Massonnière et préserver sa tranquillité.

Une zone à urbaniser d'environ 0,55 ha en extension du centre-bourg et couverte par **l'OAP 4.2 Centre-bourg – Route des barrières**, permet de localiser le potentiel de développement de la commune à proximité immédiate des équipements et des commerces. Cette dernière permettra la réalisation de 10 logements dans un programme d'habitat intermédiaire offrant des typologies variées à destination des jeunes ménages et familles, dont 40 % en offre locative sociale. Sur ce secteur, il s'agit de densifier ce tènement de façon maîtrisée en préservant le cadre paysager viticole dans lequel il s'inscrit. Il s'agit également de requalifier l'entrée de village.

Les hameaux et le bâti diffus ne présentent pas de potentiel foncier mobilisable pour développer l'urbanisation avec un classement en Uh ou A qui autorise la gestion et l'évolution du bâti existant.

Enfin, une zone d'extension est prévue dans la continuité de la zone d'activités existante pour une surface d'environ 1,5 ha. En effet, l'inventaire foncier montre une hyper concentration des activités économiques dans le cœur urbain du territoire et une pénurie foncière pour les entreprises dans les Villages alors que la Communauté d'Agglomération enregistre chaque année, en moyenne, une demande d'environ 11 ha dont la moitié pour de

l'artisanat. Le besoin de développer de manière mesurée une zone artisanale en dehors de la Polarité est donc un enjeu fort pour le territoire. Une zone d'activité étant déjà existante à Lacenas, il a été fait le choix de pouvoir l'étendre. Cette zone doit permettre de répondre de manière mesurée aux besoins des artisans situés sur ce secteur de la Communauté d'agglomération ; elle est classée en zone d'urbanisation stricte afin de permettre la réalisation d'une étude urbaine permettant de définir un projet urbain ambitieux notamment dans la qualité d'aménagement et d'insertion. Afin d'éviter notamment la création d'une dent creuse en raison de parcelles viticoles qui deviendraient inexploitable, il est prévu une zone tampon classée en N entre la zone Ub et la zone AU2.

Le Perréon

Le bourg de la commune de Le Perréon a accueilli ces dernières années plusieurs projets d'urbanisation qui ont permis la production d'environ 21 nouveaux logements.

Le potentiel foncier de la commune consiste alors au comblement de dents creuses et de parcelles densifiables sur le bourg. Quelques disponibilités foncières au cœur du tissu urbain existant, dans des zones classées en Ub et Uc, participeront à la production d'une nouvelle offre de logements.

Le développement résidentiel de la commune de Le Perréon se concentre principalement dans le centre-bourg et plus particulièrement en extension du secteur de Le Duchamp. **L'OAP 5.1 chemin du Duchamp** couvre une zone à urbaniser en extension (zone AUb) d'environ 0,40 ha et permettra de maîtriser l'évolution de la frange Nord du bourg pour permettre la poursuite du développement résidentiel tout en assurant la préservation des qualités paysagères du site qui est directement en contact avec les espaces viticoles. Ce secteur accueillera 6 à 8 logements dans 2 volumes au plus d'habitat intermédiaire à collectif. Il s'agira de limiter l'impact des nouveaux volumes bâtis qui s'inscriront dans la pente et de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Les hameaux ne présentent pas de potentiel foncier mobilisable pour développer l'urbanisation avec un classement en zone Uh qui autorise la gestion et l'évolution du bâti existant.

Le lieu-dit de **la Trève** qui a connu par ailleurs un développement récent avec plusieurs projets résidentiels (une dizaine de logements au total) présente aujourd'hui un enjeu de requalification économique avec une friche industrielle où différents projets ont pu être imaginés. Ce secteur fait donc l'objet d'une **OAP 5.2** pour favoriser la mobilisation de cette friche.

Montmelas-Saint-Sorlin

Le bourg principal de Montmelas-Saint-Sorlin présente en son sein une grande enclave non bâtie entre le cœur historique et un secteur de développement urbain plus récent.

Les élus ont souhaité, sur ce secteur qui offre un axe de vue remarquable sur le grand paysage, sur la silhouette du bourg historique et sur le clocher de l'église, permettre l'accueil de nouveaux habitants. **L'OAP 6.1 rue du Prieuré** qui encadre le développement de ce secteur à urbaniser (AUb) de 0,11 ha permettra d'assurer le maintien des qualités paysagères en portant des prescriptions sur les futurs volumes bâtis (sens de faitage, implantation...) et en réservant une large place au maintien d'espaces naturels. Le projet présente une typologie de logements variée (9 logements : habitat groupé sous un même toit, habitat intermédiaire) tout en préservant cet îlot naturel en limitant son artificialisation.

Quelques autres disponibilités foncières, dont une en extension pour 2 logements, classées en Ua ou Ub, permettront de compléter l'offre en logements. **L'OAP 6.2 rue de la Forge** permet de poursuivre le développement urbain du secteur, en mobilisant un tènement de 0,11 ha en zone Ua, situé en entrée de bourg et à proximité d'équipements publics en assurant une intégration paysagère et une gestion des franges urbaines avec l'espace viticole voisin. Deux logements individuels mitoyens pourront y être aménagés, avec mutualisation des accès.

Rivolet

Se situant dans un contexte particulièrement contraint (pente, risque...) et présentant un contexte urbain assez dense, la commune de Rivolet ne dispose que de très peu de possibilités de densification.

Par ailleurs, le Nizerand qui traverse le bourg, limite d'autant plus les possibilités de densifier certains fonds de parcelles. Ainsi, seules quelques possibilités de densification ont été identifiées dans le bourg ou en entrée de village.

Aussi, le projet de PLUi-H permet, via l'**OAP 7.1 centre-bourg**, la réalisation d'une séquence d'habitat groupé dans le prolongement et selon la même typologie que les bâtisses du centre-bourg, en front de la rue des Ecoliers. Ce secteur classé en Ua permet la réalisation de 5 logements sur 0,1 ha. Le principe des accès sera encadré en imposant un socle de stationnement en RDC sur rue.

Pour envisager un développement résidentiel, la commune a, par le passé, été contrainte de s'étendre sur les contreforts de la vallée du Nizerand, le long de la rue de la Croix de fer. L'objectif est de poursuivre le développement sur ce secteur qui dispose encore de quelques disponibilités foncières. Ainsi un tènement de 0,34 ha d'un peu plus de 0,5 ha, couvert par l'**OAP 7.2 route de la croix de fer**, est ouvert à l'urbanisation (zone AUd) pour accueillir environ 7 à 8 logements, répartis dans des volumes simples d'habitat individuels et intermédiaires, qui s'intégreront en tenant compte de la topographie. Il s'agira également de limiter l'artificialisation des sols et de préserver les qualités paysagères du site en gérant notamment la transition avec l'espace nature par une frange plantée. Les logements proposés seront de typologies variées et compteront 4 logements en offre locative sociale ou bail réel solidaire.

Enfin, dans un souci d'optimiser le développement sur le bourg, les hameaux et le bâti diffus ne présente donc pas de potentiel foncier mobilisable.

Saint-Cyr-le-Châtoux

Le village de Saint-Cyr-le-Châtoux est caractérisé par une urbanisation très localisée, en sommet de colline avec une prédominance de secteurs naturels et boisés. Compte-tenu de la morphologie urbaine du bourg de la commune qui n'offre quasiment pas de potentiel en densification (seuls deux potentiels identifiés), une petite zone en extension de 0,55 ha située au Nord de la commune, en bordure de la route du Parasoir, est proposée pour la création de 5 logements individuels qui devront être conçus en 4 volumes simples au maximum. Ces logements seront des logements individuels ou mitoyens. L'**OAP 8.1 route du Parasoir** prévoit un phasage opérationnel, avec l'aménagement du secteur Sud en 2027 (soit 2 volumes bâtis), puis du secteur Nord en 2030 (soit 2 volumes bâtis). L'OAP qui encadre ce secteur permettra de veiller à la bonne intégration des nouveaux volumes bâtis dans le grand paysage, à la qualité environnementale des constructions (logements bioclimatiques) et à la qualité du traitement des franges entre les constructions et l'espace naturel par la plantation en lisière (haie bocagère arbustive).

Le secteur de la rue du Blason implanté en continuité directe du bourg laisse quelques possibilités d'évolution et est classé en Ub tout comme le secteur Nord d'extension du centre bourg.

Le seul autre hameau « Vers Bœuf » est classé en Uh permettant la gestion et l'évolution du bâti existant.

Saint-Etienne-des-Oullières

La commune a fait le choix de conforter le centre bourg et de maintenir sa vitalité en proposant des disponibilités foncières en renouvellement urbain, en densification et en extension directe du centre.

L'aménagement du secteur en extension est encadré par l'**OAP 9.1 Sud bourg** permettant des opérations successives sur 4 sous-secteurs respectivement implantés en zones AUc ou Ua, pour une création de 45 à 65 logements au total. L'OAP permet une diversité dans les typologies d'habitat et une mixité dans les programmes de logements collectifs sur l'un des secteurs. Elle assure également la mixité fonctionnelle du secteur par une attention particulière portée aux mobilités (sécurisation des circulations, nouveaux accès, circulations douces, stationnement...).



Le site, en extension, va restructurer l'entrée de bourg depuis la rue de Belleville (RD19) avec pour fond, la silhouette urbaine à préserver (notamment la vue sur le clocher) et à requalifier (front bâti). Un des sous-secteurs est fermé à l'urbanisation (AU1) dans le temps du PLUi-H pour permettre une étude de projet cohérente.

L'OAP 9.2 Rue du Beaujolais prévoit la restructuration de certains îlots bâtis anciens, situés en cœur de bourg. La rue du Beaujolais traverse le bourg historique constitué d'îlots bâtis anciens qui restent majoritairement occupés et qui présentent des façades de qualité avec des rez-de-chaussée commerciaux. Un **secteur d'attente de projet** est institué sur ce site car les îlots bâtis en second rideau sont à restructurer pour permettre une réhabilitation et une densification du site par démolition-reconstruction.

Il s'agira, lorsque le projet sera lancé, de traiter un tènement d'environ 1 100 m² à réhabiliter pour y créer des logements collectifs avec du stationnement en rez-de-chaussée.

Le croisement de la rue du Beaujolais avec la rue de Belleville sera à réaménager qualitativement afin de sécuriser et d'apaiser cet espace à vocation commerciale en cœur de bourg.

Par ailleurs, dans un périmètre de 0,45 ha relativement proche du cœur du bourg. Il sera prévu 8 nouveaux logements en renouvellement dans un ancien bâtiment emblématique de la commune réhabilité, au Nord du bourg. Ce secteur est couvert par **l'OAP 9.3 rue des maisons neuves** pour assurer l'intégration qualitative du projet dans son contexte paysager, gérer les accès et les stationnements.

Les hameaux et le bâti diffus ne présentent pas de potentiel foncier mobilisable.

Saint-Julien

La morphologie des enveloppes urbaines existantes et la présence de risques naturels importants dans le cœur du village, n'ont pas permis de proposer assez de potentiel foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine pour répondre aux objectifs de production de logements prévus pour la commune. Les élus ont donc fait le choix de conforter le centre bourg par la greffe d'une zone à urbaniser, en extension et dans le tissu existant, permettant à la fois la réhabilitation d'un ancien corps de ferme et la création de nouveaux logements à travers une typologie de logements variée.

En s'inscrivant dans un paysage agricole et en composant avec le bâti existant, le projet conditionné par **l'OAP 10.1 La Cime des Prés** sur un secteur d'environ 0,75 ha pour partie en extension, devra répondre à des objectifs d'intégration paysagère, fonctionnelle et architecturale en respectant la morphologie des bâtiments déjà existants dans le centre ancien. L'aménagement de ce tènement (classé en Ua et AUb), directement connecté au centre-bourg et à ses équipements, pourra être phasé dans le temps sur deux sous-secteurs dissociés et permettre la création de 20 logements au total, mais il sera attendu un plan d'aménagement étudié à l'échelle de l'ensemble du secteur. Les nouveaux logements seront aménagés à la fois dans deux nouveaux volumes d'habitat intermédiaire à collectif, deux nouveaux volumes de 4 maisons mitoyennes et dans les bâtiments existants réhabilités. Cette diversité des typologies permettra de proposer des logements de taille variées et d'accueillir à la fois des jeunes ménages, seniors ou familles sur la commune.

L'entrée Est du village présente également des capacités en bordure de la voie du tacot (future voie douce) qui avaient déjà été identifiées et encadrées par une **OAP 10.3** dans le précédent PLU. L'aménagement de ce secteur n'étant pas achevé les orientations ont été reconduites afin de permettre l'aménagement de 10 logements au total dont une partie a déjà été accordée dans le cadre d'un permis d'aménager, soit une capacité restante sur une parcelle mobilisable.

Les extensions liées à une urbanisation plus récente, classées en Uc, permettront de combler quelques dents creuses ne consommant pas d'ENAF.

Le secteur d'**OAP 10.2 Centre-bourg** se situe en entrée Ouest du village de Saint-Julien et concerne un tènement composé d'une maison individuelle en fond de parcelle et d'une trame végétale qualitative côté rue composée de plusieurs arbres de grand développement. Le tissu avoisinant a déjà subi plusieurs mutations, des extensions par lotissement et pavillons récents au détriment de la trame végétale anciennement continue en bordure de la RD35. L'OAP cherche à préserver la qualité paysagère du secteur pour limiter la constructibilité sur ce tènement.

Les hameaux et le bâti diffus ne présentent pas de potentiel foncier mobilisable avec un classement en Uh ou A qui autorise la gestion et l'évolution du bâti existant.

Salles-Arbuissonnas-en-Beaujolais

La présence d'un site patrimonial remarquable (site Clunisien et son musée) permet la préservation du village et le contraint naturellement dans son développement. Pour autant, la commune a souhaité que le développement de son urbanisation se fasse dans les limites de son bourg.

Quelques disponibilités foncières, composées de dents creuses, permettront de densifier et de structurer les espaces déjà bâtis. Un petit programme en densification d'une dent creuse de 0,08 ha du centre ancien sera notamment prévu en zone Ua, avec des orientations qualitatives pour la création de 3 grands logements groupés en continuité des maisons de ville de la Grande Rue et selon la même morphologie. L'objectif est d'accueillir des familles en centre-bourg. **L'OAP 11.2 centre bourg Grande Rue** traduit cette volonté, le projet devra permettre de reconstituer un front bâti caractéristique du centre ancien tout en créant 3 grands logements qualitatifs bénéficiant d'un jardin partager et d'un accès unique pour le stationnement.

Une zone, située en entrée de village, comptant dans la consommation des ENAF, permettra de requalifier ce secteur marqué par les activités anciennes d'un garage et d'une station-service, au bâti hétérogène et peu intégré dans le contexte paysager et patrimonial de la commune. Cette zone à urbaniser de 0,59 ha (AUa) est encadrée par **l'OAP 11.1 entrée de village Sud-Est** pour permettre un projet d'ensemble sur deux secteurs, conditionnés l'un à l'autre, afin d'intégrer le sujet de la dépollution du site d'un ancien garage / station-service et de prendre en compte la présence de risques naturels. La morphologie des volumes bâtis proposés permettra une intégration valorisant les qualités paysagères du site (notamment la vue dégagée sur le coteau viticole) et offrira une typologie de logements pour les jeunes familles (16 logements). La réhabilitation d'une bâtisse ancienne sur l'un des secteurs fera partie du projet pour proposer quelques logements plus grands, portant ainsi à 21 logements au plus la capacité sur ce secteur d'OAP.

Le parti pris d'aménagement conduit à ce que les hameaux et les espaces bâtis diffus soient classés en Uh ou A, classement qui permet la gestion et l'évolution du bâti existant.

La petite zone d'activité existante restera dans ses contours actuels sans connaître une nouvelle consommation foncière mais permettra l'installation de nouvelles activités tout en s'assurant de la préservation du cadre paysager environnant. **L'OAP 11.3 zone d'activités - le Viaduc** traduit cet objectif.

Vaux-en-Beaujolais

La topographie et la présence de risques naturels importants dans le cœur du village n'ont pas permis de proposer assez de potentiel foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine pour répondre aux objectifs de production de logements prévus pour la commune. Les élus ont donc fait le choix de conforter le centre village en mobilisant les quelques disponibilités foncières représentées par des dents creuses et par la greffe d'une zone à urbaniser, en extension.

Dans le contexte d'une commune marquée par une topographie très pentue, la principale zone de développement, est située sur le bas du bourg, sur un secteur d'environ 0,7 ha classé en AUb. Elle représente un potentiel d'au moins 16 logements qui pourront être aménagés sur deux opérations successives mais par un seul porteur de projet à l'échelle du secteur.

L'OAP 12.1 confortement du centre-bourg permet de positionner l'accès au site et l'accroche au centre-bourg ; elle donne le cadre nécessaire aux enjeux d'intégration des nouvelles constructions dans le grand paysage et cherche à limiter leur impact visuel sur le village depuis le hameau du Chavel notamment, en maintenant les espaces de stationnements à l'arrière des nouveaux volumes bâtis. Un total de 20 nouveaux logements au plus sera possible, selon la composition du projet, en mêlant un habitat destiné aux jeunes familles et un habitat intergénérationnel.

Par ailleurs, quelques cœurs de hameaux permettront la construction d'environ 8 logements. Le reste des hameaux et des espaces bâtis diffus sont classés en Uh ou A.



La commune de Ville-sur-Jarnioux est marquée par la présence d'un cadre paysager de qualité et d'un patrimoine remarquable, notamment avec l'Eglise du village protégée par un Périmètre Délimité des Abords qui couvre la totalité du cœur historique du bourg.

Le centre-bourg, très resserré, ne présente pas suffisamment de potentiel foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine pour répondre aux objectifs de production de logements prévus pour la commune. Ainsi, le renforcement du village passe par un développement sur sa partie Sud.

Deux zones de développement, au-delà de la ceinture verte protégeant le cœur du village, représentant un potentiel consommant des ENAF (dont une en cours d'urbanisation) sont prévues pour permettre la production de 18 logements répartis sur deux secteurs qui marqueront l'entrée Sud du village depuis la route de Theizé : un secteur d'environ 0,6 ha en zone AUa et un secteur d'environ 0,15 ha en zone Ua.

Les programmes proposés, via **les OAP 13.1 centre-bourg voie du Tacot et 13.2 centre-bourg route de Theizé**, offriront des typologies de logements variées grâce à la création de volumes d'habitats intermédiaires et compacts, s'approchant de la morphologie des bâtisses anciennes du centre-bourg et s'intégrant dans le paysage de façon qualitative en traitant également la question des mobilités douces en accompagnement entre les deux secteurs et en connexion avec la voie du tacot (future voie verte). Il s'agit de maîtriser la qualité d'aménagement de ces secteurs, en entrée de village et situés à proximité directe du centre-bourg par son entrée Sud. L'OAP 13.1 composera avec le secteur en cours d'aménagement (lotissement) en prolongeant la voie de desserte existante dans le fonctionnement du secteur d'OAP.

Quelques autres disponibilités foncières (3 logements) ne consommant pas d'ENAF sont repérées dans la zone centrale du village (zone Ua).

Les hameaux et le bâti diffus ne présentent pas de potentiel foncier mobilisable avec un classement en Uh ou A qui autorise la gestion et l'évolution du bâti existant.

2.7 – Justification des OAP Thématiques

2.7.1- OAP Trame Verte et Bleue

La protection de la trame verte et bleue (TVB) s'attache à la fois à la conservation et à l'amélioration des milieux et à limiter la fragmentation des milieux naturels, tout en prenant également en considération les éléments dits de « nature ordinaire » concourant à la fonctionnalité écologique des territoires en tant qu'espaces relais pour la biodiversité.

La biodiversité doit se comprendre comme un tissu vivant qui ne se réduit pas à un inventaire d'espèces mais englobe les multiples relations d'interdépendance, à toutes les échelles, qui assurent la fonctionnalité d'un écosystème.

Dans la démarche d'élaboration du PLUI-H, il ne s'agit donc pas seulement de prendre en compte la « nature remarquable », qui fait déjà par ailleurs l'objet de mesures de protection et de gestion.

Cette volonté de préservation globale s'est retrouvée renforcée par la loi climat et résilience.

Dans ce cadre, le territoire de la Communauté d'agglomération a souhaité apporter une vision d'ensemble à l'aménagement de son territoire pour une meilleure prise en compte de son patrimoine naturel terrestre et aquatique et ce, en écho à l'ambition inscrite dans l'orientation 3.2 du PADD « Protéger et valoriser les paysages et la Trame Verte et Bleue ».

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue », a permis de décliner plus précisément des intentions d'aménagement, en précisant les orientations du PADD et en lien avec les outils mobilisés dans la traduction réglementaire.

Pour ce faire, l'OAP thématique se structure autour d'éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue.

D'un point de vue écologique, le territoire intercommunal se structure autour de deux principaux réservoirs de biodiversité que sont la vallée alluviale de la Saône à l'Est ainsi que les massifs forestiers et les milieux ouverts des piémonts du Beaujolais à l'Ouest.

Plusieurs corridors font ainsi le lien entre les réservoirs. Les vallées des rivières du Beaujolais, étroites mais structurantes, permettent de créer des connexions entre les piémonts viticoles et la Saône. Ces axes Est-Ouest sont complétés par un axe majeur Nord-Sud reliant les différentes vallées du Beaujolais et passant aux franges ouest de l'agglomération caladoise.

Comme le souligne l'Etat Initial de l'Environnement, diverses pressions s'exercent sur l'armature écologique du territoire :

- Le développement de l'agglomération repousse progressivement les corridors écologiques structurants, en particulier à l'ouest de Villefranche-sur-Saône.
- Le développement linéaire est-ouest des villages, dans les fonds de vallées ou sur les crêtes, met sous pression les corridors locaux, qui relient les vallées entre elles.
- Les continuités écologiques assurées par les cours d'eau subissent d'importantes pressions : busage, urbanisation, rejets de polluants, recalibrage, artificialisation, particulièrement dans la traversée de l'agglomération (Morgon).
- Sur la côte viticole, le mitage important (constructions isolées, habitat dispersé) réduit la perméabilité des espaces et impacte également l'attractivité et la fonctionnalité agricole.
- La Trame Verte et Bleue de la polarité urbaine présente de nombreuses discontinuités.

Ainsi, face à ces menaces, divers enjeux émergent afin de préserver prioritairement certaines continuités écologiques :



- Préserver les coupures vertes restantes aux franges ouest de l'agglomération caladoise pour assurer le maillage des différentes vallées,
- Limiter les contraintes sur les fonctionnalités écologiques au nord et au sud de Villefranche-sur-Saône,
- Freiner le développement urbain, limiter les changements de destination, dans le secteur de la côte viticole pour limiter le mitage.

L'ensemble de la trame verte et bleue du territoire nécessite des actions de préservation, de restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, voire de création, en lien avec la résorption des éléments de fragmentation au sein du territoire (routes, urbanisation).

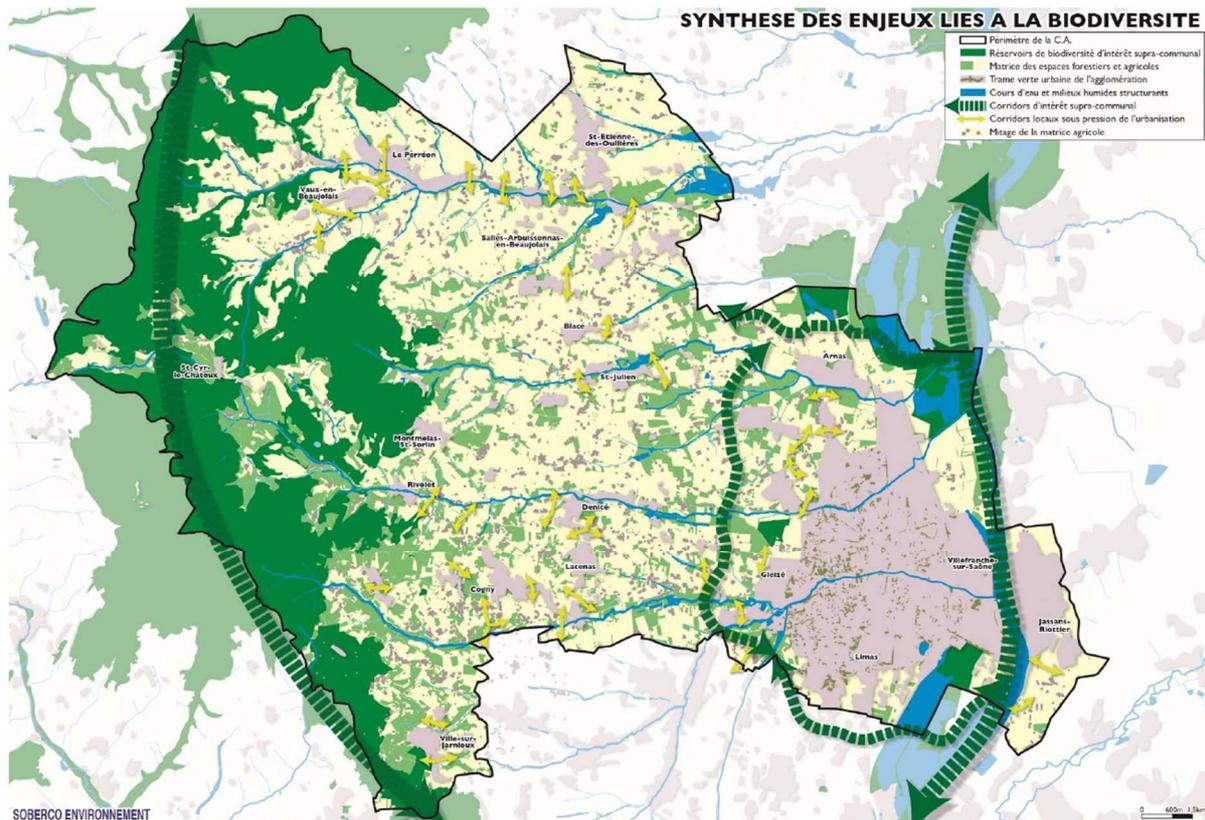


Figure 1. Synthèse des enjeux liés à la biodiversité

A travers ces grandes entités spatiales constitutives de la trame verte et bleue, s'exprime également le paysage, vecteur de l'identité territoriale, de son histoire naturelle et culturelle. Le paysage caladois est justement riche d'une diversité d'habitats, de milieux naturels (forêts, rivières, etc.) et d'activités agricoles du territoire (viticulture, élevage, etc.).

La géomorphologie du territoire, la nature des milieux et les différentes occupations du sol créent trois grandes entités paysagères et naturelles :

- La vallée de la Saône, à l'Est, avec d'un côté l'agglomération fortement urbanisée et de l'autre des cultures en zones inondables ainsi que des zones humides,
- La côte viticole, au centre du territoire, où la vigne est prédominante et traversée par des cours d'eau en fonds de vallées,
- Les monts du Beaujolais, à l'Ouest, où la forêt couvre les hauteurs tandis que des habitats plus ouverts (pelouses et landes) se sont installés sur les milieux les plus ensoleillés ou sur les parties sommitales.

Plusieurs points de vigilance sont aujourd'hui à mettre en exergue quant à la préservation de cette diversité paysagère. La déprise agricole et l'enfrichement progressif de certaines parcelles, notamment de prairies sur les côteaux, entraînent une fermeture de certains points de vue et des paysages, des vecteurs de l'identité du territoire.

En parallèle, les pressions exercées sur les espaces naturels sont également des menaces pour la qualité paysagère du territoire. L'étalement urbain est ainsi le marqueur d'une uniformisation des formes urbaines et de la disparition des espaces agro-naturels. Ces nouveaux tissus urbanisés souffrent souvent d'insertions paysagères peu qualitatives dans le paysage.

Les préconisations apportées dans le cadre de l'OAP permettent une approche globale pour allier activités humaines, qualité paysagère et fonctionnalités écologiques. Pour cela, des préconisations applicables à l'ensemble du territoire sont formulées ainsi que d'autres applicables à des zones spécifiques présentant des enjeux :

- **Les franges urbaines**, c'est-à-dire les espaces de transition entre les zones urbanisées et les espaces agro-naturels, ont pâti de l'urbanisation croissante en périphérie des villes et nécessitent une attention particulière pour assurer les intégrations paysagères et définir des limites durables d'urbanisation,
- **Les pénétrantes vertes et bleues** que constituent les rivières et leurs ripisylves, traversant l'agglomération d'Est en Ouest, reliant les piémonts du Beaujolais à la vallée de la Saône, subissent diverses pressions. Elles nécessitent une attention particulière pour lutter contre leur destruction et leur banalisation puisqu'elles assurent la continuité des corridors notamment au sein même des secteurs les plus denses du territoire. Elles pourraient être support du paysage.
- **Les zones de grands équipements ou d'activités** principalement localisées le long de la vallée de la Saône présentent un potentiel écologique important. La végétalisation de ces secteurs, la réduction des surfaces imperméabilisées sont des enjeux importants.

Ainsi, l'OAP trame verte et bleue se justifie au regard de la nécessité de :

- Restaurer, préserver et renforcer le réseau écologique du territoire,
- Lutter contre les îlots de chaleur,
- Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration de l'eau de pluie,
- Améliorer le cadre paysager de l'agglomération.

In fine, les préconisations formulées complètent le règlement écrit et le zonage qui permettent d'améliorer le cadre de vie des habitants et participer au développement de la biodiversité.

Dans cet objectif l'OAP trame verte et bleue, couplée au règlement et au zonage, incite donc à la prise en compte des éléments naturels existants qu'il s'agisse des sols naturels, des espaces végétalisés et/ou boisés, des zones humides, ou des cœurs d'îlots, permettant d'accueillir une végétation spontanée. Elle encourage également la création d'éléments de nature venant apporter un complément de végétalisation propice au développement de la faune et de la flore dans l'ensemble du territoire. L'OAP TVB porte également une attention particulière aux interfaces entre espaces naturels et urbains.

L'objectif principal étant d'instituer un cadre général d'intervention dans lequel tous les projets d'aménagement et de construction du territoire devront s'inscrire. Ces objectifs concernent à la fois les zones naturelles et agricoles, les zones urbaines et les zones d'urbanisation future. Tous les projets d'aménagement et de construction sont donc amenés à contribuer au développement de la biodiversité, au respect et à la gestion du cycle de l'eau et à la fabrication d'un paysage de qualité.



2.7.2 – OAP Commerces

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce est un outil complémentaire au règlement du PLUi-H et au zonage qui délimitent les périmètres au sein desquelles sont autorisés les projets commerciaux sur l'ensemble du territoire.

Toutefois, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce détaille la stratégie commerciale **de la polarité urbaine** qui a connu un développement important ces dernières années et qui nécessite aujourd'hui de poser un cadre général d'intervention pour affirmer les centres villes, conforter les polarités de proximité et contenir le développement des grandes polarités commerciales.

L'OAP s'appuie sur l'armature commerciale actuelle composée de 3 niveaux :

- Pôle majeur du centre-ville et centralité des bourgs : Le centre-ville de Villefranche-sur-Saône, les centre-bourgs des communes de Arnas, Gleizé, Jassans-Riottier, Limas.
Concernant le centre-ville de Villefranche-sur-Saône, il s'agit d'une polarité commerciale particulière car remplissant à la fois des fonctions de proximité dont le rayonnement est bien supérieur à celui de la ville ;
- Pôle de proximité à l'échelle des quartiers : défini comme des ensembles de commerces et de services répondant aux besoins de consommation courante des habitants ;
- Pôle commercial de périphérie.

Afin de maintenir un équilibre des usages à l'échelle de la polarité urbaine, certains pôles seront à pérenniser voire à développer (sans extension urbaine) et d'autres devront être contenus, muter ou ne pas être reproduit sur de nouveaux secteurs.

Par ailleurs, la stratégie d'aménagement commercial de la polarité urbaine a été établie au regard du Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) en cours d'élaboration dans le cadre de la procédure de révision du SCoT. Elle définit en outre les orientations d'aménagement quantitatives et qualitatives des projets commerciaux et donne un ensemble de préconisations à respecter.

L'OAP développe des orientations à mettre en œuvre dans les projets commerciaux afin d'atteindre les grands objectifs du PADD en matière de développement commerciale dont l'orientation 2.3 « conforter l'offre de services et de commerces, en s'appuyant sur les centralités urbaines et villageoises. ».

Elle donne ainsi un cadre aux futures implantations commerciales c'est-à-dire un ensemble de préconisations à respecter pour tout projet commercial quelle que soit sa nature, sa taille, sa localisation.

A travers cette OAP, les élus du territoire souhaitent répondre aux besoins de la population en favorisant la diversité de l'offre. Toutefois, l'objectif majeur est de poser les bases d'un développement équilibré des commerces afin d'éviter des effets destructurants sur le tissu urbain et social.

Les projets d'implantation commerciale doivent répondre à ce titre à des critères d'intégration urbaine, de mixité, de polarisation et de limitation des déplacements automobiles qui, ensemble, participent à la qualité de vie. Ils doivent également permettre de tendre vers un rééquilibrage de l'offre au profit des centralités et de réguler le développement des surfaces commerciales pour renforcer l'attractivité commerciale globale sans générer de friches commerciales à terme.

Ainsi, l'OAP commerce se justifie au regard de la nécessité de :

- Travailler sur l'existant pour conforter les polarités en place ;
- Conforter les projets et implantations commerciales dans les centres villes et centres-bourgs afin d'équilibrer le développement marchand ;
- Définir les ambitions de qualité des projets.



Elle permet de préserver la diversité commerciale des centres villes :

- Villefranche-sur-Saône :
 - o En agissant sur la non-duplication des activités en équipement à la personne et en préservant les commerces existants.
 - o En maintenant et renforçant l'encadrement existant des activités commerciales en rez-de-chaussée par l'application d'une servitude pour la destination d'activité artisanale ou de commerce sur : la rue Nationale, la rue d'Anse, la rue Pierre Morin, la rue Victor Hugo, la rue des Fayettees pour partie Ouest et la rue Paul Bert, ainsi que ponctuellement la place des Marais.
- Communes de la polarité Arnas, Gleizé, Limas, Jassans :
 - o En préservant les commerces de proximité existants dans les centralités en définissant des zones d'implantation ;
 - o En autorisant la création de nouveaux commerces uniquement dans les secteurs de centre-bourg délimités à l'OAP commerces ;
 - o En interdisant l'implantation de commerces en périphérique dans les zones d'activités économiques.

Elle permet de définir des orientations :

- En fixant des principes d'organisation du commerce à l'échelle de la polarité, en définissant les secteurs d'implantation prioritaire ;
- En définissant, si besoin, des vocations commerciales précises sur chaque secteur ;
- En fixant des principes urbains participant à la requalification de ces secteurs en cas de construction (végétalisation, mutualisation du stationnement, ...)
- En encadrant l'implantation des activités de service avec accueil d'une clientèle et des bureaux afin de ne pas déstabiliser le centre-ville.

Elle permet de stopper le développement périphérique et la multiplication des commerces sur les axes de flux :

- o Globalement, la création de tout nouveau commerce (artisanat et commerce de détail / *cf sous-destination du Règlement*) en dehors des trois types de pôles commerciaux est interdite.
- o Sur le Pôle majeur du centre-ville et centralité des bourgs : Commerces autorisés dans la limite de 1000 m². Sur linéaires commerciaux, interdiction de changement de destination des locaux commerciaux et obligation pour toute nouvelle construction de création de locaux commerciaux en rez-de-chaussée sur rue.
- o Sur le Pôle de proximité à l'échelle de quartiers : Commerces autorisés dans la limite de 600 m² sous réserve qu'ils participent à la dynamique de quartier (exception permise par l'OAP) ou plus si reconstitution d'une surface supérieure existante (exemple : Auchan, Le Savigny) dans la mesure où le rez-de-chaussée du projet de renouvellement urbain comporte au moins 60% de leur surface de plancher affecté à un usage de commerce
- o Sur le Pôle commercial de périphérie : Commerces autorisés d'une surface de plancher supérieure à 600 m².

2.7.3 – OAP Paysage et Installations solaires

La Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône s'est donnée pour priorité de prendre le virage de la transition énergétique et veut accompagner le développement des énergies renouvelables sur son territoire en veillant à préserver les paysages, l'agriculture et l'environnement. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer les installations des panneaux solaires et des ombrières afin d'assurer la préservation des paysages, du cadre de vie et garantir la fonctionnalité des espaces, axe important du PADD.

La crise énergétique de 2021-2022, associée à l'adoption en mars 2023 de la loi d'accélération des énergies renouvelables, encouragent l'émergence de projets d'énergie renouvelable majoritairement centrés sur l'électricité avec pour exemple, le déploiement de grande centrale solaire.



Dans ce contexte, la collectivité souhaite accompagner le développement des projets pour répondre à la fois aux enjeux climatiques et socio-énergétiques, tout en s'assurant qu'ils répondent aux enjeux du développement durable, et aux divers enjeux inscrits dans le PADD.

L'OAP Paysage et installations solaires cherche ainsi à assurer la cohérence des projets avec les ambitions du territoire en matière d'aménagement du territoire. Autrement dit, les projets d'énergie renouvelable (EnR) sur le territoire, devront concilier l'enjeu de décarboner l'énergie tout en préservant les paysages, les ressources, les espaces naturels, agricoles et forestiers.

A cet effet, la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône élabore, dans le même temps que le PLUi-H, son Schéma Directeur des Energies (SDE). Dans un souci de bonne articulation des deux démarches, les élus ont souhaité démarrer par l'écriture d'une doctrine territoriale à décliner dans le PLUi-H et le SDE.

En écho avec les priorités du PADD du PLUi-H, la doctrine pour les projets d'énergie renouvelable, répond aux conditions d'un développement :

- Maîtrisé : en priorisant les secteurs qui sont les plus favorables à l'accueil des projets EnR sur des fonciers anthropisés tout en préservant strictement les espaces naturels et agricoles ;
- Équilibré, en cherchant à ancrer le mix énergétique sur son territoire ;
- Exigeant, en conditionnant les projets EnR pour une parfaite intégration paysagère et/ou pour qu'ils contribuent à la requalification de certains secteurs.

Ainsi, l'OAP thématique permet de prioriser l'implantation des installations solaires sur les bâtis existants (toiture et façade) ; en ombrières de parking et sur des bâtis en projet. Elle permet également de n'autoriser les installations au sol que sur les zones artificialisées, dégradées ou polluées, ou -sous condition - dans les jardins. L'objectif étant, en complément du règlement et du zonage, de protéger les zones, abritant une biodiversité remarquable, les zones boisées et leurs lisières, les zones humides et mares et les zones nécessitant une autorisation de défrichement. Elles ne seront pas mobilisées pour des projets de photovoltaïque au sol afin de préserver ces espaces et leur fonctionnalité. Les terres agricoles doivent également garder leur fonctionnalité et répondre en premier lieu à leur vocation nourricière. Ainsi, les espaces agricoles, les friches agricoles et viticoles ne pourront pas faire l'objet d'installations solaires.

Dans ce cadre, les orientations détaillées dans l'OAP permettent :

- D'encadrer les projets liés aux ombrières et d'apporter des éléments liés à la gestion des eaux pluviales et à la végétalisation :
 - o Intégration paysagère (ne pas obturer des perspectives, respecter les hauteurs présentes, rechercher la requalification du site, ne pas masquer les bâtis patrimoniaux ...)
 - o Qualité de la structure (pas d'effet masse, végétaliser les pieds des structures ...)
 - o Désimperméabilisation, infiltration et végétalisation (amélioration de la situation initiale en matière de récupération et infiltration de l'eau pluviale : désimperméabilisation, revêtement de sol et végétalisation...).
- Toitures solaires
 - o Prendre en compte les qualités architecturales, urbaines et paysagères des villes et villages ;
 - o Prendre en compte les silhouettes des villes et villages ;
 - o Prendre en compte la topographie ;
 - o Prendre en compte les vues depuis l'espace public ;
 - o A l'échelle du bâti, veiller à la bonne intégration du dispositif (toiture, façade...).
- D'encadrer les projets liés au photovoltaïque au sol : jardins et carrières



3- EXPOSE DES ZONES DU PLUi-H ET JUSTIFICATIONS

3.1 – La délimitation des zones du PLUi-H et le choix des deux plans de Secteur

La traduction réglementaire des orientations générales du PADD est nécessaire pour assurer leur mise en œuvre avec les zones définies par le code de l'urbanisme, mais aussi de nombreuses servitudes, prescriptions, emplacements réservés, etc.

Les « outils » retenus pour le PLUi-H de la CAVBS se veulent simples mais efficaces pour ne pas complexifier davantage la réglementation applicable ou apporter de nouvelles contraintes. Ils sont définis aux documents graphiques du Règlement (pièces 4.2.) et régis par les dispositions portées dans la partie écrite du Règlement (pièces 4.1) suivant deux Secteurs.

En effet, deux plans de secteur ont été délimités : la Polarité et les Villages. Ainsi, deux règlements écrits sont applicables. Le premier sur la Polarité s'appuie sur le règlement existant au PLU_H aux communes d'Arnas, Gleizé, Limas et Villefranche-sur-Saône, hormis la principale évolution qui prévoit une bande plantée dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies notamment, mais également les sujets de qualité des sols et de réchauffement climatique (coefficient de pleine terre et stationnement en sous-sol). Le second pour les Villages compose avec ces mêmes enjeux, mais aussi au contexte dans lesquels ils s'inscrivent.

En cohérence avec les orientations du PADD et en complémentarité des OAP, les règlements classent le territoire en différentes zones. Chaque zone est soumise à des règles propres et conformes aux orientations et objectifs du Projet. A chacune d'entre elles, correspond un chapitre du Règlement.

On distingue :

- les zones urbaines (zones U), regroupant 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 à urbaniser (zones AU), concernant les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (en extension des zones U), on distingue les zones AU dites « strictes », envisagées à plus long terme et nécessitant une révision ou une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation, et les zones AU « indicées », pour lesquelles une opération d'ensemble est nécessaire, afin de garantir un aménagement cohérent.
- les zones agricoles (zones A), regroupant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- les zones naturelles et forestières (zones N), regroupant 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.

Les zonages retenus sur les plans de Secteur visent à préserver les espaces agricoles et naturels conformément aux objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain fixés au PADD, et, à assurer l'accueil sur le territoire communal de nouveaux logements (prenant en compte les différentes typologies urbaines existantes ou à créer), à maintenir et développer des activités économiques, des équipements publics, etc, dans le respect du patrimoine naturel et la qualité maintenue du cadre de vie.



Les zonages retenus prennent en compte également la capacité des équipements et réseaux publics à desservir les terrains ou secteurs de projets au regard de leur destination et possibilité offerte par la zone. Ainsi, en particulier en zones U et AU indicées, le réseau d'alimentation en eau potable, le réseau de distribution d'électricité et le collecteur des eaux usées (sauf exceptions) permettent un raccordement et sont suffisants, ou le seront à court terme suite à des renforcements à programmer. Les poteaux incendie implantés sur le réseau d'AEP assurent la défense incendie ou devront répondre aux obligations conjointement au développement d'opérations de constructions notamment. Dans les zones AU strictes, ces réseaux peuvent être à étendre, à renforcer ou à créer. Dans les zones A et N, sauf exceptions, les réseaux existants seront simplement entretenus et la sécurité incendie améliorée dans la mesure du possible. S'agissant de la collecte des déchets ménagers non valorisables, des corps creux d'emballage, du verre, du papier, et des déchets alimentaires, le service existant sera organisé en fonction des besoins, en complément de l'aménagement lié aux nouveaux projets.

Dans le détail, certaines de ces zones sont elles-mêmes découpées en secteurs, voire sous-secteurs, dont les caractéristiques justifient une identification particulière. La première lettre correspond à la zone (U, AU, A ou N). La seconde lettre correspond au secteur et la troisième au sous-secteur le cas échéant. Pour les secteurs, il est possible de retenir pour les zones U mixtes et AU indicées à destination principales de logement, une densité décroissante depuis l'indice a vers l'indice d, ou h, c'est-à-dire depuis le centre-ville et les centre-bourgs jusqu'aux secteurs en extension, voire les hameaux. La mixité fonctionnelle décroît également, en particulier pour les commerces et services. Les sous-secteurs permettent aussi de mettre en avant un caractère patrimonial, une forme urbaine, ou une vocation spécifique.

La rédaction des dispositions du Règlement (partie écrite en particulier) tend à des objectifs de résultats notamment qualitatifs, appréciés au regard du contexte dans lequel l'opération doit s'inscrire, plutôt que de simples interdictions ou restrictions, poursuivant la valorisation d'un urbanisme de projet dans un cadre de vie de qualité.

Les deux règlements (partie écrite), un pour chaque plan de Secteur, se décomposent en six titres ; le premier pour les dispositions générales, le second pour les dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel, un risque technologique (uniquement pour la Polarité), de protections liées à des enjeux de milieux naturels et à des enjeux patrimoniaux, et, les quatre suivants pour chacune des quatre familles de zones (U urbaines, AU à urbaniser, A agricoles et N naturelles et forestières) comprenant deux chapitres pour les zones U (zone à vocation mixte et à vocation d'activités économiques), deux chapitres pour les zones AU (stricte, à vocation mixte, indicées à vocation d'habitat) avec un troisième chapitre pour la Polarité (indicée à vocation d'activités économiques) et un chapitre pour chacune des zones A et N.

Les chapitres des zones trouvent une structure thématique organisée avec trois sections :

- ✓ « Destination des constructions, l'usage des sols et natures d'activité », intégrant la mixité fonctionnelle et sociale, soit la section 1 des chapitres du règlement, articles 1 à 3 ;
- ✓ « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » visant l'insertion de la construction ou opération dans son environnement dans un objectif qualitatif, soit la section 2 des chapitres du règlement, articles 4 à 7 avec la volumétrie et l'implantation des constructions (article 4), la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 5), les règles de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions (article 6), les obligations en matière de stationnement (article 7),
- ✓ « Equipement et réseaux » précisant la desserte par les voiries publiques ou privées et la desserte par les réseaux, soit la section 3, articles 8 et 9.

Les principales règles correspondantes seront présentées et justifiées dans cet ordre, suivies des différentes servitudes d'urbanisme portées aux documents graphiques du règlement et de leurs prescriptions inscrites dans la partie écrite du règlement (protection du patrimoine végétal, emplacements réservés, etc.).



3.2 - Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle et mixte – Règlement polarité

Le territoire urbanisé se décline en plusieurs zones urbaines. Ce découpage a été mis en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux du territoire formé par la polarité. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions sont différentes.

- Ua correspondant aux zones urbanisées denses du centre-ville de Villefranche-sur-Saône, dont les sous-secteurs Uaa délimité à l'intérieur des remparts et Uab à l'Est de la voie ferrée, ainsi qu'un sous-secteur Uac pour les centre-bourgs d'Arnas, Gleizé, Jassans-Riottier et Limas, pour le secteur de Chervinges, le secteur rue Jean-Baptiste Martini et le secteur d'OAP de l'Ancienne route de Beaujeu à Gleizé ;
- Ub correspondant au confortement du centre-ville de Villefranche-sur-Saône, dont les sous-secteurs Uba en extension Est du centre-ville ;
- Uc correspondant à des zones d'extension du centre-ville de Villefranche-sur-Saône y compris sur Arnas, Gleizé, Jassans-Riottier et Limas, dont un sous-secteur Ucc présentant une diversité commerciale (commerces de détails et de proximité) et un sous-secteur Ucd où la hauteur est limitée ;
- Ud correspondant à des zones d'extension pavillonnaire, dont le sous-secteur Uda pour le territoire de Jassans,
- Ue correspondant à des zones recevant des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Uf correspond à des zones issues d'opération d'ensemble (habitat individuel groupé) ;
- Ug correspondant à des secteurs de gestion du bâti existant, dont un secteur Ugi affectés par des risques d'inondation ;
- Uh correspondant à des zones urbaines constituées ou hameaux éloignés avec intérêt patrimonial ;
- Ur correspondant aux barrières de péages et autres installations nécessaires au fonctionnement de l'activité autoroutière lié à l'autoroute A 6.

L'ensemble des règles s'appliquent à l'ensemble des secteurs, seules quelques différences ont été adaptées par secteur sur les points suivants :

Sont interdits :

- Dans les secteurs Ug et Ugi, la construction et l'aménagement de nouveaux logements ou hébergements, y compris par division, ainsi que les commerces et toute autre destination, sauf exceptions mentionnées à l'article U2 ; l'enjeu pour ces secteurs est de préserver leurs caractéristiques, notamment leur densité, et d'éviter toute évolution au cours des dix prochaines années.
- Dans le secteur Uh, toute construction et aménagement, sauf exceptions mentionnées à l'article U2 ; les dispositions applicables en Uh visent à préserver la qualité architecturale et patrimoniale de quartier, îlots ou hameaux.
- Dans le secteur Ue, les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics ;
- Dans le secteur Ur, toutes les constructions et utilisations du sol non liées à l'activité autoroutière ;
- En dehors des « pôles majeurs du centre-ville et centralités des bourgs » définis par l'OAP commerces, les nouveaux locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détails ou d'activités de services avec accueil d'une clientèle d'une surface de plancher inférieure à 600 m² sauf dispositions de l'OAP commerces ;
- Dans les « pôle majeur du centre-ville et centralités des bourgs » définis par l'OAP commerces, le changement de destination des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détails ou d'activités de services avec accueil d'une clientèle d'une surface de plancher supérieure à 600 m² ; conjointement aux principes énoncés dans l'OAP thématique Commerces, le règlement, notamment dans ses articles 1 et 2, limite les implantations et surfaces des nouveaux commerces au sein de la polarité.



Sont autorisés sous conditions :

- Dans les secteurs compris dans les périmètres des OAP dites sectorielles, les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les principes inscrits dans la dite OAP et dans l'OAP cadre de la polarité ;
- Sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées, c'est-à-dire dans la mesure où, leur nature et/ou leur fréquentation n'induisent pas de nuire à la sécurité ou à la salubrité :
 - o Les constructions, extensions et installations à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, sous réserve de ne pas dépasser 1000 m² de surface de plancher au total, sauf dans le secteur Ucc, ainsi que dans les secteurs d'OAP 5.5. et 5.2. et autres « pôles de proximité à l'échelle de quartier », où il n'est pas fixé de plafond. Les nouveaux commerces de moins de 600 m² de surface de plancher ne seront admis que s'ils sont compatibles avec une dynamique de quartier telle que définie dans les principes inscrits à l'OAP Commerces ;
 - o Les constructions, extensions et installations à sous-destination d'industrie sous réserve d'être liées et nécessaires à une activité industrielle existante ;
 - o Les constructions, extensions et installations à sous-destination de restaurant, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques et de bureaux.
- Sur Villefranche-sur-Saône, les annexes sont limitées à 12 m² d'emprise au sol au total et à deux volumes au plus. Cette disposition applicable au PLU_H et au POS est maintenue pour poursuivre la préservation de la qualité des jardins en particulier en obligeant la création de locaux à usage d'annexes complémentaires adossés à la construction principale assurant ainsi un meilleur traitement architectural du projet.
- Dans le secteur Ue, seuls sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif et leurs constructions et installations d'accompagnement.
- Dans les secteurs Ug et Ugi, seuls sont autorisés, en vue de la seule gestion des habitations existantes, sans qu'il soit possible de créer de nouveaux logements :
 - o En Ugi, les aménagements et extensions des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total prenant en compte le risque d'inondation ;
 - o En Ug, pour les bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement ou hébergement ;
 - Leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement, dans le volume existant sans changement de destination, dans la limite de 300 m² de surface de plancher au total. Dans le cas où il existe déjà plusieurs logements issus d'une division antérieure, l'aménagement est admis dans la même limite.
 - Leur extension mesurée, limitée à 40 % de la surface de plancher existante du bâtiment à étendre à la date d'approbation de l'élaboration du PLU_i-H, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 250 m² calculée sur la base du bâtiment existant avant travaux et/ou division. Dans le cas où il existe déjà plusieurs logements issus d'une division antérieure, leur extension pourra être admise dans la limite de 10 m² supplémentaires par logement sous réserve d'une bonne insertion architecturale au bâtiment d'origine et d'une harmonisation du traitement des extensions.
 - Leurs annexes sous réserve d'une emprise totale inférieure à 50 m² hors piscine, sauf sur Villefranche où l'emprise au sol ne dépassera pas 12 m² et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale ;
 - Leur piscine sous réserve d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 50 m² et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.



- Dans le secteur Uh, pour les bâtiments existants sous réserve de préserver le patrimoine architectural d'être compatibles avec le voisinage et l'environnement agricole ou naturel :
 - o L'aménagement dans le volume existant sans changement de destination ;
 - o L'aménagement dans le volume existant avec changement de destination, pour les sous-destinations de logements, de bureaux, d'artisanat et commerces de détails d'art ou d'industrie sous réserve de ne pas dépasser 250 m² de surface de plancher ;
 - o La piscine et éventuellement son local technique inférieur à 10 m² d'emprise au sol si l'implantation dans les bâtiments existants n'est pas possible pour des raisons techniques démontrées.
- Dans le secteur Ur, seules sont admises les constructions et utilisations de sol liées à l'activité autoroutière et aux besoins des usagers de l'autoroute (constructions et équipements, commerces et services, affouillements, exhaussements de sols, installations et ouvrages, ICPE, hébergement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour la sécurité et le fonctionnement de l'infrastructure autoroutière, etc.).
- Dans les « secteurs d'attente de projet », les annexes à l'habitation limitées à 40 m² d'emprise au sol au total et une extension de l'habitation limitée à 20 m² de surface de plancher. En effet, les enjeux de renouvellement urbain, de mutation ou de densification, conduisent à engager des études sur ces secteurs afin de pouvoir dans les cinq ans à venir inscrire des règles et le cas échéant une OAP pour porter un projet cohérent à terme.

Concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les dispositions inscrites au Règlement du PLUi-H sont synthétisées dans le tableau suivant.

Zone	Emprise au sol	Hauteur maximale	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Surface non imperméabilisées ou éco-aménageables	Espaces libres et plantations	Stationnements
Ua		16 m R+4 maxi	Dans une bande de 17.50 m : Soit en recul de 2 à 5 m Soit limite de référence	Constructions en ordre continu obligatoire d'une limite latérale à l'autre dans une bande de constructibilité de 17.50 m sauf Arnas, Gleizé, Jassans-Riottier et Limas	Distance d'au moins 3 m sauf pour les piscines et en zone Ur En zone Uab, dérogation pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les secteurs d'OAP des sites à enjeux intercommunaux,	20 %	1 arbre pour 50 m ² jusqu'à 300 m ² de pleine terre et, au-delà, 1 arbre pour 100 m ² de pleine terre – pour les opérations d'ensemble d'au moins 10 logements au moins 10 % du terrain d'assiette de l'opération	Sous réserve de la réglementation en vigueur <u>Automobiles</u> <u>Opération supérieure à 1000 m² de SP :</u> <u>S1</u> : 1 place pour 40 m ² de SP avec 1 maxi d'1 place par logt (0,5 pour les logts sociaux). Tout souterrain. <u>S2</u> : 1 place pour 50 m ² de SP avec 1 maxi de 2 places par logt – Tout souterrain (1 pour les logts sociaux)
Uaa		19 m R+5 maxi en 1er rideau – en 2 ^{ème} rideau 13 m R+3 maxi				10 %		
Uab		19 m R+5 maxi				20 %		
Uac		9 m R+2 maxi sauf exceptions listées				30 %		



Ub, Uba		16 m R+4 maxi	Recul de 5 m sauf dispositions contraires dans les OAP – piscines recul à 3 m mini	Au droit de la route de Frans et de la rue Ampère la construction en ordre semi continu est obligatoire d'une limite latérale à l'autre ou sur l seule limite dans une bande de 17.50	distance d'au moins H/2avec hauteur la plus haute des 2 constructions sans être inférieure à 8 m	20 % en Uba et 30 % en Ub	<p>S2 Ecoquartier : 1 place pour 60 m² de SP avec un maxi de 2 places par logt – Tout souterrain (1 pour les logts sociaux)</p> <p>S3 : 1 place pour 50 m² de SP avec 1 maxi de 2 places par logt – 30 % maxi en aérien et 70 % mini en souterrain</p> <p>S4 : 2 places par logt (1 pour les logts sociaux) - 30 % maxi en aérien et 70 % mini en souterrain</p> <p>Opération de 150 à 1000 m² de SP :</p> <p>Villefranche : 2 places par logt (1 pour les logts sociaux)</p> <p>Arnas, Gleizé, Jassans-Riottier et Limas 2 places par logt (1 pour les logts sociaux) + 1 place « midi » + 1 visiteur</p> <p>Opération inférieure à 150 m² de SP :</p> <p>Villefranche : 1 place pour 40 m² de SP avec max 2 places par logt (1 par logt social)</p> <p>Arnas, Gleizé, Jassans-Riottier et Limas 2 places par logt + 1 place « midi » + 1 visiteur</p> <p>Vélos :</p> <p>Opération supérieure à 1000 m² de SP : 3 m² pour 60 m² de SP ou 1 place pour 35 m² après 150 m² 2 places</p> <p>Opération supérieure à 1000 m² de SP : 1 place pour 35 m² après 150 m² 2 places</p> <p>Bureaux 3 m² pour 60 m² de SP</p>	
Uc		13 m R+3 maxi						
Ucc		13 m R+3 maxi						
Ucd	30 %	7 m R+1 maxi						
Ud, Uda	20 %	7 m R+1 maxi						
Ue								
Uf								
Ug	50 m ² pour une piscine Pour Jassans-Riottier, +25 % au total des extensions	7 m R+1 maxi			H/2 sans pouvoir être inférieur à 4 m Sauf en Uda et Uf à Jassans-Riottier : H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 m	50 % à Villefranche sauf OAP 5.4 30 % sur Arnas, Gleizé, Jassans-Riottier et Limas		
Ugi		7 m R+1 maxi						
Uh		7 m R+1 maxi						
Ur		7 m R+1 maxi		Retrait mini de 3 m de la limite de la zone Ur				

Les articles 8 et 9 du chapitre précisent les modalités de raccordement des constructions aux équipements et réseaux dans une dernière section 3. Il est à noter que les dispositions sont déclinées dans tous les chapitres.

La desserte des terrains (article 8) comprend les règles concernant la desserte et les accès.

Pour la desserte, les dispositions applicables visent à atteindre des objectifs qualitatifs et fonctionnels favorisant conjointement un espace piétons confortable et adapté au projet. Pour les accès aux terrains, un recul de cinq mètres est généralement exigé.

Pour la desserte par les réseaux (article 9), le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire. Pour le raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées, il est fait un renvoi au zonage d'assainissement. De la même façon, s'agissant de la gestion des eaux pluviales, les aménagements et/ou le raccordements s'appuie sur le zonage des eaux pluviales.

Pour les réseaux d'électricité, les extensions, branchements et raccordements seront réalisés en souterrain. S'agissant des communications électroniques, les projets doivent prévoir les équipements pour assurer un raccordement aux réseaux de communications Très Haut Débit, y compris lorsque la desserte n'est pas encore effective mais pourrait l'être à moyen terme.



3.3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation résidentielle – Règlement polarité

Les dispositions du règlement visent à permettre la création d'extensions urbaines de qualité dans le prolongement et en cohérence avec les tissus urbains voisins existants.

Toutes les zones AU, ouvertes à l'urbanisation, sont assorties d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques, cadre, et sectorielles et toutes sont concernées par les règles du règlement écrit.

Pour résumer, les projets d'aménagement sur ces secteurs devront tous être compatibles avec les OAP et conformes avec le règlement écrit du PLU.

- L'habitation suivant différentes formes urbaines et densités pour les zones AUac, AUda et AUf,
- L'hébergement, ainsi qu'une activité agricole et solidaire pour la zone AUh.

L'ensemble des règles s'appliquent à l'ensemble des secteurs, seules quelques différences ont été adaptées par secteur sur les points suivants :

Sont interdits dans certaines zones :

- Les constructions et installations à destination commerce et activités de service ;
- Les constructions et installations à destination des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont autorisés sous conditions dans certaines zones :

Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités sol sont admis, sauf ceux interdits à :

- L'article AUac, AUda, AUf et AUh I, ou, ceux suivants faisant l'objet de limitation ou de prescriptions avec lesquelles le projet doit être compatible et qui sont inscrites dans l'OAP cadre, les OAP sectorielles et thématiques ;
- Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les principes inscrits aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLUi-H ;
- Dans la zone AUh, à condition de s'insérer dans le paysage et d'être liés et nécessaires à l'activité agricole et d'entrepôt existante :
 - o L'aménagement des bâtiments existants dans leur volume sans changement de destination ;
 - o Les extensions des bâtiments existants dans la limite de 50 m² de surface de plancher totale supplémentaire à destination d'hébergement ;
 - o Les nouvelles constructions et installations, y compris extensions et aménagements dans la limite de 800 m² de surface de plancher totale supplémentaire à sous-destination agricole et/ou d'entrepôt à vocation sociale.

Zone	Emprise au sol	Hauteur maximale	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Surface non imperméabilisées ou éco-aménageables	Espaces libres et plantations	Stationnements
AUac	Non réglementé	9 m sans dépasser R+2, sans dépasser 12 m au faitage 3,5 m pour annexes	Constructions implantées soit à la limite de référence soit en recul de 5 m maximum de la limite de référence ou 10 m si bâtiment en R+2 + OAP + piscines implantées à 3 m minimum			30 %		Sous réserve de la réglementation en vigueur <u>Opérations d'une SP ≥ 1 000 m² :</u> <ul style="list-style-type: none"> . en S3, 1 place pour 50 m² de SP avec 1 maxi de 2 places par logt (1 pour les logts sociaux) . 30 % en aérien et 70 % en rez-de-chaussée ou souterrain
AUda	25 % + piscine : 40 m ²	7 m sans dépasser R+1 sans dépasser 10 m au faitage				30 %		
AUf	35 % + piscine : 40 m ²	3,5 m pour annexes				30 %		<u>Opérations entre 150 et 1 000 m² de SP :</u> 2 places (1 pour les logts sociaux) + 1 du midi + 1 visiteur <u>Opération inférieure à 150 m² de SP :</u> 2 places 1 place du midi + 1 visiteur <u>Stationnement vélos :</u> <u>Opération supérieure à 1 000 m² de SP :</u> 3 m ² pour 60 m ² de SP ou 1 place pour 35 m ² après 150 m ² 2 places <u>Opération supérieure à 1 000 m² de SP :</u> 1 place pour 35 m ² après 150 m ² 2 places
AUuh	20 %	9 m sans dépasser R+2, sans dépasser 12 m au faitage 3,5 m pour annexes	Recul minimum de 5 m par rapport limite de référence + OAP + piscines implantées à 3 m minimum	Au moins égale à 4 m Piscines en recul mini de 2 m	Distance d'au moins 3 m sauf pour les piscines		Obligation de plantations	

En conclusion de ce sous-ensemble des zones résidentielles et mixtes (zones U et AU), les choix retenus pour la traduction du PADD dans le Règlement Polarité et ses articles sont :

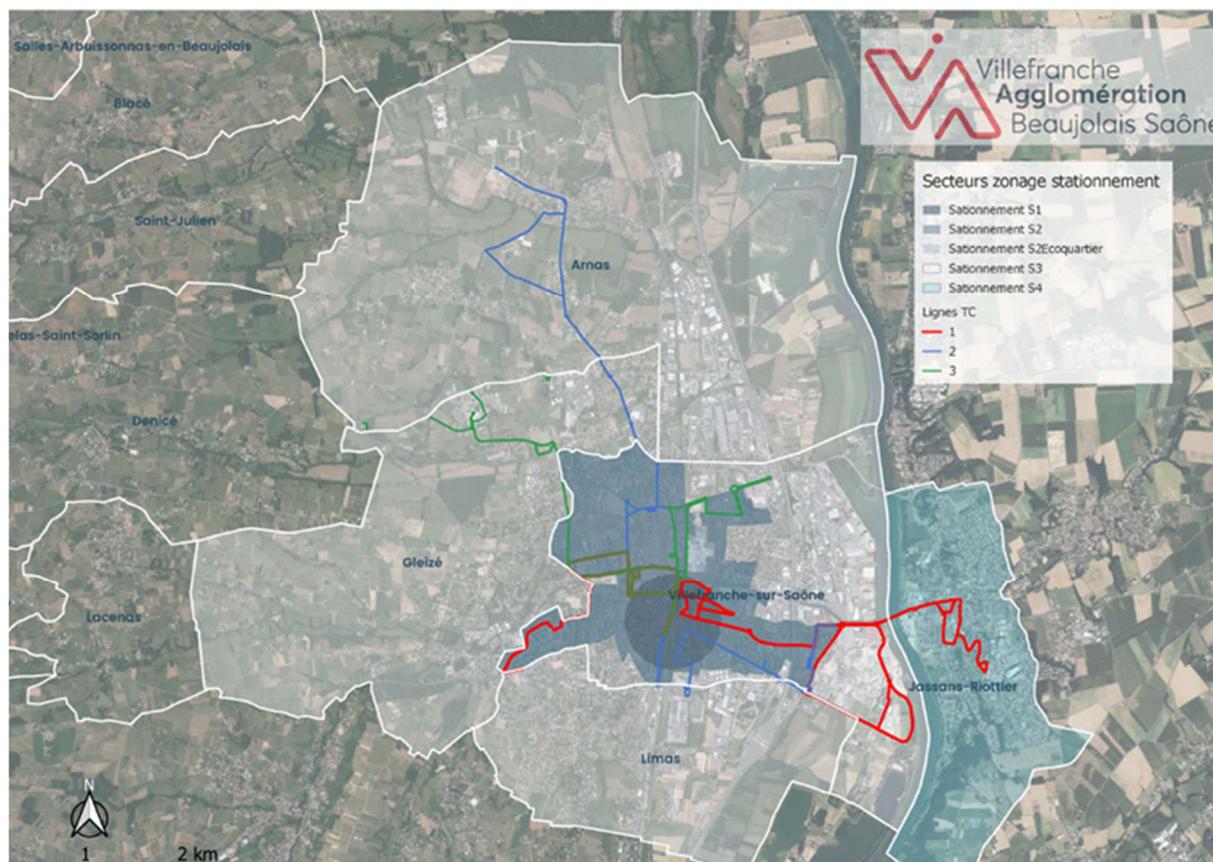
- Permettre la construction des volumes de logements neufs nécessaires pour répondre aux besoins des habitants et pour accueillir la croissance démographique ;
- Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain ;
- Prendre en compte l'environnement et le contexte dans lequel s'implantent les projets :
 - o La hauteur des constructions est fixée en harmonie avec des hauteurs des constructions observées sur les différentes séquences urbaines afin d'inscrire au mieux les constructions dans les tissus patrimoniaux ou ordinaires sans générer de ruptures d'échelle. La hauteur maximale des constructions est fixée de manière progressive, de 19 mètres dans la Nef et à l'Est de la gare à 7 mètres dans les quartiers pavillonnaires. Concernant les hauteurs des zones à urbaniser, elles apparaissent moins grandes afin de permettre une insertion dans le tissu urbain existant ;
 - o Un certain nombre de secteurs sont classés en Ug afin de permettre la gestion et l'évolution mesurée du bâti existant. Cette mesure permettra de conserver les caractéristiques urbaines de ces secteurs. Les pourcentages d'extensions, les hauteurs ou encore les coefficients de pleine terre sont définis afin d'atteindre cet objectif ;
 - o Les prospects sont définis afin de permettre de préserver les morphologies des tissus existants. Plus les zones sont denses moins les prospects sont importants ;
 - o Une attention particulière est portée aux attiques, couvertures, balcons, loggias, clôtures et autres éléments extérieurs.
- Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable tout en protégeant et valorisant les morphologies faisant l'identité architecturale des sites ;
- Favoriser la réhabilitation des bâtiments anciens en permettant son évolution maîtrisée ;
- Promouvoir des opérations de qualité et notamment en intégrant de manière qualitative les constructions dans les pentes ;
- Maintenir et développer un accès aux équipements publics pour tous ;
- Favoriser la gestion environnementale des espaces urbanisés ou à urbaniser notamment au travers de la gestion de la capacité des réseaux, de la maîtrise des ruissellements, et de la biodiversité ;
- Permettre le déploiement des grands projets urbains incarnant l'attractivité du territoire : interventions sur la ville-centre par la requalification des tissus urbains qui valoriseront ses qualités patrimoniales ;
- Valoriser et préserver le patrimoine, porteur de qualité urbaine, tout en permettant le renouvellement urbain ;
- Renforcer la polarité urbaine en renforçant la mixité fonctionnelle ;
- Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants du territoire ;
- Favoriser le développement de l'accueil tertiaire dans des secteurs bien identifiés et adaptés aux besoins de l'activité tertiaire (en lien avec la présence de services et d'équipements) ;
- Favoriser le renouvellement de l'offre d'accueil d'activités économiques dans le tissu urbain dense, tout en limitant les conflits d'usages entre les fonctions résidentielles et économiques ;
- Inciter à la densification dans les secteurs adaptés ;
- Maîtriser la consommation d'espace dans les zones d'extension urbaine et favoriser les formes urbaines denses dans les secteurs d'urbanisation future ;
- Identifier le patrimoine local, en établissant des niveaux de protection différenciés selon la typologie proposée (patrimoine ponctuel, édifices isolés, ensembles urbains) et selon leur qualité ;
- Aménager la place de la nature en ville : Des coefficients de pleine terre sont définis pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. Pour les zones urbaines, plus elles sont denses moins le coefficient de pleine terre est élevé : il est de 10 % pour l'hyper centre de la ville de Villefranche-sur-Saône, entre 20 et 30 % pour les zones très denses et de 50 % pour les zones plus détendues ou qui participent seulement à la gestion du bâti existant. Cette gradation, adaptée au contexte et la morphologie des différentes zones doit permettre de répondre aux objectifs de renaturation, de préservation de la biodiversité, ou encore de gestion des eaux pluviales. Les zones à urbaniser connaissent la même



gradation et proposent des coefficients entre 30 et 50 % afin de s'assurer de projets prenant réellement en compte les thématiques liées à la préservation de l'environnement, aux phénomènes d'ilots de chaleurs, à la gestion des eaux pluviales...

- Préserver les grandes structures du paysage urbain ;
- Permettre la construction d'une aire d'accueil des gens du voyage ;
- Favoriser le report modal vers des déplacements plus durables : le règlement écrit encadre le nombre de places de stationnement automobile et les stationnements vélo sécurisés dans les immeubles résidentiels et de bureaux. Sur ce point, la présence de la gare et d'un réseau de transport en commun sur la polarité urbaine a été valorisée dans l'écriture de la règle de stationnement, pour favoriser le report modal vers ces déplacements plus durables.
- Ainsi, le secteur S1, autour de la gare (présence de la gare ferroviaire, de la gare routière et du réseau de transport en commun), constitue un hub multimodal sur lequel il a été décidé d'exiger un nombre de places de stationnement par logement inférieur aux autres secteurs du territoire.
- Le secteur S2 constituent les secteurs les mieux desservis en transport en communs et particulièrement ceux couverts par plusieurs lignes fortes du territoire (à savoir les lignes 1, 2 et 3). A noter que le S2 Ecoquartier correspond au secteur Monplaisir.
- Ces secteurs sont également propices au report modal tant par la présence d'une offre de mobilités robuste que par la densité des équipements. Sur ces secteurs, les règles de stationnement prennent en compte ces atouts.
 - o S1 : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher avec un maximum de 1 place par logement ;
 - o S2 : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement ;
 - o S2 Ecoquartier : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement ;
 - o S3 : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement ;
 - o S4, 2 places de stationnement par logement.





3.4 – Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation résidentielle et mixte – Règlement villages

Le territoire urbanisé se décline en plusieurs zones urbaines. Ce découpage a été mis en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux du territoire formé par les villages. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions sont différentes. Dans le détail, certaines de ces zones sont-elles mêmes découpées en secteurs dont les caractéristiques justifient une identification particulière.

- Ua correspondant aux zones urbanisées denses de centres-bourgs notamment, dont les sous-secteurs Uaa délimités sur des secteurs de forte densité historique et Uab pour le centre-bourg de Saint-Etienne des Oullières ;
- Ub correspondant aux extensions denses de centres-bourgs ;
- Uc correspondant à des zones d'extension de moindre densité ;
- Ud correspondant à des zones d'extension pavillonnaire ;
- Ue correspondant à des zones recevant des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Uh correspondant à des secteurs présentant un tissu urbain constitué ou des hameaux (gestion du bâti existant) ;
- Ut délimité autour de site développant une activité touristique.

L'ensemble des règles s'appliquent à l'ensemble des secteurs, seules quelques différences ont été adaptées par secteur sur les points suivants :

Sont interdits dans certaines zones :

- Dans le secteur Uh, la construction et l'aménagement de nouveaux logements ou hébergements, y compris par division, sauf bâtiment identifié au document graphique, ainsi que les commerces et toute autre destination, sauf extension limitée à 40 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi-H sans dépasser 300 m² de surface de plancher au total après travaux ;
- Le changement de destination des locaux à usage ou destination de commerce et activités de service ou de bureaux dans le secteur Ua et le secteur Uab ;
- Dans le secteur Uaa, toute nouvelle construction et tout nouveau logement ou hébergement, y compris par division ;
- Dans le secteur Ue, les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics ;
- Dans le secteur Ut, les constructions, aménagements, installations, occupations et utilisations du sol non liés à une activité touristique.

Sont autorisés sous conditions dans certaines zones :

- Dans les secteurs compris dans les périmètres des OAP dites sectorielles, les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les principes inscrits dans la dite OAP, dans l'OAP cadre des villages et dans les OAP thématiques ;
- Dans les secteurs Ua et Ub, sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées, c'est-à-dire dans la mesure où, leur nature et/ou leur fréquentation n'induisent pas de nuire à la sécurité ou à la salubrité :
 - o Les constructions, extensions et installations à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, et, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, sous réserve de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher ;
 - o Les constructions, extensions et installations à sous-destination de restaurant, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques et de bureaux.
- Dans les secteurs d'attente de projet, les annexes à l'habitation limitées à 40 m² d'emprise au sol au total et une extension de l'habitation limitée à 20 m² de surface de plancher.
- Dans les secteurs Uh, pour les bâtiments existants à usage d'habitation d'une surface de plancher minimum de 80 m², sous réserve de ne pas créer de nouveau logement ou hébergement :
 - o Leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement, dans le volume existant sans changement de destination, dans la limite de 300 m² de surface de plancher au total ;
 - o Leur extension mesurée, limitée à 40 % de la surface de plancher existante du bâtiment à étendre à la date d'approbation de la révision du PLUi-H, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 300 m² calculée sur la base du bâtiment existant avant travaux et/ou division ;
 - o Leurs annexes sous réserve d'une emprise totale inférieure à 30 m² hors piscine et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale ;
 - o Leur piscine sous réserve d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 50 m² et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.
- Dans le secteur Uh, pour le bâtiment désigné et repéré aux documents graphiques « Changement de destination (création d'un nouveau logement) », l'aménagement avec changement de destination, pour la création d'un seul nouveau logement dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total ;
- Dans le secteur Uh pour les exploitations agricoles déjà implantées dans la zone, sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées, les extensions, constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Dans les secteurs Ut, sous réserve d'être liés à une activité touristique, les constructions à sous-destination de restauration, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques, de salles d'art et spectacles, d'autres équipements recevant du public.



Zone	Emprise au sol	Hauteur maximale	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Surface non imperméabilisées ou éco-aménageables	Espaces libres et plantations	Stationnements
Ua	Tous secteurs annexes limités à 40 m ² 35 %	Tous secteurs annexes limités à 3,5 m 9 m, R+2 maxi 12 m au faitage		4.50 m ou sur limite si L ≤ à 10 m et si H < ou = 3.50 m – piscine 4 m	Ne peut être inférieure à 9 m au nu du mur sauf dans le cas de constructions annexes à un bâti existant et/ou d'une piscine	40 %	20 %	<p>Sous réserve de la réglementation en vigueur</p> <p><u>Automobiles</u></p> <p><u>Logements :</u> 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de SP avec maxi 3 places</p> <p><u>Artisanat, commerce de détail d'activités de services :</u> 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de SP sauf en Ua et Uab</p> <p><u>Hébergement hôtelier :</u> 1 place par unité d'hébergement hôtelier</p> <p><u>Autres destinations :</u> selon les besoins</p> <p><u>Vélos :</u> local clos et couvert mini 3 m² : 1,5 m² par logement, sauf T2 0,75 m² bureaux 1,5 % de SP</p>
Uaa	35 %	12 m au faitage		4.50 m ou sur limite si L ≤ à 10 m et si H < ou = 3.50 m – piscine 4 m		30 %	15 %	
Uab		11 m, R+3 maxi 14 m au faitage		sur limite en cas de forme urbaine continue – piscine 4 m		30 %	15 %	
Ub	25 %	7 m R+1 maxi 10 m au faitage	Au moins 5 m – piscine 2 m	4.50 m ou sur limite si L ≤ à 10 m et si H < ou = 3.50 m – piscine 4 m		40 %	30 %	
Uc	20 %	7 m R+1 maxi 10 m au faitage	Au moins 5 m – piscine 2 m	4.50 m ou sur limite si L ≤ à 6 m et si H < ou = 3.50 m – piscine 4 m		40 %	30 %	
Ud	15 %	7 m R+1 maxi 10 m au faitage	Au moins 5 m – piscine 2 m	4.50 m ou sur limite si L ≤ à 6 m et si H < ou = 3.50 m – piscine 4 m		60 %	40 %	
Ue			Au moins 5 m – piscine 2 m					
Uh	20 %	7 m R+1 maxi 10 m au faitage	Au moins 5 m – piscine 2 m	4.50 m ou sur limite si L ≤ à 6 m et si H < ou = 3.50 m – piscine 4 m		40 %	30 %	
Ut	25 %	9 m R+2 max	Au moins 5 m – piscine 2 m	4.50 m ou sur limite si L ≤ à 10 m et si H < ou = 3.50 m – piscine 4 m		40 %	20 %	

Les articles 8 et 9 du chapitre précisent les modalités de raccordement des constructions aux équipements et réseaux dans une dernière section 3. Il est à noter que les dispositions sont déclinées dans tous les chapitres.



La desserte des terrains (article 8) comprend les règles concernant la desserte et les accès.

Pour la desserte, les dispositions applicables visent à atteindre des objectifs qualitatifs et fonctionnels favorisant conjointement un espace piétons confortable et adapté au projet. Pour les accès aux terrains, un recul de cinq mètres est généralement exigé.

Pour la desserte par les réseaux (article 9), le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire. Pour le raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées, il est fait un renvoi au zonage d'assainissement. De la même façon, s'agissant de la gestion des eaux pluviales, les aménagements et/ou le raccordements s'appuie sur le zonage des eaux pluviales.

Pour les réseaux d'électricité, les extensions, branchements et raccordements seront réalisés en souterrain. S'agissant des communications électroniques, les projets doivent prévoir les équipements pour assurer un raccordement aux réseaux de communications Très Haut Débit, y compris lorsque la desserte n'est pas encore effective mais pourrait l'être à moyen terme.

3.5 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation résidentielle – Règlement Village

Les dispositions du règlement visent à permettre la création d'extensions urbaines de qualité dans le prolongement et en cohérence avec les tissus urbains voisins existants. Toutes les zones AU sont assorties d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques, d'une OAP cadre et sectorielles et toutes sont concernées par les règles du règlement écrit.

Pour résumer, les projets d'aménagement sur ces secteurs devront tous être compatibles avec les OAP et conformes avec le règlement écrit du PLU.

- Zones AUa, AUb, AUc et AUd, destinées à l'habitation suivant des densités décroissantes comme pour les zones urbaines ;
- Zone AUe destinée au développement des équipements publics nécessitant la réalisation d'équipements internes. La zone vise à la réalisation par la CAVBS d'une crèche à Blaceret sur Blacé.

L'ensemble des règles s'appliquent à l'ensemble des secteurs, seules quelques différences ont été adaptées par secteur sur les points suivants :

Sont interdits notamment :

- Dans le secteur AUe, les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics.

Sont autorisés sous conditions dans certaines zones :

- Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les principes inscrits aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLUi-H.
- Dans les secteurs AUa et AUb, sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées, c'est-à-dire dans la mesure où, leur nature et/ou leur fréquentation n'induisent pas de nuire à la sécurité ou à la salubrité :
 - o Les constructions à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, et, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, sous réserve de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher ;
 - o Les constructions à sous-destination de restaurant.



Zone	Emprise au sol	Hauteur maximale	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Surface non imperméabilisées ou éco-aménageables	Espaces libres et plantations	Stationnements
AUa	35 %	9 m sans dépasser R+2, sans dépasser 12 m au faitage 3,5 m pour les annexes	OAP	Au moins 4.50 m + OAP	Nr	40 %	20 % d'espaces verts en pleine terre	Sous réserve de la réglementation en vigueur 1 place par tranche de 35 m ² de SP pour les logements avec maximum de 3.
AUb	25 %	7 m sans dépasser R+1 sans dépasser 10 m au faitage	Recul mini de 5 m par rapport limite de référence	Piscines implantées avec un recul mini de 4 m		50 %	30 % d'espaces verts en pleine terre	1 place par 35 m ² de SP pour la destination artisanat et commerce de détail, activités de service avec accueil d'une clientèle
AUc	20 %					50 %		
AUd	15 %	3,5 m pour les annexes	Piscines implantées à 2 m mini	60 %		40 % d'espaces verts en pleine terre		
AUe							nr	Selon les besoins de l'opération

En conclusion de ce sous-ensemble des zones résidentielles et mixtes (zones U et AU), les choix retenus pour la traduction du PADD dans le règlement Village et ses articles sont :

- Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain ;
- Renforcer les centralités et permettre la mixité des fonctions par le développement de l'habitat, des services et le développement des activités pouvant trouver leur place dans ces secteurs ;
- Limiter la constructibilité dans les secteurs de hameaux et le diffus pour préserver l'activité agricole, les espaces naturels et renforcer les centralités (centre bourg) ;
- Permettre l'adaptation morphologique, voire la densification dans les secteurs d'évolution ;
- Pérenniser un cadre de vie de qualité en garantissant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant en tenant compte des identités locales ;
- Pérenniser un cadre de vie de qualité en garantissant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant et en tenant compte des identités locales :
 - o La hauteur des constructions est fixée en harmonie avec la hauteur des constructions observées sur les différentes séquences urbaines afin d'inscrire au mieux les constructions dans les tissus existants dans générer des ruptures d'échelles. La hauteur des constructions maximale des constructions est fixée de manière progressive de 12 m en Uaa, en passant à 10 m en Uh et à 7 m sur la majorité des autres zones urbaines. Ces hauteurs permettent de prendre en compte toutes les configurations des centres-villages et leur capacité d'évolution et d'assurer, quand c'est le cas, des transitions avec les tissus environnants ;
 - o Un certain nombre de tissus urbains constitués mais composés de trop peu de constructions, les hameaux, sont pour l'immense majorité classés en Uh pour ne permettre que la gestion et l'évolution du bâti déjà existant.



- Le règlement définit des règles adaptées aux contextes villageois pour l'inscription de coefficients de pleine terre ; ils sont plus importants que dans la polarité du fait du contexte urbain existant et des opérations d'urbanisme projetées ; ils sont fixés entre 40 et 60 %.
- Aménager la place de la nature en ville : conjuguer et adapter l'intensification végétale et les logiques d'évolution urbaine en prenant en compte le contexte, notamment dans les cœurs d'îlots et les espaces libres des parcelles ;
- Valoriser et préserver le patrimoine, porteur de qualité urbaine, tout en permettant le renouvellement urbain qui constitue un enjeu clé ;
- Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable tout en protégeant et valorisant les morphologies faisant l'identité architecturale des sites ;
- Favoriser la réhabilitation des bâtiments anciens en permettant son évolution maîtrisée ;
- Promouvoir des opérations de qualité et notamment en intégrant de manière qualitative les constructions dans les pentes ;
- Maintenir et développer un accès aux équipements publics pour tous ;
- Favoriser la gestion environnementale des espaces urbanisés ou à urbaniser notamment au travers de la gestion de la capacité des réseaux, de la maîtrise des ruissellements, et de la biodiversité ;
- Identifier le patrimoine local, en établissant des niveaux de protection différenciés selon la typologie proposée (patrimoine ponctuel, édifices isolés, ensembles urbains) et selon leur qualité ;
- Préserver les grandes structures du paysage urbain ;
- Dans les zones de transition, où nature et urbain s'entremêlent, mettre fin au mitage des zones naturelles et agricoles ;
- Maîtriser préventivement le risque ;
- Les règles de stationnement diffèrent également de la polarité : une place de stationnement est fixée par tranche de 35 m² de SP sans pouvoir dépasser 3 stationnements par logement. Ce nombre de places de stationnement réduit le nombre couramment constaté pour les constructions existantes au profit de modes de déplacement doux et/ou partagés. Pour autant, ces règles sont adaptées à un contexte rural où les besoins en véhicules motorisés sont encore importants.
- Limiter les changements de destination (au nombre de 12 en zones Uh) et les autoriser sur des bâtiments repérés.

Changements de destination en Uh			
VOCATION	COMMUNE	NOMBRE	JUSTIFICATION
habitat création d'un nouveau logement	Saint-Etienne-des-Oullières	1	Le règlement interdit de façon général tout nouveau logement en zone Uh afin de conforter les centralités. Toutefois, comme dans les zones A et N, des bâtiments sont identifiés en vue de leur aménagement avec changement de destination. Ils sont localisés dans des hameaux constitués, souvent caractéristiques des paysages ruraux, regroupant déjà des logements, desservis par les réseaux d'eau et d'électricité. Il est à noter que les bâtiments identifiés sont d'intérêt patrimonial. Ils peuvent faire l'objet d'aménagement pour la création d'un nouveau logement, ou, pour l'extension d'un logement existant dans des dépendances attenantes
	Vaux-en-Beaujolais	3	
	Rivolet	1	
	Le Perréon	4	
	Saint-Cyr-le-Châtoux	3	
habitat extension du logement existant			

3.6 – Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation d'activités économiques – Règlement polarité

Les dispositions du règlement visent à permettre la densification des zones d'activités économiques existantes conjointement à leur requalification notamment. Les zones présentant des enjeux d'entrée de Ville font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles (enjeux intercommunaux « INTER »), thématiques et d'une OAP cadre. Toutes les zones sont concernées par les règles du règlement écrit.

Pour résumer, les projets d'aménagement sur ces secteurs devront tous être compatibles avec les OAP le cas échéant et conformes avec le règlement écrit du PLU. En fonction de leur situation et vocation, différents secteurs sont définis :

- Uia, à vocation d'artisanat et d'industrie, dont un sous-secteur Uias autorisant les restaurants dont un réalisé au Martelet correspondant à un tènement et un en devenir sur le site des Grands Moulins Seigle afin de proposer un lieu de vie et d'animation au sein même de la zone d'activités ;
- Uib, où sont admis les bureaux ; seuls deux secteurs sur Limas sont maintenus, au Sud de la rue de la Maladière sur un ancien site d'activités et parcelle attenante, ainsi qu'en sortie d'autoroute côté Est occupé par des hôtels notamment. En effet, l'objectif est de développer une offre nouvelle sur le pôle de la gare et d'interdire tout nouveau programme de tertiaire par ailleurs ;
- Uic, où sont admis les commerces et services, souvent en périphérie (cf OAP thématique Commerces) ;
- Uid assurant l'accueil de filières de formation professionnelle ou d'enseignement sur le site du Martelet à Limas ;
- Uie, à vocation d'industrie, inscrit à l'intérieur d'un tissu urbain dense correspondant à l'entreprise Blédina et à un programme de bureaux ;
- Ut, à vocation d'accueil touristique identifiant le projet d'hôtel dans le parc du château de Cillery en limite Nord de Jassans.

L'ensemble des règles s'appliquent à l'ensemble des secteurs, seules quelques différences ont été adaptées par secteur sur les points suivants :

Sont interdits dans certaines zones :

- Les constructions à destination d'habitation sauf en Uid ; En effet, le site offre des logements et hébergements pour les étudiants ou personnes en formation ;
- Les nouvelles constructions et installations ou aménagements à destination de commerces et activités de service sauf en Uic et exceptions visées à l'article Ui 2, notamment pour les secteurs Uias et Ut. Toutefois, en Uic, de part et d'autre de l'avenue de l'Europe, les commerces alimentaires et les nouveaux commerces liés à l'habillement de la personne sont interdits ;
- Les nouvelles constructions et installations ou aménagements à sous-destinations d'équipements sportifs et de salles d'art et de spectacles sauf en Uib et exceptions visées à l'article Ui 2 ;
- Les nouvelles constructions et installations ou aménagements à sous-destinations d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de lieux de culte et d'autres équipements recevant du public ;
- Les constructions et installations ou aménagements à sous-destination d'entrepôt (logistique) d'une surface de plancher supérieure à 3000 m² si non liées et nécessaires à une activité de production implantée sur le territoire de la CAVBS. Cette disposition vise à affirmer que les zones d'activités sont réservées aux activités de production et que seul le stockage sur le territoire est admis pour ces entreprises ;
- Les nouvelles constructions et installations ou aménagements à sous-destination de bureau en Uia et Uic comme vu précédemment ;
- Les stockages, les entrepôts et les aires d'exposition ou de vente dans le champ de visibilité de l'autoroute A6, la route d'Anse, l'avenue Edouard Herriot, l'avenue Théodore Braun, l'avenue de l'Europe, l'avenue de Joux, la route nationale 6, avenue de Gap, route départementale 35 et la rue de Tarare et la RN6 au Nord et au Sud (dont Chartonnrière). Cette interdiction s'inscrit en cohérence avec les orientations générales du PADD, mais aussi les OAP.



Sont notamment autorisés sous conditions dans certaines zones :

- Dans les secteurs Uia issus de la ZAC de Chavanne et de la ZAC de Joux, les activités de commerce de gros liés et/ou nécessaires aux activités implantées dans la zone et respectant la vocation de la zone industrielle et artisanale ;
- Dans le secteur Uib, les constructions nouvelles, les travaux d'entretien, aménagement et extensions des constructions à sous-destination de bureaux et d'hôtels ;
- Dans les secteurs Uic, les commerces sous réserve d'une surface de plancher supérieure ou égale à :
 - o 600 m² par cellule commerciale à Villefranche-sur-Saône ;
 - o 600 m² par bâtiment sur Gleizé.
- Dans le secteur Uid, sous réserve d'une opération d'ensemble cohérente (architecture) portant sur la totalité du terrain à aménager, les bâtiments à usage d'artisanat, d'industrie, de bureaux, ainsi qu'à usage d'hébergement ou d'habitation, notamment liés à des filières de formation professionnelle et d'enseignement. Les constructions pourront éventuellement intégrer un ou des logements de fonction limités au total à 100 m² de surface de plancher par bâtiment pour la direction ou la surveillance ;
- Dans le secteur Uie, les travaux d'entretien, aménagements et extensions des constructions à sous-destination d'industrie et les constructions à sous-destination de bureaux ;
- Dans le secteur Ut, les constructions, installations et aménagements à sous-destination d'hôtels et de restauration implantés suivant les principes de l'OAP 3.2 ;
- Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations liés à l'activité autoroutière.



Zone	Emprise au sol	Hauteur maximale	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Surface non imperméabilisées ou éco-aménageables	Espaces libres et plantations	Stationnements	
Uia		16 m 19 m angle ancienne route de Beaujeu / route de Montmelas	5 m par rapport à la limite de réf + exceptions	Mini 3 m + exception 10 m sur 1 secteur	4 m mini			<p><u>Automobiles :</u></p> <p>Silo si le nombre de places à réaliser est supérieur à 75</p> <p>Mutualisation</p> <p>I place pour 80 m² SP pour l'industrie</p> <p>I place pour 75 m² de Surface de Vente pour artisanat et commerce de détail en Uic et 1 place pour 40 m² de SV pour les autres zones</p> <p>I place pour 50 m² de SP pour restauration, activités de service avec clients</p> <p>I place pour 40 m² de SP en S3</p> <p>Uid : 1 place pour 2 élèves</p> <p>Pour entrepôts, hôtels, hébergement, centre de congrès et d'exposition : selon les besoins de l'opération</p> <p>Toutefois, adaptation au projet, notamment pour extension</p> <p><u>Vélos</u></p> <p>Sous réserve de la réglementation en vigueur</p> <p>Selon les besoins du projet</p>	
Uib		13 m		Mini 3 m	4 m mini				
Uic		16 m – 13 m à Gleizé		Mini 3 m	4 m mini + exception parc d'Épinay				
Uid		13 m		5 m ou 4 m selon secteur	Mini 3 m				4 m mini
Uie		16 m		Entre 1 et 5 m	Mini 4 m				Mini 3 m
Ut	Maxi 10 %	Selon cote altimétrique	Voir OAP	Min 5 m	4 m mini	25 % par rapport à la surface du terrain ou 10 % par exception	Obligation de plantations + obligation conservation d'arbres en Uid		

3.7 – Dispositions applicables à la zone à urbaniser à vocation d'activités économiques – Règlement polarité

La zone AUia correspond à une zone à aménager à destination d'accueil d'activités économiques pour le projet de Beau Parc à Arnas et celui de la Grande Borne à Jassans-Riottier. Elle comprend un secteur AUias sur Beau Parc où sont regroupés les services aux entreprises notamment.

L'ensemble des règles s'appliquent à l'ensemble des secteurs, seules quelques différences ont été adaptées par secteur sur les points suivants :

Sont interdits dans certaines zones :

- Les constructions et installations à destination d'exploitations agricole et forestière.
- Les constructions à destination d'habitation.
- En AUia, les constructions et installations ou aménagements à destination de commerces et activités de service ;
- En AUias, les constructions et installations ou aménagements à sous-destination de commerce de gros, cinéma et autres hébergements touristiques ;
- En AUia, les nouvelles constructions et installations ou aménagements à destination équipements d'intérêt collectif et services publics sauf locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- En AUias, les constructions et installations ou aménagements à sous-destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs et de lieux de culte ;
- En AUia, les constructions et installations ou aménagements à sous-destination d'entrepôt, de bureau, de centre de congrès et d'exposition, ainsi que de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- En AUias, les constructions et installations ou aménagements à sous-destination d'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition, ainsi que de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les stockages, les entrepôts et les aires d'exposition ou de vente dans le champ de visibilité de l'autoroute A6, la route départementale 306 et la route Verrier notamment.

Sont autorisés sous conditions dans certaines zones :

- Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités sol sont admis, sauf ceux interdits à l'article AUi I, ou, ceux suivants faisant l'objet de limitation ou de prescriptions avec lesquelles le projet doit être compatible et qui sont inscrites dans les OAP cadre, sectorielle et thématiques ;
- En AUia, les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- En AUias, les constructions à sous-destination de restauration, d'hôtels, de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et de bureau ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- En AUia, les constructions à sous-destination d'industrie sous réserve d'activités compatibles avec le fonctionnement de la zone (nuisances, trafic, etc.), y compris les locaux liés et nécessaires à l'activité tels que bureaux et halls d'exposition, entrepôt et restauration ;
- En AUias, les constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi que d'autres équipements recevant du public, à condition d'être compatibles avec les prescriptions de l'OAP sectorielle en particulier.

Zone	Emprise au sol	Hauteur maximale	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une	Surface non imperméabilisées ou éco-aménageables	Espaces libres et plantations	Stationnements
AUia	NR	16 m + OAP	A la limite de référence ou en recul de 5 m + OAP + exceptions à 10 m le long des RD 306 et 43 ^E , sauf exception RD 306	En limite séparative ou en recul de 4 m + exceptions	NR	25 % ou mini 10 % dans cas particulier	Obligation de plantations	Automobiles :
AUias	NR	16 m + possibilité 1 m de plus						<p>Silo si le nombre de places à réaliser est supérieur à 75 (hors secteur AUia OAP INTER 3.1)</p> <p>Mutualisation</p> <p>1 place pour 80 m² SP pour l'industrie</p> <p>1 place pour 75 m² de SV pour artisanat et commerce de détail</p> <p>1 place pour 50 m² de SP pour restauration, activités de service avec clients</p> <p>Bureaux 1 place pour 40 m² de SP</p> <p>Pour hôtels et autres destinations= selon les besoins de l'opération</p> <p>Vélos</p> <p>Sous réserve de la réglementation en vigueur</p> <p>Selon les besoins du projet</p>

En conclusion de ce sous-ensemble des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'activités économiques, les choix retenus pour la traduction du PADD dans le règlement Polarité urbaine et ses articles sont :

- Affirmer le territoire comme un acteur économique dans l'aire métropolitaine Lyonnaise tant sur le plan industriel, artisanal, tertiaire et commercial en affectant à la nouvelle offre des vocations spécifiques ;
- Définir les zones d'urbanisation future à vocation économique en fonction de leur pertinence urbaine ;
- Renforcer l'attractivité du territoire au travers des services et le développement des activités économiques ;
- Mettre à disposition des activités productives une offre d'accueil foncière et immobilière diversifiée en zones dédiées ;
- Favoriser la mobilisation des capacités résiduelles et l'optimisation des zones d'activités dédiées.
- Diversifier l'offre commerciale sans création de nouveaux pôles ;
- Empêcher l'implantation de commerces de détail dans les zones économiques dédiées ;



- La hauteur des constructions d'activités économiques qu'elles soient productives, artisanales ou commerciales sont fixées afin de favoriser l'optimisation du foncier dans les zones d'activités et ou les zones commerciales et de répondre aux besoins des activités en place ou pour l'avenir ;
- Un coefficient de pleine terre, ambitieux, est fixé à 25 % sur l'ensemble des zones Ui et AUi pour permettre de répondre aux objectifs de préservation de l'environnement, de biodiversité, de gestion des eaux pluviales...
- Les règles de stationnements proposées dans le PLUi-H répondent à la volonté de maîtriser un nombre qui était aujourd'hui, quelque soient les destinations, très importants. Des obligations de silos sont imposées pour des parkings de plus de 75 places. Le principe de la mutualisation est mis en avant afin d'optimiser les parkings et de réduire leur consommation d'espace.



3.8 - Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation d'activités économiques – Règlement Villages

Les dispositions du règlement visent à permettre la densification des zones d'activités économiques existantes conjointement à leur requalification notamment. La friche industrielle de Le Perréon présentant des enjeux d'entrée est concernée par une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, l'OAP thématique et l'OAP cadre. Le règlement écrit est applicable à toutes ces zones.

En fonction de leur situation et vocation, différents secteurs sont définis :

- Uia à vocation principale d'activités artisanales et industrielles comme pour les zones d'activités de Blacé, Lacenas, Le Perréon et Saint-Etienne des Oullières ;
- Uib à vocation principale d'activités artisanales et industrielles et/ou d'hébergement seniors sur le site de la friche de Le Perréon ;
- Uic où sont admis les commerces ; ce secteur correspond à la moyenne surface de Le Perréon.

L'ensemble des règles s'appliquent à l'ensemble des secteurs, seules quelques différences ont été adaptées par secteur sur les points suivants :

Sont interdits dans certaines zones :

- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les habitations légères de loisirs ou modulaires et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs de loisirs et aires de jeux privés ouverts au public ;
- Les constructions et installations à destination d'exploitations agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à destination de commerce et activités de service dans la zone Uia, sauf commerce de gros ;
- Les nouvelles constructions à sous-destination de lieux de culte ;
- Les nouvelles constructions à sous-destination d'entrepôt d'une emprise au sol maximale de 800 m² ; comme pour la Polarité, les orientations visent au développement d'activités de production au regard de la forte demande de PME notamment du secteur primaire (activités liées au BTP) ;
- Les dépôts en plein air de matériels et matériaux hors d'usage ou non utilisés de façon courante.

Sont autorisés sous conditions dans certaines zones :

- Dans le secteur d'OAP dite sectorielle (friche de La Perréon), et donc concerné par une « orientation d'aménagement et de programmation », les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLUi-H ;
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, de commerce de gros, sous réserve d'être compatibles avec le fonctionnement de la zone (nuisances, trafic, etc.) ;
- Les halls d'exposition, de vente et les bureaux liés directement aux installations implantées sur la zone sous réserve d'être intégrés aux bâtiments et que leur surface de plancher ne dépasse pas 150 m², ainsi que les aires d'exposition et de vente à condition d'un traitement qualitatif des abords ;
- Les aires de stockage sous réserve d'être dissimulées des perceptions extérieures en particulier depuis les voiries ;
- Dans le secteur Uic, les constructions à destination d'artisanat et commerce de détails et activités de service avec accueil d'une clientèle sous réserve d'un traitement architectural qualitatif et global ;
- La réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires aux services publics dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage ;
- Les clôtures ;
- Les aires de stationnement.



Zone	Emprise au sol	Hauteur maximale	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Surface non imperméabilisées ou éco-aménageables	Espaces libres et plantations	Stationnements
Uia	Non réglementé	9 m + exceptions	Au moins égale à 5 m	Au moins 4.50 m	Au mini 4.50 m	Imperméabilisation des espaces libres limitée au maxi	10 % de la surface de la parcelle	1 place pour 60 m ² de SP pour les entrepôts
Uib								1 place pour 35 m ² de SP pour l'artisanat, commerce de détail, activités de services et bureaux
Uic								1 place pour 80 m ² de SP pour les autres destinations

En conclusion de ce sous-ensemble des zones urbaines à vocation d'activités économiques, les choix retenus pour la traduction du PADD dans le règlement Village et ses articles sont :

- Favoriser la mobilisation des capacités résiduelles et l'optimisation des zones d'activités existantes ;
- Maintenir les activités présentes et permettre l'évolution des activités présentes (extension...) ;
- Permettre le renouvellement urbain, en particulier de la friche industrielle de Le Perréon ;
- Améliorer la qualité paysagère des zones (coefficient de pleine terre, retrait, insertion du projet dans son environnement...)

En complément des zones urbaines, toutes vocations confondues, et des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi-H (pas d'échéancier spécifique), des zones à urbaniser « inconstructibles » en l'état du PLUi-H nécessitant une procédure d'évolution pour leur ouverture, sont inscrites aux documents graphiques des Règlement.

Elles visent à répondre aux besoins à moyen et long terme de développement de programmes mixtes d'habitat et activités (zone AUI Polarité), de logements (zone AU2 Polarité et zone AUI Villages), d'accueil d'activités économiques (zone AU3 Polarité et zone AU2 Villages) et d'équipements publics (zone AU4 Polarité et zone AU3 Villages). Il s'agit de zones identifiées pour des opérations de renouvellement urbain, notamment sur Villefranche-sur-Saône et Jassans-Riottier, ou en extension de l'enveloppe urbaine des centre-bourgs de Villages, notamment Blacé et Denicé, ou des zones d'activités de Blaceret (Blacé) et de Lacenas. Des réflexions et études permettront de définir les programmes de ces zones et les principes d'aménagement de façon à fixer les règles applicables et les orientations pour les OAP.



3.9 – Dispositions applicables aux zones agricoles – Règlement Polarité

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend les secteurs :

- Ai correspondant à un secteur agricole bâti permettant la gestion d'activités artisanales ou du secteur primaire existantes sur Arnas (STECAL) ;
- An secteur de la zone agricole à enjeux paysagers et/ou écologiques.

L'ensemble des règles s'appliquent à l'ensemble des secteurs, seules quelques différences ont été adaptées par secteur sur les points suivants :

Sont interdites dans certaines zones :

- Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles énumérées à l'article A 2. Sont visés :
 - o Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne seraient pas compatibles avec la vocation de la zone agricole et/ou avec la protection des parcelles en AOC ;
 - o Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes ;
 - o Les dépôts de véhicules ;
 - o Les habitations légères de loisirs ou modulaires et les résidences mobiles de loisirs ;
 - o Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public ;
 - o Les constructions ou aménagements à destination des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, et de commerce et activités de service ;
 - o La création de tout nouveau logement ou hébergement ;
 - o Les nouvelles constructions à sous-destination d'exploitation forestière.
- La réhabilitation des ruines ;
- En général, tous travaux, y compris constructions et aménagements, constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune en particulier, ou non compatibles avec la préservation des continuités écologiques ;
- Dans le secteur Ai, toute construction ou installation, sauf celle visée à l'article A 2 ;
- Dans le secteur An, toute construction ou installation, sauf celle visée à l'article A 2.

Sont autorisés sous conditions dans certaines zones :

- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
Concernant les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, elles sont admises lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
Pour les constructions à usage d'habitation, les implantations, selon la nature de l'activité, seront à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation et devront former un ensemble cohérent avec ces derniers ; l'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants. En cas de contraintes particulières liées à la topographie du terrain ou à la nature de l'exploitation, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres ;
- Dans le secteur An, seuls sont admis à condition d'être liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles :
 - o Les abris en bois pour animaux parqués sous réserve d'être limités à 20 m² d'emprise au sol et ouverts intégralement au moins sur une face, implantés sur limite parcellaire ou adossés à un boisement ou une haie. Dans le cas où la limite jouxte un secteur d'habitat, l'implantation privilégiera la limite opposée ;

- Les petits ouvrages ou installations techniques de moins de 10 m² d'emprise au sol et les serres, nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sous réserve d'un aspect extérieur compatible avec le site.
 - Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
 - Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification, y compris en secteur An, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Sont notamment compris :
- Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est supérieure à soixante-trois mille volts ;
 - Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations (y compris ICPE) liés à l'activité autoroutière.
- Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole d'une surface de plancher minimum de 60 m², sous réserve de ne pas créer de nouveau logement ou hébergement :
 - Leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement, dans le volume existant pour les parties closes et couvertes (hors préau) sans changement de destination, dans la limite de 250 m² de surface de plancher. Dans le cas où il existe déjà plusieurs logements issus d'une division antérieure, l'aménagement est admis dans la même limite.
 - Leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante du bâtiment à étendre à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi-H, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200 m² y compris l'existant après travaux et 200 m² d'emprise au sol. Une surface de plancher supérieure à 200 m² ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local ou espace non habitable (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant ou d'utilisation de ressources renouvelables) dans la limite de 20 m² supplémentaires au total. Dans le cas où il existe déjà plusieurs logements issus d'une division antérieure, leur extension pourra être admise dans la limite de 10 m² supplémentaires par logement sous réserve d'une bonne insertion architecturale au bâtiment d'origine et d'une harmonisation du traitement des extensions.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure à 100 m² avant travaux, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 30 m².

 - Leurs annexes sous réserve d'une emprise totale inférieure à 30 m² hors piscine et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale ;
 - Leur piscine sous réserve d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 40 m² et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale. Dans le cas où le recul de la piscine est inférieur à 10 mètres de tout point d'une limite séparative avec un terrain à usage agricole ou viticole, la plantation d'une haie vive est obligatoire.
 - Pour les bâtiments désignés et repérés aux documents graphiques « Changement de destination (création d'un nouveau logement) », uniquement pour les parties closes et couvertes (hors préau), sous réserve de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment, en particulier la mise en valeur de la pierre, du pisé et de la charpente, et de ne pas compromettre l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site, l'aménagement avec changement de destination, pour la création d'un seul nouveau logement dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total par rapport au bâtiment d'origine ;

- Pour les bâtiments désignés et repérés aux documents graphiques « Changement de destination (extension d'un logement existant) », uniquement pour les parties closes et couvertes (hors préau), sous réserve de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment, en particulier la mise en valeur de la pierre, du pisé et de la charpente, et de ne pas compromettre l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site, l'aménagement avec changement de destination, pour l'extension du seul logement existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total après travaux ;
- Dans le secteur Ai, les travaux d'entretien des installations existantes, l'aménagement et l'extension dans la limite de 150 m² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à celle à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi-H sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement ;
- Les pylônes, antennes et paraboles sous réserve d'insertion dans leur environnement ;
- Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir ;
- Les clôtures.

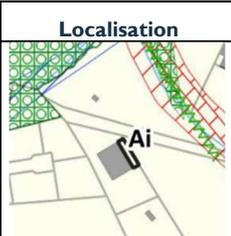
Zone	Emprise au sol des constructions	Hauteur maximale	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Surface non imperméabilisées ou éco-aménageables	Espaces libres et plantations	Stationnements
A	200 m ² pour les constructions d'habitation 30 m ² pour les annexes 40 m ² pour les piscines	12 m pour les constructions et installations agricoles 7 m pour les habitations	Au moins égale à 5 m + piscines à 3 m minimum + exceptions	Au moins 4 m + piscine à 2 m minimum + exceptions	Annexe implantée à une distance < à 20 m du bâtiment d'habitation + distance entre piscine et habitation maxi 10 m	Imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis limitée au maximum + aires de stationnement auto aménagées à l'air libre engazonnées ou en matériaux perméables.	60 % de la surface de la parcelle ou exception pour les constructions existantes non conformes	1 place par tranche de 50 m ² de SP pour la destination logement avec un maximum de 2.
Ai	Extensions limitées à 150 m ²	7 m						
An								

En conclusion de ce sous-ensemble des zones agricoles, les choix retenus pour la traduction du PADD dans le règlement Polarité urbaine et ses articles sont :

- Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole, notamment en interdisant les installations photovoltaïques ou autres dispositifs de production d'énergie renouvelable qui ne seraient liées et nécessaires à une exploitation agricole déjà implantée en zone A, en cohérence avec les zones délibérées d'accélération des énergies renouvelables qui renvient les installations photovoltaïques dans les zones d'activités économiques ou d'équipements publics ;
- Permettre le développement de projets à vocation agricole, y compris agrivoltaïques ;
- Assurer la fonctionnalité des exploitations ;
- Conforter les outils de production agricole sur le territoire intercommunal ;
- Accompagner l'évolution des systèmes d'exploitation agricole ;
- Préserver le foncier agricole et limiter la fragmentation de l'espace agricole ;
- Limiter l'accueil de nouveaux habitants en secteur agricole en lien avec la vocation de ces espaces (vocation nourricière, vocation productive, paysage...) ;



- Limiter la consommation foncière et le mitage en privilégiant le développement par le renouvellement urbain et la densification ;
- Limiter les zones de non-traitement (ZNT) ;
- Limiter les conflits entre activité agricole et habitation ;
- Maintenir les espaces agricoles ouverts ;
- Protéger durablement la vocation agricole de certains espaces et les soustraire à la pression de l'urbanisation, y compris pour des projets de constructions agricoles (An) :
 - o Sur des secteurs en frange d'urbanisation participant à la découverte et à la préservation des vues dégagées ou perspectives sur des centre-bourgs ou hameaux ou châteaux, maisons fortes ou belles propriétés présentant un intérêt patrimonial, dans l'objectif de sauvegarder ces espaces participant à la mise en valeur du patrimoine local caractéristique du territoire ;
 - o Sur des secteurs présentant des sensibilités paysagères (visibilité importante...), sur le même principe que le point précédent, mais dans ce cas, c'est le paysage agro-naturel qui cherche à être préservé et mise en valeur ;
 - o Sur des secteurs à enjeu de biodiversité avec un enjeu de préservation des sols en lien avec l'usage agricoles en pré ou culture (non aménagement, construction ou artificialisation), sans qu'ils ne correspondent à un espace identifié d'intérêt écologique tel qu'une ZNIEFF, de corridor, de zone humide, etc.

Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)				
VOCATION	COMMUNE	SURFACE	Localisation	JUSTIFICATION
Ai - Zone Agricole bâtie (gestion des activités existantes)	Arnas	150 m ²		Ce STECAL encadre l'évolution de l'entrepôt d'une entreprise à vocation artisanale souhaitant se maintenir sur la commune. Le périmètre délimité devra permettre l'aménagement d'un auvent sur le bâtiment existant, dans la limite de 150 m ² d'emprise au sol

- Limiter les changements de destination et les autoriser sur des bâtiments repérés en fonction de critères permettant de limiter les impacts sur les activités agricoles et le milieu naturel dans lequel il s'insère, conformément aux 8 critères de la grille d'analyse présentés dans le Guide « Le changement de destination en zones agricoles dans les territoires du Rhône et de la Métropole de Lyon » et rappelés ci-dessous avec en correspondance le numéro du critère repris dans les fiches des « bâtiments identifiés » :
 1. Il n'y a pas d'activité agricole sur le site où le bâtiment est identifié ;
 2. Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole existante. Ce critère s'apprécie pour l'ensemble des bâtis de l'exploitation ou autres habitations déjà existantes sur le site (distance minimum 100 m) ;
 3. Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans, le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture ;
 4. Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique dans les 10 dernières années ;
 5. Le bâtiment est accessible par une route et bénéficie d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus du foncier agricole et est desservi par les réseaux ;
 6. Le bâtiment présente un intérêt architectural traditionnel et / ou présente un intérêt patrimonial ;
 7. Le bâtiment est couvert par une toiture et clos, à savoir doté de systèmes de fermeture en permettant sa clôture totale ;
 8. Le bâtiment n'est pas isolé et ne crée pas de mitage.

Ainsi, les élus ont fait le choix de limiter les changements de destination aux bâtiments répondant aux critères suivants :

Exclusion :

- Des bâtis dans un hameau ou à proximité d'une activité agricole (bâtiment, installation) pour préserver la vocation agricole sans autoriser de changement de destination ;
- Des bâtis ayant des bâtiments et/ou installations agricoles en activités situés à moins de 100 m (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti, ...) ;
- Des bâtis « sans intérêt » patrimonial.

Critères favorables : un bâti ayant une valeur architecturale et patrimoniale

Prise en compte de vigilances :

- Le potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...).
- Accessibilité (accès direct sur la voirie, visibilité, ...) ;
- Desserte par les réseaux ;
- Aptitude du terrain à l'assainissement autonome ;
- Absence de risques et de nuisances ;
- Défense incendie.

Aussi, en zone A sur le secteur de la Polarité, seulement 2 bâtiments ont été repérés pour un changement de destination. Les changements de destination seront possibles pour différents cas :

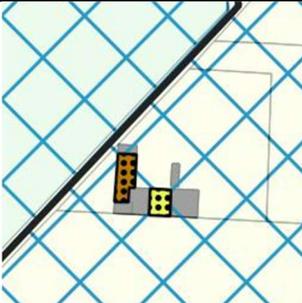
- Création d'un nouveau logement ;
- Extension d'un logement existant ;
- Hôtel ;
- Hôtel et restauration ;
- Activité artisanale ;
- Restauration.

L'ensemble des changements de destination identifiés en zone A est détaillé ci-après, par commune et selon les 8 critères présentés dans le Guide « Le changement de destination en zones agricoles dans les territoires du Rhône et de la Métropole de Lyon ».

ARNAS - 851, route des Tâches – Parcelle 0A 1031 – Zone A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	<p>Vocation habitat création d'un nouveau logement</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole sur le site au sein duquel le bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination.</p>
		<p>2</p>	<p>Les bâtiments agricoles existant au Sud du bâtiment repéré pour un changement de destination se situent respectivement à 110 m et à 130 m, soit au-delà de 100m. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante.</p>
		<p>3</p>	<p>Il n'y a plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans dans la partie de bâtiment identifié et le reste du bâtiment a déjà une vocation d'habitation. Par conséquent la partie de bâtiment identifiée comme pouvant changer de destination ne pourrait pas être réutilisée pour l'agriculture</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>La partie de bâtiment identifiée comme pouvant changer de destination est desservie directement depuis la route des Tâches par un chemin privé et bénéficie d'une aire de stationnement déjà aménagée pour le logement existant à l'extérieur de la cour et pouvant accueillir de nouvelles places de stationnement (3 au minimum) sans besoin de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également déjà desservi par les réseaux, car attenant à une habitation déjà raccordée.</p>
		<p>6</p>	<p>La partie de bâtiment correspond à une dépendance d'une propriété d'architecture traditionnelle locale déjà réhabilitée en partie. Il présente donc patrimonial en s'intégrant dans cet ensemble bâti.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment identifié s'inscrit dans la continuité d'un ancien corps de ferme articulé autour d'une cour, il est donc entièrement clos et couvert par une toiture en tuiles</p>
		<p>8</p>	<p>Le bâtiment identifié correspond à une partie d'un ancien corps de ferme articulé autour d'une cour et déjà réhabilitée en logement. Il s'insère à proximité de constructions voisines, au Sud (Chemin des abreuvoirs) et au Nord-Ouest (route de Chambely. Il n'est donc pas isolé et n'engendrera pas de mitage.</p>

ARNAS - Route des Maraîchers – Parcelle AE 1013 – Zone A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
   	Vocation habitat extension du logement existant et création d'un nouveau logement	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
		2	Le bâtiment à vocation agricole situé au Sud-Est du bâtiment repéré comme pouvant changer de destination, se trouve à une distance de 120 m, soit au-delà de 100m. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante.
		3	Il n'y a plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans dans cet ancien corps de ferme où une partie du bâtiment est identifiée comme pouvant changer de destination. De plus la partie repérée correspond à l'ancienne habitation du corps de bâtiment, il ne pourrait donc pas être réutilisé pour l'agriculture
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années ?
		5	La partie de bâtiment identifiée s'intègre dans un ensemble bâti correspondant à un ancien corps de ferme articulé autour d'une cour, qui est desservi directement depuis la route des Maraîchers. Il bénéficie d'une aire de stationnement déjà aménagée pour le logement existant à l'extérieur de la cour et pouvant accueillir de nouvelles places de stationnement nécessaires à la création du nouveau logement, sans besoin de consommer du foncier agricole supplémentaire. La partie extension du logement existant ne nécessitera pas la création de nouvelles places de stationnement. Il est également déjà desservi par les réseaux.
		6	L'ancien corps de ferme correspond aux formes traditionnelles caractéristiques du bâti agricole, composé de plusieurs volumes bâtis articulés en "L" autour d'une cour. Il a été construit avec la technique traditionnelle du pisé (ayant été pour partie enduit aujourd'hui). Le bâti identifié comme pouvant changer de destination présente donc un intérêt architectural traditionnel et patrimonial.
		7	Le bâtiment identifié correspond à l'ancienne habitation de ce corps de ferme, il est donc entièrement clos et couvert par une toiture en tuiles
		8	Le bâtiment identifié correspond à une partie d'un ancien corps de ferme articulé autour d'une cour. Il s'insère à proximité de constructions voisines, au Sud et au Nord, le long de la route des Maraîchers. Il n'est donc pas isolé et n'engendrera pas de mitage.



3.10- Dispositions applicables aux zones agricoles – Règlement Villages

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend les secteurs :

- Ac correspondant à un secteur d'équipement d'intérêt collectif (STECAL) destiné à un local associatif (chasse) à Blacé ;
- Ai correspondant à un secteur agricole bâti permettant la gestion des activités artisanales existantes (STECAL),
- An secteur de la zone agricole à enjeux paysagers et/ou écologiques,
- At identifiant un espace de stationnement lié à une activité touristique existante (hors STECAL, pas de construction possible).

L'ensemble des règles s'appliquent à l'ensemble des secteurs, seules quelques différences ont été adaptées par secteur sur les points suivants :

Sont interdits dans certaines zones :

- Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles énumérées à l'article A 2. Sont visés :
 - o Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne seraient pas compatibles avec la vocation de la zone agricole et/ou avec la protection des parcelles en AOC ;
 - o Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes ;
 - o Les dépôts de véhicules ;
 - o Les habitations légères de loisirs ou modulaires et les résidences mobiles de loisirs ;
 - o Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public ;
 - o Les constructions ou aménagements à destination des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, et de commerce et activités de service ;
 - o La création de tout nouveau logement ou hébergement ;
 - o Les nouvelles constructions à sous-destination d'exploitation forestière.
- La réhabilitation des ruines ;
- En général, tous travaux, y compris constructions et aménagements, constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune en particulier, ou non compatibles avec la préservation des continuités écologiques ;
- Dans le secteur Ac, toute construction ou installation, sauf celle visée à l'article A 2 ;
- Dans le secteur Ai, toute construction ou installation, sauf celle visée à l'article A 2 ;
- Dans le secteur An, toute construction ou installation, sauf celle visée à l'article A 2.

Sont autorisés sous conditions dans certaines zones :

- Concernant les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, elles sont admises lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les implantations, selon la nature de l'activité, seront à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation et devront former un ensemble cohérent avec ces derniers ; l'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants. En cas de contraintes particulières liées à la topographie du terrain ou à la nature de l'exploitation, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres.
- Dans le secteur An, seuls sont admis à condition d'être liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles :

- Les abris en bois pour animaux parqués sous réserve d'être limités à 20 m² d'emprise au sol et ouverts intégralement au moins sur une face, implantés sur limite parcellaire ou adossés à un boisement ou une haie. Dans le cas où la limite jouxte un secteur d'habitat, l'implantation privilégiera la limite opposée ;
- Les petits ouvrages ou installations techniques de moins de 10 m² d'emprise au sol et les serres, nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sous réserve d'un aspect extérieur compatible avec le site.
- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification, y compris en secteur An, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole d'une surface de plancher minimum de 60 m², sous réserve de ne pas créer de nouveau logement ou hébergement :
 - leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement, dans le volume existant pour les parties closes et couvertes (hors préau) sans changement de destination, dans la limite de 250 m² de surface de plancher. Dans le cas où il existe déjà plusieurs logements issus d'une division antérieure, l'aménagement est admis dans la même limite.
 - leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante du bâtiment à étendre à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi-H, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200 m² y compris l'existant après travaux et 200 m² d'emprise au sol. Une surface de plancher supérieure à 200 m² ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local ou espace non habitable (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant ou d'utilisation de ressources renouvelables) dans la limite de 20 m² supplémentaires au total. Dans le cas où il existe déjà plusieurs logements issus d'une division antérieure, leur extension pourra être admise dans la limite de 10 m² supplémentaires par logement sous réserve d'une bonne insertion architecturale au bâtiment d'origine et d'une harmonisation du traitement des extensions.
Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure à 100 m² avant travaux, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 30 m².
 - leurs annexes sous réserve d'une emprise totale inférieure à 30 m² hors piscine et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale,
 - leur piscine sous réserve d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 40 m² et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale. Dans le cas où le recul de la piscine est inférieur à 10 mètres de tout point d'une limite séparative avec un terrain à usage agricole ou viticole, la plantation d'une haie vive est obligatoire.
- Pour les bâtiments désignés et repérés aux documents graphiques « Changement de destination (création d'un nouveau logement) », uniquement pour les parties closes et couvertes (hors préau), sous réserve de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment, en particulier la mise en valeur de la pierre, du pisé et de la charpente, et de ne pas compromettre l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site, l'aménagement avec changement de destination, pour la création d'un seul nouveau logement dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total par rapport au bâtiment d'origine.
- Pour les bâtiments désignés et repérés aux documents graphiques « Changement de destination (extension d'un logement existant) », uniquement pour les parties closes et couvertes (hors préau), sous réserve de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment, en particulier la mise en valeur de la pierre, du pisé et de la charpente, et de ne pas compromettre l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site, l'aménagement avec changement de destination, pour l'extension du seul logement existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total après travaux.



Il a été fait le choix d'identifier ce type de cas de figure pour permettre des travaux d'aménagement qui ne conduisent pas à la création d'un logement. En effet, le patrimoine bâti isolé au sein de l'espace agricole présente souvent de vastes volumes de dépendances, pour une partie « logis » pouvant être assez limitée. Cette disposition permet donc d'étendre le logement existant dans les dépendances attenantes sous réserve de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement.

- Pour les bâtiments désignés et repérés aux documents graphiques « Changement de destination (activité artisanale) », sous réserve de valoriser les bâtiments agricoles désaffectés, et de ne pas compromettre l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site, l'aménagement avec changement de destination pour l'installation d'une activité artisanale.
- Pour les bâtiments désignés et repérés aux documents graphiques « Changement de destination (hôtel) », sous réserve de valoriser les bâtiments agricoles désaffectés, et de ne pas compromettre l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site, l'aménagement avec changement de destination pour la création d'un hôtel. Un seul site est identifié sur la commune de Saint-Etienne des Oullières (château, ancienne propriété viticole).
- Pour les bâtiments désignés et repérés aux documents graphiques « Changement de destination (hôtel et restauration) », sous réserve de valoriser les bâtiments agricoles désaffectés, et de ne pas compromettre l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site, l'aménagement avec changement de destination pour la création d'un hôtel et/ou d'un restaurant.
- Pour les bâtiments désignés et repérés aux documents graphiques « Changement de destination (restauration) », sous réserve de valoriser les bâtiments agricoles désaffectés, et de ne pas compromettre l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site, l'aménagement avec changement de destination pour la création d'un restaurant.
- Dans le secteur Ac, une seule construction légère à sous-destination d'autres équipements recevant du public (association de chasse) d'une emprise au sol maximale de 60 m² sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement.
- Dans le secteur Ai, les nouvelles constructions ou extensions, travaux d'entretien des installations existantes et aménagement dans la limite de 100 m² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à celle à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi-H sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement.
- Dans le secteur At, les aires de stationnement ouvertes au public. Ce secteur de la zone A n'est pas un STECAL puisqu'aucune construction n'est admise. Il identifie l'espace de stationnement du château des Loges à Le Perréon.
- Les pylônes, antennes et paraboles sous réserve d'insertion dans leur environnement.
- Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.
- Les clôtures.



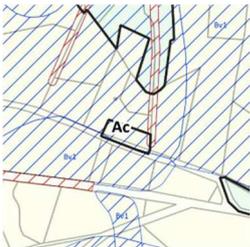
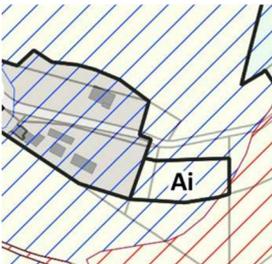
Zone	Emprise au sol des constructions	Hauteur maximale	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une parcelle	Surface non imperméabilisées ou éco-aménageables	Espaces libres et plantations	Stationnements	
A	200 m ² pour les constructions d'habitations 30 m ² pour les annexes 40 m ² pour les piscines Extensions limitées à 150 m ²	12 m pour les constructions et installations agricoles 7 m pour les habitations 3.50 m pour les annexes	Au moins égale à 5 m + piscines à 2 m minimum + exceptions	Au moins 4.50 m + piscine à 4 m minimum + exceptions	Annexe implantée à une distance < à 20 m du bâtiment d'habitation	Imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis limitée au maximum + aires de stationnement auto aménagées à l'air libre engazonnées ou en matériaux perméables.	60 % de la surface de la parcelle ou exception pour constructions existantes non conformes	1 place par tranche de 35 m ² de SP pour la destination logt avec un maxi de 3.	
Ac	60 m ² maxi en construction légère (local association chasse)	3,5 m	Au moins égale à 5 m + exceptions	Au moins 4.50 m + exceptions					NR
Ai	100 m ² au total des nouvelles constructions et/ou extensions	7 m							NR
An	Abri pour animaux 20 m ² maxi Petits ouvrages techniques 10 m ² maxi et serres agricoles	3,5 m							NR
At	0 m ²	0 m	Sans objet	Sans objet	Sans objet				NR

En conclusion de ce sous-ensemble des zones agricoles, les choix retenus pour la traduction du PADD dans le règlement Village et ses articles sont :

- Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole, notamment en interdisant les installations photovoltaïques ou autres dispositifs de production d'énergie renouvelable qui ne seraient liées et nécessaires à une exploitation agricole déjà implantée en zone A, en cohérence avec les zones délibérées d'accélération des énergies renouvelables qui renvient les installations photovoltaïques dans les zones d'activités économiques ou d'équipements publics ;
- Permettre le développement de projets à vocation agricole, y compris agrivoltaïques ;
- Assurer la fonctionnalité des exploitations ;
- Conforter les outils de production agricole sur le territoire intercommunal ;
- Accompagner l'évolution des systèmes d'exploitation agricole ;
- Préserver le foncier agricole et limiter la fragmentation de l'espace agricole ;
- Limiter l'accueil de nouveaux habitants en secteur agricole en lien avec la vocation de ces espaces (vocation nourricière, vocation productive, paysage...) ;
- Limiter la consommation foncière et le mitage en privilégiant le développement par le renouvellement urbain et la densification ;
- Limiter les zones de non-traitement (ZNT) ;
- Limiter les conflits entre activité agricole et habitation ;



- Maintenir les espaces agricoles ouverts ;
- Protéger durablement la vocation agricole de certains espaces et les soustraire à la pression de l'urbanisation, y compris pour des projets de constructions agricoles (An) :
 - o Sur des secteurs en frange d'urbanisation participant à la découverte et à la préservation des vues dégagées agro-naturelles sur les centre-bourgs ou hameaux d'intérêt patrimonial. A titre d'exemple, sur la commune de Rivolet, trois zones An ont été identifiées aux abords du centre-bourg : deux au Nord en raison de leur impact paysager fort dû à leur exposition plein Sud créant une continuité paysagère en arrière-plan du centre Bourg et une au Sud dont le caractère dégagé permet une ouverture visuelle remarquable sur le centre-bourg en approche depuis la route de la Croix de Fer.
 - o Sur des secteurs présentant des sensibilités paysagères (visibilité importante...). En exemple, sur la commune de Saint-Etienne-des-Oullières, ce sont de grandes étendues de parcelles viticoles qui ont été classées en secteur An afin de préserver ces espaces caractéristiques du patrimoine paysager du territoire et dégagant des vues sur le grand paysage ou le village en raison de leur topographie peu marquée.
 - o Sur des secteurs à enjeu de biodiversité avec un enjeu de préservation des sols en lien avec l'usage agricoles en pré ou culture (non aménagement, construction ou artificialisation), sans qu'ils ne correspondent à un espace identifié d'intérêt écologique tel qu'une ZNIEFF, de corridor, de zone humide, etc.
 - o Autoriser quelques projets de constructions à titre exceptionnel (au nombre de 2) avec la création de Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à partir de situations déjà existantes.

Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)				
VOCATION	COMMUNE	SURFACE	LOCALISATION	JUSTIFICATION
Ac - Zone agricole d'équipement d'intérêt collectif	Blacé	0,1 ha		Ce STECAL est défini pour pérenniser la vie associative de la commune, en permettant l'implantation d'un local que puisse utiliser l'association de chasse pour ses activités au plus près des espaces sur lesquels elle intervient. Il sera permis, à titre exceptionnel d'une seule construction légère à sous-destination d'autres équipements recevant du public, d'une emprise au sol maximale de 60 m ² sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement. Le périmètre de STECAL est maintenu en bordure de la Route de Vaux afin que la construction se limite à une zone déjà artificialisée en partie haute du terrain en limitant la desserte.
Ai - Zone agricole bâtie (gestion des activités existantes)	Saint-Cyr-le-Châtoux	0,2 ha		La commune de Saint-Cyr-le-Châtoux, compte-tenu de son enveloppe urbaine très compacte et réduite, dénombre peu d'entreprises installées localement. Aussi le STECAL aura ici vocation de permettre à une entreprise de maçonnerie locale de se développer à court ou moyen terme pour se maintenir sur la commune. Il sera autorisé une nouvelle construction ou extensions, travaux d'entretien des installations existantes et aménagement dans la limite de 100 m ² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à celle à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi-H sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement. Le STECAL sera accolé à la propriété déjà en activité et desservi depuis celle-ci, en contrebas de la route du vers Boeuf, sur une zone déjà artificialisée et utilisée pour du stockage.

- Limiter les changements de destination et les autoriser sur des bâtiments repérés en fonction de critères permettant de limiter les impacts sur les activités agricoles et le milieu naturel dans lequel il s'insère, conformément aux 8 critères présentés dans le Guide « Le changement de destination en zones agricoles dans les territoires du Rhône et de la Métropole de Lyon » rappelés ci-dessous avec en correspondance le numéro du critère repris dans les fiches des « bâtiments identifiés » :

1. Il n'y a pas d'activité agricole sur le site où le bâtiment est identifié ;
2. Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole existante. Ce critère s'apprécie pour l'ensemble des bâtis de l'exploitation ou autres habitations déjà existantes sur le site (distance minimum 100 m) ;
3. Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans, le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture ;
4. Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique dans les 10 dernières années ;
5. Le bâtiment est accessible par une route et bénéficie d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus du foncier agricole et est desservi par les réseaux ;
6. Le bâtiment présente un intérêt architectural traditionnel et / ou présente un intérêt patrimonial ;
7. Le bâtiment est couvert par une toiture et clos, à savoir doté de systèmes de fermeture en permettant sa clôture totale ;
8. Le bâtiment n'est pas isolé et ne crée pas de mitage.

Ainsi, les élus ont fait le choix de limiter les changements de destination aux bâtiments répondant aux critères suivants :

Exclusion :

- o Des bâtis dans un hameau ou à proximité d'une activité agricole (bâtiment, installation) pour préserver la vocation agricole sans autoriser de changement de destination ;
- o Des bâtis ayant des bâtiments et/ou installations agricoles en activités situés à moins de 100 m (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti, ...) ;
- o Des bâtis « sans intérêt » patrimonial.

Critères favorables : un bâti ayant une valeur architecturale et patrimoniale

Prise en compte de vigilances :

- o Le potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...).
- o Accessibilité (accès direct sur la voirie, visibilité, ...) ;
- o Desserte par les réseaux ;
- o Aptitude du terrain à l'assainissement autonome ;
- o Absence de risques et de nuisances ;
- o Défense incendie.

Aussi, en zone A sur le secteur des Villages, 47 bâtiments ont été repérés pour un changement de destination. Les changements de destination seront possibles pour différents cas :

- o Création d'un nouveau logement ;
- o Extension d'un logement existant ;
- o Hôtel ;
- o Hôtel et restauration ;
- o Activité artisanale ;
- o Restauration.



L'ensemble des changements de destination identifiés en zone A est détaillé ci-après, par commune et selon les 8 critères présentés dans le Guide « Le changement de destination en zones agricoles dans les territoires du Rhône et de la Métropole de Lyon ».



BLACE - Route de Montmelas - PARCELLE 0C – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
  	Vocation habitat création d'un nouveau logement	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site, qui a déjà été pour partie réhabiliter.
		2	Le bâtiment identifié n'est pas situé à proximité d'une exploitation agricole existante.
		3	Il n'y a plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans dans le bâtiment identifié. Il correspond à l'ancien cuveau attenant à la partie habitation d'un ensemble bâti composé de plusieurs dépendances anciennement liés à l'activité agricole. La partie habitation est aujourd'hui occupée et d'autres habitations se situent à proximité, aussi l'ancien cuveau ne pourrait peut plus être utilisé pour l'agriculture.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.
		5	Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la route de Montmelas, par un chemin privé desservant une cour comportant l'espace suffisant pour l'aménagement des stationnements nécessaires à la future habitation, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également déjà desservi par les réseaux, car attenant à des habitations déjà raccordées.
		6	La partie du corps bâti identifiée correspond à l'ancien cuveau qui présente des caractéristiques architecturales traditionnelles et patrimoniales à valoriser : bâtisse construite en pierres locales, un seul volume conséquent, façade sur cour marquée par des ouvertures sous arches en briques comprenant la double porte toute hauteur d'accès au cuveau. L'ensemble du corps bâti de l'ancienne exploitation s'articule également autour d'une cour, ce qui sera valorisée grâce à la réhabilitation de la partie cuveau.
		7	Le bâtiment identifié est couvert par une toiture en tuiles et est entièrement clos, avec des ouvertures déjà existantes.
		8	Etant intégré dans l'ensemble bâti de l'ancien corps d'exploitation agricole, lui-même installé dans un petit hameau, le bâtiment identifié n'est pas isolé et son changement de destination ne créera pas de mitage.

BLACE - Montée du Clos - PARCELLE 0B 2166 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	<p>Vocation habitat création d'un nouveau logement</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante.</p>
		<p>3</p>	<p>Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment identifié depuis au moins 10 ans. Il est directement attenant deux volumes d'habitat actuellement occupés : l'ancienne maison de maître de l'exploitation à l'Ouest et une bâtisse à l'Est. Il semble donc compliqué de réutiliser la partie de bâtiment identifié pour l'agriculture.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la Montée du Clos, par une cour commune constituant une surface suffisante à l'aménagement des stationnements nécessaire au futur logement, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également déjà desservi par les réseaux, car attenant à des habitations déjà raccordées.</p>
		<p>6</p>	<p>L'ensemble bâti constitué par le bâtiment identifié, la maison de maître et la bâtisse d'habitation, est articulé autour d'une cour commune ce qui correspond à l'organisation traditionnelle du bâti d'une exploitation agricole et viticole. L'ensemble est clôturé sur la Monté du Clos par un mur en pierres locales pour partie enduit qui intègre le portail bois de la propriété dans une partie réhaussée et ornée de génoise en tuiles. La réhabilitation du corps de bâtiment identifié permettrait de valoriser le caractère patrimonial et traditionnel de cette propriété.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment identifié est couvert d'une toiture en tuile et entièrement clos. Il comprend des ouvertures déjà existantes.</p>
		<p>8</p>	<p>Etant intégré dans l'ensemble bâti de l'ancienne propriété agricole, elle-même installée dans un petit hameau, le bâtiment identifié n'est pas isolé et son changement de destination ne créera pas de mitage.</p>



BLACE - Montée du Clos - PARCELLE 0B 2166 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	<p>Vocation habitat création d'un nouveau logement</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante.</p>
		<p>3</p>	<p>Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment identifié depuis au moins 10 ans. Il fait partie d'un ensemble bâti comprenant une partie habitation directement attenante et actuellement occupée, le bâtiment ne peut donc pas être réutilisé pour l'agriculture.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la route d'Arnas, par une cour dont la configuration et surface permettent l'aménagement des stationnements nécessaires au futur logement, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également déjà desservi par les réseaux, car attenant à une partie habitation déjà raccordée.</p>
		<p>6</p>	<p>Le bâtiment identifié correspond une partie d'un ensemble bâti construit en "L" autour d'un cour intérieure aujourd'hui arborée et clôturée sur la Route d'Arnas par un mur protégé en tête par un couvre-mur en tuiles et intégrant le portail d'accès de l'ancienne exploitation. Cette organisation bâtie est représentative de l'architecture traditionnelle des anciennes exploitations agricoles et viticoles locales. La réhabilitation de la partie Sud de cet ensemble bâti permettra de valoriser le caractère patrimonial du site et notamment de la cour.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment identifié est couvert d'une toiture tuile, à rénover et est entièrement clos, avec des ouvertures déjà existantes sur la cour.</p>
		<p>8</p>	<p>Etant intégré dans l'ensemble bâti de l'ancien corps d'exploitation agricole, lui-même en bordure directe de la Route d'Arnas qui dessert plusieurs habitations à proximité, le bâtiment identifié n'est pas isolé et son changement de destination ne créera pas de mitage.</p>



BLACE - Route de Montmelas – PARCELLE 0C 0592 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	<p>Vocation habitat extension du logement existant</p>	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
		2	Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante.
		3	Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment identifié depuis au moins 10 ans. Il correspond aux annexes (granges) directement attenantes à la partie logement d'un ancien corps de ferme. Un logement est déjà existant et actuellement occupé, le bâtiment ne peut donc pas être réutilisé pour l'agriculture.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.
		5	Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la route de Montmelas. Il sera destiné à l'extension d'un logement déjà existant et ne nécessite pas de place de stationnement supplémentaires. Les places nécessaires au logement existant sont déjà situées sur la parcelle.
		6	L'ensemble bâti, y compris les annexes identifiées pour l'extension du logement existant, est construit en pierres locales, avec des modénatures (linteaux ou arches en pierres, hiérarchisation des tailles d'ouverture selon les niveaux, portails sur rue) caractéristiques de l'architecture traditionnelle agricole et présentant un intérêt patrimonial. La réhabilitation des annexes pour l'extensions du logement existant permettra donc la mise en valeur de ce patrimoine bâti.
		7	Le bâtiment est couvert d'une toiture en tuiles et clos, avec des systèmes de portails permettant sa fermeture.
		8	Etant intégré dans l'ensemble bâti de l'ancien corps d'exploitation agricole, lui-même installé dans un petit hameau, le bâtiment identifié n'est pas isolé et son changement de destination ne créera pas de mitage.

BLACE - Route du Vortillon - PARCELLE 0B 1984 – ZONE A



LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	Vocation habitat extension du logement existant	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
		2	Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante.
		3	Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment identifié depuis au moins 10 ans. Il correspond à l'annexe (grange) directement attenantes à la partie logement d'un ancien corps de ferme déjà réhabilité. Le logement déjà existant est également mitoyen d'autres volumes bâtis constituant des habitations, le bâtiment identifié ne peut donc pas être réutilisé pour l'agriculture.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.
		5	Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la route du Vortillon, par un chemin privé desservant déjà le logement existant. Il sera destiné à l'extension du logement déjà existant et ne nécessite pas de place de stationnement supplémentaires. Les places nécessaires au logement existant sont déjà situées sur la parcelle.
		6	La partie de bâtiment identifiée, est directement attenante à une bâtisse traditionnelle en pierres locales, constituant une façade traditionnelle et caractéristique du patrimoine local. La réhabilitation de l'ancienne grange aujourd'hui moins qualitative (construite en brique), permettra de valoriser l'ensemble bâti de cette ancienne exploitation.
		7	Le bâtiment est couvert et entièrement clos
		8	Etant attenant à une ancienne bâtisse réhabilitée qui s'insère elle-même dans un ensemble de plusieurs volumes bâtis constituant un petit hameau, le bâtiment identifié n'est pas isolé et son changement de destination ne créera pas de mitage.



BLACE - Route des Vernes - PARCELLE 0B 0039 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	<p>Vocation habitat extension du logement existant</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Des parcelles viticoles sont présentes en bordure Ouest et Nord du bâtiment. Bien qu'un logement existe déjà, le changement de destination ne pour extension de ce dernier, impliquera un retrait de 5m pour les vignes plantées, si ce recul n'existe pas déjà.</p>
		<p>3</p>	<p>Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment identifié depuis au moins 10 ans. Il correspond à un ancien ensemble bâti d'exploitation agricole, comprenant une la partie habitation (ancien logement viticole) actuellement occupée par un logement et une partie annexe (grange et cuvage), l'ensemble donnant sur une même cour. Le bâtiment ciblé pour l'extension du logement existant, ne peut donc pas être réutilisé pour l'agriculture.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>Le bâtiment est directement desservi depuis la route des Vernes, il est identifié pour l'extension du logement déjà existant et ne nécessite pas de place de stationnement supplémentaires. Les places nécessaires au logement existant sont déjà situées sur la parcelle, dans la cour.</p>
		<p>6</p>	<p>L'ensemble bâti de cette ancienne exploitation viticole se compose : de la bâtisse traditionnelle d'habitation, d'une petite dépendance (ancien logement viticole) et d'une partie grange. Tous les volumes s'articulent autour d'une cour, close sur ses limites Sud et Est par un mur en pierres locales partiellement enduit intégrant le portail d'accès à la propriété et deux portillons. Cette disposition en courée et la proportion des bâtisses, sont caractéristique du patrimoine agricole et viticole local et pourrons être valorisé par la réhabilitation d'une partie des annexes.</p>
		<p>7</p>	<p>Le corps de bâtiment principal ainsi que ses parties annexes sont entièrement clos et couverts par une toiture tuiles. Il est à noter que la propriété est également close sur toute sa périphérie Sud et Est par un mur en pierres locales partiellement enduit,</p>
		<p>8</p>	<p>La propriété s'implante au croisement de la route des Vernes et du Chemin du Peintre, toutes deux bordées par des volumes d'habitat individuels diffus, le bâtiment identifié n'est donc pas isolé et son changement de destination ne créera pas de mitage.</p>



BLACE - Route du Chambon - PARCELLE 0A 0650 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	<p>Vocation habitat extension du logement existant</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Un hangar lié à une exploitation viticole se situe en partie Nord à proximité directe de l'ensemble bâti dans lequel est identifié la dépendance pour extension d'un logement existant. Néanmoins, la partie de bâtiment identifiée est destinée à l'extension du logement déjà existant, il n'y a aura pas de nouveau logement créé et donc pas d'incidence majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante.</p>
		<p>3</p>	<p>La partie de bâtiment identifié pour extension correspond à la dépendance attenante en partie Nord du logement déjà existant, il n'y a donc plus d'activité agricole dans le bâtiment identifié depuis au moins 10 ans.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>La bâtisse et sa dépendance sont directement desservies depuis la route du Chambon, par une cour close sur la rue. Le bâtiment est identifié pour l'extension du logement déjà existant et ne nécessite pas de place de stationnement supplémentaire. Les places nécessaires au logement existant sont déjà situées sur la parcelle, dans la cour.</p>
		<p>6</p>	<p>Le bâtiment identifié s'inscrit au cœur d'un ensemble bâti ayant fait l'objet de divisions, mais laissant apparaître la composition d'origine d'un seule et même corps de ferme, dont une partie fait encore apparaître la technique constructive du pisé. La cour a également redivisée, mais le fonctionnement originel de l'exploitation, articulé autour d'une cour peut être lu. L'aménagement de cette dépendance dans la continuité du logement existant confortera le caractère traditionnel et patrimonial de cet ensemble bâti.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment est entièrement clos et couvert par une toiture en tuiles.</p>
		<p>8</p>	<p>Comme évoqué au point 5, la partie de bâtiment identifiée s'intègre dans un ensemble bâti constitué de plusieurs volumes liés à l'ancienne exploitation, lui-même voisin d'autres propriétés au Sud de la route du Chambon, le bâtiment n'est donc pas isolé et le changement de destination ne créera pas de mitage.</p>



BLACE - Impasse de Charpenay - PARCELLE OA 1097 – ZONE A

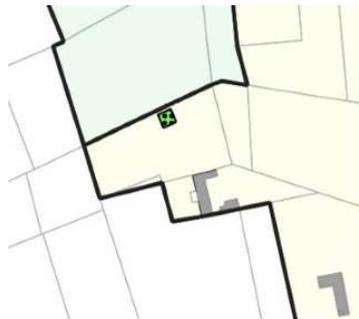
LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	Vocation habitat extension du logement existant	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
		2	Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante.
		3	La partie de bâtiment identifiée pour extension correspond à la dépendance attenante à l'Ouest d'une propriété bâtie comprenant déjà un logement existant (parcelle 1099), il n'y a donc plus d'activité agricole dans le bâtiment identifié depuis au moins 10 ans et il ne peut pas être réutilisé pour l'agriculture.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.
		5	La propriété bâtie et sa dépendance sont directement accessibles depuis l'impasse de Charpenay, par une cour desservant l'ensemble des volumes et comprenant les espaces de stationnements du logement existant. Le bâtiment est identifié pour l'extension du logement déjà existant et ne nécessite pas de places de stationnement supplémentaires. Le logement existant est déjà raccordé aux réseaux nécessaires.
		6	Le bâtiment identifié correspond à la dépendance d'une ancienne propriété viticole et son parc, entièrement clos par un mur en pierres locales partiellement enduit, intégrant le portail et portillons bois d'accès à la propriété. Tous les volumes composant la propriété sont construits en pierre local et l'ancienne maison de maître a été rénovée en logement en respectant le caractère patrimonial de la propriété. L'articulation des différents corps de bâtiment atout d'une grande cour close, est représentative du fonctionnement traditionnel des ancienne exploitation agricoles et viticoles locale. La rénovation d'une partie de la dépendance pour une extension mesurée du logement existant, s'inscrira donc dans la poursuite de la mise en valeur du caractère patrimonial du site.
		7	La dépendance identifiée et entièrement close et couverte par une toiture en tuile. Elle comporte déjà des ouvertures existantes sur la cour.
		8	Comme évoqué au point 5, la partie de bâtiment identifiée s'intègre dans une propriété bâtie, elle-même voisine de plusieurs autres bâtiment et propriétés entre le nord de l'impasse de Charpenay et la route du Beaujolais, le bâtiment n'est donc pas isolé et son changement de destination de créera pas de mitage.



BLACE - Impasse du Cellier - PARCELLE 0B 0455 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	Vocation habitat extension du logement existant	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
		2	Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante.
		3	Le bâtiment identifié pour extension du logement existant fait partie d'une grande propriété bâtie (ancienne exploitation viticole) composée de plusieurs corps de bâtiments, articulés autour d'une grande cour commune. Plusieurs volumes bâtis sont aujourd'hui des logements occupés (volume Nord et Est), dont un attenant à la partie de bâtiment identifiée pour extension. Il n'y a donc plus d'activité agricole dans le bâtiment identifié depuis au moins 10 ans et il ne peut pas être réutilisé pour l'agriculture.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.
		5	La propriété est directement desservie depuis la rue des Carrières par l'impasse du Cellier. Tous les corps de bâtiments sont accessibles depuis la cour dans laquelle se situent les stationnements des logements existants. Le bâtiment est identifié pour l'extension du logement déjà existant et ne nécessite pas de places de stationnement supplémentaires. Le logement existant est déjà raccordé aux réseaux nécessaires.
		6	La propriété bâtie dans laquelle est identifié le bâtiment est caractéristique des anciennes exploitations viticoles, par ses bâtiments construits en pierres locales et toiture tuiles organisés autour d'une grande cour fermée. On y retrouve trace des anciennes activités, cuvier, cuvage, logement viticole, dépendance. La propriété s'insère également dans un environnement paysager qualité bordée par un boisement protégé au Nord. La réhabilitation des d'une partie d'une ancienne dépendance pour l'extension mesurée du logement existant, permettra de valoriser le caractère patrimonial de cette ancienne propriété viticole.
		7	La dépendance identifiée et entièrement close et couverte par une toiture en tuile, dans la continuité du bâti existant.
		8	Comme évoqué au point 6, la partie de bâtiment identifiée s'intègre dans une propriété bâtie organisée en courée, elle-même voisine de plusieurs autres maisons individuelles et propriétés le long de la rue des Carrières, le bâtiment n'est donc pas isolé et son changement de destination de créera pas de mitage.

DENICE - Route de la Forêt - PARCELLE OB 0675 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
 	Vocation hôtel	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
		2	Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié correspondant à une petite annexe de la propriété existante sur la parcelle 0272. Cette propriété est bordée en limite Sud de la parcelle 0272 par une parcelle viticole respectant déjà un retrait de 5 m pour respect de la Zone de Non-Traitement. L'annexe identifiée se situe à 60 m de cette parcelle viticole, aussi le changement de destination n'aggraverait pas les gênes potentielles pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante.
		3	Le bâtiment identifié pour changement de destination pour un hébergement touristique correspond à une petite annexe implantée dans le jardin de la propriété bâtie pour laquelle il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment identifié depuis de moins 10 ans et ni la propriété ni son annexe ne peuvent être réutilisés pour l'agriculture.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.
		5	La propriété et son annexe sont directement accessibles depuis la route de la Forêt par un chemin privé. Les stationnements nécessaires à la partie gîte pourront être aménagés à proximité directe de l'annexe, sans nécessité de consommer plus de foncier agricole. Le bâtiment est desservi par les réseaux auxquels est déjà raccordée la propriété bâtie.
		6	La propriété bâtie présente les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale des anciennes propriétés viticoles : bâtisse en longueur, plusieurs volumes articulés autour d'une cour, ancien clos conservé et intégrant le portail d'accès à la propriété. D'autre part, l'annexe identifiée s'insère dans un cadre paysager qualitatif, aux abords d'un boisement en zone Naturelle.
		7	Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert.
		8	L'annexe destinée à l'hébergement de tourisme faisant partie de la propriété bâtie elle-même voisine de deux autres propriétés en partie Sud de la route de la forêt, elle n'est donc pas isolée et le changement de destination ne créera donc pas de mitage.

DENICE - Route du Vivian- PARCELLE 0C 0889 – ZONE A

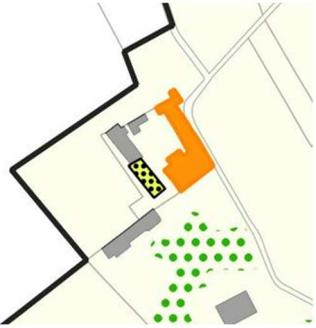
LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
  	<p>vocation activité artisanale</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Les parcelles de vignes situées à l'Ouest de la propriété ne sont plus exploitées et se sont enfichées. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante.</p>
		<p>3</p>	<p>Le bâtiment identifié pour le changement de destination correspond à un ancien cuvage implanté en partie Nord de la parcelle aujourd'hui occupée par une maison individuelle en partie Sud. Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment identifié depuis au moins 10 ans et il ne peut pas être réutilisé pour l'agriculture, compte tenu de la proximité du logement.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la route du Vivian, par le Sud de la propriété et les stationnements nécessaires à l'activité artisanale pourront être aménagés à proximité directe du bâtiment sur la parcelle, indépendamment de la partie logement, sans nécessité de consommer plus de foncier agricole. Il est également desservi par l'ensemble des réseaux auxquels est déjà raccordée la maison.</p>
		<p>6</p>	<p>Le bâtiment identifié en tant qu'ancien cuvage, est caractéristique de l'architecture viticole traditionnelle locale.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert par une toiture tuile. Les anciennes ouvertures peuvent être réutilisées.</p>
		<p>8</p>	<p>Le bâtiment fait partie d'une propriété bâtie, elle-même voisine de plusieurs maisons et propriété entre la route du Vivian et le route de Rivolet, il n'est donc pas isolé et le changement de destination ne créera donc pas de mitage.</p>



DENICE - Route de la Vénerie - PARCELLE OC 1223 – ZONE A

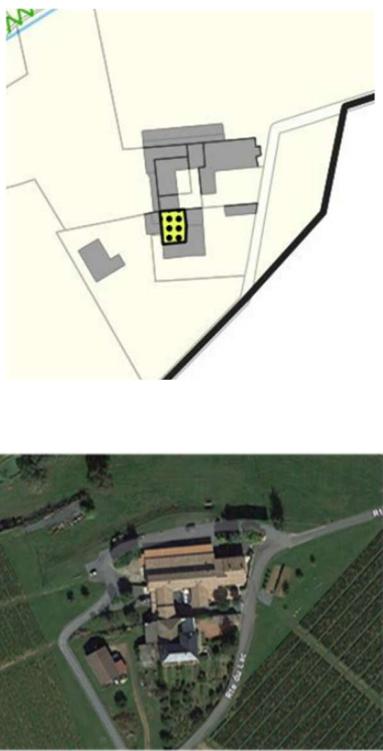
LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	<p>vocation activité artisanale</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante.</p>
		<p>3</p>	<p>La partie de bâtiment identifié s'insère dans la propriété du Château de la Vénerie, ancienne propriété viticole donc l'ensemble des corps de bâtiments a été redivisé et réhabilité en plusieurs logements et chambres d'hôtes pour partie. Il n'y a donc plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans dans le bâtiment.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>La partie de bâtiment identifiée est directement accessible depuis la route de la Vénerie, par un chemin privé desservant la cour du château. Les stationnements nécessaires à l'activité artisanale peuvent être aménagés dans la cour, à proximité directe du bâtiment, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Le château et ses dépendances sont desservis par les réseaux.</p>
		<p>6</p>	<p>Le Château de la Vénerie est repéré dans le règlement graphique du PLUi-H comme élément remarquable du paysage, bâti remarquable C2, la réhabilitation de la dépendance identifier pour une activité artisanale va donc dans le sens de la mise en valeur patrimoniale de ce site.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert par une toiture tuile.</p>
		<p>8</p>	<p>La dépendance identifiée étant implantée dans l'enceinte de la propriété du Château de la Vénerie, dans la cour et peu perceptible depuis la rue, il ne s'agit pas d'un volume isolé et le changement de destination ne créera pas de mitage.</p>

DENICE - Impasse de Montromand - PARCELLE 0A 0579 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
  	<p>vocation habitat création d'un nouveau logement</p>	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site qui correspond à une ancienne propriété viticole.
		2	Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié qui correspond uniquement à la partie cuvage de la propriété. Celle-ci s'inscrit dans un paysage viticole dont les parcelles de vignes encore exploitées se situent toute à une distance supérieure à 10 m par rapport à la propriété. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante. (ZNT)
		3	Il n'y a plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans dans le bâtiment.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.
		5	Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la route de Montmelas par l'impasse de Montromand desservant la cour de la propriété. Les stationnements nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagés dans la cour, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. La propriété est desservie par les réseaux.
		6	L'ancienne propriété viticole est représentative de l'architecture traditionnelle des anciennes exploitations viticoles, car composée de plusieurs bâtiments construits en pierres locales partiellement enduites, organisés autour d'une grande cour de service fermée. On y retrouve trace des anciennes activités viticoles, cuvage, logement viticole, dépendances. La réhabilitation du cuvage de cette propriété en logement, permettrait de mettre en valeur et pérenniser le caractère patrimonial du site.
		7	Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert par une toiture tuile.
		8	Cette ancienne propriété viticole est située au Nord d'une ancienne maison de maître et son parc, au Sud du bâtiment artisanal de l'affoleuse (Brasseur) et à proximité des tissus pavillonnaires existant au Nord de la route de Montmelas, elle n'est donc pas isolée et son changement de destination ne créerait pas de mitage.

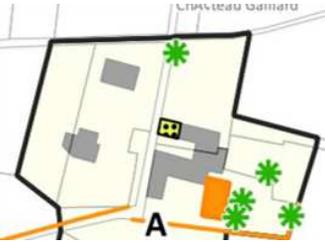


DENICE - Route du Lac - PARCELLE 0B 0309 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	vocation habitat création d'un nouveau logement	1	Il n'ya pas d'exploitation agricole en activité sur le site qui correspond à une ancienne propriété viticole.
		2	Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié correspondant à l'ancien cuvier d'une propriété viticole. Les parcelles viticoles situées à proximité se situent à plus de 10 m du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante.
		3	Il n'y a plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans dans le bâtiment. Le bâtiment identifié correspond au cuvier d'une ancienne propriété viticole dans laquelle existent déjà des logements, il ne peut donc pas être réutilisé pour l'agriculture.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.
		5	Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la route du Lac par un chemin privé desservant la cour de service dans laquelle les stationnements nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagés sur la parcelle à proximité directe du bâtiment, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. La parcelle est desservie par les réseaux.
		6	L'ancienne propriété viticole est représentative de l'architecture traditionnelle des anciennes exploitations viticoles, car composée de plusieurs bâtiments construits en pierres locales, organisés autour d'une cour de service fermée et on y retrouve trace des anciennes activités viticoles, cuvier, logement viticole, maison de maître, dépendances. La réhabilitation du cuvier de cette propriété en logement, permettrait de mettre en valeur et pérenniser le caractère patrimonial du site.
		7	Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert par une toiture tuile.
		8	Le bâtiment identifié est intégré dans petit hameau de 4 propriétés, il n'est donc pas isolé et son changement de destination ne créerait pas de mitage.

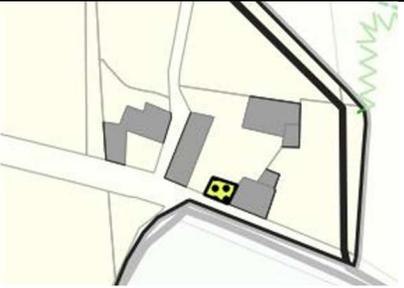


DENICE - Château Gaillard - PARCELLE OC 1401 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
   	<p>vocation habitat création d'un nouveau logement</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site, qui correspond à une ancienne propriété agricole et viticole.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante.</p>
		<p>3</p>	<p>La partie de bâtiment identifiée pour changement de destination correspond à une petite dépendance de la propriété, dans la continuité bâtie de la partie habitation déjà réhabilitée (ancien petit logement annexe/grenier) en état de dégradation. Il n'y a donc plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans dans cette partie du bâtiment, qui ne pourrait pas non-plus être réutilisé pour l'agriculture.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>Le bâtiment est directement accessible depuis la montée du Château Gaillard par la cour au Sud et par un chemin privé au Nord. Les stationnements nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagés au Nord, sur la parcelle à l'arrière de la bâtisse, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. La parcelle est également déjà desservie par les réseaux.</p>
		<p>6</p>	<p>Le bâtiment s'inscrit dans un ensemble bâti de plusieurs volumes (parcelle 1301 et 1401) correspondant à une ancienne propriété agricole et viticole ayant déjà fait l'objet de divisions en plusieurs logements. Cette propriété est caractéristique de l'organisation traditionnelle des anciens corps exploitations viticoles, composée de bâtiments construits en pierres locales et toiture tuiles, disposés en "U" autour d'une cour de service et attenants à l'ancienne maison de maître au Sud-Est (partie noble de la propriété). On y retrouve les traces des anciennes activités agricoles et viticoles : cuvage, grange, préau, logement viticole, etc. La réhabilitation de la dépendance restante sur la parcelle 1401, permettra de valoriser de caractère patrimonial de cette ensemble bâti et notamment la cour ouverte sur la rue.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert par une toiture en tuiles.</p>
		<p>8</p>	<p>Le bâtiment identifié faisant partie d'une propriété bâtie elle-même voisine de deux autres maisons à l'Ouest de la Montée du Château Gaillard et à proximité d'un hameau bordant le Nord de la route départementale 76E. Il n'est donc pas isolé et le changement de destination ne créera pas de mitage.</p>



DENICE - Route de Montmelas - PARCELLE 0C 0023 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
  	<p>vocation habitat création d'un nouveau logement</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site, qui correspond à une ancienne propriété agricole et viticole.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante.</p>
		<p>3</p>	<p>Le bâtiment identifié pour changement de destination correspond à une dépendance au sein d'une ancienne exploitation agricole et viticole composée de plusieurs corps de bâtiments, déjà réhabilités en logement pour partie. Il n'y donc plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans dans le bâtiment et il serait compliqué de le réutiliser pour l'agriculture car donnant sur une cour de service commune avec la partie habitation existante.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>Le bâtiment est directement desservi depuis la route de Montmelas, par la cour commune de service dans laquelle les stationnements nécessaires à la création d'un nouveau logement peuvent être aménagés. La propriété est desservie par les réseaux.</p>
		<p>6</p>	<p>Le bâtiment s'inscrit dans un ensemble de plusieurs volumes bâtis composant une ancienne propriété agricole et viticole. Cette propriété est caractéristique de l'organisation traditionnelle des anciens corps d'exploitations viticoles, composé de plusieurs bâtisses à toiture deux pans en tuiles articulées autour d'une cour de service fermée. La partie liée à l'ancienne exploitation laisse trace des anciennes activités agricoles et viticoles (cuvage, grange, préau, logement viticole) et est attenante à l'ancienne maison de maître à l'Est et son verger (partie noble de la propriété). La réhabilitation de la dépendance Ouest permettra de valoriser de caractère patrimonial de cet ensemble bâti et notamment la qualité paysagère de la cour.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert par une toiture en tuiles.</p>
		<p>8</p>	<p>Le bâtiment identifié faisant partie d'une propriété bâtie elle-même voisine d'une autre propriété à l'Ouest et de plusieurs maisons bordant la route de Montmelas, il n'est pas isolé et le changement de destination ne créera pas de mitage.</p>



LACENAS - Route du Donzy - PARCELLE 0B 0718 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
   	vocation habitat création d'un nouveau logement	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site, qui correspond au corps de bâtiment principal d'une ancienne exploitation agricole.
		2	Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Des parcelles viticoles semblant être toujours en exploitation sont situées à au Nord du bâtiment, de l'autre côté de la route d Donzy et au Sud-Ouest du bâtiment, mais sont en retrait de plus de 6 m. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).
		3	Il n'y a plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans dans le bâtiment, dont une partie a déjà été réhabilité en logement. Il pourrait en partie être réutilisé pour l'agriculture, mais l'existence d'un logement limiterait fortement les possibilités d'exploitation.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.
		5	Le bâtiment est directement desservi depuis la route du Donzy, par un chemin privé à l'Ouest et un second accès à l'Est du bâtiment. Les stationnements nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagés sur la parcelle bâtie, au Sud du bâtiment, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. La propriété est desservie par les réseaux.
		6	Le site présente les caractéristiques de l'architecture traditionnelle agricole. Le corps de bâtiment principal est construit en pierres locales pour partie enduites, couvert d'une toiture en tuiles, il s'implante en alignement sur la route et s'ouvre sur une cour de services composées d'annexes (hangar, abris de stockage) au Sud. Il présente donc un intérêt patrimonial qui pourra être valorisé par sa réhabilitation en logement.
		7	Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert par une toiture en tuiles.
		8	L'ancienne exploitation se situe à proximité directe d'autres propriétés bâties le long de la route du Donzy et au Nord d'un hameau situé en contrebas du coteau, il n'est donc pas isolé et le changement de destination ne créera pas de mitage.

LACENAS - Route de Challes - PARCELLE 0B 0351 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	<p>vocation habitat création d'un nouveau logement</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site, qui correspond au corps de bâtiment principal d'une ancienne exploitation viticole.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).</p>
		<p>3</p>	<p>Il n'y a plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans dans le bâtiment. Il pourrait en partie être réutilisé pour l'agriculture, mais l'existence d'un logement à proximité directe (parcelle 0352) limiterait fortement les possibilités d'exploitation.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>Le bâtiment est directement desservi depuis la route des Challes, par un chemin privé à l'Ouest. Les stationnements nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagés sur la parcelle bâtie, au Sud du bâtiment, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. La propriété est desservie par les réseaux.</p>
		<p>6</p>	<p>Cette propriété est caractéristique de l'organisation traditionnelle des anciens corps d'exploitations viticoles, composé d'une bâtisse principale et de ses dépendances, construites en pierres locales partiellement enduites, à toiture deux pans en tuiles, articulées en "U" autour d'une cour de service fermée au Sud. On peut y lire les composantes des anciennes activités agricoles et viticoles (cuvage, grange, préau, logement viticole). La propriété s'inscrit également dans un cadre paysager qualitatif avec la possibilité d'ouverture au Sud sur un verger. La réhabilitation de cette ancienne exploitation en logement permettra de valoriser de caractère patrimonial de cet ensemble bâti et notamment la qualité paysagère de la cour.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert par une toiture en tuiles.</p>
		<p>8</p>	<p>L'ancienne exploitation se situe à proximité directe d'autres propriétés bâties le long de la route du Donzy et au Nord d'un hameau situé en contrebas du coteau, il n'est donc pas isolé et le changement de destination ne créera pas de mitage.</p>



LACENAS - Chemin des Rousselles- PARCELLE 0B 0305 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	vocation habitat création d'un nouveau logement	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site, qui correspond à une ancienne propriété viticole.
		2	Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).
		3	Le bâtiment identifié correspond à l'ancien cuvage d'une propriété viticole aujourd'hui déjà redivisée en plusieurs logements. Il n'y a donc plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans dans le cuvage et il ne pourrait pas être réutilisé pour l'agriculture, en raison de l'existence de plusieurs logements à proximité directe.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.
		5	Le bâtiment est directement desservi depuis le chemin des Rousselles, par un chemin privé au Nord de la propriété bâtie existante. Les stationnements nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagés sur la parcelle à proximité directe du bâtiment, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. La propriété est desservie par les réseaux.
		6	L'ancienne propriété viticole est représentative de l'architecture traditionnelle des anciennes exploitation agricoles et viticoles, composée de plusieurs bâtiments construits en pierres locales et toiture tuiles, organisés autour d'une cour de service fermée. Le bâtiment identifié correspond à l'ancien cuvage, également construit en pierres locales et intégré à la cour de la propriété. Sa réhabilitation en logement permettra donc de valoriser le bâtiment et de pérenniser le caractère patrimonial de l'ensemble de la propriété.
		7	Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert par une toiture en tuiles.
		8	Le bâtiment identifié faisant partie d'une propriété bâtie constituant un petit hameau, il n'est pas isolé et le changement de destination ne créera pas de mitage.

LE PERREON - Le bout du monde - PARCELLE 0B 0305 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	<p>vocation habitat création d'un nouveau logement</p>	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site, qui correspond à la grange d'une ancienne exploitation agricole.
		2	Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).
		3	Le bâtiment identifié correspond à la partie grange annexe d'un ancien corps de ferme qui ne comprend plus d'exploitation. Il n'y a donc plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans dans le bâtiment. S'il devait être réutilisé pour l'agriculture il nécessiterait une remise en état et ne pourrait être destiné qu'à du stockage. Il est à noter que plusieurs logements, dont l'ancienne ferme sont présents à proximité directe.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.
		5	Le bâtiment est directement desservi depuis la route du Bout du Monde, par une cour enherbée dans laquelle peuvent être aménagés les stationnements nécessaires à la création du nouveau logement, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également desservi par les réseaux auxquels est raccordée la partie habitation.
		6	L'ancienne grange identifié est caractéristique de l'architecture agricole locale traditionnelle : construite pour partie en pierres locales (partie basse) et pour partie en pisé (partie haute), il s'intègre dans la pente avec les ouvertures correspondant au usages (grange, cave, grenier) et systèmes de fermeture en bois. Le bâtiment présente donc une qualité patrimoniale qui pourra être valorisé et pérennisée dans le cadre de sa réhabilitation en logement.
		7	Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert par une toiture en tuiles.
		8	Le bâtiment identifié étant situé à proximité directe de l'ancienne exploitation agricole, elle-même intégrée dans un hameau, il n'est pas isolé et le changement de destination ne créera pas de mitage.

LE PERREON - Chemin du laveur Sud - PARCELLE AE 0189 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
 <p>Le plan cadastral (en haut) montre la parcelle AE 0189 en jaune avec un bâtiment représenté par un rectangle à points jaunes. La vue aérienne (en bas) montre le bâtiment réel, un ancien prieuré en pierres locales, entouré d'autres constructions et de végétation.</p>	<p>vocation habitat création d'un nouveau logement</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).</p>
		<p>3</p>	<p>Il n'y a plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans dans le bâtiment et il ne peut pas être réutilisé pour l'agriculture en raison de l'existence de plusieurs logements à proximité directe.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>Le bâtiment est desservi depuis le chemin du Laveur par un chemin privé et les places de stationnement nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagées sur la parcelle à proximité directe du bâtiment, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également desservi par les réseaux auxquels sont raccordés les habitations voisines.</p>
		<p>6</p>	<p>Le bâtiment identifié correspond à un ancien prieuré, construit en pierres locales. Il est représentatif du patrimoine traditionnel local et sa réhabilitation en logement permettra de le valoriser et le pérenniser.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert.</p>
		<p>8</p>	<p>Le bâtiment identifié appartient à l'ensemble bâti d'une ancienne exploitation, elle-même intégrée dans un hameau, il n'est donc pas isolé et son changement de destination ne créera pas de mitage dans le paysage.</p>



LE PERREON - Chemin du Touillon - PARCELLE AD 0022 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
  	<p>vocation habitat création d'un nouveau logement</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. La parcelle de vigne (0066) située au Nord-Est du bâtiment, est en retrait de plus de 6 m de l'autre côté de la route. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).</p>
		<p>3</p>	<p>La partie de bâtiment identifiée pour le changement de destination correspond aux dépendances (grange) d'une ancienne exploitation agricole dont la partie habitation est déjà occupée par un logement. Il n'y a donc plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans dans le bâtiment. Le volume bâti est directement contigu à la partie logement avec lequel il partage l'ancienne cour de service, il sera donc difficilement réutilisable pour l'agriculture.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>Le bâtiment identifié est directement desservi par le chemin du Touillon, accessible depuis l'ancienne cour de service dans laquelle les places de stationnement nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagées, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également desservi par les réseaux auxquels est déjà raccordée le logement existant.</p>
		<p>6</p>	<p>L'ensemble bâti dans lequel est identifié le bâtiment est caractéristique de l'architecture agricole traditionnelle, avec une implantation en "L" autour d'une cour de service fermée par un clos. L'ensemble est construit en pierres local et la partie grange identifiée comporte des murs en pisé. Il s'insère également dans un cadre paysager qualitatif, avec une vue dégagée au Sud. Cette ancienne propriété agricole présente donc des qualités patrimoniales que le changement de destination pourra valoriser et pérenniser</p>
		<p>7</p>	<p>La partie grange est entièrement close et couverte d'une toiture en tuiles.</p>
		<p>8</p>	<p>Le bâtiment correspondant à une partie d'une propriété elle-même implantée à proximité d'une autre propriété au Sud en bordure du Chemin de Touillon, il n'est pas isolé et le changement de destination ne créera pas de mitage dans le paysage.</p>



LE PERREON - La Grange Goyet - PARCELLE AD 0087 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	<p>vocation habitat création d'un nouveau logement</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).</p>
		<p>3</p>	<p>Attention de le cadastre et vue aérienne ne correspondent pas à l'implantation bâtie actuelle, extension manquante, la bâtisse principale et la parcelle Est ont déjà été divisé pour deux logements. Le bâtiment identifié correspond à une dépendance (partie grange) de l'ancienne propriété agricole dont le corps de bâtiment principal a déjà été réhabilité en deux logements. Il n'y a donc plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans dans le bâtiment. Celui-ci donnant sur l'ancienne cour de service directement contiguë avec la partie logement, il sera compliqué de réutiliser ce bâtiment pour l'agriculture, l'activité devra être compatible avec la présence des habitations.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>Le bâtiment identifié est directement desservi par le chemin du Picolet, accessible depuis un chemin privé par. Les stationnements nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagés à l'extérieur de la cour ou dans la cour, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également desservi par les réseaux auxquels sont déjà raccordés les deux logements existants.</p>
		<p>6</p>	<p>L'ensemble bâti dans lequel est identifié le bâtiment est caractéristique de l'architecture agricole traditionnelle, avec une implantation en "U" autour d'une cour de service fermée par une entrée "monumentale", des volumes construits en pierres locales et en pisé et couverts par des toitures tuiles. Cette ancienne propriété agricole présente donc des qualités patrimoniales à valoriser. La bâtisse principale qui correspondait à la partie habitation a quelque peu été dénaturée par la division parcellaire récente en deux logements, aussi l'aménagement de la grange permettrait de restructurer l'ensemble et de valoriser cette partie caractéristique de la propriété.</p>
		<p>7</p>	<p>La partie grange est entièrement close et couverte d'une toiture en tuiles.</p>
		<p>8</p>	<p>Le bâtiment correspondant à une partie d'une grande propriété bâtie, il n'est pas isolé et le changement de destination ne créera pas de mitage dans le paysage.</p>

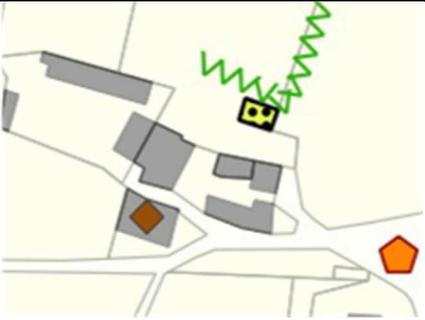


LE PERREON - Chemin du Vallon - PARCELLE AM 0811 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	<p>vocation habitat création d'un nouveau logement</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).</p>
		<p>3</p>	<p>La partie de bâtiment identifié correspond à l'ancien cuvage d'une exploitation entièrement réhabilité en logement, il n'y a donc plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans. Il ne pourrait pas être réutilisé pour l'agriculture.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>Le bâtiment identifié est directement accessible depuis le chemin du vallon et les stationnements nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagés sur la parcelle, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également desservi par les réseaux auxquels est déjà raccordée le logement existant.</p>
		<p>6</p>	<p>L'ancien cuvage présente des caractéristique architecturales et constructives traditionnelles : volume bâti en pierres locales, petites ouvertures avec linteau en pierre massive, trace d'anciens linteaux en arc de briques, portail bois, toiture tuile. Le changement de destination se devra de valoriser ces éléments.</p>
		<p>7</p>	<p>Le cuvage est entièrement clos et couvert d'une toiture en tuiles. Les ouvertures existantes peuvent être réutilisées.</p>
		<p>8</p>	<p>Le cuvage étant une composante d'une propriété bâtie elle-même implantée à proximité directe d'un tissu pavillonnaire, il n'est pas isolé et le changement de destination ne créera pas de mitage dans le paysage.</p>

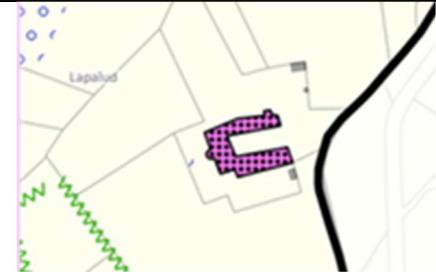


LE PERREON - Cime des prés - PARCELLE AN 0458 – ZONE A

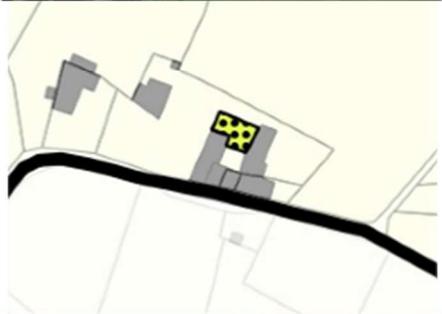
LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
  	vocation habitat création d'un nouveau logement	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
		2	Un siège d'exploitation agricole est présent à proximité, (parcelle AN0008 LEDAIN Thierry, GFA de Rochefolle) mais plusieurs logements existent déjà entre ce siège et le bâtiment identifié et il n'existe pas de parcelles exploitées à proximité directe. Par conséquent, le changement de destination ne créera pas de créer une gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ou un conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante.
		3	Le bâtiment identifié correspond à une annexe d'une ancienne propriété agricole dans laquelle il n'y a plus d'activité depuis au moins 10 ans. Compte-tenu de ses petites dimensions et de son implantation en fond de jardin, il sera compliqué à réutiliser pour l'agriculture.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.
		5	Le bâtiment peut être desservi depuis la route de la Cime des prés, mais ne bénéficie pas à ce jour d'accès direct, ce qui impliquera de maintenir l'espace de stationnement nécessaire à la création du nouveau logement tel qu'il existe aujourd'hui sur la parcelle 0003 ou d'en aménager un sur la parcelle 0307 (foncier agricole) en préservant l'arbre existant. Ce bâtiment est également desservi par les réseaux.
		6	Le bâtiment identifié correspond à une annexe d'une ancienne propriété agricole traditionnelle. Il est construit en pierres local et constitue une petite surface à aménager dans le jardin de la propriété. Sa réhabilitation en logement permettrait de valoriser le caractère patrimonial et paysager du site.
		7	Le bâtiment est entièrement clos et couvert par une toiture deux pans en tuiles
		8	Cette annexe appartenant à une propriété bâtie elle-même implantée dans un petit hameau, il n'est pas isolé et le changement de destination ne créera pas de mitage dans le paysage.



RIVOLET - Lapalud - PARCELLE OE 0549 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
  	vocation restauration	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
		2	Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).
		3	Il n'y a plus d'activité depuis au moins 10 ans dans cette ancienne propriété viticole composée d'un château et de ses dépendances. Déjà pour partie réaménagé, il serait difficilement réutilisable pour l'agriculture.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.
		5	La propriété est directement desservie depuis la route de Rivolet par le chemin de Lapalud et s'articule autour d'une grande cour pouvant accueillir les stationnements visiteur nécessaires à l'aménagement d'une activité de restauration, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire.
		6	Cette propriété présente un intérêt patrimonial car il est caractéristique des anciennes grandes propriétés agricoles et viticoles comprenant une bâtisse principale plus noble. Le château et ses dépendances s'articulent autour d'une grande cour de service desservie par une allée privée. Il bénéficie également d'une situation privilégiée dans le grand paysage, en promontoire sur le vallon de Rivolet. La réutilisation d'une partie de cette propriété pour une activité de restauration permettra de la valoriser et de pérenniser l'entretien de cette propriété.
		7	L'ensemble des corps de bâtiment de la propriété sont clos et couverts.
		8	La propriété s'implante en promontoire sur le vallon de Rivolet, à proximité directe d'un hameau. Il n'est donc pas isolé et le changement de destination de créera pas de mitage dans le paysage.

RIVOLET - Route de Grand Fond - PARCELLE 0E 0611 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
  	<p>vocation habitat création d'un nouveau logement</p>	<p>1</p>	<p>Il n'ya pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).</p>
		<p>3</p>	<p>Il n'y a plus d'activité depuis au moins 10 ans dans la partie de bâtiment identifiée qui correspond à la partie grange d'une ancienne propriété viticole ayant déjà été redivisé en 3 logements. Compte tenu de sa mitoyenneté avec les logements cette dépendance serait difficilement réutilisable pour l'agriculture.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>La propriété est directement desservie depuis la route de Grand Fond par un chemin privé, à proximité duquel les stationnements nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagés sur la parcelle, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également desservi par les réseaux auxquels sont déjà raccordés les logements existants.</p>
		<p>6</p>	<p>La propriété bâtie est caractéristique de l'architecture agricole traditionnelle locale, avec son agencement continu autour d'une cour fermée, ses petites ouvertures, portails d'accès en bois et bâtisses en pierres locales pour partie enduite. La partie grange témoigne également d'une époque plus récente avec son ancienne portail coulissant intégrant une verrière. La réhabilitation de cette partie de la propriété bâtie en logement permettra la valorisation de cette architecture traditionnelle.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment identifié est clos et couvert.</p>
		<p>8</p>	<p>Cette dépendance appartenant à une propriété bâtie elle-même implantée à proximité d'autre propriétés le long de la route de Grand Fond, elle n'est pas isolée et le changement de destination ne créera pas de mitage dans le paysage.</p>

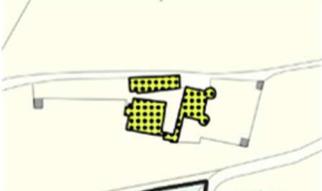
RIVOLET - Chemin de la Beluize - PARCELLE 0E 0480 – ZONE A



LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	vocation habitat création d'un nouveau logement	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
		2	Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).
		3	Le bâtiment identifié correspond à une dépendance de l'ancien corps de ferme, dans lequel il n'y a plus d'activité agricole depuis 10 ans. Ce bâtiment pourrait être réutilisé pour l'agriculture, bien qu'un logement existe actuellement dans une des bâtisses composant la propriété.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années ?
		5	Le bâtiment est desservi depuis la route de Rivolet par le chemin de la Beluize, donnant sur la cour de service, dans laquelle les stationnements nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagés sur la parcelle, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. La propriété bâtie est desservie par les réseaux.
		6	L'ancien corps de ferme est caractéristique de l'architecture agricole traditionnelle locale, avec ses bâtisses principales et dépendances articulées autour d'une cour de service accessible aux véhicules agricoles, des matériaux de construction traditionnels et un cadre paysager qualitatif. La réhabilitation en logement de cette partie de l'ancienne exploitation permettra la valorisation de cette architecture traditionnelle. La configuration de la propriété permettra de rechercher facilement l'orientation Sud pour le nouveau logement.
		7	Le bâtiment identifié est clos et couvert.
		8	La dépendance identifiée appartenant à un ancien corps de ferme composé de plusieurs bâtiments, elle n'est pas isolée et le changement de destination ne créera pas de mitage dans le paysage.



RIVOLET - Route de Cerfavre - PARCELLE 0B 0515 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
    	<p>vocation habitat création d'un nouveau logement</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).</p>
		<p>3</p>	<p>Il n'y a plus d'activité depuis au moins 10 ans dans cette ancienne propriété agricole composée d'une maison forte et de ses dépendances.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>Le bâtiment est directement desservi depuis la route de Cerfavre par l'Ouest et les places de stationnement nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagées à proximité directe de cet accès, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. La propriété bâtie est desservie par les réseaux.</p>
		<p>6</p>	<p>Cette propriété présente un intérêt patrimonial par l'association de sa maison forte construite en pierres locales, tout comme ses dépendances, articulées autour d'une cour de service aujourd'hui enherbée et fermée par plusieurs portails. L'ensemble est représentatif de l'architecture traditionnelle noble du XV et XVI siècle : corps de logis, fenêtre à meneau en pierres dorées, tours. La cour intérieure et le clos qui subsiste à l'Est de la maison forte, participent à la qualité paysagère du site. La réhabilitation d'une partie de cette propriété en logement permettra de valoriser et pérenniser son caractère patrimonial.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment identifié est clos et couvert.</p>
		<p>8</p>	<p>La propriété s'implante en bordure de route, non loin d'une autre propriété et de la carrière de Rivolet. Elle n'est donc pas isolée et le changement de destination ne créera pas de mitage dans le paysage.</p>



RIVOLET - Route de la Croix de Fer 2 - PARCELLE OE 0201 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
  	<p>vocation habitat création d'un nouveau logement</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).</p>
		<p>3</p>	<p>Le bâtiment identifié correspond à un ancien corps de ferme de ne comportant plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans. Une partie du corps de ferme correspond à l'ancien logement viticole, le reste de la bâtisse pourrait être réutilisée pour l'agriculture mais la proximité du logement existant limitera les activités possibles.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années ?</p>
		<p>5</p>	<p>Le bâtiment est directement desservi depuis la route de la Croix de Fer et les places de stationnement nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagées sur la parcelle à proximité directe de cet accès, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. La propriété bâtie est desservie par les réseaux auxquels est déjà raccordé la partie logement.</p>
		<p>6</p>	<p>Cette ancienne propriété agricole est caractéristique de l'architecture traditionnelle locale par sa compacité et son inscription dans la pente : construite en pierres locales et en pierres dorées, elle se compose de plusieurs parties (corps principal, dépendance et grange) sous un même toit, organisées en "L" autour d'une cour arrière, ouverte au Sud-Ouest. La réhabilitation d'une partie de cette propriété en logement permettrait de valoriser ce patrimoine local.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert par une toiture en tuiles.</p>
		<p>8</p>	<p>La bâtisse s'implante en bordure de la route de la Croix de Fer tout comme plusieurs autres propriétés à l'Est ou à l'Ouest, elle n'est donc pas isolée et le changement de destination ne créera pas de mitage.</p>



SAINT-CYR-LE-CHATOUX - Terre d'Aumiot - PARCELLE 0A 0103 – ZONE A

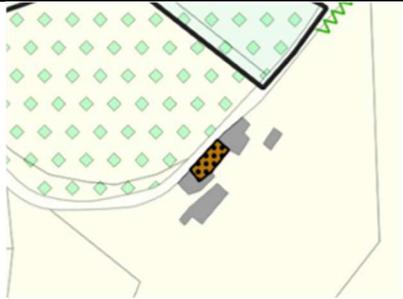
LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
  	<p>vocation habitat création d'un nouveau logement</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).</p>
		<p>3</p>	<p>Le bâtiment identifié correspond à la partie écurie d'une ancienne ferme dans laquelle il n'y a plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans. Une partie des bâtiments composant l'ancien corps de ferme n'existe plus aujourd'hui, seule la petite dépendance de l'écurie. Sa réutilisation pour l'agriculture n'est donc pas possible car d'une surface limitée et impliquerait des travaux de reconstruction ou extension.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>Le bâtiment est desservi depuis la route départementale 504 par un chemin privé aujourd'hui enherbé, les places de stationnement nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagées à proximité directe du bâtiment, sans nécessité de consommer du foncier agricole. Il est desservi par les réseaux.</p>
		<p>6</p>	<p>Le bâtiment identifié correspond à une ancienne écurie, construite en pierres locales et participant à la qualité du cadre paysager dégagé dans lequel elle s'insère. Son caractère patrimonial sera donc à valoriser.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert</p>
		<p>8</p>	<p>Le bâtiment identifié est relativement éloigné de la RD504 et plutôt isolé en partie haute du coteau mais n'est pas perceptible depuis la route car masqué par la végétation.</p>

SAINT-CYR-LE-CHATOUX - Aux Ivercins - PARCELLE 0A 0676 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
 <p>Le plan de localisation (en haut) montre une parcelle (en gris) avec un bâtiment existant (en noir) et une extension proposée (en orange). Des lignes bleues indiquent des limites ou des zones. Une légende en bas à droite du plan indique un 'V'. En dessous du plan, une photo aérienne (en bas) montre le bâtiment existant et son environnement rural.</p>	<p>vocation habitat extension du logement existant</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site, qui correspond à un ancien corps de ferme et ses dépendances, déjà réhabilité en logement pour partie.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).</p>
		<p>3</p>	<p>Le bâtiment identifié, correspond à une partie des dépendances de cet ancien corps de d'exploitation agricole dans lequel est déjà aménagé un logement, il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>La propriété donc le logement existant ciblé pour extension, sont directement desservis depuis la route du pré du moulin, par la cour de service. Le bâtiment est identifié pour l'extension du logement déjà existant et ne nécessite pas de places de stationnement supplémentaires. Le logement existant est déjà raccordé aux réseaux nécessaires.</p>
		<p>6</p>	<p>Cet ancien corps d'exploitation agricole présente les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de paysage agricole local : un corps de bâtiment principal et ses dépendances construits en "L" autour d'une cour de service fermée, avec des matériaux et techniques traditionnels. L'extension du logement existant dans la continuité du corps de bâtiment déjà réaménagé permettra la valorisation de ce patrimoine local.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert par une toiture en tuiles.</p>
		<p>8</p>	<p>La partie de bâtiment identifiée d'intègre dans une propriété bâtie, il n'est donc pas isolé et ne créera pas de mitage.</p>



SAINT-CYR-LE-CHATOUX - Route de la Pyramide - PARCELLE 0A 0706 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
  	vocation habitat extension du logement existant	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site, qui correspond à un ancien corps de ferme et ses dépendances, déjà pour partie réhabilité en logement pour partie.
		2	Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).
		3	Le bâtiment identifié, correspond aux dépendances de cet ancien corps de d'exploitation agricole, directement mitoyenne de la partie déjà réaménagée en logement. Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans et il serait compliqué à réutiliser pour l'agriculture compte tenu de la proximité avec la partie logement déjà occupée.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.
		5	La propriété, sont directement desservis depuis la route de la Pyramide. Le bâtiment est identifié pour l'extension du logement déjà existant et ne nécessite pas de places de stationnement supplémentaires. Le logement existant est déjà raccordé aux réseaux nécessaires.
		6	Cette ancienne propriété agricole présente les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de paysage agricole local : un corps de bâtiment principal et ses dépendances construits en "L" autour d'une cour de service fermée, aujourd'hui enherbée, avec des matériaux et techniques traditionnels (pierres locale et toiture tuile). L'ensemble s'inscrit également dans un cadre paysager remarquable, en balcon depuis la route de la pyramide avec une vue dégagé sur le vallon et les coteaux. La réhabilitation d'une partie des dépendances dans la continuité du logement existant, permettra de valoriser et pérenniser le caractère patrimonial du site.
		7	Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert par une toiture en tuiles.
		8	La partie de bâtiment identifié d'intègre dans une propriété bâtie, il n'est donc pas isolé et ne créera pas de mitage.



SAINT-ETIENNE-DES-OUILLIERES - Château de Nety - PARCELLES OD 0140, OD 0377, OD 0376 – ZONE A

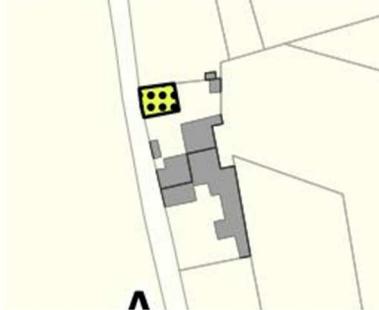
LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
  	<p>vocation hôtel + restauration</p>	<p>1</p>	<p>Le château est aujourd'hui encore associé à un domaine viticole en exploitation, mais l'ancien cuvage du Château n'a jamais été utilisé par les propriétaires actuels. La partie château fait également office de salle de réception.</p>
		<p>2</p>	<p>Les vignes de la propriété entourent le par cet les bâtiments qui s'y trouvent mais se situent à une distance entre 40 et 100 m de la partie château et à plus de 10 m des parties dépendances.</p>
		<p>3</p>	<p>Les bâtiments identifiés correspondent au château et à ses dépendances (cuvage, écuries). Il n'y a jamais eu d'activité agricole dans la partie château et l'ancien cuvage n'a pas été utilisé par les propriétaires actuels, soit depuis 2022 en raison des installations vétustes (cuves, pressoirs, matériels) pas aux normes et donc présentant un risque pour la qualité des vins. La vinification se fait sur le site du Cellier de la Vauxonne à 3 km de la propriété.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>Le château est directement desservi depuis la route du château par une voie privée accédant à la cour, dans laquelle peuvent être aménagés les stationnements nécessaires à l'activité d'hôtellerie et de restauration, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire.</p>
		<p>6</p>	<p>Le château de Nety est caractéristique des grandes propriétés viticoles ou "domaines" historiques du territoire, dont les activités ont pu perdurer et qui constituent un patrimoine à préserver. Le château du XIX siècle (partie noble du domaine) s'inscrit, avec ses dépendances plus anciennes, dans un cadre paysager remarquable avec le parc et la cour entourés de vignes (les boisements du parc étant identifiés comme élément remarquable du paysage à préserver)</p>
		<p>7</p>	<p>Les bâtiments identifiés sont entièrement clos et couverts.</p>
		<p>8</p>	<p>Le domaine de Nety s'insère dans un paysage viticole ponctué de plusieurs autres propriétés à proximité, il est une des composantes de la qualité paysagère du secteur, il n'est donc pas isolé et le changement de destination ne créera pas de mitage.</p>

SAINT-ETIENNE-DES-OULLIERES - La Grange Masson - PARCELLE 0F 0092– ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
  	<p>vocation habitat, création d'un nouveau logement</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Des parcelles viticoles bordent la parcelle 0092 au Nord et au Sud, elles se situent à 5 m au Nord et 18 m au Sud, du bâtiment identifié. Les parcelles de vignes situées au Nord sont séparées de la maison et du bâtiment identifié par une haie mono-essence de plus de 2 m de hauteur, un logement occupé existe déjà sur la parcelle et le bâtiment identifié ne comporte pas d'ouvertures au Nord. Le changement de destinations n'engendrera pas donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage supplémentaire entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).</p>
		<p>3</p>	<p>Le bâtiment identifié, correspond à l'annexe d'une habitation construite postérieurement à 1950, n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années</p>
		<p>5</p>	<p>La propriété est directement desservie depuis la route de Grange Masson par une cour dans laquelle les places de stationnement nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagée, sans nécessité de consommer du foncier agricole. Il conviendra de mutualiser l'accès pour les deux futurs logements. La parcelle est desservie par les réseaux auxquels est raccordé le logement déjà existant.</p>
		<p>6</p>	<p>Le bâtiment attenant à une maison individuelle ne présente pas de caractère patrimonial particulier, mais participe à un ensemble composé de plusieurs volumes bâtis et constituant une propriété dont la cour, au Sud, présente une certaine qualité paysagère.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert par une toiture en tuiles.</p>
		<p>8</p>	<p>La propriété s'implante à l'Est de la route de la Grange Masson, à proximité directe de deux autres propriétés également implantées en bordure de route respectivement au Nord et au Sud. Le bâtiment identifié n'est donc pas isolé et sont changement de destination ne créera pas de mitage.</p>



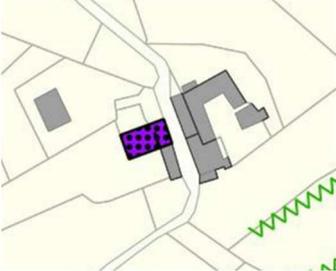
SAINT-ETIENNE-DES-OULLIERES - La Grange Masson - PARCELLE 0F 0272– ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
  	vocation habitat, création d'un nouveau logement	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
		2	Un siège d'exploitation viticole existe au Sud de la propriété mais il se situe à plus de 100m Des parcelles viticoles situées au Nord ne sont plus exploitées. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).
		3	Le bâtiment identifié correspond à l'ancienne maison de maître, de l'ensemble bâti d'un corps d'exploitation viticole. Bien que lié à l'activité de l'ancienne exploitation, il n'y a jamais eu d'activité agricole dans cette partie de bâtiment. S'agissant d'une ancienne habitation, il ne pourrait pas être réutilisé pour l'agriculture.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années
		5	L'ancienne exploitation est desservie directement depuis la route de la Grange Masson, par la cour de service fermée dans laquelle les places de stationnement nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagées, sans nécessité de consommer du foncier agricole. Le bâtiment est également desservi par les réseaux
		6	Cette ancienne propriété présente les caractéristiques architecturales traditionnelles des anciennes maisons de maître, habitation noble, des petites exploitations viticoles. Elle est construite en pisé et en pierres locales, bien qu'elle ait été enduite entièrement. Elle est associée à des dépendances articulées autour d'une cour de service fermée (aujourd'hui enherbée) et son portail intégré dans un clos en pierres locales. Sa réhabilitation en logement permettra donc la valorisation et la pérennisation de ce patrimoine local.
		7	Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert par une toiture en tuiles.
		8	La propriété s'implante à l'Est de la route de la Grange Masson, à proximité directe de deux autres propriétés également implantées en bordure de route respectivement au Nord et au Sud. Le bâtiment identifié n'est donc pas isolé et ne créera pas de mitage.

Saint-Julien



SAINT-JULIEN - Riberolles - PARCELLE 0A 0608 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
  	<p>vocation activité artisanale</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement). Un cuvage est encore en activité sur la propriété voisine, mais cela n'est pas incompatible avec l'installation d'une activité artisanale.</p>
		<p>3</p>	<p>Le bâtiment identifié correspond à un ancien hangar agricole, cuvage et remises, dans lequel il n'y a plus d'activité agricole dans ce volume bâti depuis au moins 10 ans.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>Le bâtiment est desservi directement depuis la route de Riberolles et les places de stationnement nécessaires à la future activité artisanale peuvent être aménagées à proximité directe du bâtiment, sans nécessité de consommer du foncier agricole. Le bâtiment est également desservi par les réseaux auxquels est déjà raccordé le logement existant.</p>
		<p>6</p>	<p>L'ancien cuvage, ses remises et le hangar identifiés ne présentent pas, en l'état, d'intérêt architectural ou patrimonial particulier, mais ils s'intègrent à une propriété caractéristique des anciens corps de de d'exploitation agricole (architecture traditionnelle en pierres locales et pisé, bâtisse organisée autour d'une cour de service fermée, etc.). La réutilisation et la réhabilitation de ces bâtiments pour une activité artisanale permettra donc de valoriser l'ensemble bâti de ce secteur au caractère patrimonial.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment identifié est partiellement clos et entièrement couvert. Seule les volume clos pourront générer de la surface de plancher.</p>
		<p>8</p>	<p>Le volume bâti s'inscrit dans une propriété constituant un petit hameau, son changement de destination ne créera donc pas de mitage.</p>



SAINT-JULIEN - Chemin de la Carrière - PARCELLE 0A 0048 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
 <p>Le plan cadastral en haut à gauche montre une parcelle numérotée 0A 0048 en violet. La photo aérienne en bas à gauche montre le bâtiment existant sur le terrain, avec le 'Chemin de la Carrière' visible à proximité.</p>	<p>vocation activité artisanale</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).</p>
		<p>3</p>	<p>Le bâtiment identifié correspond à la partie cuvage d'une ancienne exploitation agricole dans laquelle il n'y a plus d'activité depuis au moins 10 ans. Un logement directement attenant à la dépendance identifiée, limitera ses possibilités de réutilisation pour l'agriculture.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>Le bâtiment est desservi directement depuis le chemin de la Carrière et les places de stationnement nécessaires à la future activité artisanale peuvent être aménagées à proximité directe du bâtiment, sans nécessité de consommer du foncier agricole. Le bâtiment est également desservi par les réseaux auxquels est déjà raccordé le logement existant.</p>
		<p>6</p>	<p>Le bâtiment identifié correspond à un ancien cuvage directement attenant à une propriété bâtie représentative de l'architecture traditionnelle locale, construite en pierre et ouverte sur une cour de service au Sud-Est. La réhabilitation de la partie cuvage pour une activité artisanale permettra donc de valoriser le caractère patrimonial de la propriété.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert.</p>
		<p>8</p>	<p>Le volume bâti s'inscrit dans une propriété bâtie, son changement de destination ne créera donc pas de mitage.</p>



SAINT-JULIEN - Route de Chambely - PARCELLE 0C 0735 – ZONE A

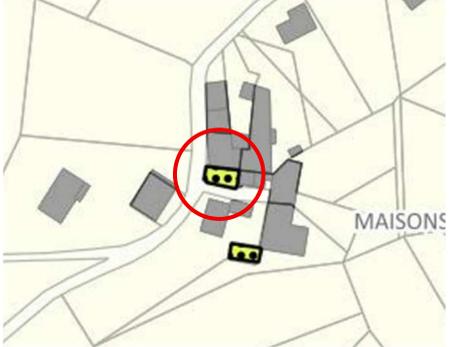
LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
  	vocation habitat, création d'un nouveau logement	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
		2	Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).
		3	Le bâtiment identifié correspond aux dépendances d'une ancienne exploitation agricole dans laquelle il n'y a plus d'activité depuis au moins 10 ans. Plusieurs logements existent à proximité directe et dans le corps de bâtiments et rendent compliqué la réutilisation de ces dépendances pour l'agriculture.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.
		5	Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la route de Chambely, par un chemin privé desservant une cour de services dans laquelle les places de stationnement nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagées sans nécessité de consommer du foncier agricole. Il conviendra de mutualiser l'accès avec les éventuels logements déjà existants. Le bâtiment est également desservi par les réseaux.
		6	Cette propriété présente les caractéristiques architecturales traditionnelles des anciennes exploitations viticoles, construite en pisé et en pierres locales, composée d'un logement viticole et de ses dépendances articulées autour d'une cour de service fermée. La réhabilitation en logement des dépendances de cette propriété permettra donc la valorisation et la pérennisation de ce patrimoine local et notamment la qualité du front de rue, le bâti étant implanté à l'alignement.
		7	Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert.
		8	La propriété et les bâtisses voisines constituent un petit hameau, le bâtiment identifié n'est donc pas isolé et son changement de destination ne créera pas de mitage.



VAUX-EN-BEAUJOLAIS - Impasse de Lachard - PARCELLE AN 0363 – ZONE A

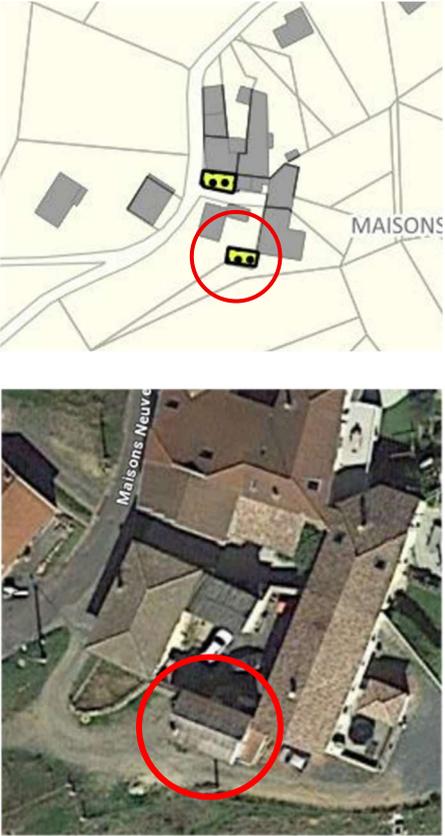
LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
  	<p>vocation habitat, création d'un nouveau logement</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Les parcelles de vigne existantes au Nord se situent à plus de 50 m du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).</p>
		<p>3</p>	<p>Le bâtiment identifié correspond à l'ancienne grange implanté en annexe d'une ancienne exploitation agricole, dans laquelle il n'y a plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans. Plusieurs logements existent à proximité directe, ce qui limite forment les possibilités de réutilisation de ce bâtiment pour l'agriculture.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>Le bâtiment identifié est accessible depuis la cour de la propriété desservie directement par l'impasse de Lachard, par un chemin privé. Les places de stationnement nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagées dans la cour sans nécessité de consommer du foncier agricole. Il conviendra de mutualiser l'accès avec les éventuels logements déjà existants. Le bâtiment est également desservi par les réseaux.</p>
		<p>6</p>	<p>Le petit hameau dans lequel s'inscrit la propriété où est identifié la grange, présente de grandes qualités patrimoniales : bâtisses construites en pisé et en pierres locales, articulées autour de deux cours de service, traces des évolutions de l'activité viticole : bâtisse principale, logement agricole, préau, cuvage, grange. Aussi, la réhabilitation en logement d'une des dépendances de cette ancien ensemble viticole, permettra de pérenniser et valoriser ce site.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert.</p>
		<p>8</p>	<p>La propriété et les bâtisses voisines constituent un petit hameau, le bâtiment identifié n'est donc pas isolé et son changement de destination ne créera pas de mitage.</p>

VAUX-EN-BEAUJOLAIS - Maisons Neuves - PARCELLE AL 0365 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
 	vocation habitat, création d'un nouveau logement	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
		2	Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Il y a très peu de parcelles viticoles encore exploitées à proximité directe du bâtiment identifié. La plus proche se situe au Nord, à plus de 50 m. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).
		3	Le bâtiment identifié correspond à un entrepôt agricole dépendant d'une ancienne exploitation agricole, qui n'est plus utilisé et dans lequel il n'y a plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans. Plusieurs logements existent à proximité directe et l'accès à ce bâtiment est compliqué, il serait donc difficilement réutilisable pour l'agriculture.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.
		5	Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la route de Maisons Neuves, par une cour dans laquelle les places de stationnement nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagées sans nécessité de consommer du foncier agricole. Le bâtiment est également desservi par les réseaux.
		6	Le bâtiment identifié s'intègre dans l'ensemble d'une ancienne propriété viticole dont il est une dépendance. Cet ensemble bâti est représentatif de l'architecture agricole traditionnelle locale : constructions en pierres locales et en pisé, bâtisses organisées autour d'une cour de service fermée. La réhabilitation de cet ancien entrepôt participera donc à la valorisation de ce patrimoine local.
		7	Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert
		8	La propriété et les bâtisses voisines constituent un petit hameau, le bâtiment identifié n'est donc pas isolé et son changement de destination ne créera pas de mitage.



VAUX-EN-BEAUJOLAIS - Maisons Neuves - PARCELLE AL 0550 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	<p>vocation habitat, création d'un nouveau logement</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Il y a très peu de parcelles viticoles encore exploitées à proximité directe du bâtiment identifié. La plus proche se situe au Nord, à plus de 60 m. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).</p>
		<p>3</p>	<p>Le bâtiment identifié correspond à un logement de vendangeurs dépendant d'une ancienne exploitation agricole dans laquelle il n'y a plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans. Plusieurs logements existent à proximité directe et l'accès à ce bâtiment est compliqué, il serait donc difficilement réutilisable pour l'agriculture.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la route de Maisons Neuves, par un chemin privé associé à une aire de stationnement dans laquelle les places de stationnement nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagées sans nécessité de consommer du foncier agricole. Le bâtiment est également desservi par les réseaux.</p>
		<p>6</p>	<p>Cet ancien logement de vendangeur s'intègre dans l'ensemble d'une ancienne propriété viticole dont il est une dépendance. Cet ensemble bâti est représentatif de l'architecture agricole traditionnelle locale : constructions en pierres locales et en pisé, bâtisses organisées autour d'une cour de service fermée. La réhabilitation de cet ancien entrepôt participera donc à la valorisation de ce patrimoine local.</p>
		<p>7</p>	<p>Le bâtiment identifié est entièrement clos et couvert</p>
		<p>8</p>	<p>La propriété et les bâtisses voisines constituent un petit hameau, le bâtiment identifié n'est donc pas isolé et son changement de destination ne créera pas de mitage.</p>

VAUX-EN-BEAUJOLAIS - Maisons Neuves - PARCELLE AL 0534 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	<p>vocation habitat, création d'un nouveau logement</p>	<p>1</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.</p>
		<p>2</p>	<p>Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement).</p>
		<p>3</p>	<p>Le bâtiment identifié correspond à la grange d'une ancienne exploitation agricole dans laquelle il n'y a plus d'activité agricole depuis au moins 10 ans. Un logement existe à proximité directe, il serait donc difficilement réutilisable pour l'agriculture.</p>
		<p>4</p>	<p>Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.</p>
		<p>5</p>	<p>Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la route de Maisons Neuves et présente plusieurs possibilités de stationnement : devant la bâtisse ou à l'arrière du bâtiment via un chemin privé. Les places de stationnement nécessaires à la création du nouveau logement peuvent donc être aménagées sans nécessité de consommer du foncier agricole. Le bâtiment est également desservi par les réseaux.</p>
		<p>6</p>	<p>Le bâtiment identifié correspond à une ancienne grange et écurie construites en pisé et pierres locales, qui constituent une dépendance d'une ancienne propriété agricole traditionnelle, construite en "L" autour d'une cour de service ouverte. L'ensemble de la propriété et la bâtisse voisine à l'Ouest est construit avec des matériaux locaux et traditionnels (pisé et pierre locale). La réhabilitation de cette grange en logement permettra donc de valoriser et pérenniser ce patrimoine local.</p>
		<p>7</p>	<p>La grange est entièrement couverte et entièrement close à l'exception d'une partie grenier haut.</p>
		<p>8</p>	<p>La propriété et les bâtisses voisines constituent un petit hameau, le bâtiment identifié n'est donc pas isolé et son changement de destination ne créera pas de mitage.</p>



VAUX-EN-BEAUJOLAIS - La Chapelle RD49- PARCELLE AC 0445 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	vocation habitat, création d'un nouveau logement	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
		2	Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement). Les parcelles viticoles implantée à proximité se sont enfrichées et ne sont plus exploitées.
		3	Le bâtiment identifié correspond à une des bâtisses qui composaient une ancienne propriété agricole, dans laquelle il n'y a plus d'activité depuis au moins 10 ans. Un logement a déjà été aménagé (dans l'ancien cuvage), la chapelle existant sur le site est repérée en tant qu'élément remarquable à préserver et la propriété s'implante en entrée Sud du Bourg, autant de contraintes qui rendent difficile la possible réutilisation de ce bâtiment pour l'agriculture.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.
		5	Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la RD49 par un chemin privé desservant une cour de service dans laquelle places de stationnement nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagées, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Le bâtiment est également desservi par les réseaux.
		6	Le corps de bâtiment identifié est construit en pierres locales et en pisé et présente un volume caractéristique des bâtisses agricoles locales traditionnelles. Il est organisé avec l'ancien cuvage, autour d'une cour de services enherbée ouverte au Sud et offrant un point de vue remarquable sur les coteaux et la vallée. Enfin la Chapelle de Vaux-en-Beaujolais, qui marque l'entrée de la propriété est repérée en tant qu'élément bâti remarquable à préserver. Aussi, la réhabilitation de cet ancien bâtiment agricole en logement, permettra de valoriser et pérenniser le caractère patrimonial du site.
		7	Le bâtiment identifié est entièrement couvert et pour partie clos. Il comporte une partie préau et ancien séchoir partiellement fermée par une ossature bois qui ne pourra pas être aménagée en surface habitable dans le cadre du changement de destination.
		8	Le bâtiment s'inscrit en entrée Sud du bourg, à proximité des premières habitations et s'intègre dans une propriété bâtie composée de la chapelle et de deux bâtisses. Le changement de destination ne créera donc pas de mitage.



VAUX-EN-BEAUJOLAIS - Maisons Jaunes- PARCELLE AM 0069 – ZONE A

LOCALISATION	VOCATION	CRITERES	JUSTIFICATION
	vocation habitat, extension du logement existant	1	Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
		2	Il n'y a pas d'exploitation agricole existante dans un rayon de 100 m à proximité du bâtiment identifié. Le changement de destination ne créera donc pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, ni de conflit d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante (Zones de Non-Traitement). Les parcelles viticoles implantée à proximité se sont enfrichées et ne sont plus exploitées.
		3	Le bâtiment identifié correspond à une des bâtisses qui composaient une ancienne propriété agricole, dans laquelle il n'y a plus d'activité depuis au moins 10 ans. Un logement a déjà été aménagé (dans l'ancien cuvage), la chapelle existant sur le site est repérée en tant qu'élément remarquable à préserver et la propriété s'implante en entrée Sud du Bourg, autant de contraintes qui rendent difficile la possible réutilisation de ce bâtiment pour l'agriculture.
		4	Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique au cours des 10 dernières années.
		5	Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la RD49 par un chemin privé desservant une cour de service dans laquelle places de stationnement nécessaires à la création du nouveau logement peuvent être aménagées, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Le bâtiment est également desservi par les réseaux.
		6	Le corps de bâtiment identifié est construit en pierres locales et en pisé et présente un volume caractéristique des bâtisses agricoles locales traditionnelles. Il est organisé avec l'ancien cuvage, autour d'une cour de services enherbée ouverte au Sud et offrant un point de vue remarquable sur les coteaux et la vallée. Enfin la Chapelle de Vaux-en-Beaujolais, qui marque l'entrée de la propriété est repérée en tant qu'élément bâti remarquable à préserver. Aussi, la réhabilitation de cet ancien bâtiment agricole en logement, permettra de valoriser et pérenniser le caractère patrimonial du site.
		7	Le bâtiment identifié est entièrement couvert et pour partie clos. Il comporte une partie préau et ancien séchoir partiellement fermée par une ossature bois qui ne pourra pas être aménagée en surface habitable dans le cadre du changement de destination.
		8	Le bâtiment s'inscrit en entrée Sud du bourg, à proximité des premières habitations et s'intègre dans une propriété bâtie composée de la chapelle et de deux bâtisses. Le changement de destination ne créera donc pas de mitage.



3.11 – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières – Règlement Polarité

La zone N correspond à la zone naturelle et forestière.

Elle comprend les secteurs :

- Nc dédiée à l'exploitation de matériaux (secteurs de carrière) ;
- Nd correspondant à la gestion d'une activité existante, permettant une installation légère et démontable,
- Ne destiné aux espaces ou équipements publics ;
- Nh à vocation d'habitation où les divisions sont possibles (création de logements nouveaux par division, sans changement de destination) ;
- Ni correspondant à une zone naturelle bâtie, gestion des activités existantes (STECAL) ;
- Nj à usage de jardins ;
- Nl destiné aux activités sportives et de loisirs ;
- Nn permettant des aménagements paysagers et/ou environnementaux ;
- Nt permettant l'aménagement du bâti existant (châteaux).

L'ensemble des règles s'appliquent à l'ensemble des secteurs, seules quelques différences ont été adaptées par secteur sur les points suivants :

Sont interdits dans certaines zones :

- En général, tous travaux, y compris constructions et aménagements, constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune en particulier, ou non compatibles avec la préservation des continuités écologiques ;
- Dans les secteurs Nc, Nd, Ne, Nh, Ni, Nj, Nl, Nn et Nt, toute construction et aménagement, sauf ceux visés à l'article N 2.

Sont autorisés sous conditions dans certaines zones :

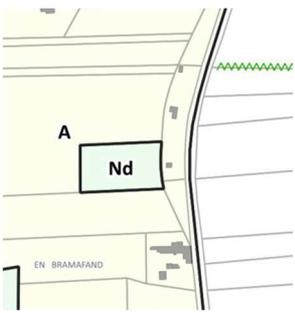
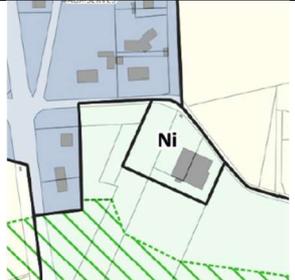
- Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole d'une surface de plancher minimum de 60 m², sous réserve de ne pas créer de nouveau logement ou hébergement :
 - o Leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement, dans le volume existant pour les parties closes et couvertes (hors préau) sans changement de destination, dans la limite de 250 m² de surface de plancher. Dans le cas où il existe déjà plusieurs logements issus d'une division antérieure, l'aménagement est admis dans la même limite.
 - o Leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante du bâtiment à étendre à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi-H, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200 m² y compris l'existant après travaux et 200 m² d'emprise au sol. Une surface de plancher supérieure à 200 m² ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local ou espace non habitable (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant ou d'utilisation de ressources renouvelables) dans la limite de 20 m² supplémentaires au total. Dans le cas où il existe déjà plusieurs logements issus d'une division antérieure, leur extension pourra être admise dans la limite de 10 m² supplémentaires par logement sous réserve d'une bonne insertion architecturale au bâtiment d'origine et d'une harmonisation du traitement des extensions.
- Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure à 100 m² avant travaux, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 30 m².
- o Leurs annexes sous réserve d'une emprise totale inférieure à 30 m² hors piscine et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale,

- Leur piscine sous réserve d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 40 m² et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale. Dans le cas où le recul de la piscine est inférieur à 10 mètres de tout point d'une limite séparative avec un terrain à usage agricole ou viticole, la plantation d'une haie vive est obligatoire.
- Dans le secteur Nc, les affouillements, constructions, installations et équipements nécessaires à l'exploitation des carrières et les travaux et installations liés à la remise en état du site, ainsi que l'implantation de panneaux photovoltaïques sous réserve d'être compatibles avec le site ;
- Dans le secteur Nd, les installations légères et démontables dans la limite de 400 m² d'emprise au sol au total, sous réserve d'être liées à l'activité équestre existante et d'une bonne insertion du projet dans son environnement ; ce secteur dessiné sur le territoire de Jassans-Riottier vise à permettre de meilleures conditions pour la pratique de l'activité.
- Dans le secteur Ne, les aménagements ou installations liés à des espaces ou équipements publics sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement ;
- Dans le secteur Nh concerné par l'OAP 1.3 (château de Longsard à Arnas) :
 - Les travaux d'entretien des bâtiments existantes et leur aménagement, y compris conduisant à la création de nouveaux logements sans que le nombre de ceux existants ne puisse être doublé, et sous réserve de respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales des constructions, mais aussi des parcs dans lesquels ils s'insèrent,
 - Une piscine non couverte d'une emprise maximale de 50 m² sous réserve que sa longueur soit au moins égale à 3 fois sa largeur.
- Dans le secteur Ni, les extensions et installations strictement liées et nécessaires à l'activité artisanale existante du secteur de la construction ;
- Dans le secteur Nj, les abris de jardins, sous réserve des prescriptions des PPRNi le cas échéant ;
- Dans le secteur Nl :
 - Les installations de sports et loisirs, ainsi que leurs équipements d'accompagnement tels que les aires de stationnement,
 - Les constructions et installations liées et nécessaires au parc de loisirs existant.
 - l'aménagement des constructions et installations existantes, y compris avec changement de destination, sous réserve d'être liées et nécessaires au camping parc de loisirs existant.
- Dans le secteur Nn, les affouillements, notamment nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages hydrauliques, et exhaussements de sol sous réserve d'aménagements paysagers d'ensemble liés au développement de la zone d'activités économiques de Beau Parc à Arnas et compatibles avec les enjeux de milieux naturels.
- Dans le secteur Nt, l'aménagement des bâtiments existants en vue du développement de l'activité touristique et/ou de l'hôtel, ainsi que les installations et aménagements d'accompagnement telles que les aires de stationnement, piscine, etc. Le château de Cillery est classé en Nt afin de participer au projet de complexe hôtelier prévu au sein du parc arboré.
- Les pylônes, antennes et paraboles sous réserve d'insertion dans leur environnement.
- Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.
- Les clôtures.

Zone	Emprise au sol des constructions	Hauteur maximale	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Surface non imperméabilisées ou éco-aménageables	Espaces libres et plantations	Stationnements
N	200 m ² pour les constructions d'habitations 30 m ² pour les annexes 40 m ² pour les piscines	12 m pour les constructions et installations forestières	Au moins égale à 5 m + piscines à 3 m minimum + exceptions	Au moins 4.00 m + piscine à 2 m minimum + exceptions	Annexe implantée à une distance < à 20 m du bâtiment d'habitation + distance entre piscine et habitation maxi 10 m	Imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis limitée au maximum + aires de stationnement auto aménagées à l'air libre engazonnées ou en matériaux perméables.	60 % de la surface de la parcelle ou exception pour constructions existantes non conformes	1 place par tranche de 50 m ² de SP pour la destination logement avec un maximum de 2.
Nc	50 m ²	3.50 m						
Nd	400 m ² au total sur le secteur	3.50 m						
Ne	nr	nr						
Nh	50 m ²	7 m						
Ni	500 m ² au total sur le secteur	7 m						
Nj	5 m ² par abri sauf pour Arnas où l'emprise est portée à 50 m ² au total pour le secteur	2.20 m						
Nl	50 m ²	3.50 m						
Nn	nr	nr						
Nt				Au moins 4.00 m + piscine à 2 m mini + exceptions	Annexe implantée à une distance < à 20 m du bâtiment d'habitation + distance entre piscine et habitation maximum 10 m			1 place par tranche de 50 m ² de SP pour la destination logt avec un maximum de 2.

En conclusion de ce sous-ensemble des zones naturelles et forestières, les choix retenus pour la traduction du PADD dans le règlement Polarité urbaine et ses articles sont :

- Préserver le patrimoine naturel et la richesse des milieux naturels ;
- Préserver les ressources naturelles du territoire et garantir des ressources durables pour les générations futures ;
- Préserver l'équilibre écologique et la biodiversité ;
- Protéger la Trame Verte et Bleue du territoire : protéger les infrastructures naturelles pour prendre en compte le fonctionnement écologique du territoire et s'appuyer sur l'ensemble de la biodiversité, remarquable comme ordinaire. Il s'agit de préserver et restaurer des réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces de circuler et d'interagir. Le milieu urbain dense est également concerné par la trame verte et bleue. Dans ce contexte, le règlement permet la protection des espaces verts pour favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ;
- Conforter les outils de production sylvicole sur le territoire intercommunal ;
- Valoriser le patrimoine et les identités locales ;
- Préserver la qualité et de la diversité des paysages : A titre d'exemple, les alignements d'arbres (haies, ripisylves, etc.) représentent un intérêt pour les continuités écologiques et font partie du paysage en tant qu'élément ou structure paysagère. La variété des paysages et de leurs éléments sert de support aux différentes continuités présentes sur le territoire ;
- Protéger les zones naturelles d'ores et déjà mitées par un habitat diffus et déconnecté des zones urbaines en y limitant l'urbanisation ;
- Autoriser quelques projets de constructions à titre exceptionnel (au nombre de 2) avec la création de Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) à partir de situations déjà existantes.

Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)				
VOCATION	COMMUNE	SURFACE		JUSTIFICATION
Nd - Zone naturelle (gestion d'une activité existante / installation légère et démontable)	Jassans-Riottier	0,3 ha		La commune souhaite permettre le développement d'une activité d'équicoaching sur un site déjà utilisé pour des activités équinés (champs et abris pour chevaux) à l'arrière d'une zone déjà artificialisée et partiellement bâtie le long de la route des champs de Riottier. Le secteur comporte déjà une voie de desserte directe depuis l'axe de la départementale. Il sera autorisé une installation légère et démontable dans la limite de 400 m ² d'emprise au sol au total, sous réserve d'être liées à l'activité équestre existante et d'une bonne insertion du projet dans son environnement.
Ni - Zone naturelle bâtie (gestion des activités existantes)	Arnas	0,4 ha		Ce STECAL vise à pérenniser le fonctionnement d'une entreprise à vocation artisanale (TP) souhaitant rester implantée sur la commune d'Arnas en rendant possible, à titre exceptionnel, les installations ou extensions strictement nécessaires à l'activité artisanale existante. Le STECAL se limitera à une partie seulement du tènement sur lequel est déjà implanté le bâtiment d'activité de l'entreprise, à savoir la partie Nord-Ouest, bénéficiant déjà artificialisée et bénéficiant déjà d'un accès direct depuis la route des Serves.

3.12 – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières- Règlement Villages

La zone N correspond à la zone naturelle et forestière.

- Na à vocation d'habitation où les constructions nouvelles sont possibles ;
- Ne correspondant à un secteur d'équipement public ;
- Nh à vocation d'habitation où les divisions sont possibles ;
- Nj à usage de jardins ;
- NI destiné aux activités sportives et de loisirs ;
- Nph autorisant l'installation de panneaux photovoltaïques au sol ;
- Nt dédié aux activités touristiques.

L'ensemble des règles s'appliquent à l'ensemble des secteurs, seules quelques différences ont été adaptées par secteur sur les points suivants :

Sont interdits dans certaines zones :

- Dans le secteur Na, tout aménagement, sauf celui visé à l'article N 2 ;
- Dans le secteur Ne, tout aménagement, sauf celui visé à l'article N 2 ;
- Dans le secteur Nh, tout aménagement, sauf celui visé à l'article N 2 ;
- Dans le secteur Nj, tout usage, sauf celui visé à l'article N 2 ;
- Dans le secteur NI, tout aménagement, sauf celui visé à l'article N 2 ;
- Dans le secteur Nph, toute installation, sauf celle visée à l'article N 2 ;
- Dans le secteur Nt, toute construction et aménagement, sauf ceux visés à l'article N 2.
- Dans le secteur de carrière, toute construction et usage, sauf ceux visés à l'article N 2.

Sont autorisés sous conditions dans certaines zones :

- Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole d'une surface de plancher minimum de 60 m², sous réserve de ne pas créer de nouveau logement ou hébergement :
 - o Leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement, dans le volume existant pour les parties closes et couvertes (hors préau) sans changement de destination, dans la limite de 250 m² de surface de plancher. Dans le cas où il existe déjà plusieurs logements issus d'une division antérieure, l'aménagement est admis dans la même limite.
 - o Leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante du bâtiment à étendre à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi-H, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200 m² y compris l'existant après travaux et 200 m² d'emprise au sol. Une surface de plancher supérieure à 200 m² ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local ou espace non habitable (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant ou d'utilisation de ressources renouvelables) dans la limite de 20 m² supplémentaires au total. Dans le cas où il existe déjà plusieurs logements issus d'une division antérieure, leur extension pourra être admise dans la limite de 10 m² supplémentaires par logement sous réserve d'une bonne insertion architecturale au bâtiment d'origine et d'une harmonisation du traitement des extensions.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure à 100 m² avant travaux, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 30 m² ;

- o Leurs annexes sous réserve d'une emprise totale inférieure à 30 m² hors piscine et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale ;
- o Leur piscine sous réserve d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 40 m² et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale. Dans le cas où le recul de la piscine est inférieur à 10 mètres de tout point d'une limite séparative avec un terrain à usage agricole ou viticole, la plantation d'une haie vive est obligatoire.



- Dans le secteur Na, la construction de deux volumes principaux au plus, dans le respect des gabarits (R+1) et implantations caractéristiques du bourg de Salles-Arbuissonnas, et visant à la création de deux logements au plus et dans la limite de 250 m² de surface de plancher par logement.
- Dans le secteur Ne, les aménagements ou installations liés à des équipements publics sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement ;
- Dans le secteur Nh, les travaux d'entretien des bâtiments existantes et leur aménagement, y compris conduisant à la création de nouveaux logements sans que le nombre de ceux existants ne puissent être doublé, et sous réserve de respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales des constructions, mais aussi des parcs dans lesquels ils s'insèrent ;
- Dans le secteur Nj, les aménagements nécessaires à l'usage de jardins ;
- Dans le secteur Ni, en outre, les constructions et installations à destination d'équipements publics dédiés aux activités de sports et loisirs, ainsi que les installations et aménagements d'accompagnement telles que les aires de stationnement public ;
- Dans le secteur Nph, l'implantation de panneaux photovoltaïques sous réserve d'être compatibles avec le Géoparc ;
- Dans le secteur Nt, les constructions et aménagements nécessaires au développement des activités touristiques existantes, ainsi que les installations et aménagements d'accompagnement telles que les aires de stationnement, piscine, etc.

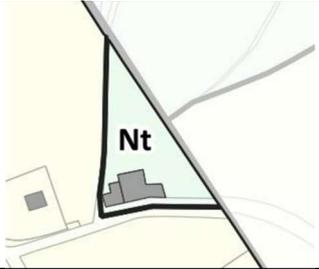
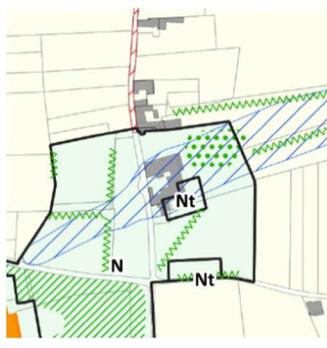
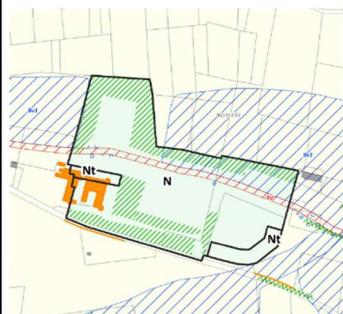


Zone	Emprise au sol des constructions	Hauteur maximale	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Surface non imperméabilisées ou éco-aménageables	Espaces libres et plantations	Stationnements	
N	200 m ² pour les constructions d'habitations 30 m ² pour les annexes 40 m ² pour les piscines Extensions limitées à 150 m ² (appro PLUi-H)	12 m pour les constructions et installations agricoles 7 m pour les habitations 3.50 m pour les annexes	Au moins égale à 5 m + piscines à 2 m minimum + exceptions	Au moins 4.50 m + piscine à 4 m mini + exceptions	Annexe ou piscine implantée à une distance < à 20 m du bâtiment d'habitation	Imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis limitée au maximum + aires de stationnement auto aménagées à l'air libre engazonnées ou en matériaux perméables.	60 % de la surface de la parcelle ou exception pour constructions existantes non conformes	1 place par tranche de 35 m ² de SP pour la destination logement avec un maximum de 3.	
Ne									
Nh	230 m ² pour les constructions d'habitations 40 m ² pour les annexes 40 m ² pour les piscines Extensions limitées à 150 m ² (appro PLUi-H)	12 m pour les constructions et installations agricoles 7 m pour les habitations 3.50 m pour les annexes	Au moins égale à 5 m + piscines à 2 m mini + exceptions	Au moins 4.50 m + piscine à 4 m mini + exceptions	Annexe ou piscine implantée à une distance < à 20 m du bâtiment d'habitation				1 place par tranche de 35 m ² de SP pour la destination logt avec un maxi de 3.
Nj									
Ni									
Nph									
Nt	Limitée à 300 pour l'ensemble du secteur	7 m en rdc ou R+I	Au moins égale à 5 m + piscines à 2 m mini + exceptions	Au moins 4.50 m + piscine à 4 m mini + exceptions	Annexe ou piscine implantée à une distance < à 20 m du bâtiment d'habitation		1 place par tranche de 35 m ² de SP pour la destination logt avec un maxi de 3.		

En conclusion de ce sous-ensemble des zones naturelles et forestières, les choix retenus pour la traduction du PADD dans le règlement Villages et ses articles sont :

- Préserver le patrimoine naturel et la richesse des milieux naturels ;
- Préserver les ressources naturelles du territoire et garantir des ressources durables pour les générations futures ;
- Préserver l'équilibre écologique et la biodiversité ;
- Protéger la Trame Verte et Bleue du territoire : protéger les infrastructures naturelles pour prendre en compte le fonctionnement écologique du territoire et s'appuyer sur l'ensemble de la biodiversité, remarquable comme ordinaire. Il s'agit de préserver et restaurer des réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces de circuler et d'interagir. Le milieu urbain dense est également concerné par la trame verte et bleue. Dans ce contexte, le règlement permet la protection des espaces verts pour favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ;
- Conforter les outils de production sylvicole sur le territoire intercommunal ;
- Valoriser le patrimoine et les identités locales ;
- Préserver la qualité et de la diversité des paysages : A titre d'exemple, les alignements d'arbres (haies, ripisylves, etc.) représentent un intérêt pour les continuités écologiques et font partie du paysage en tant qu'élément ou structure paysagère. La variété des paysages et de leurs éléments sert de support aux différentes continuités présentes sur le territoire ;
- Protéger les zones naturelles d'ores et déjà mitées par un habitat diffus et déconnecté des zones urbaines en y limitant l'urbanisation ;
- Autoriser quelques projets de constructions à titre exceptionnel (au nombre de 7) avec la création de Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à partir de situations déjà existantes.

Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)				
VOCACTION	COMMUNE	SURFACE	Localisation	JUSTIFICATION
Na - Zone naturelle à vocation d'habitation, division limitée possible	Salles-Abuissonnas	0,1 ha		<p>Ce STECAL s'inscrit en entrée Sud-Est du centre-bourg de Salles-Abuissonnas au sein d'un parc identifié au titre des éléments remarquables du Paysage au PLUi-H. Le STECAL vise à permettre la construction d'un ou deux bâtiments au plus. Ils devront respecter ou s'inspirer des volumes et des implantations caractéristiques du centre-bourg, en R+2, à l'alignement (limite de référence) ou en léger retrait afin de préserver la haie de charmilles en clôture sur rue notamment. L'implantation en partie en partie haute du terrain permet de limiter l'impact sur le parc avec l'entrée existante sur ce secteur.</p>

Nt - Zone naturelle dédiée aux activités touristiques	Saint-Cyr-le-Châtoux	0,3 ha		Le bar-restaurant du Parasoir est un lieu incontournable, pour les touristes de passage, notamment les cyclistes, mais surtout pour les habitants. Le STECAL ouvre la possibilité d'un développement de l'activité, y compris pour de l'hébergement ou d'autres activités complémentaires.
				Le Domaine de la Ruisselière compte déjà une activité d'hébergement et de salle de réception, qui contribue au rayonnement culturel et touristique de la commune et plus largement du territoire intercommunal. Les besoins de développement de l'activité nécessitent l'extension de la salle principale avec la création d'une cuisine et, conjointement, la construction d'hébergements complémentaires. Ainsi, deux STECAL sont délimités au sein de la propriété pour positionner les secteurs de projet. Un premier STECAL est délimité directement aux abords du bâtiment principal sur un espace déjà artificialisé pour l'extension de la salle principale avec la création d'une cuisine. Un second identifie le secteur d'implantation d'hébergements complémentaires à distance du bâtiment principal en frange Sud de la propriété afin de préserver le patrimoine paysager repéré dans le parc et d'offrir une tranquillité aux 5 chambres projetées. Une vigilance particulière sera apportée à l'intégration de la nouvelle construction dans le cadre de la conception du projet (préservation de la haie et du muret, qualité architecturale).
	Lacenas	0,5 ha		Le château de Bionnay repéré en tant que patrimoine bâti remarquable s'inscrit dans un parc et jardin connu et reconnu pour sa grande qualité (visites ouvertes au public) contribuant au rayonnement culturel et touristique du territoire. Une ancienne dépendance est aménagée en bureau en limite Nord-Ouest. Récemment aménagée en hôtel, profitant d'une orangerie construite pour créer un gîte en partie Nord-Est de la propriété correspondant à la zone N, le château dispose d'une petite mais belle cuisine ouvrant sur la terrasse Nord. Un STECAL est délimité au droit de la façade afin de pouvoir construire dans un esprit verrière une petite extension linéaire pour abriter une salle de restaurant ouvrant sur le parc naturel, la cuisine contigüe n'étant pas suffisamment grande et les salons de l'étage peu adaptés. Un second STECAL est délimité en frange Sud-Est afin de permettre la construction d'un bâtiment pour l'hébergement du personnel, notamment les apprentis, les locaux techniques (lingerie), mais aussi d'autres chambres accessibles PMR en particulier (impossible dans le château). Le choix du périmètre d'implantation pour cette nouvelle construction a été déterminé afin de ne pas impacter le cadre paysager remarquable du parc préservant une vue dégagée sur celui-ci et de stationner les véhicules à proximité immédiat de l'accès. Une vigilance particulière sera apportée à l'intégration de la nouvelle construction. Son développement assurerait un équilibre dans le fonctionnement de l'équipement, plus attractif avec une offre de restauration sur le site.

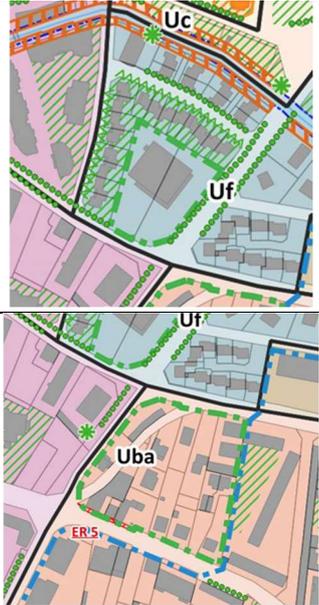
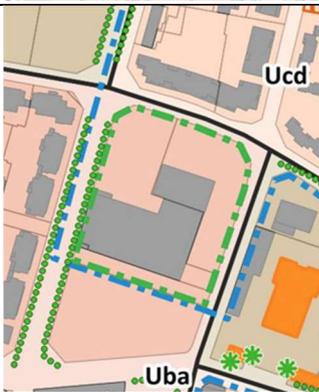
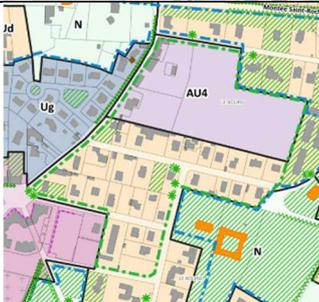
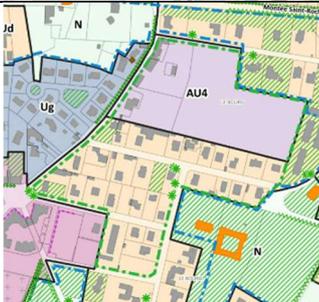
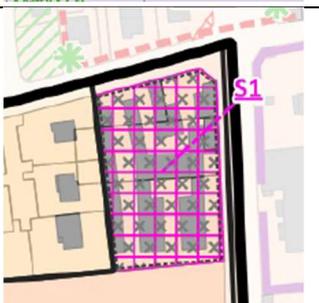
3.13 – Emplacements réservés et servitudes du secteur Polarité

EMPLACEMENTS RESERVES - POLARITE					
VOCATION	COMMUNE	NOMBRE	TOTAL	SURFACE (ha)	JUSTIFICATION
Voirie	Arnas	2	29	1,1	Différents emplacements réservés sont inscrits afin d'aménager et sécuriser des voies existantes grâce à des emprise plus importantes qu'actuellement.
	Gleizé	6			
	Jassans	6			
	Limas	7			
	Villefranche	8			
Déplacements modes doux	Arnas	4	11	0,4	Ces emplacements réservés visent à conforter et favoriser les modes actifs de déplacement en cohérence avec les orientations générales du PADD.
	Jassans	2			
	Limas	3			
	Villefranche	2			
Equipements publics ou d'intérêt collectif (équipements scolaires, centre de loisirs, équipements sportifs)	Arnas	1	9	5,1	Au regard des besoins de développement d'accueil de nouveaux habitants, de nouveaux équipements publics seront à réaliser justifiant la nécessité d'inscrire ces emplacements réservés. Il est à noter que la moitié de la surface totale est dédiée à la création de l'aire d'accueil des gens du voyage inscrite au Schéma départemental.
	Jassans	3			
	Limas	1			
	Villefranche	4			
Espace public, parcs, paysage	Gleizé	1	7	0,85	Afin d'assurer une qualité du cadre de vie aux habitants, notamment des îlots de fraîcheur, des lieux de vie, des secteurs sont identifiés pour aménager des espaces publics complémentaires de nature en ville.
	Jassans	1			
	Villefranche	5			
Ouvrages hydrauliques	Limas	1	1	0,8	Traduction du zonage des eaux pluviales en lien avec l'aléa ruissellement sur versant
Total			57	8,3	

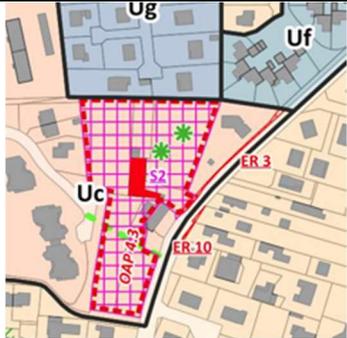
SERVITUDES - POLARITE				
VOCATION	COMMUNE	Servitude	LOCALISATION	JUSTIFICATION
Emplacement réservé logement social	Limas	ERLS1 - 100 % LLS - 31 logements	Chemin du Martelet	<p>Les différentes servitudes de mixité sociale inscrites au règlement du PLUi-H visent à répondre aux objectifs définis au PADD et en particulier d'assurer le respect de la loi SRU (article 55, notamment pour les communes d'Arnas et Limas) dans la poursuite de rattrapage, mais aussi de Gleizé dans le principe du maintien d'un taux au moins équivalent à 25 %.</p> <p>Il s'agit également de programmer au moins 20 % des nouveaux logements produits sur la période du PLUi-H (2018-2034) sur la Polarité répondront aux critères de logement social, en compatibilité avec les prescriptions du SCoT Beaujolais.</p>
	Villefranche	ERLS1 – Ilot 1 et D - 100 % LLS -16 logements (hors RDC)	Grange Blazet	
		ERLS2 Ilots A2 et B2 - 100 % LLS	Monplaisir	
		ERLS3 - 100 % LLS - au moins 15 logements LLS	Antoine Martin	
Servitude de mixité sociale	Arnas	S1 - Au moins 45 LLS et 15 BRS	Beau Parc	
		S2 - Au moins 20 logements en accession sociale (BRS)	Terrain communal	
	Gleizé	S1 - Au moins 10 BRS	La Collonge	
		S2 - Au moins 6 LLS + 30 BRS	Les Charmilles	
	Limas	S1 - Au moins 8 LLS + 8 BRS	JB Martini/Belleroche	
		S3 - Au moins 50 logements sociaux	AU2 Martini SUD	
		S4 - Au moins 10 logements sociaux	AU2 Centre bourg	
		S5 - Au moins 10 logements sociaux	AU2 pré fleuri	
		S2 - Au moins 12 LLS ou BRS	OAP 4.3	
	Villefranche	S1 – Ilot 1 Lot A - Au moins 36 LLS	Grange Blazet	
		S2 lot A et B - Au moins 8 LLS	Grange Blazet	
		S3 - Au moins 15 LLS	Monplaisir	

AUTRES PRESCRIPTIONS - POLARITE			
PRESCRIPTION	COMMUNE	LOCALISATION	JUSTIFICATION
Périmètre de sursis à statuer au titre de l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme	Villefranche-sur-Saône, Arnas, Gleizé et Limas	Dispersés sur l'ensemble du territoire – issus de délibérations des communes et reportés aux documents graphiques.	<p>Ces périmètres relativement larges ont été identifiés sur des secteurs stratégiques à long terme par rapport à la capacité qu'ils représentent dans le cadre d'une opération d'ensemble de renouvellement urbain sur la totalité ou partie du périmètre.</p> <p>En l'attente des réflexions et des études pour définir des projets et donc inscrire des règles d'urbanisme et des OAP sectorielles, des sursis à statuer pourront être opposés à des demandes d'urbanisme qui empêcheraient et contraindraient l'opération future afin de préserver l'intérêt de ce secteur.</p>



Secteur d'attente de projet au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme	Villefranche-sur-Saône		<p>Ces secteurs ont été identifiés comme stratégiques à moyen et long terme par rapport à la capacité qu'ils représentent dans le cadre d'une opération d'ensemble de renouvellement urbain.</p> <p>En l'attente des réflexions et des études pour définir des projets et donc inscrire des règles d'urbanisme et des OAP sectorielles, les possibilités de construction sont limitées aux annexes à l'habitation d'une emprise totale maximale de 40 m² et à une extension de l'habitation de 20 m² de surface de plancher.</p>
			
			
	Gleizé		
Secteur constructible sous condition de démolition	Arnas		<p>Au regard de la localisation de ces parcelles bâties (vocation environnante et qualité à développer) et de leur capacité à muter, tout projet devra démolir les bâtiments existants pour construire un nouveau projet s'intégrant dans le tissu urbain environnant.</p>
	Limás		

« Pôle majeur de centre-ville »	Villefranche-sur-Saône		
Linéaire commercial protégé	Gleizé		<p>En renforcement des orientations de l'OAP thématique « commerces », sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le pôle majeur du centre-ville de Villefranche où les commerces sont réglementés, - le linéaire commercial du centre-bourg de Gleizé afin d'interdire tout changement de destination des locaux existants en pied d'immeuble, y compris sur les bâtiments récents.
Zone non-aedificandi	Gleizé		<p>Au regard de la connaissance du sous-sol remblayé par le passé sur ce secteur, une servitude est portée en l'absence d'étude sur la pollution éventuelle et la stabilité ou de travaux de dépollution.</p>
	Villefranche-sur-Saône		<p>Ces secteurs, issus de l'AVAP, sont identifiés autour des remparts en vue de les préserver et de les mettre en valeur.</p> <p>Plus précisément, la zone non aedificandi des remparts au Nord-Est du centre historique de Villefranche-sur-Saône, correspond à un espace vert libre à l'extérieur des anciennes fortifications qui doit impérativement être conservé afin notamment de préserver cet espace de dégagement par l'interdiction de toute nouvelle construction dans une bande d'une quinzaine de mètres de largeur.</p>
			
		<p>Les berges du Morgon sont identifiées afin de préserver un espace de transition, nécessaire également à l'entretien du cours d'eau. L'objectif à terme de renaturer progressivement les berges.</p> <p>Il est à noter que sur Gleizé, la zone non aedificandi à laisser place à un espace vert remarquable à protéger.</p>	

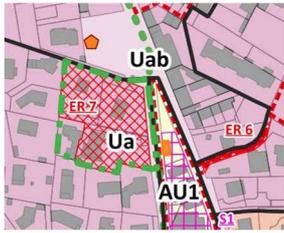
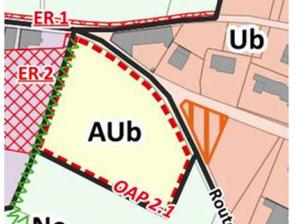
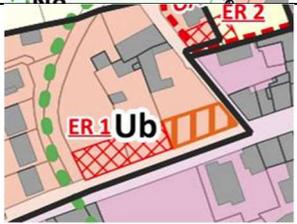
Voie à créer	Limas		<p>Sur la commune de Limas, il sera prévu la création d'une voie circulaire reliant la rue du 11 Novembre et la rue de la résidence Hector Berlioz, afin de permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un aménagement cohérent du secteur d'OAP 4.3 – Rue du 11 Novembre ; - de désenclaver le quartier Hector Berlioz, fonctionnant aujourd'hui en impasse au niveau de la résidence Hector Berlioz
--------------	-------	---	--

3.14 – Emplacements réservés et servitudes du secteur Villages

EMPLACEMENTS RESERVES - VILLAGES					
VOCATION	COMMUNE	NOMBRE	TOTAL	SURFACE (ha)	JUSTIFICATION
Voirie	Blacé	6	18	1,6	Différents emplacements réservés sont inscrits afin d'aménager et sécuriser des voies existantes grâce à des emprise plus importantes qu'actuellement.
	Cogny	1			
	Lacenas	1			
	Le Perréon	1			
	Rivolet	7			
	Saint-Etienne-des-Oullières	1			
	Salles-Arbuissonnas	1			
Déplacements modes doux	Blacé	1	9	0,36	Ces emplacements réservés visent à conforter et favoriser les modes actifs de déplacement en cohérence avec les orientations générales du PADD.
	Cogny	1			
	Denicé	1			
	Lacenas	2			
	Rivolet	1			
	Saint-Etienne-des-Oullières	3			
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Blacé	4	10	2,8	<p>Le confortement des équipements scolaires et périscolaires est nécessaire conjointement au développement de la population. Les emplacements réservés pour ces extensions se positionnent à proximité directe des centre-bourgs et des structures déjà existantes comme à Le Perréon pour l'école, Blacé pour un centre de loisirs et d'accueil des aidants une crèche portée par la CAVBS.</p> <p>Plusieurs communes auront besoin également d'agrandir leur cimetière à court ou moyen termes et certaines ont des besoins de relocalisation ou agrandissement de leur centres techniques municipaux.</p>
	Le Perréon	2			
	Montmelas-Saint-Sorlin	1			
	Rivolet	1			
	Saint-Etienne-des-Oullières	2			
Espace public, parcs, paysage	Blacé	1	8	1,6	<p>Sur le même principe, l'extension de certains espaces publics, l'aménagement de parc d'accompagnement et de parc ludiques, la requalification des franges du Nizerand justifient la création d'emplacements réservés pour promouvoir des lieux de vie qualitatifs. A Saint-Etienne-des-Oullières, l'ER se situe sur d'anciennes parcelles viticoles enrichies qui n'ont pas vocation à être replantées en raison de la proximité avec la zone urbanisée et notamment l'école (zone de non traitement). Son implantation tient compte de la proximité avec l'école. L'aménagement d'un parc public dans la continuité de</p>
	Le Perréon	1			
	Rivolet	1			
	Rivolet	1			

	Saint-Etienne-des-Oullières	1			celle-ci permettrait de créer un espace public qualitatif à destination des habitants en valorisant les équipements publics déjà existants. Les enjeux soulevés concernant l'activité agricole pourraient être pertinents, si ce n'est que les parcelles en vignes peuvent toujours être exploitées en l'absence de création de ZNT (extension du cimetière et parking). Elles sont actuellement bien entretenues.
	Saint-Julien	1			
	Salles-Arbuissonnas	1			
	Ville-sur-Jarnioux	2			
Activité	Blacé	2	2	0,35	Afin de favoriser le maintien des entreprises locales sur le territoire, des emplacements réservés sont inscrits sur la zone d'activité à Blaceret sur la commune de Blacé pour permettre son évolution
Stationnements	Blacé	2	12	2	Au regard des besoins de stationnement et des difficultés de mettre en place des modes alternatifs dans les villages, des emplacements réservés sont inscrits pour développer, le cas échéant, de nouveaux espaces de stationnement. Par exemple, au centre-bourg de Blacé, le secteur de développement au Nord de l'école se doit de préserver des espaces pour le confortement de l'offre de stationnement au regard des équipements et services existants, mais aussi de la densification attendue. Il est à souligner que ces surfaces, dont l'imperméabilisation devra être limitée, restent un potentiel, à très long terme, de mutation et mobilisation facile et maîtrisé par la Collectivité.
	Cogny	1			
	Denicé	1			
	Lacenas	3			
	Le Perréon	1			
	Saint-Cyr-le-Châtoux	1			
	Saint-Etienne-des-Oullières	2			
	Saint-Julien	1			
Total		59	8,7		

SERVITUDES - VILLAGES				
VOCATION	COMMUNE	Servitude	LOCALISATION	JUSTIFICATION
Servitude de mixité sociale	Lacenas	Au moins 4 LLS	OAP 4.2	Considérant la volonté de quelques communes à diversifier l'offre de logements pour notamment maintenir une population jeune, mais aussi âgée, des servitudes de mixité sociale sont inscrites sur des secteurs stratégiques de construction de nouveaux logements concernées également par une OAP.
	Rivolet	Au moins 4 LLS ou BRS	OAP 7.2	
	Saint-Etienne-des-Oullières	Au moins 10 à 15 logements LLS	OAP 9.1	
	Saint-Julien	Au moins 4 à 5 logements LLS	OAP 10,1	

AUTRES PRESCRIPTIONS - VILLAGES			
PRESCRIPTION	COMMUNE	LOCALISATION	JUSTIFICATION
Secteur d'attente de projet	Saint-Etienne-des-Oullières		<p>Ce secteur a été identifié comme stratégique à moyen et long terme par rapport à la capacité qu'il représente dans le cadre d'une opération d'ensemble de renouvellement urbain.</p> <p>En l'attente des réflexions et des études pour définir le projet et donc inscrire des règles d'urbanisme et une OAP sectorielle le cas échéant, les possibilités de construction sont limitées à la gestion de la maison non concernée par l'emplacement réservé.</p>
Zone non-aedificandi	Cogny		<p>La configuration de cet espace (angle aigu d'un carrefour manquant de visibilité déjà) et le dégagement visuel offert conduisent à y interdire la construction.</p>
	Saint-Julien		<p>La qualité paysagère de cet espace (au sens de la lecture du paysage urbain) préservant une respiration en centre-bourg conduit à interdire la construction dans cette bande au droit de la route.</p>
			<p>Cette zone non aedificandi est liée à la prise en compte d'une problématique hydraulique.</p>
Traitement paysager et recul des constructions par rapport à la voie du Tacot	Ville-sur-Jarnioux, Blacé, Salles-Abruissonnas, Vaux-en-Beaujolais, Le Perréon et Saint-Etienne-des-Oullières		<p>Considérant les enjeux de mise en valeur du chemin du Tacot et de sa requalification pour les modes actifs (piétons et cyclistes),</p>

3.15 – Les autres servitudes et informations portées sur les documents graphiques du règlement

Les documents graphiques liés aux Règlements écrits (partie 4 du dossier de PLUi-H) présentent l'ensemble du territoire intercommunal sur deux plans de Secteur à l'échelle du 1/5000^{ème} (4.2.a), ainsi qu'un plan 4.2.b pour les secteurs de risques naturels d'inondation et de crue rapide des rivières, mais aussi de ravinement et ruissellement sur versant, de glissement de terrain, d'effondrement, et de chutes de pierre et blocs, ainsi que de retrait et gonflement des sols argileux. Pour le secteur Polarité, un plan 4.2.c délimite les secteurs de stationnement et un carnet de planches 4.2.d détaillent les éléments protégés du paysage (boisements, alignements, jardins, etc). Ils traduisent géographiquement certains éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et repèrent les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Sont identifiés, en plus, du zonage et servitudes présentées précédemment sur les documents graphiques :

- les **secteurs affectés par des risques naturels** (traduction des cartes des aléas naturels présentées dans le diagnostic transversal du Rapport de présentation – pièce 1.2) et les secteurs impactés par le risque de retrait et gonflement des argiles, issus de la cartographie « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux », réalisés par le BRGM est intégrée en encart sur le document graphique 4.2.b ;
- les **secteurs affectés par des risques technologiques** pour le Secteur Polarité correspondant aux zones de dangers liées à certaines installations classées (Quaron, Métal Europ, Cédest Angrais), ainsi que le secteur concerné par le PPRT pour l'établissement Bayer-Cropsience à Limas (SUP) sur le document graphique 4.2.a ;
- les **secteurs de protections liées aux enjeux de milieu naturel** comprenant :
 - des Espaces Boisés Classés,
 - les éléments naturels remarquables du paysage (arbre, haie, alignement d'arbres, jardin et boisement),
 - les zones humides,
 - les corridors écologiques,
 - les zones naturelles d'intérêt scientifique (écologique),
- les **secteurs de protections liées aux enjeux patrimoniaux** :
 - les éléments bâtis remarquables du paysage pour préserver le patrimoine bâti,
- les **autres informations** :
 - les sièges d'exploitation agricole à titre d'information au regard de la potentielle application de la règle de réciprocité entre les bâtiments d'élevage et les habitations et inversement.

En annexes du PLU (pièce 5), sont présentés d'autres documents graphiques tels que les servitudes d'utilité publique, le zonage d'assainissement et le zonage pluvial.

Prise en compte des aléas naturels et traduction règlementaire

Les dispositions liées aux secteurs de risques naturels font l'objet d'un chapitre I du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones des règlements partie écrite (pièce 4.1).

Les secteurs concernés par un aléa sont traduits en risques naturels en fonction de la zone du PLU (U, AU, A ou N) et selon la grille de traduction « Tableau de concordance aléa – zonage » présenté ci-après. Les documents graphiques du Règlement 4.2.a et 4.2.b, affichent ainsi l'interdiction sauf exceptions ou la construction sous conditions résultant de risques naturels par des trames particulières portant des indices liés aux types d'aléas.

La première lettre en majuscule indique la classe : « B », secteur constructible sous conditions » et « R », secteur « inconstructible sauf exceptions ». La seconde lettre, en minuscule lorsqu'elle suit la classe « B » ou majuscule lorsqu'elle suit la classe « R » précise la nature de l'aléa : « g » ou « G » glissements de terrain à titre d'exemple.



Le cas échéant, en secteur « B », un chiffre permet de distinguer pour un aléa différentes rubriques pour moduler les règles au vu d'autres critères que la nature et le niveau d'aléa.

TYPE D'ALÉAS	ALÉA FORT	ALÉA MOYEN	ALÉA FAIBLE
I	I3	I2	I1
INONDATION DE PLAINE	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : Rlu	En zone urbanisée : Bi2 <i>Observation :</i> À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (1)	En zone urbanisée : Bi1 <i>Observation :</i> À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIA – RIN	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIA – RIN avec hauteur de référence idem Bi2 ci-dessus	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIA – RIN avec hauteur de référence idem Bi1 ci-dessus
	Dans les autres cas : RI		
(1) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			
C	C3	C2	C1
CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RCu	En zone urbanisée : Bc2 <i>Observation :</i> À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (1)	En zone urbanisée : Bc1 <i>Observation :</i> À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Dans les autres cas : RC		
(1) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			
V	V3	V2	V1
RUISSELLEMENT SUR VERSANT	RV Marges de recul de 10 m par rapport à l'axe des talwegs et de 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés		Bv1
	G	G3	G2
GLISSEMENT DE TERRAIN	RG		Bg2 <i>Observation :</i> pas d'infiltration possible sur les terrains concernés par l'aléa glissement.
	P	P3	P2
CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS	RP		Bp1
	F	F3	F2
EFFONDREMENT DE CAVITÉS SOUTERRAINES, AFFAISSEMENT DE TERRAIN, SUFFOSION	RF		F1
			Bf1

En effet, la traduction réglementaire consiste à passer de ces aléas naturels et de leurs niveaux, en risques. A titre d'exemple, les secteurs d'interdiction « R » sont retenus pour les risques moyens et forts en général, mais aussi faible de crue rapide des rivières pour les secteurs non ou peu urbanisés afin de préserver les zones d'expansion des crues, mais aussi de ne pas aggraver la vulnérabilité des personnes sur des secteurs exposés à des risques.

Il est à noter qu'en zone « inconstructible sauf exceptions » visant à limiter les constructions installations et aménagements, le type de risque est porté pour préciser les interdictions en particulier, les occupations admises sous conditions étant identiques. Avec la condition première d'être admis dans la zone ou le secteur, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée et/ou la vulnérabilité des biens, les travaux courants d'entretien des bâtiments existants, les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, des abris légers ou annexes aux habitations inférieurs à 20 m², les piscines, mais aussi les travaux et aménagements visant à réduire les risques, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif déjà implantés dans la zone, les infrastructures et équipements.

Pour les secteurs affectés par des risques faibles, indicés « B », les prescriptions inscrites au règlement (4.1.) visent à adapter les constructions et aménagements des abords aux phénomènes définis.



Prise en compte des risques technologiques liés au Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et aux zones de danger issues d'études d'installations classées

Les risques technologiques sont pris en compte conformément aux documents suivants, annexés en pièce « 5.1. Servitudes d'Utilité Publique » :

- le PPRT de l'établissement Bayer-Cropscience où seul le périmètre global est porté en faisant un renvoi vers le PPRT, SUP,
- les PAC des établissements Quaron, Métal Europ et Cédest Angrais pour lesquels des études de danger ont été réalisées et justifient des limitations à l'urbanisation.

Les dispositions liées aux secteurs de risques technologiques font l'objet d'un chapitre II du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

Mesures de préservation de la trame verte et bleue

Les Espaces Boisés Classés (EBC) et les éléments naturels remarquables du paysage

Conformément au code de l'urbanisme, les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les Espaces Boisés Classés représentent une superficie d'environ 150 hectares délimités sur le Plan de Secteur de la Polarité. Pour les Villages, les boisements ont été identifiés au titre d'éléments remarquables du paysage plutôt que d'EBC au regard de leur importance et de pression moins fortes qu'au sein des enveloppes urbaines ou en frange. Ces boisements sont des éléments importants à préserver au regard de l'écologie, des risques naturels et du paysage. La plupart d'entre eux est également concernée par des risques de glissement de terrain et de crue rapide des rivières.

La CAVBS a réaffirmé l'importance de ces structures boisées et leur intérêt dans l'équilibre naturel et paysager de ces espaces en assurant leur pérennité sur le long terme par leur inscription en EBC aux documents graphiques en complément de l'OAP trame verte et bleue et des autres prescriptions réglementaires.

Toutefois, les usages des sols ne permettent pas à tous les boisements existants repérés au diagnostic de bénéficier de cette protection. Ainsi, un recul de cinq mètres est conservé vis-à-vis du réseau de voiries, de chemins et de cours d'eau afin de ne pas entraver leur entretien et/ou leur aménagement le cas échéant.

De la même façon, des trouées et reculs sont matérialisés par rapport aux lignes haute-tension selon leur puissance.

Les autres boisements présentant un intérêt environnemental, ou de paysage, plus ponctuels sont repérés en Eléments Naturels Remarquables du Paysage. Il s'agit notamment, du réseau de haies et bosquets, d'arbres isolés ou d'alignement d'arbres au sein des espaces agro-naturels principalement, mais aussi au sein des enveloppes urbaines, notamment des villes et des centre-bourgs.



Secteurs de protection liés à des enjeux de milieu naturel - POLARITE		
PROTECTION	COMMUNE	QUANTITE
Arbre remarquable	Toutes les communes de la polarité	930 u
Haie	Toutes les communes de la polarité	49 929 ml
Alignement d'arbres	Arnas, Gleizé, Jassans-Riottier, Villefranche-sur-Saône	45 599 m
Jardin	Toutes les communes de la polarité	302,1 ha
Espace boisé classé	Toutes les communes de la polarité	135,3 ha
Boisement	Arnas, Gleizé, Jassans-Riottier, Villefranche-sur-Saône	45,5 ha
Zone Humide	Arnas, Gleizé, Limas, Villefranche-sur-Saône	223,6 ha
Zone naturelle d'intérêt scientifique (écologique)	Arnas et Limas	351,2 ha
Corridor écologique	Arnas, Gleizé et Limas	395,7 ha
Bande libre de 5 m autour des cours d'eau	Arnas, Gleizé, Jassans-Riottier, Villefranche-sur-Saône	26,4 ha

Secteurs de protection liés à des enjeux de milieu naturel - VILLAGES		
PROTECTION	COMMUNE	QUANTITE
Arbre remarquable	Tous les villages	152
Haie	Tous les villages	106 395 ml
Alignement d'arbres	Denicé, Le Perréon, Rivolet, Saint-Etienne-des-Oullières, Saint-Julien, Salles-Arbuissonnas	5953 m
Jardin	Tous les villages hors Vaux-en-Beaujolais et Ville-sur-Jarnioux	11,5 ha
Espace boisé classé	Lacenas	1,5 ha
Boisement	Tous les villages	120,8 ha
Zone Humide	Tous les villages	213 ha
Zone naturelle d'intérêt scientifique (écologique)	Cogny, Le Perréon, Rivolet, Saint-Julien, Vaux-en-Beaujolais, Ville-sur-Jarnioux	1623 ha
Corridor écologique	Tous les villages, hors Montmelas-saint-Sorlin	168,9 ha
Bande libre de 5 m autour des cours d'eau	Tous les villages, hors Montmelas-saint-Sorlin	88,8 ha

Les zones humides, les corridors écologiques et les secteurs d'intérêt scientifique

Le code de l'urbanisme permet également d'identifier d'autres « sites et secteurs à protéger », correspondant aux zones humides inventoriées sur le territoire, aux « espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue » et aux « secteurs d'intérêt scientifique ». Ces espaces de prescription complètent l'OAP thématique « Trame verte et bleue ».

cf. Chapitre Etat initial de l'environnement.

Les zones humides, conformément aux exigences du S.D.A.G.E. Rhône Méditerranée et Corse, recensées sur le territoire de la CAVBS dans le cadre d'inventaires départementaux ou autres et des prospections de terrain ont été inscrites au PLUi-H de façon spécifique afin de garantir leur conservation.

Un tramage spécifique sur le document graphique (4.2.a) permet de les repérer et renvoie aux dispositions du sous-secteur dans le règlement (partie écrite) interdisant les affouillements et exhaussements, drainages et tous les travaux non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

Les corridors écologiques constituent des points de passages de la faune. L'urbanisation plus ou moins diffuse et les infrastructures de transports terrestres et ferroviaires qui constituent des coupures, nécessitent de préserver les possibilités fonctionnelles sur le territoire. Les corridors ont été précisés et identifiés sur les documents graphiques du règlement, sur les secteurs les plus sensibles, marquant les espaces fonctionnels entre les différents réservoirs de biodiversité. Les corridors affichés dans les documents supra communaux sont notamment précisés à l'échelle cadastrale.

Ils visent donc à garantir les continuités naturelles (trame verte et bleue) par l'affirmation des coupures vertes et des continuités écologiques.

Dans ces sous-secteurs, les clôtures sont limitées en hauteur en partie basse pour assurer le passage de la petite faune et les constructions autorisées sous réserve qu'elles n'empêchent pas leur libre circulation, c'est-à-dire que les animaux puissent aisément les contourner.

Les secteurs d'intérêt scientifiques identifient des espaces naturels protégés sur la commune, correspondant aux ZNIEFF de type I, sites Natura 2000, Espaces naturels sensibles, etc.

Un tramage spécifique sur les documents graphiques 4.2.a permet de les repérer et renvoie aux dispositions du sous-secteur dans le règlement (partie écrite) interdisant toute construction et installation, ainsi que les aménagements et travaux qui ne prendraient pas en compte les enjeux de ces espaces et qui n'assureraient pas une intégration environnementale des projets.

Mesures permettant la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de ville

Le code de l'urbanisme stipule que « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : ...2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de ville* ».

Cet objectif est contenu dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et traduit réglementairement de la manière suivante :

- les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP), notamment d'envergure intercommunale, visent à valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère dans les différents secteurs concernés, par diverses dispositions d'implantation des constructions, d'insertion paysagère et urbaine, de sécurité dans les déplacements, etc.,



- les articles 4 des différents chapitres des règlements définissant les règles de volumétrie et d'implantation des constructions, peuvent être différents selon qu'il s'agit de constructions nouvelles ou existantes, et ce dans le but d'insertion dans l'environnement urbain et/ou paysager existant. Concernant les implantations des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, et aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (articles 4.4 à 4.6), le règlement définit un cadre de règles générales et propose également des règles particulières, s'appliquant notamment aux constructions existantes, et ce afin de favoriser la prise en compte de l'existant dans l'implantation des nouvelles constructions.
- les articles 5 4 des différents chapitres des règlements qui édictent des règles d'aspect extérieur des constructions pour une intégration des projets avec son environnement.
- les articles 6, en particulier l'article 6.2, qui réglementent les espaces libres et plantations et contiennent notamment des prescriptions de composition des haies vives en clôture, avec une majorité de feuillages caduques visant à un traitement paysager qualitatif.
- les éléments naturels remarquables identifiés sur la commune sont préservés à travers des mesures de conservation inscrites dans le règlement écrit veillant au respect de leur intérêt initial. Ceux-ci sont repérés sur les documents graphiques du PLUi-H, et détaillés en pièces 4.2.d pour le Plan de Secteur de la Polarité sous forme d'un carnet, et participent à la préservation notamment de la qualité paysagère du territoire intercommunal,
- les secteurs An participent à la préservation du paysage, en particulier en entrée de ville aux abords des principales routes permettant de découvrir la qualité des paysages.

Mesures de protection du patrimoine bâti

Les dispositions du règlement écrit

Les articles 5 (5.1 à 5.4) des règlements imposent, lors de la réhabilitation du patrimoine bâti, la préservation de l'aspect et des éléments caractéristiques d'une architecture traditionnelle (volumes, toitures, larges avancées de toiture, ouvertures, maçonneries en pierre, décorations de façade, ...), pour les bâtiments anciens existants. Il s'agit du patrimoine historique et/ou traditionnel (bâties traditionnelles des anciens corps de ferme notamment) du territoire.

Les éléments bâtis remarquables du paysage

La CAVBS compte de nombreux éléments de patrimoine, dont bon nombre de Monuments historiques, qu'elle souhaite préserver et mettre en valeur tel qu'affirmé dans les orientations générales du PADD. Cette protection est instaurée par le biais des servitudes classant en « élément bâti remarquable du paysage », sous deux catégories, ayant pour objectif de conserver ces éléments dans leur forme originelle. En règle générale, ils ne peuvent pas être démolis, ni surélevés, mais les façades pourront être modifiées sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles. Les extensions sont également interdites sauf exceptions.

Il est à noter que c'est dans le cadre de l'étude concernant la mise en place d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP, ex-ZPPAUP) pour la commune de Villefranche-sur-Saône et à la suite d'un repérage effectué sur les trois autres communes de l'ex-CAVIL, puis élargi à Jassans-Riottier pour couvrir la Polarité dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, que de nombreux bâtiments ou ensembles bâtis ont été identifiés en éléments urbains remarquables ou en éléments bâtis remarquables. Ce classement a pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de préservation du patrimoine bâti. Cette identification s'est également portée sur le Secteur des Villages mettant en évidence la richesse patrimoniale du territoire dans sa totalité

Ces éléments sont repérés au titre du code de l'urbanisme qui permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de 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 ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ou restauration.



Deux catégories de bâtiments (C1 et C2), faisant l'objet de mesures de conservation et de valorisation individuelles, ont été établies à l'échelle du territoire intercommunal. Des dispositions règlementaires permettant de faire évoluer les bâtiments mais de conserver leur aspect initial, ont été instaurées, par conséquent toute modification de la volumétrie et de la composition des façades donnant sur l'espace public sont interdites.

Les bâtiments d'intérêt patrimonial majeur (C1) ont été repérés par rapport à leur histoire, leur architecture ou leur décor, et représentent une époque ou une technique en particulier.

Ces édifices sont à conserver et restaurer. Ils peuvent subir des transformations dans le but de restituer les dispositions architecturales d'origine (lorsqu'elles sont connues) ou de recomposer les façades et volumes. Ces transformations sont réalisées dans le respect du style architectural dominant de l'immeuble. Aussi, ces bâtiments ne peuvent pas être démolis, ni surélevés, mais les façades pourront être modifiées sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles.

Le bâti d'intérêt patrimonial remarquable (C2) a été désigné en raison de son architecture ou décor, valorisant des ensembles urbains ou paysagers. Cette catégorie rassemble la grande majorité des immeubles du centre ancien de Villefranche-sur-Saône.

La démolition de ces bâtiments est interdite sur les communes d'Arnas, Jassans-Riottier et de Gleizé. Sur les communes de Villefranche-sur-Saône et de Limas, ainsi que sur les communes du Plan de Secteur Villages, la démolition pourrait être autorisée sous réserve d'un projet participant à la mise en valeur générale de la zone, c'est-à-dire d'un projet d'ensemble, cohérent à l'échelle de l'îlot. Les surélévations sont interdites sur les quatre communes. Les façades pourront être modifiées sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles.

Les éléments urbains remarquables

La commune de Villefranche-sur-Saône compte la plupart des éléments urbains remarquables. Parmi les quatre îlots identifiés, ceux des rues Lamartine et Liberté se situent à l'Est de la voie ferrée et correspondent à des îlots caractéristiques de « maisons ouvrières ». Les deux autres secteurs des rues Vermorel et de Porquerolles (rues parallèles et proches) en partie Sud de la commune et à l'Ouest de la voie ferrée présentent une ambiance particulière presque méditerranéenne. Seulement deux des quatre secteurs sont dans les secteurs de l'AVAP ; Vermorel et Lamartine. Les deux autres seront ainsi préservés par les dispositions du PLUi-H.

Ils sont soumis à des dispositions règlementaires permettant de préserver leur intérêt d'ensemble :

- les démolitions et les surélévations des bâtiments sont interdites,
- les modifications de façades sont autorisées sous réserve de préserver les caractéristiques originelles du bâtiment,
- les extensions sont autorisées, uniquement pour les bâtiments de certains îlots à condition qu'elles se situent à l'arrière de la construction principale par rapport à la rue.

Les autres mesures de protection du patrimoine bâti

Des dispositions spécifiques relatives aux volumes et façades, sont portées aux règlements écrits des deux Plans de Secteur concernant l'aspect extérieur des bâtiments et édifices construits avant 1930.

Les secteurs Uaa des Villages, Ug et Uh, en particulier et les zones A et N, inscrites dans la partie règlementaire du PLUi-H, participent à la préservation du patrimoine architectural en limitant ou interdisant la modification du volume et des caractéristiques des bâtis existants.

De même, les bâtiments repérés dans la zone agricole ou dans la zone naturelle et forestière pour un changement de destination potentiel contribuent à la préservation du patrimoine traditionnel en favorisant leur utilisation et donc leur entretien.



4- JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

4.1- Analyse de la consommation foncière passée

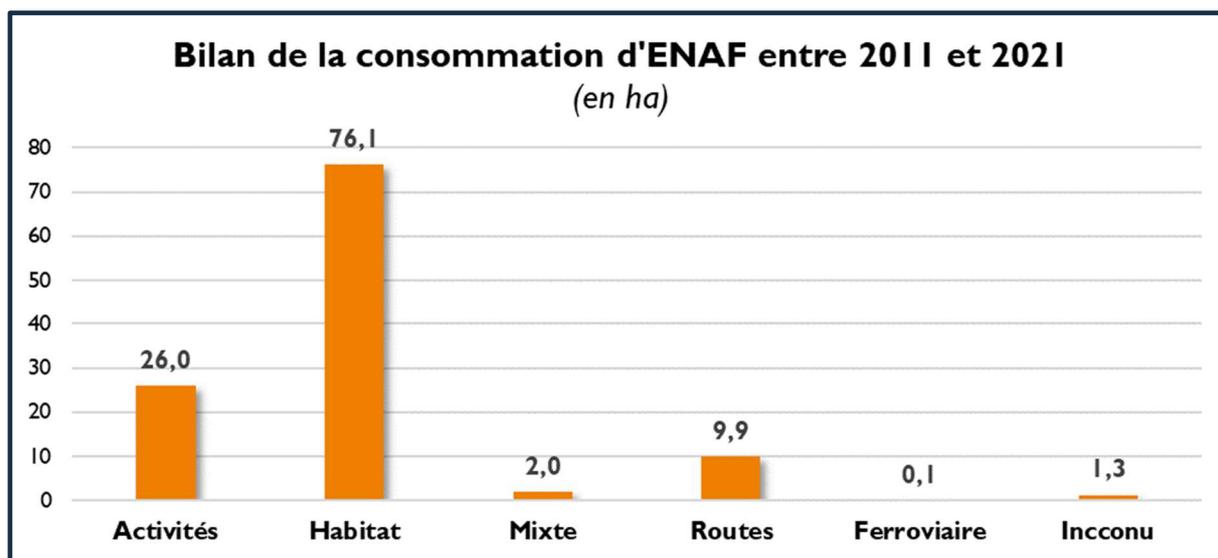
4.1.1 Méthode Utilisée

La méthode retenue pour évaluer la consommation d'espaces sur les 10 années précédant l'arrêt du PLUi-H a été, est celle établie par le CEREMA dont les chiffres sont publiés sur le portail national de l'artificialisation ; ils sont issus de l'analyse des fichiers fonciers.

Pour faciliter la traduction des objectifs fonciers de la loi Climat et Résiliences, le pas de temps choisi est le même que celui de la loi, à savoir, 10 années de 2011 à 2021.

Les chiffres du portail de l'artificialisation donnent une consommation totale de 115,5 ha au sein de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône entre 2011 et 2021, soit en moyenne 11,55 ha/an.

De manière détaillée, cette consommation distingue les espaces qui ont été dédiés aux projets économiques (26 ha), résidentiels (76,1 ha), mixtes (2 ha), les infrastructures routières (9,9 ha), les infrastructures ferroviaires (0,1 ha) et les destinations inconnues (1,3 ha).



Pour faciliter l'interprétation des chiffres et leur future comparaison avec la consommation d'espaces future, les 2 ha consommés pour une destination mixte sont ajoutés aux surfaces à vocation d'habitat.

4.2 – Analyse et justification du potentiel foncier

4.2.1 – Méthode d'identification du potentiel foncier au sein des enveloppes urbaines

La méthode adoptée pour évaluer et quantifier le potentiel de densification des tissus urbains repose sur une analyse en plusieurs étapes successives :

Étape	Exemple d'application sur une commune témoin (hors CAVBS)
<p>Étape 1 : Délimitation de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)</p> <p>La délimitation des enveloppes urbaines a été réalisée dans le cadre de l'élaboration des planches communales du diagnostic :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un traitement géomatique rectifié manuellement (zone tampon de 20m autour des constructions principales & distance de 50m maximum entre deux constructions) • Un principe de limitation du pastillage urbain, les habitations isolées existantes ou les écarts (hameau de moins de 5 habitations), sont intégrés de fait dans la zone N et A 	
<p>Étape 2 : Établissement de buffer de 13m dans les villages et 10m dans les communes de la polarité urbaine autour des constructions supérieures à 40m² d'emprise au sol</p> <p>(13m est la distance correspondant le mieux à l'emprise réellement utilisée pour les espaces fonctionnels : maison, abords, terrasse, voie d'accès, ...)</p>	
<p>Étape 3 :</p> <p>Découpage du parcellaire par rapport à la Partie Actuellement Urbanisée</p>	

Étape 4 :

Sélection des tènements dans la PAU, hors des buffers de 16m



Étape 5 :

Sélection des parcelles dans la PAU ne comprenant pas de constructions



Étape 6 :

Fusion des couches obtenues aux étapes 4 et 5



Étape 7 :

Suppression des tènements concernés par des éléments non bâtis (croisement avec les données de la BDTOPO de l'IGN) :

- Terrains de sport
- Plans d'eau, réservoirs d'eau
- Voies ferrées, aires de triage
- Surface d'activités (type carrières, stationnements...)
- Cimetières

Étape 8 :

Suppression des tènements inférieurs à 400 m² dans les villages et 350 m² dans les communes de la polarité urbaine



Étape 9 :

Caractérisation des sensibilités (environnementales, agricoles) et prise en compte des risques à l'échelle parcellaire.

Pour chaque parcelle identifiée comme potentiel foncier, un niveau de sensibilité lui a été attribué, avec 4 niveaux de sensibilité.

 Très forte sensibilité : « dans le cadre du PLUi-H, il s'agit des parcelles sur lesquelles toute nouvelle urbanisation est règlementairement interdite ou très fortement déconseillée en raison des risques présents ou potentiels ou à proscrire au vu des orientations générales débattues du PADD (cf. modèle de développement résidentiel).

- Zones rouges et violettes du PPRI de la Saône et du PPRT de Bayers
- Arrêtés de protection de biotope
- A 35m ou moins d'une canalisation de transport de matière dangereuse (à affiner en réunions communales sur la base des SUP, ne concerne que la commune d'Arnas).
- Zones tampons de 100m autour des bâtiments agricoles accueillant des activités d'élevage
- Zones agricoles irriguées ou ayant fait l'objet de restructurations
- Aléa fort de risque naturel (ravinement, ruissellement, mouvements de terrain – données Alp Géorisques contenant V3, G3 ou P3)

	<ul style="list-style-type: none"> - Périmètre immédiat des captages d'eau potable <p> <u>Forte sensibilité</u> : dans le cadre du PLUi-H, il s'agit des parcelles sur lesquelles il est fortement déconseillé d'urbaniser.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aléa moyen risque naturel (ravinement, ruissellement, mouvements de terrain – données Alp Géorisques contenant V2, G2 ou P2) et aléa moyen du risque inondation et Atlas des zones inondables - Réservoirs de biodiversité à statut (inclut dans une ZNIEFF de type I, site Natura 2000, ENS, réserve naturelle nationale, ...) - Périmètre rapproché des captages d'eau potable - Zones humides - Pelouses sèches - Corridors écologiques structurants (Arnas, couronne ouest de l'agglomération, sud de Villefranche) - Périmètres AOC (hors parcelles déjà viabilisées / en cours de commercialisation dans le cadre de lotissements ou de zones d'activités) - Parcelles identifiées dans le diagnostic comme susceptibles d'accueillir des projets de bâtiments agricoles <p> <u>Sensibilité moyenne</u> : dans le cadre du PLUi-H, il s'agit des parcelles sur lesquelles l'urbanisation est possible sous certaines conditions d'aménagement ou de mise en place de mesures d'évitement, de réduction voire de compensation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ressources stratégiques actuelles et futures - Les zones bleues du PPRI de la Saône et du PPRT de Bayers - Périmètre éloigné des captages d'eau potable - Corridors écologiques secondaires et coupures vertes - Réservoirs de biodiversité complémentaires (en attente inventaire de la fédération de chasse pour compléments) - Zones de gêne (niveau de bruit > 65 dB(A))
--	--

 Faible sensibilité : dans le cadre du PLUi-H, il s'agit des parcelles sur lesquelles l'urbanisation est possible sans condition particulière

- Aléa faible de mouvements de terrain (ravinement, ruissellement, mouvements de terrain – données Alp Géorisques contenant VI, GI, FI ou PI)
- Autres zones de bruit (<65 dB(A))
- A moins de 30m des lignes haute tension

Étape 10 :

Analyse par photo-interprétation

Sur la base des traitements SIG, la couche du potentiel foncier a été retravaillée de visu. Ont été retirés de la couche du potentiel foncier les tènements présentant :

- Une forme non propice à la construction d'une maison, difficilement exploitable (parcelle trop étroite ou trop petite par exemple),
- La présence d'une piscine,
- Des parcelles accueillant des constructions en cours ou récemment réalisées,
- Des parcelles faisant partie de propriétés méritant d'être conservée dans leur ensemble,
- Une autre fonction déjà présente,
- Des zones résiduelles (franges d'enveloppes urbaines, linéaires fonciers inexploitable, par exemple),
- Une gêne dans la visibilité d'une belle construction (église, belle propriété) s'ils étaient construits.

En outre, les tènements mobilisables restant ont été redessinés afin de mieux correspondre à la réalité des surfaces de projets (en reprenant notamment l'intégralité des parcelles mobilisables lorsque ces dernières étaient réduites par les buffers d'éloignement des bâtiments voisins).

Etape II :

Rencontre avec les élus et précisions de terrain

Analyse au cas par cas des tènements répertoriés.

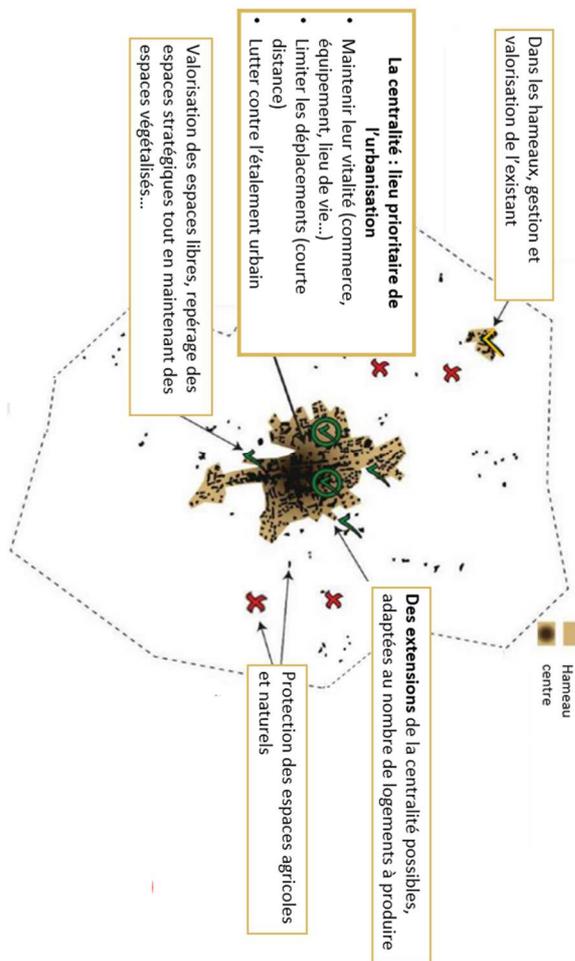
5 critères étudiés avec les élus pour exclure un tènement du potentiel foncier permettant la densification des tissus urbains :

- Morphologie (accès insuffisant, forte pente)
- Environnement bâti (nuisances aux abords, franges des zones agricoles ou naturelles)
- Trame d'intérêt (valorisation paysagère ou patrimoniale à préserver : parcs, monuments de qualité, vergers...)
- Occupation (tènement construit ou jardins d'une construction aux abords, stockage au sol, voirie et accès, parcelles à vocation agricole dans l'enveloppe urbaine, etc.)
- Dessertes (conditions d'accès aux tènements, déficits de desserte par les réseaux secs et humides, éloignement des tènements identifiés par rapport aux centralités urbaines / villageoises et par rapport aux arrêts de transport collectif, etc...)

Déclinaison par les élus du modèle résidentiel inscrit dans le PADD :

- Valoriser, en priorité, les capacités de production « sans foncier » : reconquête des logements vacants, et densification des enveloppes urbaines existantes en particulier ;
- **Renforcer les centralités / Limiter le développement des hameaux ;**

Les hameaux étant, dans le projet de PLUi-H, des secteurs de gestion de l'habitat existant, le potentiel en densification des hameaux n'a pas été retenu.

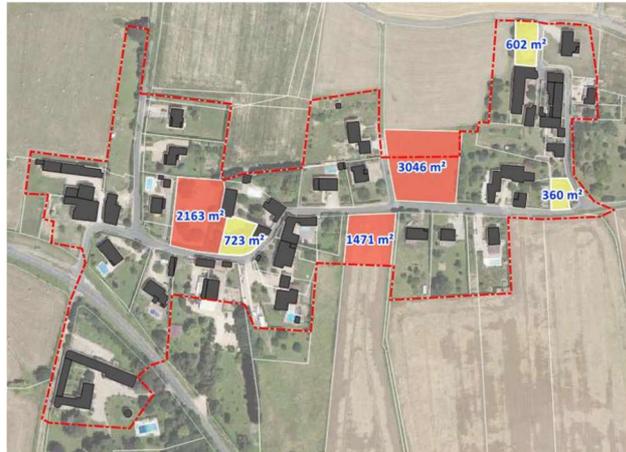


- Limiter les besoins en extension des enveloppes urbaines constituées et les calibrer en déclinaison des objectifs de logements à produire dans un objectif de préservation des espaces agricoles et naturels ;
- Optimiser le foncier par des densités adaptées.

Résultat final :

Cette méthode a permis aux élus d'appréhender avec finesse les capacités effectives de leurs communes à accueillir de la densification, à prioriser et arbitrer entre les capacités foncières à préserver ou à retirer, au regard des objectifs du PADD et des projets de chaque commune de l'intercommunalité.

Les tènements retirés ont alors soit été classés en zone agricole ou zone naturelle ; ou alors ont été rendu impropres à la construction de nouveaux logements, notamment à travers l'application des outils détaillés plus bas dans la partie « Justification de règlement graphique ».

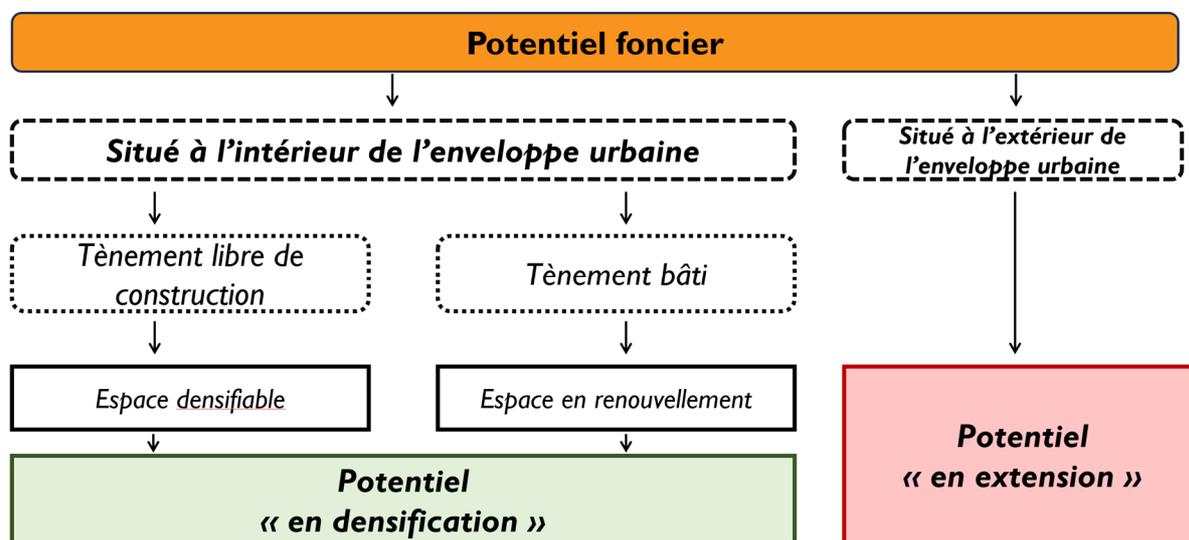


Ces tènements repérés par la méthode présentée précédemment sont catégorisés comme « en densification » dans le potentiel foncier total du PLUi-H. Afin de rendre compte des réalités multiples et différenciées qui conditionnent la capacité d'un tissu urbain à accueillir de nouvelles constructions, des critères de sélection ont été mis en place pour adapter l'analyse au contexte propre au village et à celui des communes de la polarité urbaine. Ainsi, le filtre de sélection des surfaces de tènement mobilisables est de 400 m² dans les villages et de 350 m² dans les communes de la polarité.

Par ailleurs, considérant la pression foncière et immobilière importante qui s'exerce sur la plupart du territoire, aucun coefficient de rétention foncière n'a été appliqué à ces tènements en densification.

Enfin, l'ensemble du potentiel foncier situé en dehors des PAU (soit en zone AU, soit en zone U mais déjà desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires aux constructions qui s'y implanteront) est catégorisé en extension urbaine. A ce titre, il n'est pas appliqué de seuil minimal pour les prendre en compte, ni aucun coefficient de rétention foncière ne leur est appliqué, ce qui correspond à une hypothèse de mobilisation de 100% des tènements repérés.

Le diagramme ci-dessous permet d'apprécier la méthode appliquée pour catégoriser et mesurer le potentiel foncier identifié :



4.2.2 - Méthode de caractérisation de la consommation d'espace

Conformément, à l'article 194, « [...] pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes Au sens du présent article, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».

Pour répondre à cet objectif institué par la loi Climat et Résilience et en anticipant la mise en compatibilité des documents supérieurs (SRADDET, puis SCoT) avec cette dernière, une analyse et un travail avec les élus ont été menés pour caractériser la nature et son impact sur la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier (ENAF) de chaque tènement du potentiel foncier du PLUi-H.

S'inspirant de la nomenclature des fichiers fonciers et de l'annexe de l'article R101-I du code de l'urbanisme, la méthode mise en place pour caractériser ces tènements fonciers et ainsi mesurer les efforts de réductions de la consommation foncière consentis par l'agglomération a été :

- De considérer systématiquement comme ENAF, les parcelles situées en extension urbaine.
- De considérer les surfaces en eau comme ENAF

- De considérer les espaces de grandes cultures, les prairies, les vergers et les vignes situées à l'intérieur des enveloppes urbaines comme espaces agricoles (et donc comme ENAF)
- De considérer les bois et landes situées à l'intérieur des enveloppes urbaines comme espaces naturels (et donc comme ENAF).

A l'inverse, les carrières, les jardins, les terrains à bâtir, les terrains d'agrément, les infrastructures de transports et les sols imperméabilisés ou partiellement perméables des propriétés bâties sont considérées comme non-ENAF.

4.3 – Bilan du potentiel foncier identifié dans le PLUi-H

Le travail réalisé avec chaque commune, au regard de leur projet communal et des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace inscrit dans le PADD, a permis d'établir un équilibre des capacités foncières à la fois entre les différents secteurs du territoire et surtout en faveur de la densification des tissus bâtis. Ainsi, environ 51% des surfaces du potentiel foncier se situent en densification. Cet équilibre répond à l'objectif du PADD qui visait à « prioriser le développement des constructions au sein des enveloppes urbaines ».

Le potentiel foncier a également été caractérisé en fonction de la nature des espaces amenés à être construits, afin de déterminer ceux générant de la consommation d'ENAF. Environ 58% du potentiel foncier est constitué d'ENAF.

Les résultats détaillés par commune sont détaillés ci-dessous. Des cartes de repérage du potentiel foncier, dans chaque commune, sont disponibles en annexe.

Bilan foncier total (PLUi-H)	Potentiel consommant des ENAF		Potentiel ne consommant pas d'ENAF (densification)
	Extension	Densification	
Habitat	21,5	6,3	39,4
Economie	22,1	2,4	1,6
Equipements	0,7	2,3	0,1
ER	11,0		6,5
Total	66,2		47,6

Les éléments suivants permettent de justifier la consommation d'espace commune par commune



4.3.1 – Bilan du potentiel foncier – Secteur Polarité

Arnas

Une partie du développement résidentiel de la commune est situé dans le centre-bourg de la commune et plus particulièrement au Nord de la RD 43, dans un secteur au tissu majoritairement pavillonnaire classé en Uda. La mutation de ce secteur a démarré de manière spontanée ces dernières années, générant des constructions peu denses en seconde bande (par divisions parcellaires à l'arrière des maisons existantes) et des démolitions de maisons individuelles au profit d'habitat collectif.

Le PLUi-H permet de poursuivre et d'accompagner la mutation de ce secteur en y favorisant des opérations de renouvellement urbain et en maîtrisant la densification. Il s'agit d'encadrer les possibilités de divisions parcellaires au profit notamment de la préservation et de la valorisation du patrimoine paysager existant. Le développement de ce secteur, en densification, représente environ 33 logements. Une OAP encadre le développement.

Les autres secteurs de la commune, déjà urbanisés, seront classés en Ug (gestion du bâti existant) car ils ne participent pas au renforcement de la centralité, connaissent la présence de risques naturels ou n'offre pas de disponibilité foncière sans connaître une atteinte à la qualité du cadre de vie. Ces secteurs ne représentent donc pas de foncier mobilisable pour le développement de l'urbanisation.

Ainsi, le développement de l'urbanisation de la commune est très majoritairement concentré sur la Zone d'Aménagement Concerté de Beau Parc située au Nord-Est du bourg, en extension de l'enveloppe urbaine existante. Ce projet d'intérêt communautaire, faisant l'objet d'une OAP sectorielle au titre des secteurs à enjeux intercommunaux, a pour objet de constituer une polarité mixte majeure et une entrée stratégique au Nord de l'agglomération. L'opération a pour objectif d'apporter une réponse en termes de couture urbaine qui fera le rapprochement entre les fonctions résidentielles du bourg d'Arnas et les fonctions urbaines économiques du Nord de l'agglomération. Le développement du quartier résidentiel Beau Parc représentera 146 logements dont 30 % en locatif social et 10 % en accession sociale. La partie économique permettra d'accueillir des activités industrielles et productives, des services, bureaux et des activités agricoles.

Enfin, le secteur de la Chartonnière à l'interface des communes d'Arnas, de Gleizé et de Villefranche-sur-Saône, en entrée Nord de l'agglomération, verra son développement à court et moyen termes encadré par une OAP liée aux sites à enjeux intercommunaux. L'objectif sera de maintenir dans cette continuité urbaine, des ouvertures paysagères (mise en scène de l'espace agricole) et d'affirmer la façade d'activité artisanale. Son aménagement permettra également une opération résidentielle sur un sous-secteur, situé route nationale 6, à l'interface d'une séquence d'activités et d'un tissu résidentiel existant (habitat collectif). Cette opération accueillera un programme mixte de 20 logements collectifs.

L'OAP répondra à des enjeux d'entrée de ville, de continuité urbaine et paysagère, de transition vers une vocation de faubourg mixte et d'affirmation de la façade d'activité artisanale avec la mise en scène de l'espace agricole.

Bilan foncier - Arnas	Potentiel consommant des ENAF		Potentiel ne consommant pas d'ENAF (densification)
	Extension	Densification	
Habitat	4,89	0,00	2,32
Economie	18,90	0,00	0,00
Equipements	0,00	0,00	0,06
ER	3,66		0,03
Total	27,46		2,41

Gleizé

Cette commune de la polarité urbaine, en proximité directe de Villefranche-sur-Saône, a connu un développement conséquent ces dernières années.

L'évolution de l'urbanisation est majoritairement concentrée sur deux pôles constitués par des Zones d'Aménagement Concerté, sur lesquelles les échelles de production de logements sont à peu près équivalentes : la ZAC des Charmilles (au Nord) et la ZAC de la Collonge (en centre-bourg). Deux autres secteurs, plus réduits, sont ciblés en densification, l'un au Nord-Est de la commune, ancienne route de Beaujeu au sein d'un tissu très résidentiel, et l'autre en entrée Sud-Ouest de la commune, à l'interface de Villefranche-sur-Saône, au sein d'un secteur à enjeux intercommunaux. Ces 4 secteurs qui font tous l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) représentent à eux seuls 275 logements.

- Les Charmilles : 135 logements

Ce secteur bénéficie d'une position stratégique au Nord-Ouest de l'agglomération caladoise, de part et d'autre de la RD 35 (l'avenue des Charmilles), et au Nord de la RD 44 (route de Montmelas).

Des équipements publics et des services structurent déjà ce quartier (Hôpital, Lycée, crèche, Village Beaujolais) et pourront répondre aux besoins des futurs habitants.

Il s'agit de poursuivre le confortement du quartier d'Ouilly planifié initialement autour de trois secteurs correspondant au périmètre de la ZAC et dont le sous-secteur Sud a déjà été aménagé. L'OAP encadre donc l'évolution des deux sous-secteurs non aménagés à ce jour.

Sur l'ensemble des deux secteurs l'objectif sera d'offrir une diversité de logements pouvant accueillir les jeunes ménages et familles (dont une partie en offre sociale), les primo-accédants, tout en préservant les qualités paysagères du site grâce à des orientations paysagères fortes.

Il s'agira également de connecter le nouveau quartier au tissu pavillonnaire existant, aux équipements et au réseau de transport de la Communauté d'agglomération, grâce à un maillage mode doux.

- La Collonge : 80 logements

Situé au Sud du centre-bourg de Gleizé, au contact d'un secteur déjà urbanisé, des commerces et des services de proximité et des équipements publics (scolaires, culturels et de sportifs), ce secteur bénéficie d'une desserte par les transports en commun du réseau de la Communauté d'agglomération et est relié aux axes structurants de communication. Son aménagement visera à conforter le centre-bourg en urbanisant et articulant deux sous-secteurs, de part et d'autre de la Montée de la Grande Collonge, dans la continuité du premier sous-secteur de la ZAC déjà aménagé au Sud.

Les logements produits permettront une variété dans les typologies d'habitat (comportant une partie en offre sociale) et s'inscriront dans un cadre paysager qualitatif, faisant le lien avec le centre-bourg et les tissus pavillonnaires existants.

- Ancienne route de Beaujeu : 40 logements

Ce secteur constitué d'un tènement partiellement bâti, est compris dans le quartier de La Chartonnière, au Nord de la commune, entre le parc d'activités d'Epinay et la Route Nationale 6. Il bénéficie d'une proximité directe avec des équipements et des services (école de la Chartonnière, Maison Georges Sand, Parc du Bois, Village Beaujolais).

Il s'agira de densifier ce secteur inscrit au sein d'un tissu résidentiel. L'enjeu sur ce secteur est de limiter l'imperméabilisation des sols et leur artificialisation tout en assurant une densité de logements et une diversification de l'offre sur cette partie du territoire. L'ambiance de petits collectifs inscrits dans un parc arboré et préservant la biodiversité du secteur sera recherchée avec une emprise au sol des bâtiments limitée. Les usages seront mutualisés au sein de ce parc (jardins potagers, compost, espace de jeu). Une démarche globale d'approche environnementale et paysagère est ainsi attendue sur ce secteur.

- Secteur à enjeux intercommunaux – Rue de Tarare Faubourg Nord : 20 logements

Ce secteur se situe en entrée Ouest de l'agglomération, à l'interface de deux projets de renouvellement urbain et d'intérêt communautaire, que sont la ZAC de Belleruche et les Grands Moulins de seigle. S'inscrivant en bordure de la trame verte et bleue du Morgon, à la suite de séquences d'activités, les deux sous-secteurs opérationnels permettront l'aménagement de logements collectifs tout en s'intégrant au maillage mode doux à l'échelle du quartier.

Un secteur consommant de l'ENAF, situé au Nord-Est du centre-bourg, a été ciblé par la commune pour l'aménagement, à long termes, d'une zone d'équipements publics et d'intérêt collectif. En effet, cette zone est directement reliée à l'activité du centre bourg et se situe au cœur d'un tissu d'habitat pavillonnaire, donc déjà inclus dans l'enveloppe urbaine de la commune. Il sera projeté sur ce secteur le déménagement du nouveau groupe scolaire ainsi que des locaux associatifs, dans la continuité des équipement et services déjà présent en cœur de bourg, afin de conforter la vie des familles sur la commune.

Bilan foncier - Gleizé	Potentiel consommant des ENAF		Potentiel ne consommant pas d'ENAF (densification)
	Extension	Densification	
Habitat	5,31	4,83	3,56
Economie	0,00	0,00	0,00
Equipements	0,00	2,31	0,00
ER	0,20		0,18
Total	12,64		3,74

Jassans-Riottier

Le développement de Jassans-Riottier, pour l'habitat, reste dans les limites de l'enveloppe urbaine constituée, et principalement en renouvellement urbain.

Ces dernières années, la commune de Jassans-Riottier a connu un développement résidentiel à travers des opérations de construction d'importance réalisées de manière spontanée et qui, aujourd'hui, nécessite la réalisation d'un plan guide sur le secteur du centre-bourg. Ce plan guide permettra d'établir une vision à court, moyen et long termes de l'évolution du centre-bourg sur les formes urbaines à privilégier, les programmations urbaines (typologies de logements), la fonctionnalité urbaine (centralité, mobilités, plan de circulation, nature en ville...). Ainsi, dans le cœur du centre-ville, l'objectif est donc de constituer un tissu urbain homogène, en s'appuyant sur les formes urbaines denses existantes, pour développer une urbanité forte et valoriser le caractère du centre ancien. Pour ces raisons, deux secteurs sont classés en zone d'urbanisation stricte afin de permettre la réalisation d'études urbaines permettant de définir un projet urbain ambitieux, porteur de cohérence et de qualité dans l'aménagement global. Il s'agira également de prendre en compte les risques naturels.

Toutefois, un secteur est identifié par une OAP pour permettre le renouvellement urbain sur deux parcelles bâties en entrée Nord du centre-bourg anticipant le plan guide et le confortement de la centralité afin de permettre la relocalisation de la pharmacie conjointement au développement d'un pôle de santé. Cette opération s'inscrit dans l'objectif de modération de la consommation foncière.

Compte-tenu d'un tissu urbain déjà resserré sur les zones pavillonnaires, le potentiel constructible dans ces secteurs, reste mesuré (zones Uc et Ud et Uda).

Le secteur de la Grande Borne, nécessitera une consommation d'ENAF pour permettre l'extension de la zone d'activité en vue de permettre l'implantation de nouvelles activités économiques et artisanales, en transition avec le tissu résidentiel et dans un cadre paysager préserver. L'aménagement de ce secteur sera encadré par une OAP sectorielle.

En limite Nord-Ouest du territoire communal, le secteur du Parc du Château de Cillery, inscrit en tant que patrimoine remarquable, sera aménagé pour permettre la valorisation touristique de ce site en bord de Saône. Une OAP et le classement Nt de ce secteur encadreront la réalisation d'un projet d'hôtellerie.

Bilan foncier - Jassans-Riottier	Potentiel consommant des ENAF		Potentiel ne consommant pas d'ENAF (densification)
	Extension	Densification	
Habitat	0,00	0,00	3,82
Economie	0,00	2,40	0,00
Equipements	0,00	0,00	0,00
ER	0,35		1,24
Total	2,76		5,06

Limas

La commune de Limas, a souhaité localiser le développement de son urbanisation en restant dans l'enveloppe urbaine déjà constituée à travers une densification maîtrisée respectueuse du tissu existant (zone Ua, Uda...). Il s'agit de renforcer le centre-bourg de la commune et d'accueillir les habitants dans des secteurs dotés de commerces et d'équipements et couverts par une ligne de bus du réseau de transport collectif.

Confrontée à la nécessité de rééquilibrer son offre de logements sociaux, la commune a inscrit seulement deux secteurs ouverts à l'urbanisation afin de maîtriser le rythme d'évolution de son parc de logements et de ne pas dégrader la situation au regard de ses obligations SRU. La commune a déjà enclenché un rattrapage avec l'engagement de diverses opérations de logements sociaux.

Le premier secteur d'urbanisation, rue du 11 novembre, situé à proximité directe du centre-bourg et encadré par une OAP, permettra la réalisation d'environ 26 logements dont une servitude de mixité sociale (50 %) permettra de proposer une offre locative sociale ou en BRS. Le programme devra comporter une part d'habitat intermédiaire dans l'esprit « maison de ville » et une part d'habitat collectif, afin d'optimiser la densité sur ce tènement dont les qualités paysagères et patrimoniales devront être préservées et valorisées.

Le second, sur le secteur du Besson, offre un potentiel de 12 logements à travers la maîtrise et le renouvellement d'un secteur d'habitation. Il est situé à l'interface d'un axe routier bordé de secteurs d'activités et d'un espace naturel.

Quelques secteurs sont classés en Ug permettant la gestion et l'évolution du bâti existant afin de garantir la qualité du cadre de vie, le respect du tissu existant aujourd'hui homogène.

Enfin la requalification de la façade routière route d'Anse à travers une OAP liée aux secteurs à enjeux intercommunaux, permettra des potentiels de renouvellement urbain et densification pour de l'activité. Cette OAP porte également des orientations paysagères fortes sur l'ensemble de cette séquence d'entrée Sud d'agglomération.

Bilan foncier -Limas	Potentiel consommant des ENAF		Potentiel ne consommant pas d'ENAF (densification)
	Extension	Densification	
Habitat	0,08	0,00	6,94
Economie	0,00	0,00	0,00
Equipements	0,00	0,00	0,00
ER	1,57		0,37
Total	1,65		7,31

Villefranche-sur-Saône

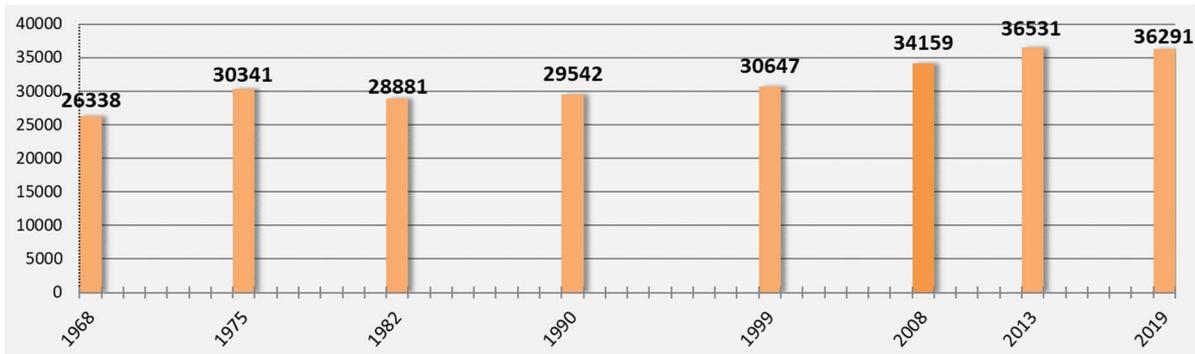
Un des objectifs portés dans le PLUi-H est d'atténuer la tendance observée ces dernières décennies, où les villages les plus proches de la polarité urbaine ont proportionnellement accueilli une part plus importante de la croissance démographique que la polarité urbaine.

De ce fait, le choix des élus s'est porté sur un développement plus marqué sur la polarité urbaine avec une production de logements représentant 87 % du potentiel présent dans le PLUi-H.

La ville de Villefranche-sur-Saône représente à elle seule presque 60 % de la production de logements de la polarité urbaine et environ 50 % de la totalité du potentiel de logements prévu dans la Communauté d'agglomération à l'horizon 2034.

Alors que la ville de Villefranche-sur-Saône a vu la construction de nombreux logements ces dernières années, elle perd pourtant des habitants. A titre d'exemple, entre 2013 et 2020, 1500 logements ont été produits et, pour autant, le recensement montre une perte de 500 habitants. L'absence de corrélation entre le rythme de la production résidentielle et le développement démographique s'explique principalement par :

- Une réduction de la taille des ménages plus forte sur Villefranche-sur-Saône que sur le reste du territoire de la Communauté d'agglomération (2,06 personnes par ménage en 2019 à Villefranche-sur-Saône contre 2,25 en 2019 sur la Communauté d'agglomération) ;
- Une réduction du nombre de familles avec 8 766 familles en 2019 contre 9052 familles en 2013 ; une augmentation des ménages composés d'une personne (de 43% en 2013 à 46.4 % en 2019) ; une diminution du nombre de couples avec enfant(s) (passant de 23.2 % en 2013 à 20.5 % en 2019) ; et une augmentation des familles monoparentales (passant de 10.9 % en 2013 à 11.7 % en 2019) ;
- Une production importante de logements de petite taille.



Evolution démographique à Villefranche-sur-Saône

Si l'évolution démographique du territoire montre que Villefranche-sur-Saône connaît une arrivée de jeunes adultes, notamment en lien avec l'offre de formation, et un départ important des familles avec enfants, on constate, en revanche une arrivée de familles avec enfants principalement sur les communes rurales et dans une moindre mesure sur les communes de la polarité urbaine hors Villefranche-sur-Saône.

Sur les villages situés sur la partie sud du territoire, on observe l'arrivée de nouveaux habitants, de profils CSP +, provenant de la Métropole de Lyon qui génère une augmentation des prix de l'immobilier et qui peut contribuer à bloquer les parcours résidentiels des ménages plus modestes issus du territoire.

C'est dans ce cadre, que les élus ont fait le choix de porter une attention particulière sur les typologies de logements qui seront produites sur Villefranche-sur-Saône, avec :

- Des logements de plus grande taille afin de répondre aux besoins des familles ;
- Des typologies de logements plus variées (locatif, privé, collectif et individuel).

Ainsi, la production de logements s'oriente vers les besoins des familles qui recherchent la proximité des services.

De plus, la production de logements doit aussi permettre une plus grande diversité et qualité dans l'offre résidentielle sur Villefranche-sur-Saône qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. En particulier, il s'agit de maintenir à Villefranche-sur-Saône des ménages ayant de plus grandes capacités économiques nécessaires à l'animation de la ville, au maintien des commerces, etc. En effet le parc de la ville est constitué de près d'un tiers de logements sociaux. Si le logement locatif social a toujours sa place dans la production nouvelle pour répondre aux besoins, et pour renouveler le parc existant, la priorité est de favoriser la montée en gamme de l'offre résidentielle.

La diversification résidentielle passe aussi par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, proximité des services et des commerces, gestion des eaux pluviales, moindre artificialisation foncière, etc.).

Le développement de Villefranche-sur-Saône s'appuie sur un développement à partir des zones déjà construites. La ville fait aussi de la reconquête du parc vacant une priorité à travers l'inscription dans le volet habitat du PLUi-H (POA) d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur le centre historique.

Ainsi les zones de développement potentiel ont été dimensionnées pour respecter le nombre de logements à produire et par conséquent, la Ville a défini :

- Des secteurs pouvant recevoir dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain d'envergure des opérations de constructions à dominante d'habitat collectif, dans une recherche de qualité résidentielle. Ces secteurs sont couverts par des OAP ;
- Des secteurs pouvant recevoir dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain d'envergure des opérations de constructions à dominante d'habitat collectif, dans une recherche de qualité résidentielle et sur lesquels des études urbaines seront nécessaires pour préciser les intentions d'aménagement. Ces secteurs sont classés en zones à urbaniser stricte ;
- Des espaces desservis, qui sont amenés à recevoir des opérations de constructions à dominante de logement individualisé soit sous forme d'habitat intermédiaire soit sous forme d'habitat individuel.
- Des espaces où la présence de risques, la valeur patrimoniale du bâti, la valeur paysagère de certains quartiers ou îlots à préserver empêchent la densification dans le temps de ce PLUi-H.

Ainsi, même si la ville de Villefranche-sur-Saône représente à elle seule presque 60 % de la future production de logements de la polarité urbaine à l'horizon 2034, cette part importante de potentiel de logements est prévue entièrement dans l'enveloppe urbaine constituée sans aucune consommation d'ENAF.

Plusieurs secteurs sont mis en avant afin de conforter le tissu urbain existant, restructurer les espaces déjà bâtis, recomposer des quartiers, développer l'urbanité, renforcer la lisibilité d'un secteur, opérer du renouvellement urbain, densifier, diversifier les fonctions et l'offre de résidentielle, ou encore valoriser des espaces. Ces secteurs, qui font tous l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) représentent à eux seuls 1291 logements.

- Gambetta-Roncevaux : 253 logements

L'ambition portée sur ce secteur est d'établir un paysage d'entrée Nord/Ouest de centre-ville en articulant le développement des tissus bâtis entre le centre-ville et son faubourg, en confortant la trame verte arborée et végétale et en redonnant du lien entre toutes les époques de construction. L'objectif est de constituer un tissu urbain en cohérence avec le site existant en s'appuyant sur les formes urbaines historiques (alignement sur rue, socle actif, gabarit variés, parcellaire en lanière) pour développer une urbanité forte sur les espaces majeurs et valoriser le caractère général du centre ancien et sa densité. L'évolution de ce secteur se fera par les mutations



successives de 7 sous-secteurs qui permettront l'aménagement de programmes d'habitat et de programmes mixtes, proposant des typologies de logements diversifiées.

- Quartier Grange Blazet : 291 logements

Il s'agit ici de redéfinir la situation urbaine du quartier occupant une place stratégique dans l'agglomération, à la fois en entrée Sud de la ville et à l'interface de la gare et du centre-ville, marquée par un glissement morphologique entre tissu de faubourg au Nord (couvert par l'AVAP de Villefranche-sur-Saône) jusqu'aux ensembles de logements installés dans des parcs au Sud-Ouest.

L'intervention sur 5 sous-secteurs répartis entre les axes rue d'Anse/rue Grange Blazet et les axes Est/Ouest constitués par 5 rues, permettra :

- o De faire évoluer cet ensemble urbain aux mutations récentes ;
- o D'améliorer la mixité fonctionnelle du secteur pour mieux l'intégrer au centre-ville.

L'ambition est de donner une cohérence urbaine aux différents îlots composants ce secteur en lui donnant des fonctions urbaines, des usages, une programmation de logements variée et en lui apportant des orientations paysagères fortes à travers le principe de trame paysagère longitudinale et continue sur rue et en cœur d'îlot.

- Rue Jean-Baptiste Martini : 117 logements

Situé au Sud-Ouest de l'agglomération, à l'interface des communes de Limas et Gleizé, ce secteur est aujourd'hui constitué de plusieurs séquences aux tissus urbains hétérogènes qu'il s'agit de recomposer afin d'apporter plus de cohérence du Sud au Nord de la rue Jean-Baptiste Martini. Les actions permettront de renforcer la lisibilité du caractère paysager de ce quartier dont la trame végétale est très présente : parcs, alignements d'arbres et perception des jardins le long de l'avenue Jean-Baptiste Martini, ambiance de « ville-parc ». L'aménagement de 5 sous-secteurs, permettront des opérations successives de renouvellement urbain tout en conservant une densification maîtrisée et enfin de proposer un habitat qualitatif et accessible pour les jeunes familles.

- Belleroche : 250 nouveaux logements et 256 réhabilitations

L'ambition portée visera à conduire un projet urbain redonnant une attractivité et une valeur d'usage au secteur en s'appuyant sur l'environnement. Il s'agira de diversifier les fonctions et l'offre résidentielle privative en s'appuyant sur la mixité sociale et réaffirmer la présence des institutions publiques et des services.

- Monplaisir : 300 logements restent à produire dans le cadre de la ZAC Monplaisir.

En lieu et place d'anciennes friches industrielles, les élus ont souhaité transformer ce secteur situé à proximité du centre-ville à travers un programme global de renouvellement urbain. L'ambition, à travers une démarche ambitieuse en termes d'environnement, est de créer un habitat attractif, diversifié, abordable et inclusif à proximité des services urbains, développer des activités commerciales, tertiaires et de loisirs, aménager des espaces publics.

Dans le cadre de l'OAP, 3 sous-secteurs sont identifiés en périphérie de la Zone d'Aménagement Concertée, afin de permettre une transition entre le secteur opérationnel et les tissus urbains existants, majoritairement résidentiels et pavillonnaires. Leur aménagement permettra des programmes de logements et des programmes mixtes pour un total de 15 logements.



- Secteur à enjeux intercommunaux – Edouard Herriot-Riottier : 70 logements

Identifié parmi les secteurs d'OAP présentant des enjeux intercommunaux, cette séquence d'entrée Sud-Est de la ville se situe l'interface des communes de Villefranche-sur-Saône et de Limas, il constituera une des premières accroches urbaines de l'avenue Edouard Herriot depuis l'Est et la sortie d'autoroute. Le sous-secteur identifié permettra d'opérer la transition entre un secteur d'activités marqué par l'aménagement d'une façade paysagère sur l'Avenue Edouard Herriot et les zones d'habitat existantes au Nord de la rue de Riottier. Les ilots identifiés permettront la réalisation de 70 logements dans un cadre paysager fort.

Outre ces secteurs faisant l'objet d'OAP, le potentiel des logements à construire est concentré dans le tissu urbain existant. Le parti pris est de densifier les secteurs en respectant les caractéristiques existantes ; pavillonnaire, secteurs d'habitat collectif. Il est estimé une capacité d'environ 868 logements sur ces différents secteurs.

Un certain nombre d'autres secteurs sont appelés à être simplement densifié par l'évolution du bâti existant sans connaître de nouvelles constructions afin de respecter les caractéristiques urbaines des lieux.

Bilan foncier - Villefranche-sur- Saône	Potentiel consommant des ENAF		Potentiel ne consommant pas d'ENAF (densification)
	Extension	Densification	
Habitat	0,00	0,00	15,31
Economie	0,00	0,00	0,00
Equipements	0,00	0,00	0,00
ER	0,00		1,54
Total	0,00		16,85

4.3.2 – Bilan du potentiel foncier – Secteur Villages

Blacé

Le potentiel en densification dans le centre-bourg de la commune est faible. Toutefois, un secteur d'activités, inséré dans le tissu urbain de la commune et situé en entrée de village, présente une opportunité de renouvellement urbain en cas de déplacement de ladite activité.

Ainsi, le foncier pour le développement résidentiel mobilise le potentiel densifiable existant à l'intérieur de la centralité, le potentiel en renouvellement urbain et se situe également en extension immédiate du bourg :

- Une opération de renouvellement urbain, au cœur du bourg, en lieu et place d'une activité artisanale, permettra d'accueillir une vingtaine de logements sans consommation d'ENAF ;
- Une zone, au Nord, en extension de l'enveloppe urbaine, permettant d'accueillir de nouveaux logements ne pouvant trouver leur place dans le tissu urbain constitué. Cette zone ouverte à l'urbanisation, et encadrée par une OAP, permettra l'aménagement de 11 nouveaux logements dans des volumes compact d'habitat individuel groupés à collectifs à proximité directe des équipements et services du centre-bourg ;
- Deux zones, au Sud-Est du bourg, en extension de l'enveloppe urbaine, permettant d'accueillir un programme de logements accompagné d'un centre de loisirs et d'un emplacement réservé pour la création d'un parking nécessaire au fonctionnement de la salle des fêtes et du futur équipement. La zone AU3 prévue pour l'équipement public sera implantée au Nord de la parcelle 1922 en bordure de l'avenue de la Mairie sur une surface d'environ 0,35 ha. Cela permet de ramener une cohérence urbaine en entrée de bourg et de limiter l'impact agricole en évitant d'encaver la parcelle de vignes déclarée à la PAC (contraintes liées aux zones de non-traitement). Le parking d'une surface d'environ 0,12 ha s'implante au Sud du centre de loisirs, de sorte à être moins impactant en entrée de bourg et afin de créer une zone tampon entre la zone AU3 et les parcelles viticoles. Ces secteurs sont fermés à l'urbanisation ; ils seront ouverts après étude urbaine.

Dans un souci de renforcer le centre-bourg, les hameaux ne présentent donc pas de potentiel foncier mobilisable pour développer l'urbanisation. Ainsi ils sont classés en secteur Uh qui autorise la gestion et l'évolution du bâti existant.

Le développement des équipements publics et des activités productives nécessite une consommation d'ENAF sur le secteur de Blaceret : la construction d'une nouvelle crèche et l'extension de la zone d'activités représentent ainsi un potentiel de consommation foncière en extension d'environ 0,9 ha. L'aménagement du secteur retenu pour l'Etablissement d'Accueil de Jeunes Enfants fait l'objet d'une OAP pour garantir la bonne prise en compte du contexte paysager et fonctionnel du site dans le futur projet d'une capacité d'environ 36 berceaux.

Bilan foncier - Blacé	Potentiel consommant des ENAF		Potentiel ne consommant pas d'ENAF (densification)
	Extension	Densification	
Habitat	1,62	0,00	0,72
Economie	0,67	0,00	0,00
Equipements	0,66	0,00	0,00
ER	0,53		0,85
Total	3,48		1,57

	Volume de logements alloués 2018-2034 (objectifs du PADD)	Logements produits 2018/2022	Objectif reconquête logements vacants	Reste à produire 2022/2034	2023 Logements programmés (Coups partis : PA accordés)	Reste à produire 2022/2034
	117	23	3	91	7	84
	Secteurs d'OAP et zone AU	Capacités résiduelles (en densification)	Changement destination	TOTAL		
TOTAL	54	3	3	60		
AUb OAP 1.1 Nord bourg (Aub-0,66 ha)	11					
Zone AU1 (0,30 ha)	18					
Zones AU1 (1 ha)	25					



Cogny

Le développement de la commune se situe sur le centre bourg et le hameau de Régný qui forment un continuum urbain. Le potentiel en densification dans le centre-bourg a été mobilisé et deux zones, en extension de l'enveloppe urbaine, sont identifiées.

Elles sont situées en entrée Nord et Sud-Est du village et représentent un potentiel entre 16 et 18 logements. Ces zones permettront d'accueillir la majeure partie des nouveaux logements prévus dans le temps du PLUi-H. Le développement de ces deux zones est encadré par des OAP sectorielles.

Ces OAP visent à conforter ces deux entrées du centre-bourg à travers des programmes d'habitat individuel groupé à intermédiaire, dont les typologies bâties s'approcheront des bâtisses du centre-bourg. L'implantation de ces logements est définie pour optimiser ces secteurs et pour préserver au maximum les qualités paysagères et la pleine terre existantes sur ces tènements.

Quelques dents creuses, dans le tissu urbain constitué, classées en Uaa et Ub permettront de densifier l'enveloppe urbaine.

Le reste des hameaux et les espaces diffus ne présentent pas de potentiel foncier mobilisable pour développer l'urbanisation et sont classés en Uh et A qui autorisent la gestion et l'évolution du bâti existant.

Un emplacement réservé de 0.26 Ha consommant des ENAF est positionné dans la zone d'équipement public (salle des fêtes, salle de musique, garderie.) afin de permettre l'extension du parking.

Bilan foncier - Cogny	Potentiel consommant des ENAF		Potentiel ne consommant pas d'ENAF (densification)
	Extension	Densification	
Habitat	0,56	0,54	1,13
Economie	0,00	0,00	0,00
Equipements	0,00	0,00	0,00
ER	0,26		0,26
Total	1,36		1,39

	Volume de logements alloués 2018-2034	Logements produits 2018/2022 (base Sitadel)	Objectif reconquête logements vacants	Reste à produire 2022/2034	2023 Logements programmés (Coups partis : PA accordés)	Reste à produire 2022/2034
	85	30	2	53	6	47
	Secteurs d'OAP	Capacités résiduelles (en densification)	Changement destination	TOTAL en l'état d'avancement du zonage		
TOTAL provisoire	16	23	2	41		
OAP 2.2 Régný (Ub - 0,52 ha)	6					
OAP 2.1 Entrée Est (Aub-0,55 ha)	10					

Denicé

Malgré un nombre important de logements à produire, la morphologie de la commune de Denicé a permis de localiser le potentiel développement au sein du centre-bourg. En effet, le projet, propose une zone à urbaniser, en extension directe de la centralité situé aux Maisons Neuves, représentant un potentiel de 50 logements. Ce secteur permettra de consolider l'urbanisation du Sud du bourg. Compte tenu de l'importance de ce secteur d'extension (taille et nombre de logements à produire) et de sa position stratégique (entrée de village, vues à préservées), ce dernier est classé en zone fermée à l'urbanisation ; elle sera ouverte après étude urbaine, par procédure d'évolution du PLUi-H. Une OAP sera produite lors de la procédure d'évolution du PLUi-H pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

Quelques potentiels fonciers dans le tissu urbain existant seront également mobilisés (dents creuses).

Afin d'optimiser le développement du bourg, les hameaux et les espaces diffus ne présentent pas de potentiel foncier mobilisable pour le développement de l'offre résidentiel. Ces hameaux, ou bâtis diffus connaissent un classement en Uh ou A qui autorise la gestion et l'évolution du bâti existant.

Bilan foncier - Denicé	Potentiel consommant des ENAF		Potentiel ne consommant pas d'ENAF (densification)
	Extension	Densification	
Habitat	2,05	0,00	0,19
Economie	0,00	0,00	0,00
Equipements	0,00	0,00	0,00
ER	0,13		0,01
Total	2,18		0,19

	Volume de logements alloués 2018-2034	Logements produits 2018/2022 (base Sitadel)	Objectif reconquête logements vacants	Reste à produire 2022/2034	Logements autorisés 2023 Logements programmés (Coups partis : PA accordés,)	Reste à produire 2023/2034
	110	22	5	83	20	63
	Secteurs d'OAP et zones AU	Capacités résiduelles (en densification)	Changement destination	TOTAL en l'état d'avancement du zonage		
TOTAL provisoire	50	5	4	59		
Zone AU1	50					

Lacenas

Le développement résidentiel de la commune de Lacenas se concentre dans le centre-bourg.

Quelques disponibilités foncières au cœur du tissu urbain existant, dans des zones classées en Ub, permettront de combler quelques dents creuses du centre-bourg. Ces disponibilités participent à la production d'une nouvelle offre de logements. L'OAP rue de Massonière permet d'optimiser un tènement libre situé dans l'enveloppe urbaine tout en permettant un aménagement en cohérence avec le contexte environnant. Ainsi, ce secteur accueillera un total de 5 logements, dans un « esprit parc » afin de conserver au maximum les éléments végétaux présents.

Une zone à urbaniser en extension du centre-bourg permet de localiser le potentiel de développement de la commune à proximité immédiate des équipements et des commerces. Cette dernière permettra la réalisation de 10 logements dans un programme d'habitat intermédiaire offrant des typologies variées à destination des jeunes ménages et familles, dont 40 % en offre locative sociale.

Les hameaux et le bâti diffus ne présentent pas de potentiel foncier mobilisable pour développer l'urbanisation avec un classement en Uh ou A qui autorise la gestion et l'évolution du bâti existant.

Un emplacement réservé, en extension, à proximité immédiate des équipements sportifs et de l'école, permettra l'extension du parking existant. Deux autres, également en extension, permettront de créer des cheminements doux afin de sécuriser les déplacements notamment des plus jeunes.

Enfin, une zone d'extension est prévue dans la continuité de la zone d'activités existante pour une surface d'environ 1,5 ha. L'analyse de la situation initiale (inventaire foncier) montre une hyper concentration des activités économiques dans le cœur urbain du territoire et une pénurie foncière pour les entreprises alors que la Communauté d'agglomération enregistre chaque année, en moyenne, une demande d'environ 11 ha (7 ha en surface de plancher). La moitié de ces demandes concernant l'artisanat. 42 % de des demandes sont endogènes. Le besoin de développer de manière mesurée une zone artisanale en dehors de la polarité est donc un enjeu fort pour le territoire.

Une zone d'activités étant déjà existante au cœur du territoire des villages, à Lacenas, c'est ce secteur qui apparaît comme le plus propice à l'implantation d'une zone artisanale, ne nécessitant que l'extension de la zone d'activités existante. Il s'agit d'une zone d'urbanisation fermée afin de permettre la réalisation d'une étude urbaine permettant de définir un projet urbain ambitieux notamment dans la qualité d'aménagement et d'insertion.

Afin d'éviter la création d'une « dent creuse », dans laquelle les parcelles viticoles restantes seraient inexploitées à termes, il est proposé le classement de ce terrain en zone naturelle. Cette zone fera partie prenante du projet d'aménagement de la zone artisanale : elle devra être végétalisée et arborée afin de préserver les habitations existantes en limite Sud-Ouest du secteur tout en apportant une qualité paysagère à la zone artisanale. Cette zone N favorisera également la gestion des pluviâles.

Bilan foncier - Lacenas	Potentiel consommant des ENAF		Potentiel ne consommant pas d'ENAF (densification)
	Extension	Densification	
Habitat	0,56	0,00	0,89
Economie	1,52	0,00	0,45
Equipements	0,00	0,00	0,00
ER	0,45		0,13
Total	2,53		1,48

	Volume de logements alloués 2018-2034 (objectifs du PADD)	Logements produits 2018/2022 (base Sitadel)	Objectif reconquête logements vacants	Reste à produire 2022/2034	2023 Logements programmés (Coups partis : PA accordés)	Reste à produire 2022/2034
	91	57	3	31	7	24
	Secteurs d'OAP et Carbonnières	Capacités résiduelles (en densification)	Changement destination (zones A et N)	TOTAL		
TOTAL	15	8	3	26		
OAP 4.1 Massonnieres (Ub-0,38 ha)	5					
OAP 4.2 Centre-bourg (AUa - 0,55 ha)	10					



Le Perréon

Le bourg de la commune de Le Perréon a accueilli ces dernières années plusieurs projets d'urbanisation qui ont permis la production d'environ 21 nouveaux logements.

Le potentiel foncier de la commune consiste alors au comblement de dents creuses et de parcelles densifiables sur le bourg. Quelques disponibilités foncières au cœur du tissu urbain existant, dans des zones classées en Ub et Uc, participeront à la production d'une nouvelle offre de logements.

Le développement résidentiel de la commune de Le Perréon se concentre principalement dans le centre-bourg et plus particulièrement en extension du secteur de Le Duchamp.

L'OAP chemin du Duchamp couvre une zone à urbaniser en extension dans laquelle les objectifs sont de maîtriser l'évolution de la frange Nord du bourg pour permettre la poursuite du développement résidentiel tout en assurant la préservation des qualités paysagères du site qui est directement en contact avec les espaces viticoles. Afin d'intégrer une potentielle création d'une zone de non traitement, l'OAP inscrit un recul de 20 m (bande d'inconstructibilité) par rapport à la limite Nord pour l'implantation des futures constructions. Ce secteur accueillera environ 8 logements. Il s'agira de limiter l'impact des nouveaux volume bâtis qui s'inscriront dans la pente et de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Les hameaux ne présentent pas de potentiel foncier mobilisable pour développer l'urbanisation avec un classement en zone Uh qui autorise la gestion et l'évolution du bâti existant.

Le hameau de la Trêve qui a connu par ailleurs un développement récent avec plusieurs projets résidentiels (une dizaine de logements au total) présente aujourd'hui un enjeu de requalification économique avec une friche industrielle où différents projets ont pu être imaginés. Ce secteur fait donc l'objet d'une OAP pour favoriser la mobilisation de cette friche.

Bilan foncier - Le Perréon	Potentiel consommant des ENAF		Potentiel ne consommant pas d'ENAF (densification)
	Extension	Densification	
Habitat	0,63	0,00	0,90
Economie	0,00	0,00	0,94
Equipements	0,00	0,00	0,00
ER	0,53		0,10
Total	1,16		1,94

	Volume de logements alloués 2018-2034	Logements produits 2018/2023	Objectif reconquête logements vacants	Reste à produire 2022/2034	2023 Logements programmés (Coups partis : PA accordés)	Reste à produire 2022/2034
	112	54	10	58	4	54
<i>Potentiel foncier du projet</i>	Secteurs d'OAP	Capacités résiduelles (densification/extension)	Changement destination	TOTAL		
TOTAL	12	17	13	42		
OAP 5.1 Chemin du Duchamp (Aub - 0,33 ha)	12					

Montmelas-Saint-Sorlin

Le bourg principal de Montmelas-Saint-Sorlin présente en son sein une grande enclave non bâtie entre le cœur historique et un secteur de développement urbain plus récent.

Les élus ont souhaité, sur ce secteur qui offre un axe de vue remarquable sur le grand paysage, sur la silhouette du bourg historique et sur le clocher de l'église, permettre l'accueil de nouveaux habitants. L'OAP qui encadre le développement de ce secteur permettra d'assurer le maintien des qualités paysagères en portant des prescriptions sur les futurs volumes bâtis (sens de faitage, implantation...) et en réservant une large place au maintien d'espaces naturels. Le projet présente une typologie de logements variée (9 logements : habitat groupé sur un même toit, habitat intermédiaire) tout en préservant cet îlot naturel en limitant son artificialisation.

Quelques autres disponibilités foncières, dont une en extension pour 2 logements, classées en Ua ou Ub, permettront de compléter l'offre en logements. Celle en Ua fait l'objet d'une OAP.

Les hameaux et le bâti diffus ne présentent pas de potentiel foncier mobilisable pour développer l'urbanisation avec un classement en Uh ou A qui autorise la gestion et l'évolution du bâti existant.

Bilan foncier - Montmelas-Saint- Sorlin	Potentiel consommant des ENAF		Potentiel ne consommant pas d'ENAF (densification)
	Extension	Densification	
Habitat	0,59	0,00	0,27
Economie	0,00	0,00	0,00
Equipements	0,00	0,00	0,00
ER	0,09		0,00
Total	0,68		0,27

	Volume de logements alloués 2018-2034 (objectifs du PADD)	Logements produits 2018/2022 (base Sitadel)	Objectif reconquête logements vacants	Reste à produire 2022/2034	2023 Logements programmés (Coups partis : PA accordés)	Reste à produire 2022/2034
	37	11	2	24	6	18
	Secteurs d'OAP et Carbonnières	Capacités résiduelles (en densification)	Changement destination (zones A et N)	TOTAL		
TOTAL	11	5	0	16		
OAP 6.1 Rue du prieuré (AUb - 0,45 ha)	9					
OAP 6.2 Rue de la forge (Ua - 0,11 ha)	2					

Rivolet

Se situant dans un contexte particulièrement contraint (pente, risque...) et présentant un contexte urbain assez dense, la commune de Rivolet ne dispose que de très peu de possibilités de densification.

Par ailleurs, le Nizerand qui traverse le bourg, limite d'autant plus les possibilités de densifier certains fonds de parcelles. Ainsi, seules quelques possibilités de densification ont été identifiées dans le bourg ou en entrée de village.

Aussi, le projet de PLUi-H permet la réalisation d'une séquence d'habitat groupé dans le prolongement et selon la même typologie que les bâtisses du centre-bourg, en front de la rue des Ecoliers. Ce secteur permet la réalisation de 5 logements.

Pour envisager un développement résidentiel, la commune a, par le passé, été contrainte de s'étendre sur les contreforts de la vallée du Nizerand, le long de la rue de la Croix de fer. L'objectif est de poursuivre le développement sur ce secteur qui dispose encore de quelques disponibilités foncières. Ainsi un tènement d'un peu plus de 0,5 ha, couvert par une OAP, est ouvert à l'urbanisation pour accueillir environ 7 à 8 logements qui s'intégreront en tenant compte de la topographie. Il s'agira également de limiter l'artificialisation des sols et de préserver les qualités paysagères du site en gérant notamment la transition avec l'espace nature par une frange plantée. Les logements proposés seront de typologies variées et compteront 4 logements en offre locative sociale ou bail réel solidaire.

Enfin, dans un souci d'optimiser le développement sur le bourg, les hameaux et le bâti diffus ne présente donc pas de potentiel foncier mobilisable avec un classement en zone Uh ou A qui autorise la gestion et l'évolution du bâti existant.

Bilan foncier - Rivolet	Potentiel consommant des ENAF		Potentiel ne consommant pas d'ENAF (densification)
	Extension	Densification	
Habitat	0,66	0,00	0,17
Economie	0,00	0,00	0,00
Equipements	0,00	0,00	0,00
ER	0,78		0,10
Total	1,43		0,27

	Volume de logements alloués 2018-2034 (objectifs du PADD)	Logements produits 2018/2022 (base Sitadel)	Objectif reconquête logements vacants	Reste à produire 2022/2034	2023 Logements programmés (Coups partis : PA accordés)	Reste à produire 2022/2034
	42	4	3	35	4	31
	Secteurs d'OAP et Carbonnières	Capacités résiduelles (en densification)	Changement destination (zones A et N)	TOTAL		
TOTAL	13	5	7	25		
OAP 7.1 Centre bourg (Ua - 0,1 ha)	5					
OAP 7.2 Route de la croix de fer (Aud - 0,34 ha)	8					

Saint-Cyr-le-Chatoux

Le village de Saint-Cyr-le-Châtoux est caractérisé par une urbanisation très localisée, en sommet de colline avec une prédominance de secteurs naturels et boisés. Compte-tenu de la morphologie urbaine du bourg de la commune qui n'offre quasiment pas de potentiel en densification (seuls deux potentiels identifiés), une petite zone en extension située au Nord de la commune, en bordure de la route du Parasoir, est proposée pour la création de 5 logements qui devront être conçus en 4 volumes simples au maximum. Ces logements seront des logements individuels ou mitoyens. L'OAP prévoit un phasage opérationnel, avec l'aménagement du secteur Sud en 2027 (soit 2 volumes bâtis), puis du secteur Nord en 2030 (soit 2 volumes bâtis).

L'OAP qui encadre ce secteur permettra de veiller à la bonne intégration des nouveaux volumes bâtis dans le grand paysage, à la qualité environnementale des constructions (logements bioclimatiques) et à la qualité du traitement des franges entre les constructions et l'espace naturel par la plantation en lisière (haies bocagère arbustive).

Le seul autre hameau, « Vers Bœuf » est classé en Uh ; ce qui permet la gestion et l'évolution du bâti existant.

Bilan foncier - St-Cyr-le-Châtoux	Potentiel consommant des ENAF		Potentiel ne consommant pas d'ENAF (densification)
	Extension	Densification	
Habitat	0,74	0,00	0,11
Economie	0,00	0,00	0,00
Equipements	0,00	0,00	0,00
ER		0,00	0,03
Total	0,74		0,14

	Volume de logements alloués 2018-2034 (objectifs du PADD)	Logements produits 2018/2022	Objectif reconquête logements vacants	Reste à produire 2022/2034	2023 Logements programmés (Coups partis : PA accordés)	Reste à produire 2022/2034
	11	3	1	7	2	5
	Secteurs d'OAP	Capacités résiduelles (en densification)	Changement destination	TOTAL		
TOTAL	5	2	1	8		
OAP 8.1 Route du Parasoir (Aub - 0,55 ha)	5					

Saint-Etienne-des-Oullières

La commune a fait le choix de conforter le centre bourg et de maintenir sa vitalité en proposant des disponibilités foncières en renouvellement urbain, en densification et en extension directe du centre.

Les zones Ua, Uab, Ub et Uc proposent quelques disponibilités foncières qui pourront être valorisées.

En matière de renouvellement urbain, un secteur d'attente de projet a été instauré, pour une durée de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global sur un secteur stratégique situé en entrée du centre-bourg. Ce secteur est composé de quatre maisons individuelles, situées en proximité immédiate de commerces et de services (pharmacie, banque, coiffure, boulangerie...) et donnant sur la place du monument aux morts. La commune souhaite étudier un projet d'aménagement sur ce secteur, en lien avec le caractère urbain plus dense du secteur et les enjeux d'attractivité du centre-bourg. Cette servitude ne peut toutefois pas 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.

L'aménagement du secteur en extension sera encadré par une OAP permettant des opérations successives sur 4 sous-secteurs, pour une création de 45 à 65 logements au total. L'OAP permet une diversité dans les typologies d'habitat et une mixité dans les programmes de logements collectifs sur l'un des secteurs. Elle assure également la mixité fonctionnelle du secteur par une attention particulière portée aux mobilités (sécurisation des circulations, nouveaux accès, circulations douces, stationnement...). Le site, en extension, va restructurer l'entrée de bourg depuis la rue de Belleville (RD19) avec pour fond, la silhouette urbaine à préserver (notamment la vue sur le clocher) et à requalifier (front bâti).

Par ailleurs, dans un périmètre relativement proche du cœur du bourg. Il sera prévu 8 nouveaux logements en renouvellement dans un ancien bâtiment emblématique réhabilité, au Nord du bourg. Ce secteur est couvert par une OAP pour assurer l'intégration qualitative du projet dans son contexte paysager.

Les hameaux et le bâti diffus ne présentent pas de potentiel foncier mobilisable avec un classement en Uh ou A qui autorise la gestion et l'évolution du bâti existant.

Afin de permettre le développement d'une activité industrielle existante, le parti pris a été de rendre possible une extension du site pour solutionner notamment des problèmes d'accessibilités. D'une superficie de 1,2 ha, la zone AU2 relie deux zones Uia ; une à vocation artisanale (GB industrie) et une entreprise viticole avec une activité de commerce de gros (Descombe). Sa délimitation répond aux besoins d'extensions des entreprises dans le cadre de leur évolution tout en permettant un accès adapté en termes de gabarit (celui existant dans la rue du Beaujolais en limite Nord de l'entreprises est trop étroit) ainsi que l'accueil de nouvelles activités artisanales. Il s'agit d'une zone fermée à l'urbanisation : son ouverture pourra se faire après une étude urbaine, dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLUi-H avec l'inscription d'une OAP sur ce secteur.

Un emplacement réservé à l'Ouest des écoles est prévu pour la création d'un parc arboré et ludique mais il ne sera pas compté comme consommant des ENAF.

Bilan foncier - Saint-Etienne-des-Oullières	Potentiel consommant des ENAF		Potentiel ne consommant pas d'ENAF (densification)
	Extension	Densification	
Habitat	1,95	0,53	1,43
Economie	1,01	0,00	0,18
Equipements	0,00	0,00	0,00
ER	2,04		1,36
Total	5,54		2,97

	Volume de logements alloués 2018-2034 (objectifs du PADD)	Logements produits 2018/2022 (base Sitadel)	Objectif reconquête logements vacants	Reste à produire 2022/2034	2023 Logements programmés (Coups partis : PA accordés)	Reste à produire 2022/2034
	159	59	5	95	5	90
	Secteurs d'OAP et Carbonnières	Capacités résiduelles (en densification)	Changement destination (zones A et N)	TOTAL		
TOTAL	73	15	7	95		
OAP 9.1 Sud bourg (Auc, Ua, AU1 - 3,7 ha)	65					
OAP 7.2 Rue des maisons neuves (Uc - 0,45 ha)	8					

Saint-Julien

La morphologie des enveloppes urbaines existantes et la présence de risques naturels importants dans le cœur du village, n'ont pas permis de proposer assez de potentiel foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine pour répondre aux objectifs de production de logements prévus pour la commune. Les élus ont donc fait le choix de conforter le centre bourg par la greffe d'une zone à urbaniser, en extension et dans le tissu existant, permettant à la fois la réhabilitation d'un ancien corps de ferme et la création de nouveaux logements à travers une typologie de logements variée.

En s'inscrivant dans un paysage agricole et en composant avec le bâti existant, le projet conditionné par l'OAP, devra répondre à des objectifs d'intégration paysagère, fonctionnelle et architecturale en respectant la morphologie des bâtiments déjà existants dans le centre ancien. L'aménagement de ce secteur, directement connecté au centre-bourg et à ses équipements, pourra être phasé dans le temps sur deux secteurs dissociés et permettre la création de 20 logements au total.

L'entrée Est du village présente également des capacités en bordure de la voie du tacot (future voie douce) qui avaient déjà été identifiées et encadrées par une OAP dans le précédent PLU. L'aménagement de ce secteur n'étant pas achevé les orientations ont été reconduites afin de permettre l'aménagement de 10 logements au total.

Les extensions liées à une urbanisation plus récente, classées en Uc, permettront de combler quelques dents creuses ne consommant pas d'ENAF.

Les hameaux et le bâti diffus ne présentent pas de potentiel foncier mobilisable avec un classement en Uh ou A qui autorise la gestion et l'évolution du bâti existant.

Bilan foncier - Saint-Julien	Potentiel consommant des ENAF		Potentiel ne consommant pas d'ENAF (densification)
	Extension	Densification	
Habitat	0,32	0,00	0,49
Economie	0,00	0,00	0,00
Equipements	0,00	0,00	0,00
ER	0,00		0,10
Total	0,32		0,59

	Volume de logements alloués 2018-2034 (objectifs du PADD)	Logements produits 2018/2022 (base Sitadel)	Objectif reconquête logements vacants	Reste à produire 2022/2034	2023 Logements programmés (Coups partis : PA accordés)	Reste à produire 2022/2034
	64	16	4	44	11	33
<i>Potentiel foncier du projet</i>	Secteurs d'OAP	Capacités résiduelles (densification/extension)	Changement destination	TOTAL		
TOTAL	21	5	1	27		
OAP 10.1 La Cime des prés (Ua et Aub - 0,75 ha)	19					
OAP 10.2 Centre-bourg (Ub - 0,04 ha)	1					
OAP 10.3 Entrée Est (Uc)	1					

Salles-Arbuissonnas-en-Beaujolais

La présence d'un site patrimonial remarquable (site Clunisien et son musée) permet la préservation du village et le contraint naturellement dans son développement. Pour autant, la commune a souhaité que le développement de son urbanisation se fasse dans les limites de son bourg.

Quelques disponibilités foncières, composées de dents creuses, permettront de densifier et de structurer les espaces déjà bâtis. Un petit programme en densification d'une dent creuse du centre ancien sera notamment prévu et encadré par une OAP, avec des orientations qualitatives pour la création de 3 grands logements groupés en continuité des maisons de ville de la Grande Rue et selon la même morphologie. L'objectif est d'accueillir des familles en centre-bourg.

Une zone, située en entrée de village, comptant dans la consommation des ENAF, permettra de requalifier ce secteur peu qualitatif et peu intégré dans le contexte paysager et patrimonial de la commune. Cette zone à urbaniser est encadrée par une OAP pour permettre un projet d'ensemble sur deux secteurs, conditionnés l'un à l'autre, afin d'intégrer le sujet de la dépollution du site d'un ancien garage / station-service et de prendre en compte la présence de risques naturels. La morphologie des volumes bâtis proposés permettra une intégration valorisant les qualités paysagères du site (notamment la vue dégagée sur le coteau viticole) et offrira une typologie de logements pour les jeunes familles (16 logements). La réhabilitation d'une bâtisse ancienne sur l'un des secteurs fera partie du projet pour proposer quelques logements plus grands, pour un total d'environ 21 logements au plus sur ce secteur d'OAP

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, permettra également l'aménagement de deux logements qualitatifs, dans la continuité des bâtisses en alignement, en entrée Sud-Est du bourg, tout en garantissant préservation des qualités paysagère d'un parc classé en zone naturelle.

Le parti pris d'aménagement conduit à ce que les hameaux et les espaces bâtis diffus soient classés en Uh ou A, classement qui permet la gestion et l'évolution du bâti existant.

La petite zone d'activités existante restera dans ses contours actuels sans connaître une nouvelle consommation foncière mais permettra l'installation de nouvelles activités tout en s'assurant de la préservation du cadre paysager environnant.

Bilan foncier - Salles-Arbuissonnas-en-Beaujolais	Potentiel consommant des ENAF		Potentiel ne consommant pas d'ENAF (densification)
	Extension	Densification	
Habitat	0,30	0,00	0,66
Economie	0,00	0,00	0,00
Equipements	0,00	0,00	0,00
ER	0,00		0,13
Total	0,30		0,79

	Volume de logements alloués 2018-2034	Logements produits 2018/2022	Objectif reconquête logements vacants	Reste à produire 2022/2034	2023 Logements programmés (Coups partis : PA accordés)	Reste à produire 2022/2034
	65	37	2	26	2	24
<i>Potentiel foncier du projet</i>	Secteurs d'OAP	Capacités résiduelles (densification/extension)	Changement destination	TOTAL		
TOTAL	21	5	0	26		
OAP 11.2 Centre-bourg-Grande Rue (Ua - 0,08 ha)	3					
OAP 11.1 Entrée de village Sud-Est (Aua - 0,59 ha)	18					



Vaux-en-Beaujolais

La topographie et la présence de risques naturels importants dans le cœur du village, n'ont pas permis de proposer assez de potentiel foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine pour répondre aux objectifs de production de logements prévus pour la commune. Les élus ont donc fait le choix de conforter le centre village en mobilisant les quelques disponibilités foncières représentées par des dents creuses et par la greffe d'une zone à urbaniser, en extension.

Dans le contexte d'une commune marquée par une topographie très pentue et compte tenu du caractère peu étendu du centre-bourg, les possibilités d'extension sont limitées et doivent justifier d'une intégration à l'échelle du grand paysage. De ce fait, la principale zone de développement, est située sur le bas du bourg. Le choix de ce secteur permet de développer la nouvelle zone urbanisée en frange Sud du centre-bourg avec des volumes majoritairement implantés en partie haute du tènement. Les anciennes parcelles de vignes intégrées dans le secteur d'OAP n'ont plus de possibilités d'exploitation en raison de deux maisons individuelles construites au sud du secteur. Leur aménagement permettra également de rattacher visuellement ces deux constructions isolées au centre-bourg. La zone représente un potentiel de 16 logements qui pourront être aménagés sur deux opérations successives mais par un seul porteur de projet à l'échelle du secteur. L'OAP permet de positionner l'accès au site et l'accroche au centre-bourg ; elle donne le cadre nécessaire aux enjeux d'intégration des nouvelles constructions dans le grand paysage et cherche à limiter leur impact visuel sur le village depuis le hameau du Chavel notamment. Un total de 20 nouveaux logements sera possible en mêlant un habitat destiné aux jeunes familles et un habitat intergénérationnel.

Par ailleurs, afin de répondre aux objectifs de production de logements et compte tenu du peu de potentiel présent dans le centre-bourg, les élus ont souhaité permettre le renforcement des cœurs de quelques hameaux, à travers des disponibilités foncières ne consommant pas d'ENAF (Chavel, Le Mathy, Le Sotison, Montrichard), et permettant la construction d'environ 8 logements.

Le reste des hameaux et des espaces bâtis diffus sont classés en Uh ou A ; ce qui permet la gestion et l'évolution du bâti existant.

Bilan foncier - Vaux-en-Beaujolais	Potentiel consommant des ENAF		Potentiel ne consommant pas d'ENAF (densification)
	Extension	Densification	
Habitat	0,64	0,38	0,36
Economie	0,00	0,00	0,00
Equipements	0,00	0,00	0,00
ER	0,00		0,00
Total	1,02		0,36

	Volume de logements alloués 2018-2034	Logements produits 2018/2022	Objectif reconquête logements vacants	Reste à produire 2022/2034	2023 Logements programmés (Coups partis : PA accordés)	Reste à produire 2022/2034
	79	31	9	39	4	35
Potentiel foncier du projet	Secteurs d'OAP	Capacités résiduelles (densification/extension)	Changement destination	TOTAL		
TOTAL	16	9	10	35		
OAP 12.1 Confortement du centre bourg (AUB - 0,7 ha)	16					



Ville-sur-Jarnioux

La commune de Ville-sur-Jarnioux est marquée par la présence d'un cadre paysager de qualité et d'un patrimoine remarquable, notamment avec l'Eglise du village protégée par un Périmètre Délimité des Abords qui couvre la totalité du cœur historique du bourg.

Le centre-bourg, très resserré, ne présente pas suffisamment de potentiel foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine pour répondre aux objectifs de production de logements prévus pour la commune. Ainsi, le renforcement du village passe par un développement sur sa partie Sud.

Deux zones de développement, au-delà de la ceinture verte protégeant le cœur du village, représentant un potentiel consommant des ENAF (dont une en cours d'urbanisation) sont prévues pour permettre la production de 18 logements répartis sur deux secteurs qui marqueront l'entrée Sud du village depuis la route de Theizé. Cette zone, couverte par une OAP a pour volonté de s'inscrire dans la continuité du permis d'aménager déjà en cours de réalisation sur la partie Ouest du secteur, par le prolongement de la voie de desserte jusqu'à la route de Theizé. De ce fait, les volumes bâtis s'implantent en tenant compte de la topographie, en partie Sud de cette voie de desserte avec un principe de stationnement mutualisé aménagé à proximité directe, pour permettre des volumes bâtis avec une orientation principale au Sud, en dégagant des espaces de jardins privés/partagés qualitatifs au contact de la frange arborée à préserver. Sur la totalité du secteur de 1,2 ha que représente le périmètre d'OAP, le permis d'aménager a été accordé pour la création de 15 logements et l'OAP 13.1 permet 14 nouveaux logements (soit une densité de 19 logts/ha) soit une densité globale de 24 logts/ha.

Les programmes proposés offriront des typologies de logements variées grâce à la création de volumes d'habitats intermédiaires et compacts, s'approchant de la morphologie des bâtisses anciennes du centre-bourg et s'intégrant dans le paysage de façon qualitative en traitant également la question des mobilités douces en accompagnement entre les deux secteurs.

Quelques autres disponibilités foncières (3 logements) ne consommant pas d'ENAF sont repérées dans la zone centrale du village (zone Ua).

Les hameaux et le bâti diffus ne présentent pas de potentiel foncier mobilisable avec un classement en Uh ou A qui autorise la gestion et l'évolution du bâti existant.

Bilan foncier - Ville-sur-Jarnioux	Potentiel consommant des ENAF		Potentiel ne consommant pas d'ENAF (densification)
	Extension	Densification	
Habitat	0,61	0,00	0,15
Economie	0,00	0,00	0,00
Equipements	0,00	0,00	0,00
ER	0,37		0,09
Total	0,98		0,25

	Volume de logements alloués 2018-2032 (objectifs du PADD)	Logements produits 2018/2022 (base Sitaldel)	Objectif reconquête logements vacants	Reste à produire 2022/2034	2023 Logements programmés (Coups partis : PA accordés)	Reste à produire 2022/2034
	57	20	3	34	1	33
<i>Potentiel foncier du projet</i>	Secteurs d'OAP	Capacités résiduelles (densification/extension)	Changement destination	TOTAL		
TOTAL	18	0	0	18		
OAP 13.1 Centre-bourg (AUa - 0,6 ha)	14					
OAP 13.2 Centre-bourg (Ua - 0,15 ha)	4					



4.4 – Bilan de la consommation d’espaces NAF projetée

4.4.1 – Bilan général à l’échelle du PLUi-H

La consommation projetée totale est de 66,2 hectares environ, sur la période 2021-2034, soit une consommation moyenne de 5,1 hectares par an. Cette consommation foncière se partage entre des ENAF en densification (16,6%) et en extension (83,4%).

Bilan consommation 2021-2034 (13 ans)	En hectares
Habitat	27,8
Economie	24,5
Equipements	3,0
Emplacements réservés	11,0
TOTAL	66,2

Cette consommation projetée est compatible avec les objectifs de la loi Climat et Résilience :

- La consommation passée « de référence » sur la période 2011-2021 est de 115,4 hectares sur 10 ans, soit 11,54 hectares par an.
- En appliquant une division par deux de la consommation d’ENAF tous les dix ans, le plafond « théorique » envisageable à l’échelle du PLUi-H est de 66,4 hectares.
 - o 57,7 hectares sur la période 2021-2031 (réduction annuelle moyenne de 50% par rapport à 2011-2021) ;
 - o 8,7 hectares sur la période 2031-2034 (réduction annuelle moyenne de 75% par rapport à 2011-2021).

La consommation d'espace, à l'échelle de chaque commune, est la suivante :

Consommation d'espace projetée (en ha)	Habitat	Economie	Equipements	Emplacements réservés	TOTAL
Arnas	4,9	18,9	0,0	3,7	27,5
Blacé	1,6	0,7	0,7	0,5	3,5
Cogny	1,1	0,0	0,0	0,3	1,4
Denicé	2,0	0,0	0,0	0,1	2,2
Gleizé	10,1	0,0	2,3	0,2	12,6
Jassans-Riottier	0,0	2,4	0,0	0,4	2,8
Lacenas	0,6	1,5	0,0	0,5	2,5
Le Perréon	0,6	0,0	0,0	0,5	1,2
Limas	0,1	0,0	0,0	1,6	1,6
Montmelas-Saint-Sorlin	0,6	0,0	0,0	0,1	0,7
Rivolet	0,7	0,0	0,0	0,8	1,4
Saint-Cyr-le-Châtoux	0,7	0,0	0,0	0,0	0,7
Saint-Etienne-des-Ouillères	2,5	1,0	0,0	2,0	5,5
Saint Julien	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
Salles-Arbussonnas-en-Beaujolais	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
Vaux-en-Beaujolais	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Ville-sur-Jarnioux	0,6	0,0	0,0	0,4	1,0
Villefranche-sur-Saône	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL PLUi-H	27,8	24,5	3,0	11,0	66,2

4.4.2 – Bilan pour le développement résidentiel

L'analyse du potentiel foncier à vocation résidentielle au sein de la Communauté d'agglomération fait apparaître une capacité foncière globale de 67,2 ha, dont 27,8 ha en ENAF. Sont pris en compte autant le foncier en extension qui est quasi-exclusivement du foncier engendrant une consommation d'ENAF et le foncier en densification qui après analyse cartographique et de terrain a été défini comme engendrant une consommation d'ENAF.

Ces 27,8 ha de consommation d'ENAF représentent donc environ 41 % de la capacité foncière totale pour l'habitat. Cette consommation d'ENAF s'étant sur la période 2021-2034 (13 ans), cela équivaut à une consommation de 2,14 ha par an (en sachant que la consommation passée sur la période de référence de 2011-2020 est de 78,2 ha, soit une consommation annuelle de 7,82 ha/an). **La diminution de la consommation pour le poste « habitat » est donc d'environ -73%.**

A l'échelle communale, les équilibres entre la mobilisation des tènements non-ENAF et la consommation d'ENAF sont plus hétérogènes. En effet, certaines communes disposent d'un tissu bâti suffisamment important pour disposer d'un potentiel de densification ne consommant pas d'ENAF (comme c'est le cas pour Jassans-Riottier, Villefranche-sur-Saône ou Limas dont une très large partie voire la totalité du potentiel foncier identifié ne consomme pas d'ENAF).



Certains villages disposent également d'un potentiel de développement résidentiel sans consommer d'ENAF assez important comme c'est le cas de Salles-Arbuissonnas-en-Beaujolais ou Le Perréon, où cette fois, c'est leur tissu bâti qui est davantage lâche ou aéré pour permettre leur densification sans engendrer une consommation d'ENAF importante.

A l'inverse, certaines communes particulièrement contraintes par la morphologie de leur territoire notamment ou par le profil de leur tissu bâti, telles que Gleizé, Arnas et Saint-Etienne des Oullières disposent de moins d'options de développement dont une partie doit passer par une consommation d'espaces supérieure à la mobilisation d'espaces non agricoles, naturels ou forestiers.

Comme le précise le PADD, la priorisation du renouvellement urbain et de la densification des tissus bâti existants est un objectif affirmé et qui a guidé la construction de ce PLUi-H. L'estimation des potentiels de logements en densification, retenus pour le PLUi-H s'appuie sur :

- L'identification des projets en cours d'études ou en phase d'être lancés sur les communes (programmation de projets opérationnels de lotissement ou de maîtrise d'œuvre, programmes portés par des aménageurs publics, projets d'initiatives privées connus, etc.) ;
- L'analyse des potentiels de densification et des secteurs mutables identifiés, croisés avec l'objectif de densité adapté au secteur, et leur faisabilité technique et financière ;
- L'analyse de la production moyenne de logements par commune dans les années passées.

L'analyse des potentiels de logements liés à la densification a permis :

- D'estimer la contribution possible de ce potentiel aux objectifs de construction de nouveaux logements de chaque commune,
- De préciser les besoins en logement ne pouvant être satisfaits par densification et mutation des espaces bâtis, et donc de définir les besoins en extension.

Les modes de production de logements à l'échelle du territoire de la communauté d'agglomération permettent de répondre aux objectifs du PADD, en tenant compte des objectifs de densité fixés par le SCoT pour rappel : 80 logements à l'hectare pour la ville centre, 40 logements à l'hectare pour la Polarité, 20 logements à l'hectare pour les secteurs ville dont 25 logements à l'hectare pour les communes plus resserrées de Blacé, Lacenas, Saint-Etienne-des Oullières et Saint-Julien. La densité moyenne obtenue est de 35,2 logements à l'hectare et, de façon générale, les productions de logements sur les différentes communes répondent aux objectifs de densités énoncée ci-dessus.

Sur certaines communes la densité est moins représentative compte-tenu de la particularité de leur territoire et de leur enveloppe urbaine.

Ainsi, la commune de Saint-Julien qui présente plusieurs secteurs de densification sur des zones déjà artificialisées ou en renouvellement urbain, mais ne comptabilise que peu de surface en extension, densification ou dents creuses. La densité moyenne est donc plus importante que les objectifs à l'échelle de la commune, bien que le principal secteur de création de logements sur l'OAP 10.I La Cime des prés présente lui une densité moyenne de 25 logements à l'hectare.

La commune de Saint-Cyr-le-Château a vu également sa densité adaptée du fait du caractère très réduite de son enveloppe urbaine, en sommet de colline avec une prédominance de secteurs naturels et boisés. Compte-tenu de la morphologie urbaine du bourg de la commune n'offre quasiment pas de potentiel en densification et la zone Nord en extension présente une densité moyenne de 10 logements à l'hectare. De fait la densité la densité moyenne sera limitée à environ 11 logements à l'hectare.

Tableau de synthèse ci-après :





	PADD		Productions de logements			Plan de zonage								
	Objectifs de production de logements (2018-2034)	Objectifs détaillé de production de logements (2018-2034)	Logements déjà produits (2018-2022)	Logements restant à produire (2022-2034)	Total logts déjà produits et restant à produire	1		2		3		4	1 + 2 + 3 + 4	
						Estimation théorique du nombre moyende logements en densification (hors zones AU et OAP) sur des terrains nus	Objectifs de logements estimés dans les zones AU	Objectifs minimum de logements fixés dans les OAP	Production théorique renouvellement urbain	Scénario moyen	Scénario fort		Scénario moyen	Scénario fort
Villefranche-sur-Saône	7000	4100	1300	2800	4100	868	1128	nc	nc	1296	1555	282	2446	2966
Arnas		620	265	355	620	30	39	nc	nc	205	246	20	255	305
Gleizé		1195	656	539	1195	70	91	nc	nc	275	330	46	391	467
Jassans-Riottier		625	366	259	625	73	95	170	204	0	0	18	261	317
Limas		460	132	328	460	101	131	150	180	38	46	25	314	382
Blacé	1030	117	23	94	117	13	13	57	71	11	13	nc	81	97
Lacenas		91	57	34	91	18	18	nc	nc	15	18	nc	33	36
Saint-Etienne-des-Ouillères		159	59	100	159	27	27	nc	nc	73	88	nc	100	115
Saint-Julien		65	16	49	65	17	17	nc	nc	21	25	nc	38	42
Cogny		85	30	55	85	31	31	nc	nc	16	19	nc	47	50
Denicé		110	27	83	110	29	29	50	60	0	0	nc	79	89
Le Perréon		112	54	58	112	34	34	nc	nc	8	10	nc	42	44
Montmelas-Saint-Sorlin		37	11	26	37	11	11	nc	nc	11	13	nc	22	24
Rivolet		42	4	38	42	16	16	nc	nc	14	17	nc	30	33
Saint-Oyr-le-Chatoux		11	3	8	11	5	5	nc	nc	5	6	nc	10	11
Salles-Arbuissonnas-en-Beaujolais		65	37	28	65	7	7	nc	nc	21	25	nc	28	32
Vaux-en-Beaujolais		79	31	48	79	23	23	nc	nc	16	19	nc	39	42
Ville-sur-Jarnioux		57	20	37	57	0	0	nc	nc	18	22	nc	18	22
Total		8030	8030	3091	4939	8030	1373	1716	427	515	2043	2452	390	4233

nc = non concerné

4.4.3 – Bilan pour le développement économique

Le potentiel foncier retenu dans le PLUi-H répond à l'ambition du PADD d'offrir des solutions diversifiées pour l'accueil des activités économiques et d'anticiper le renouvellement et la densification des espaces économiques existants. Ainsi, l'analyse du potentiel foncier fait ressortir une capacité foncière globale dédiée au développement économique de 26,1 ha, qui se partage entre 22,1 ha en extension, et 4 ha en densification.

Ont été prises en compte :

- Les emprises foncières restant disponibles (à commercialiser) au sein des différentes zones d'activités de compétence intercommunale ;
- Comme pour le potentiel foncier résidentiel, un réajustement de potentielles mutations de sites a été réalisé mettant en évidence certaines friches et certaines parcelles identifiables ;
- Les projets d'extension et de création de zones d'activités en cours sur le territoire dont le projet Beau Parc à Arnas.

En termes de consommation d'espaces, le projet de PLUi-H prévoit que les activités économiques consommeront entre 2021 et 2034 environ 24,5 ha d'ENAF. Cette consommation d'espace a été évaluée comme pour le potentiel à vocation d'habitat, à la lumière d'une analyse parcellaire et de terrain. **Cette consommation d'ENAF représente ainsi un rythme de 1,88 ha/an, soit une diminution de -28% de la consommation d'ENAF par rapport à la période précédente qui affichait un rythme de 2,6 ha/an entre 2011 et 2021.**

Si la large majorité du foncier à vocation économique engendre une consommation d'ENAF (24,5 ha d'ENAF sur 26,1 ha de potentiel foncier mobilisable), cette offre foncière répond aux objectifs fixés par le PADD qui est d'offrir des conditions d'accueil pour les entreprises à court et moyen terme. En effet, le Schéma d'Aménagement Economique réalisé par la Communauté d'agglomération démontre que les potentiels d'accueil d'activités dans les espaces existants sont inférieurs aux besoins projetés à l'horizon 2034, justifiant le besoin de disposer dans le PLUi-H de solutions foncières supplémentaires (cf. paragraphe 2.4).

Cet objectif d'offre foncière à vocation économique, a en grande partie été rempli par l'aménagement du site de projet Beau Parc à Arnas comme le prévoit le PADD. A cet effet, le foncier alloué à ce projet représente une large partie de cette consommation d'ENAF. Le reste du foncier consommant des ENAF concernant des extensions mesurées de zones d'activités existantes à Jassans-Riottier, Lachenas et Saint-Etienne-des-Oullières.

4.4.4 – Bilan pour les équipements et les emplacements réservés

En termes de consommation d'espaces, le projet de PLUi-H prévoit que les équipements consommeront entre 2021 et 2034 environ 3 ha d'ENAF. Cette consommation d'espace provient des espaces d'extension ou d'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'équipements. Cette consommation d'ENAF représente ainsi un rythme de 0,23 ha/an.

Ce foncier répond à aux objectifs du PADD puisque beaucoup de ce foncier vient renforcer la polarité urbaine et équilibrer l'offre à l'échelle des 5 communes de la polarité. Ainsi, une très large part de ce foncier est situé sur les communes de Gleizé et Limas.

L'autre objectif du PADD est de conforter les équipements des villages proches de Villefranche-sur-Saône et les bourgs équipés de l'espace rural. Le reste du foncier à vocation d'équipements est principalement situé sur les communes de Blacé et de Saint-Etienne-des-Oullières.



Les emplacements réservés prévus dans le PLUi-H ont également été pris en compte dans le bilan global de la consommation d'espace. Ils représentent une consommation potentielle d'ENAF d'environ 11 hectares, pour différents motifs : des équipements spécifiques nouveaux ou des extensions (gestion des eaux pluviales, aire d'accueil des gens du voyage), des infrastructures, en particulier des élargissements de voirie en vue de les aménager souvent à des fins de sécurisation des déplacements modes doux, mais aussi des créations de modes doux en site propre, des voies nouvelles, des améliorations ou créations d'accès, des extensions de cimetière...

Les communes les plus concernées par cette consommation foncière d'ENAF liée aux emplacements réservés sont Arnas qui porte la majeure partie du développement de la Polarité, notamment avec le projet Beau Parc, mais aussi Saint-Etienne des Oullières avec son rôle de relais sur la partie Nord du territoire rural et Limas affecté par des phénomènes de ruissellements et d'inondations justifiant l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales superficielles.

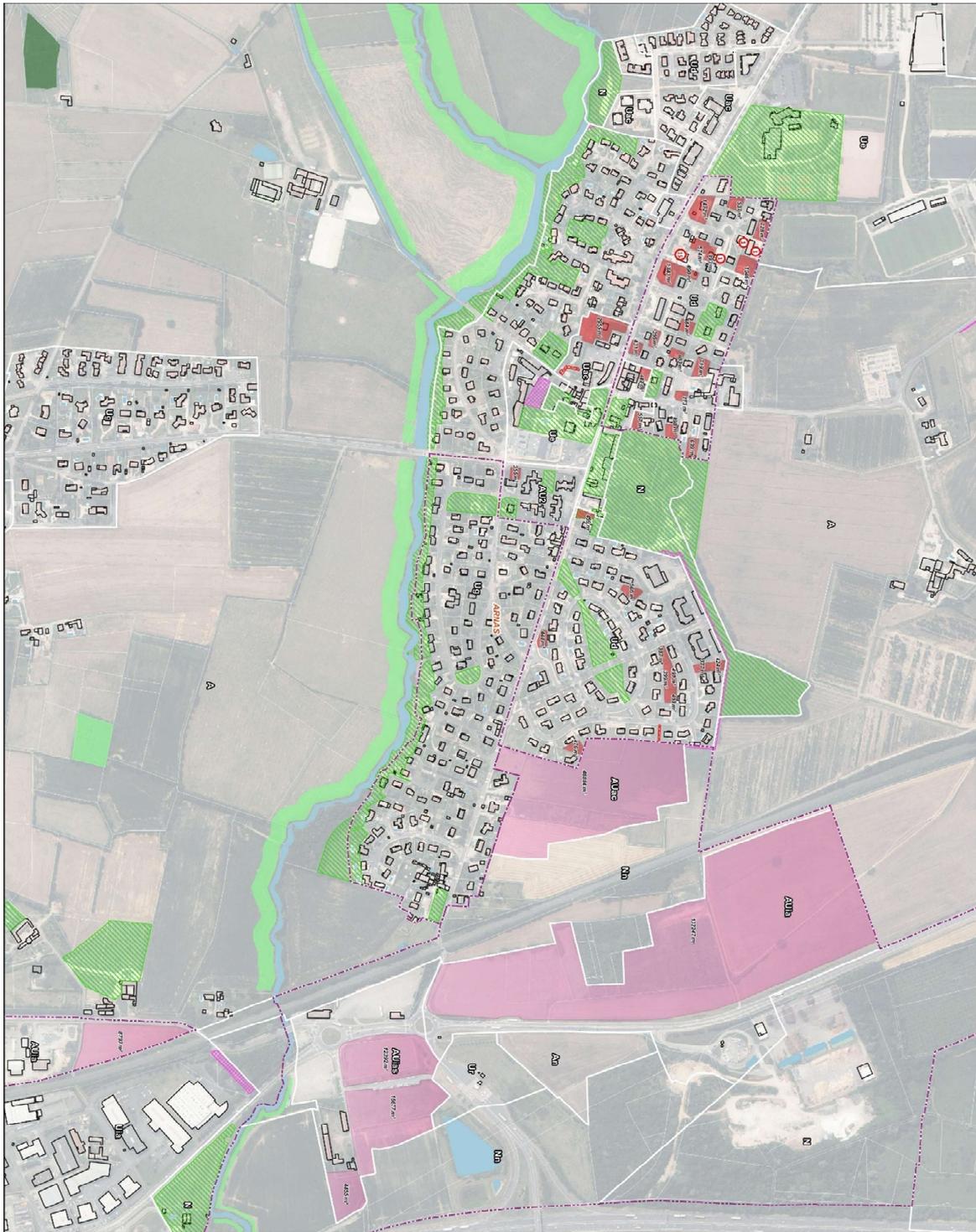
Il est difficile de comparer en tant que telle la consommation générée par le projet de PLUi-H avec la consommation passée sur ce poste, étant donné que le portail national de l'artificialisation ne présente pas une donnée ciblée sur les équipements publics.



5- ANNEXE – LOCALISATION DU POTENTIEL FONCIER



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Arnas 1 sur 3

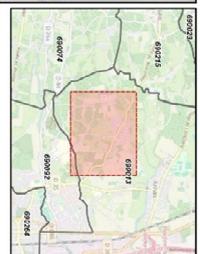
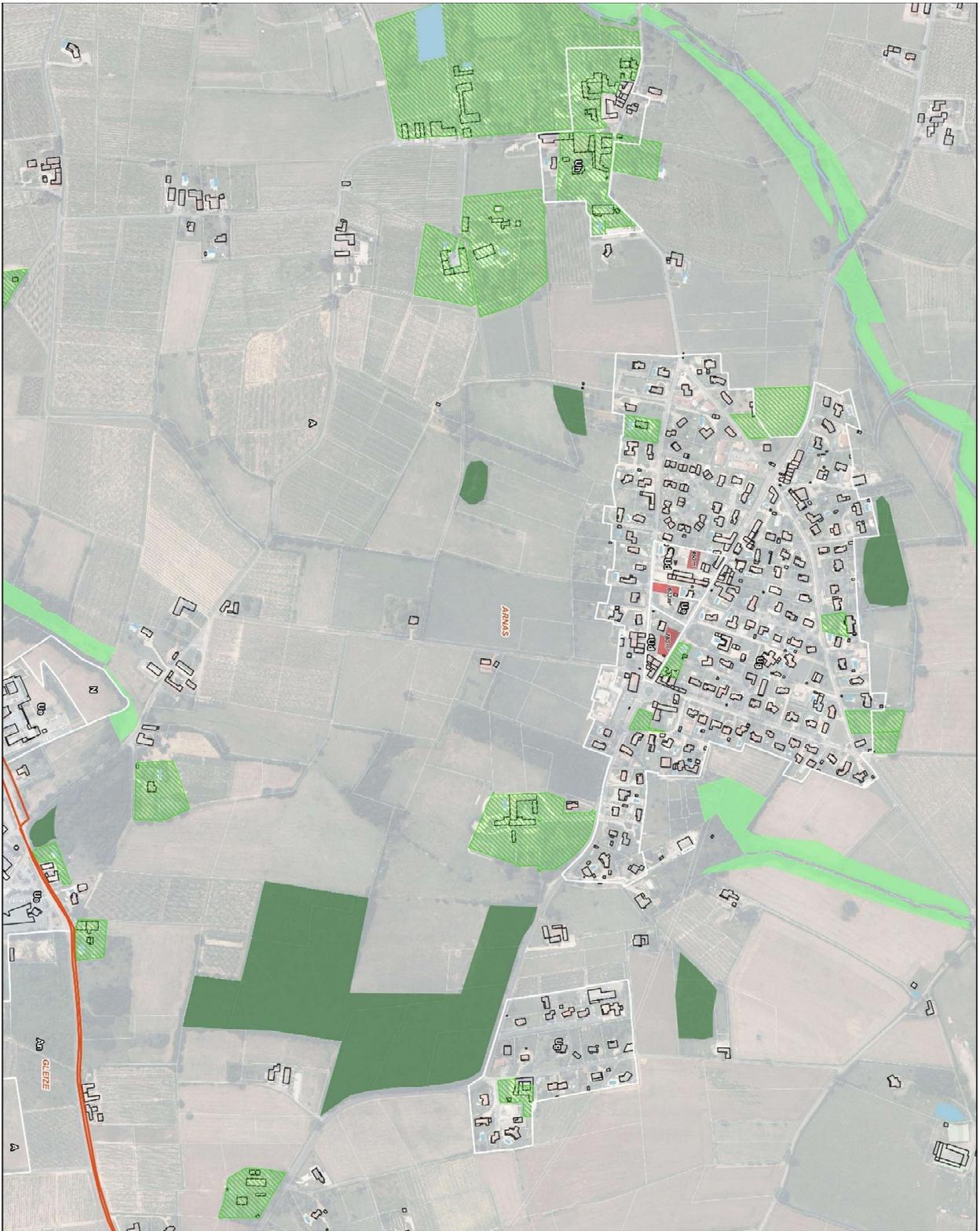


- : secteur de segments déjà produits (2018-2022)
- Potential foncier retenu :
- consommant de FENAF
 - ne consommant pas de FENAF
- Emplacements réservés
- consommant de FENAF
 - ne consommant pas de FENAF
- Autres éléments de contexte :
- Périmètres OAP
 - Bosquets, bosquets
 - Parcs, jardins
 - Espaces Boisés Classés (EBC)
 - Zonage (contour blanc épais)
 - Limites des communes
 - Parcelles (contour blanc fin)
 - Bâiments
 - Hydrographie



Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN BD Cartho / DGFIP 2025-04





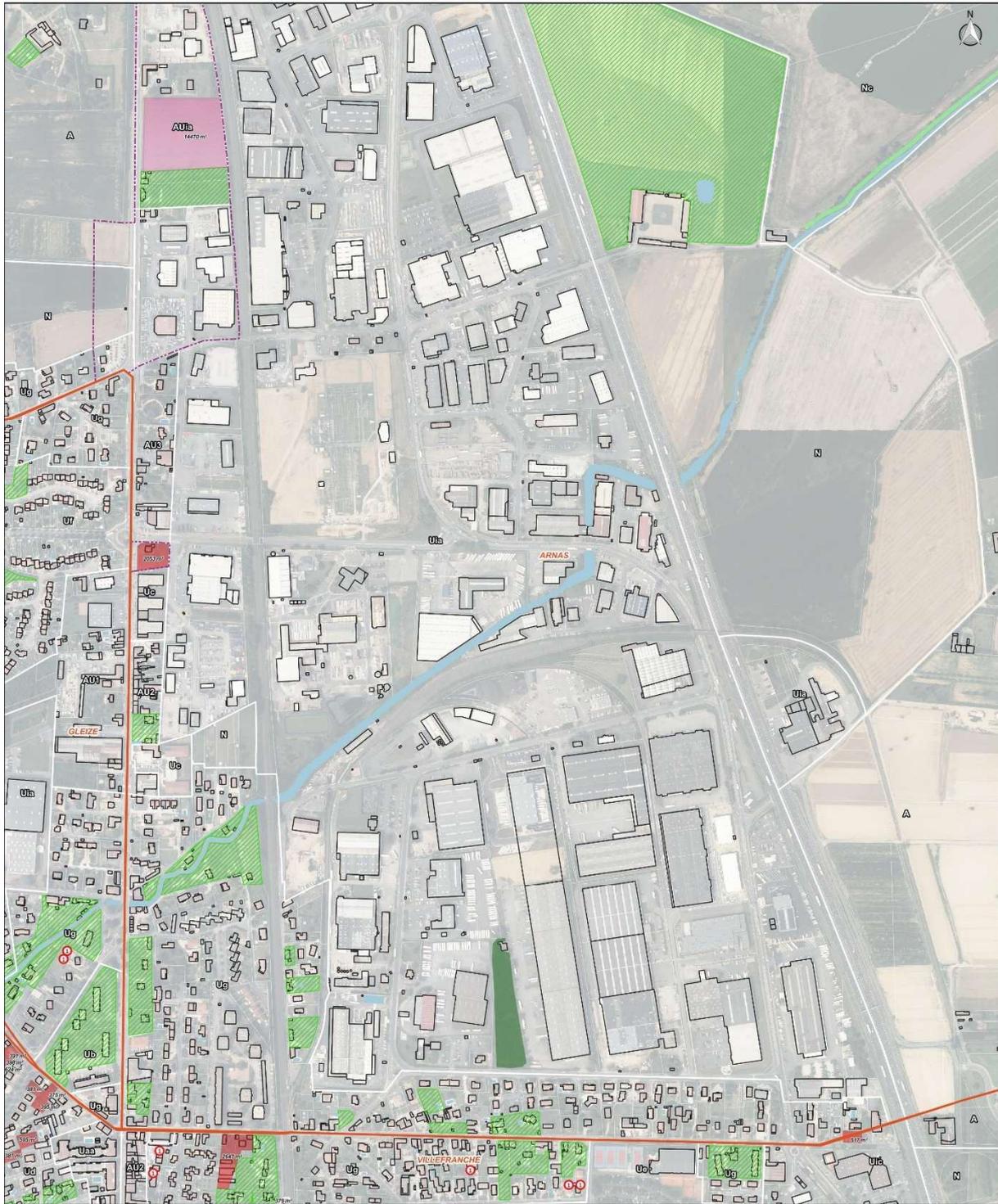
- : nombre de logements déjà produits (2018-2022)
- Potentiel foncier retenu :
 - consommant de l'EIVAF
 - ne consommant pas d'EIVAF
- Emplacements réservés
 - consommant de l'EIVAF
 - ne consommant pas d'EIVAF
- Autres éléments de contexte :
 - Périmètres OAP
 - Boissements, bosquets
 - Parcs, jardins
 - Espaces Boisés Classés (EBC)
 - Zonage (contour Blanc épais)
 - Limites des communes
 - Parcelles (contour blanc fin)
 - Bâtiments
 - Hydrographie



Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2025-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Arnas 3 sur 3



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

Autres éléments de contexte :

- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

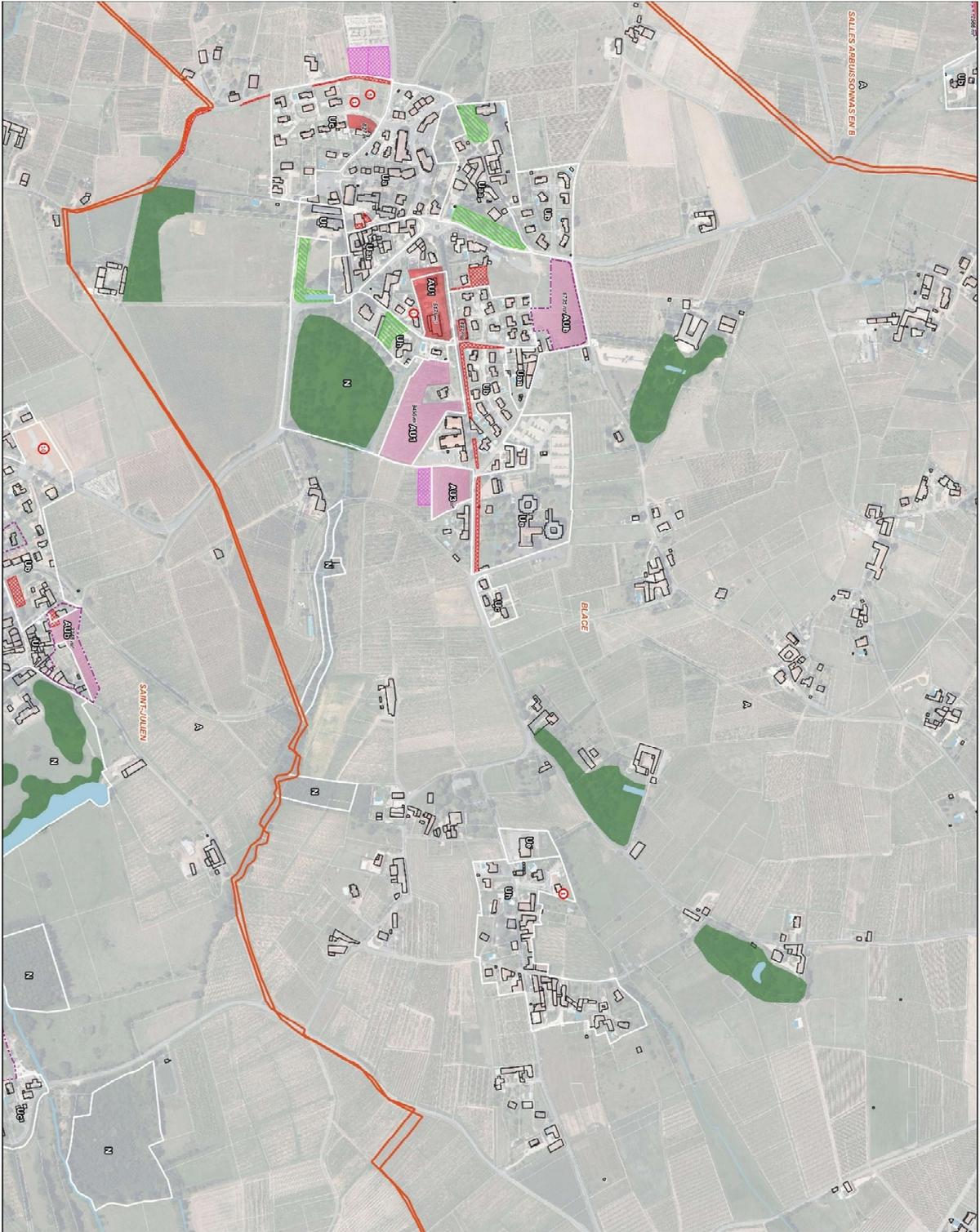
Zonage (contour blanc épais)

- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m
Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2023-04



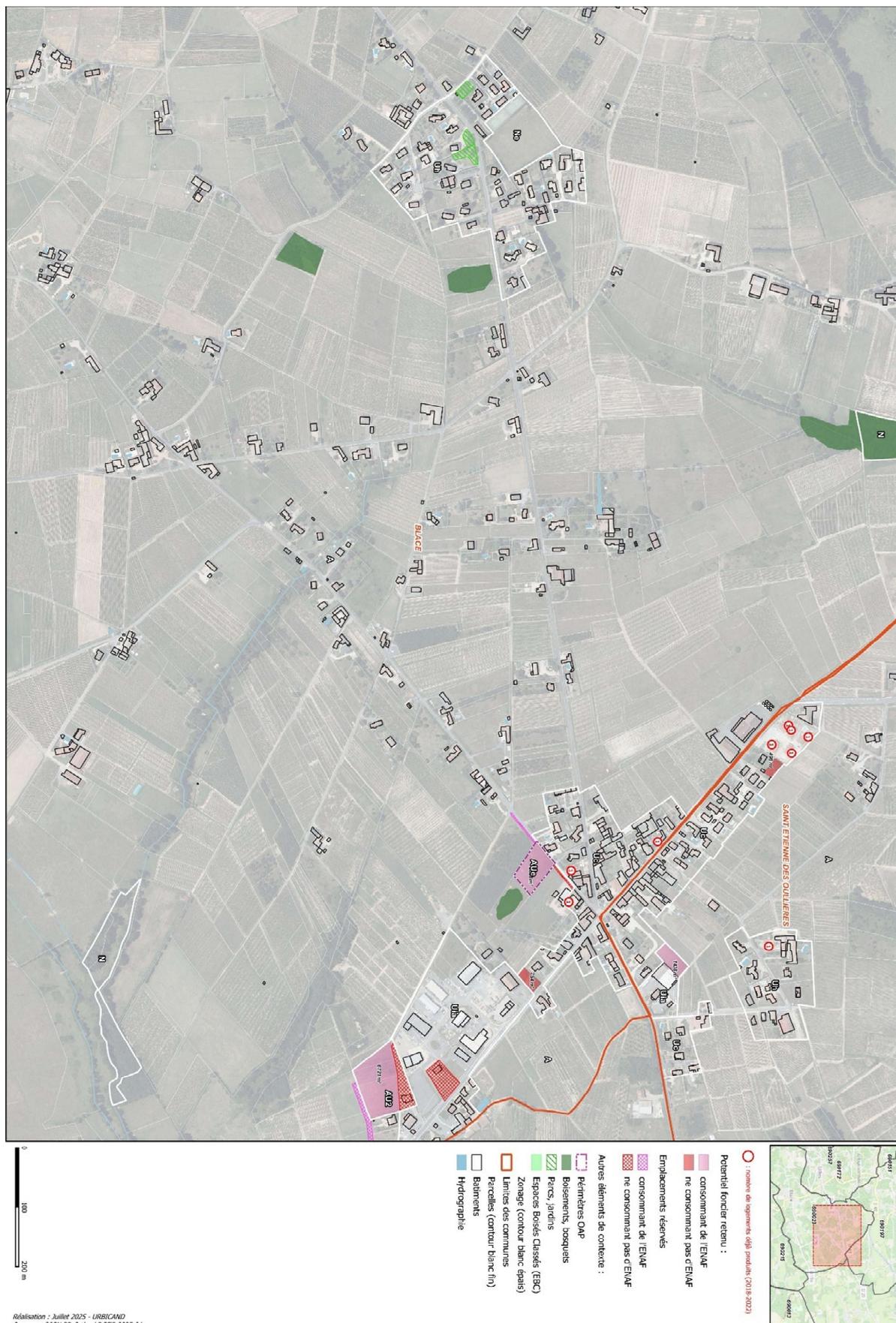
Repérage des potentiels fonciers identifiés - Blacé 1 sur 2



- : nombre de logements déjà produits (2018-2022)
- Potentiel foncier retenu :**
 - : consommation de REIMAF
 - : ne consommant pas de REIMAF
- Emplacements réservés**
 - : consommation de REIMAF
 - : ne consommant pas de REIMAF
- Autres éléments de contexte :**
 - : Périmètres OAP
 - : Bosquets, bosquets
 - : Parcs, jardins
 - : Espaces Balisés Classés (EBC)
 - : Zonage (contour blanc épais)
 - : Limites des communes
 - : Parcelles (contour blanc fin)
 - : Bâtiments
 - : Hydrographie

Réalisation : Juillet 2025 - URBI/CAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGPR 2025-04

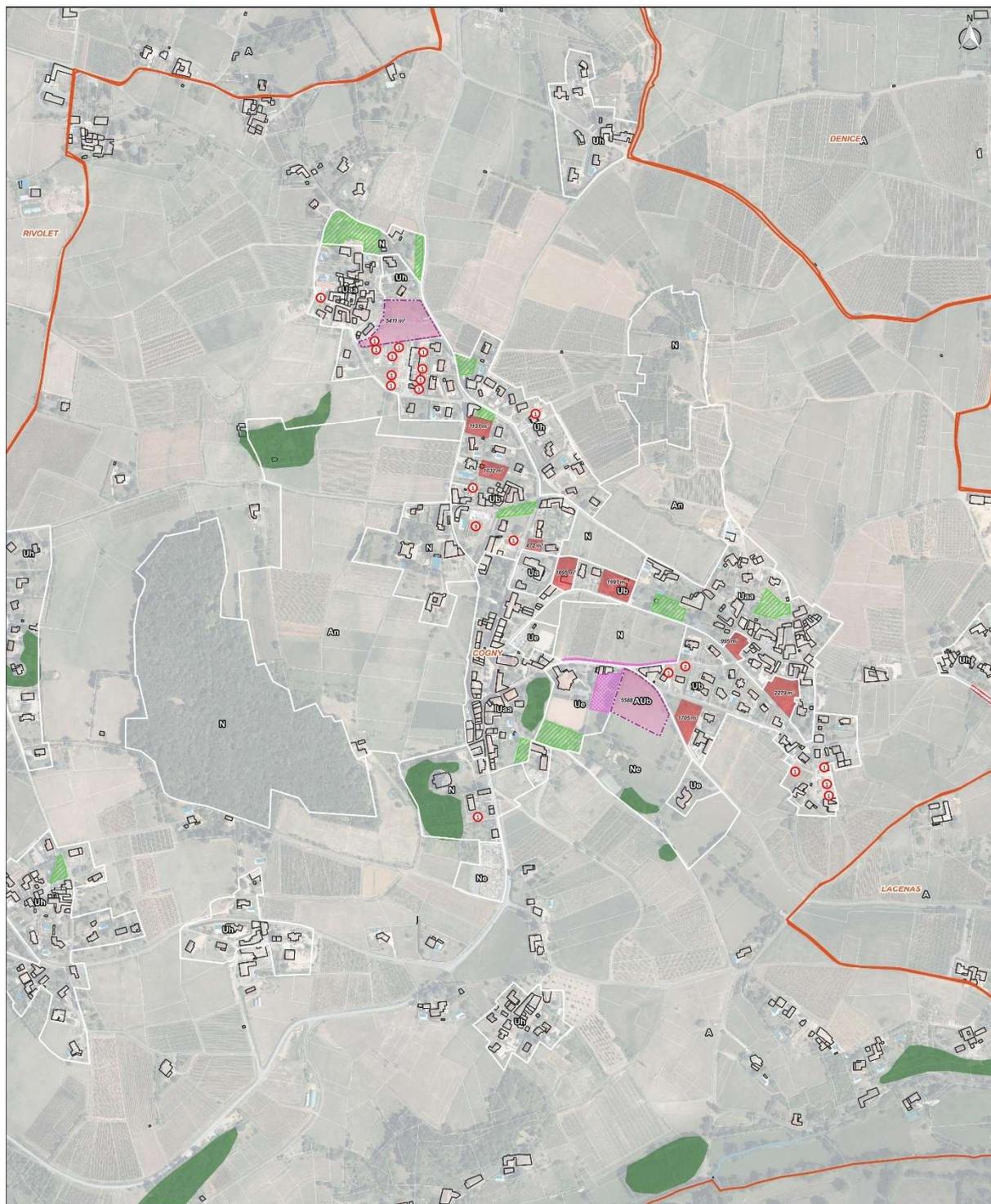




Réalisation : juillet 2025 - URBI/CAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFP 2025-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Cogny



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

Autres éléments de contexte :

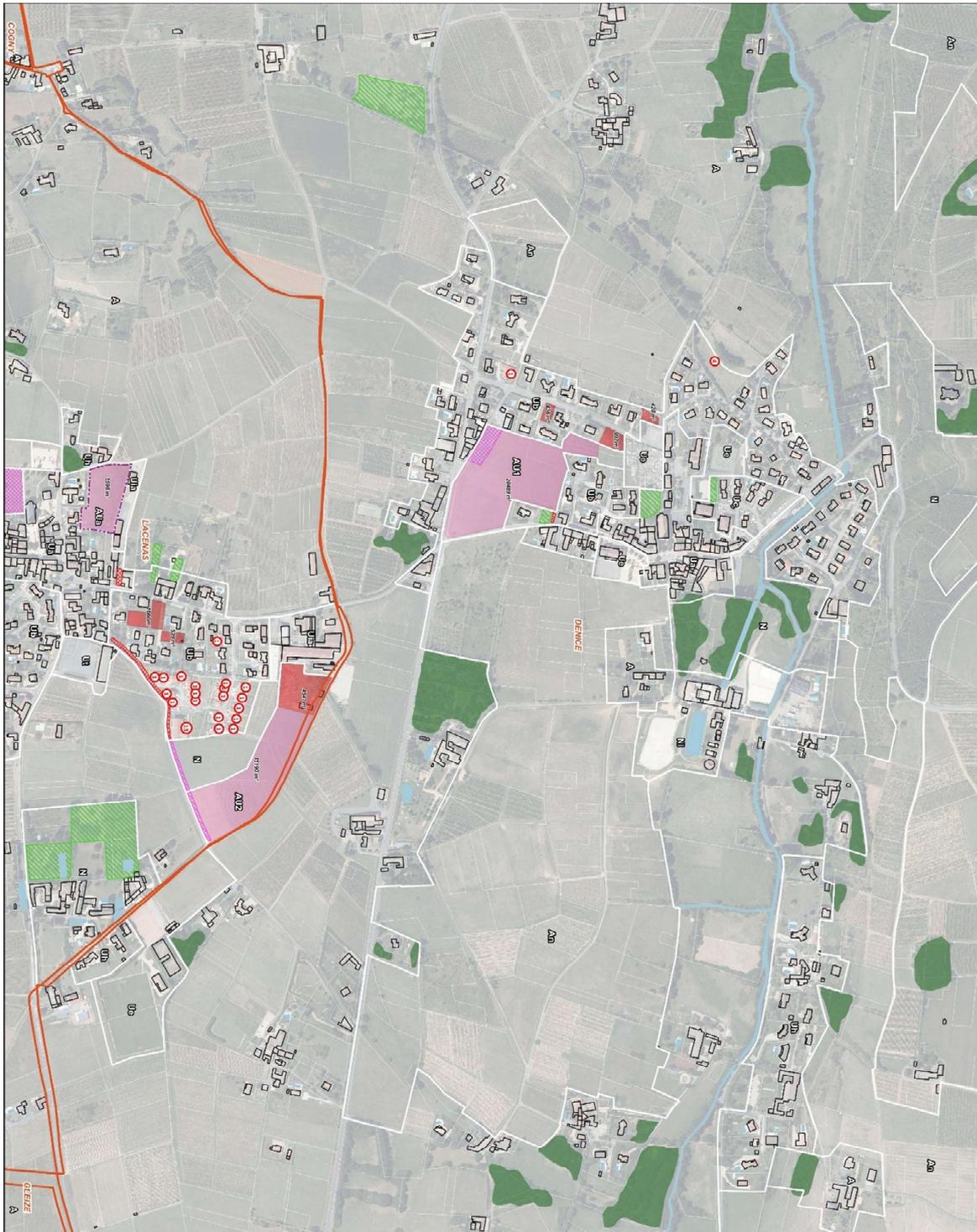
- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

Zonage (contour blanc épais)

- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m
Réalisation : Juillet 2025 - URDIGRAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2025-04





- : nombre de logements déjà produits (2018-2022)
- Potential foncier retenu :
 - consommant de TENAF
 - ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
 - consommant de TENAF
 - ne consommant pas d'ENAF
- Autres éléments de contexte :
 - Périmètres OAP
 - Bosquets, bosquets
 - Ponds, jardins
 - Espaces Boisés Classés (EBC)
 - Zonage (contour blanc épais)
 - Limites des communes
 - Parcelles (contour blanc fin)
 - Bâtiments
 - Hydrographie



Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN BD Cartho / DGFIP 2025-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Denicé 2 sur 3



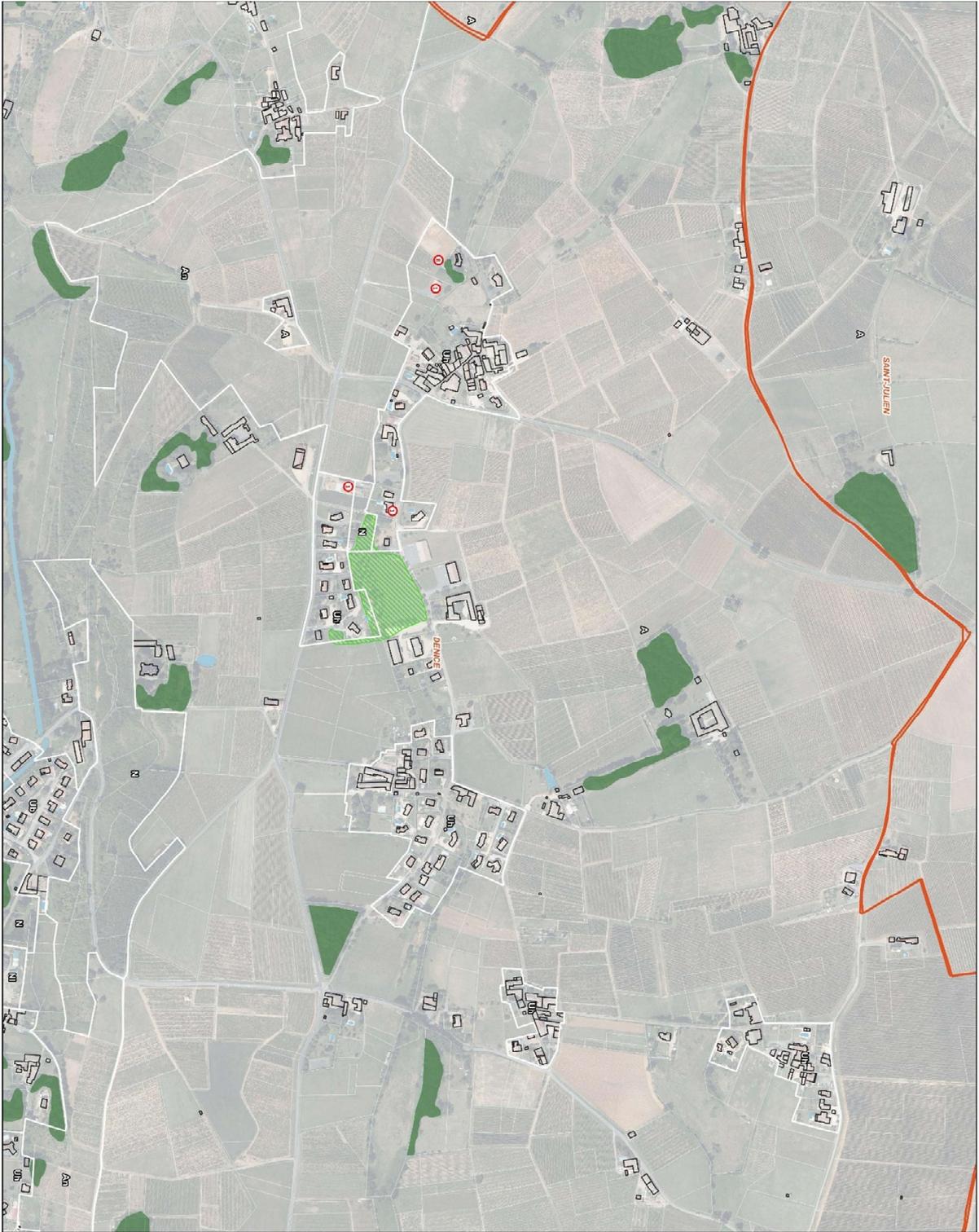
- : nombre de logements déjà produits (2018-2022)
- Potential foncier retenu :
 - consommant de l'ENAF
 - ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
 - consommant de l'ENAF
 - ne consommant pas d'ENAF
- Autres éléments de contexte :
 - Palmiettes OAP
 - Espaces Boisés Classés (EBC)
 - Parcs, Jardins
 - Zonage (contour blanc double)
 - Limites des communes
 - Parcelles (contour blanc fin)
 - Bâtiments
 - Hydrographie



Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN BD Cartho / DGFIP 2025-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Denicé 3 sur 3

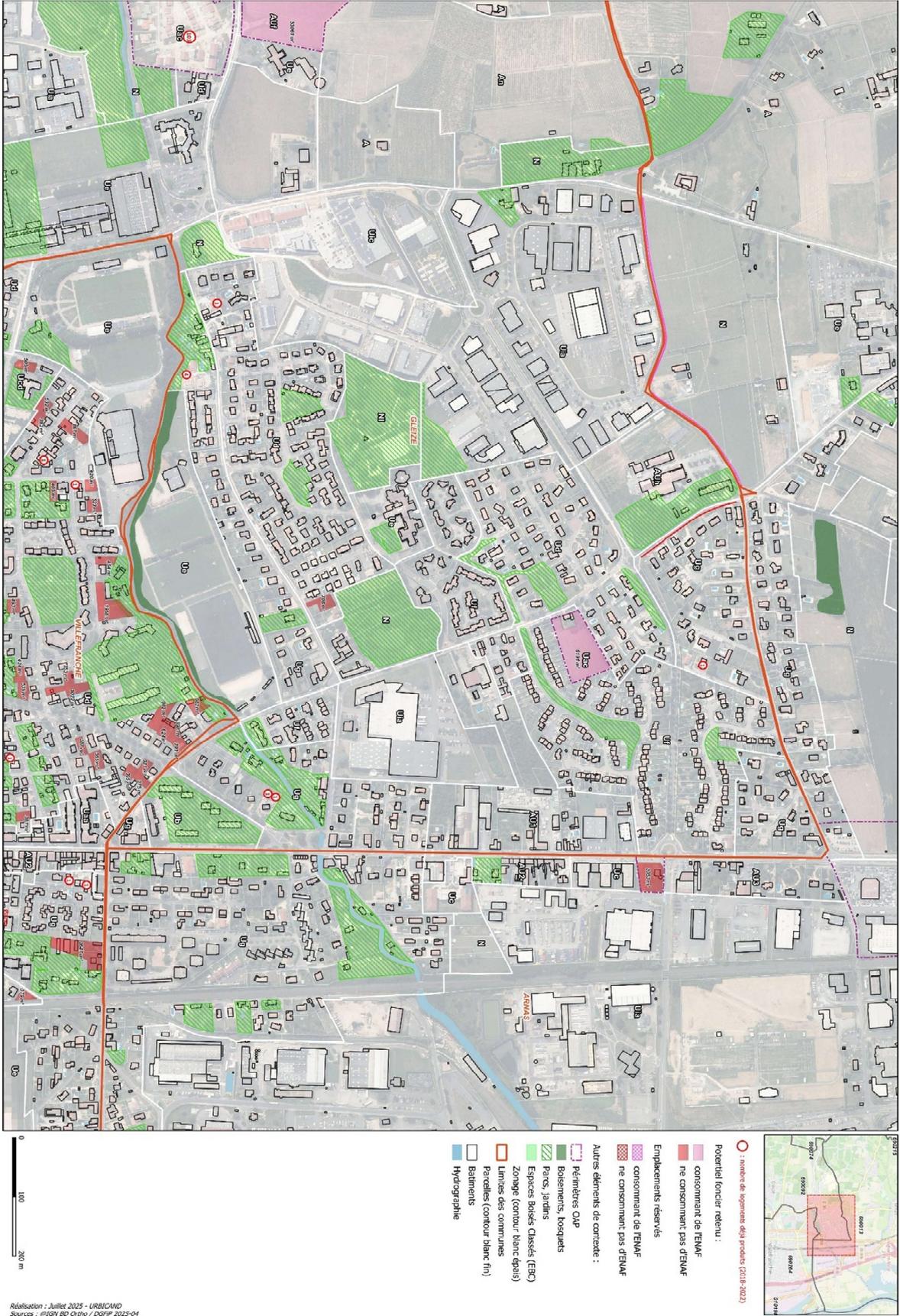


- : nombre de logements déjà produits (2018-2022)
- Potentiel foncier retenu :
 - consommant de TE/NAF
 - ne consommant pas de TE/NAF
- Emplacements réservés
 - consommant de TE/NAF
 - ne consommant pas de TE/NAF
- Autres éléments de contexte :
 - Périmètres OAP
 - Parcs, jardins
 - Boisements, bosquets
 - Espaces Boisés Classés (EBC)
 - Zonage (contour blanc épais)
 - Limites des communes
 - Parcelles (contour blanc fin)
 - Bathèmes
 - Hydrographie

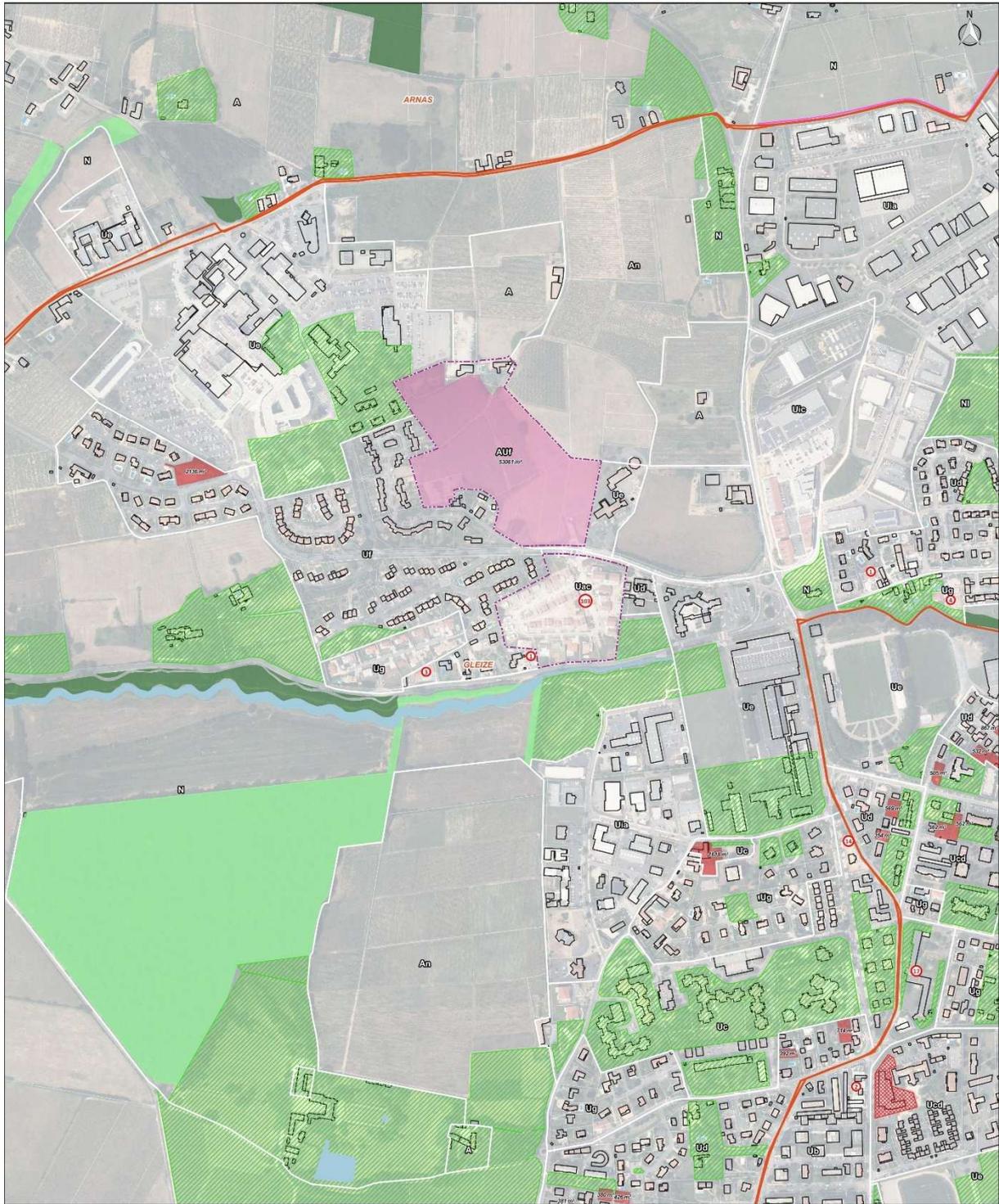


Réalisation : Juillet 2025 - URBCAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFiP 2025-04





Repérage des potentiels fonciers identifiés - Gleizé 2 sur 4



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

Autres éléments de contexte :

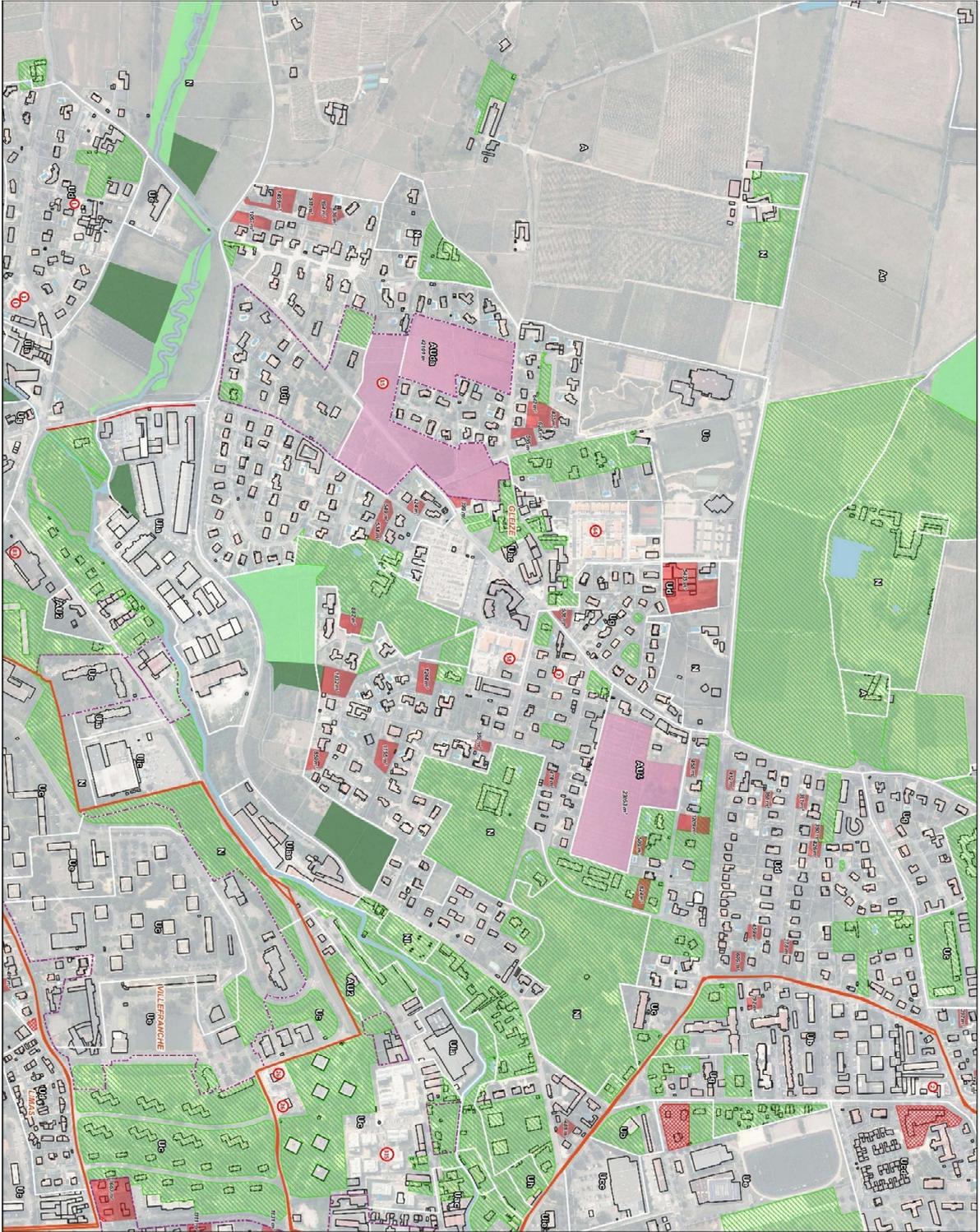
- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

Zonage (contour blanc épais)

- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m
Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2023-04





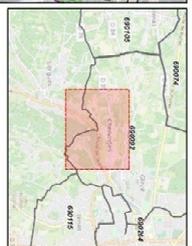
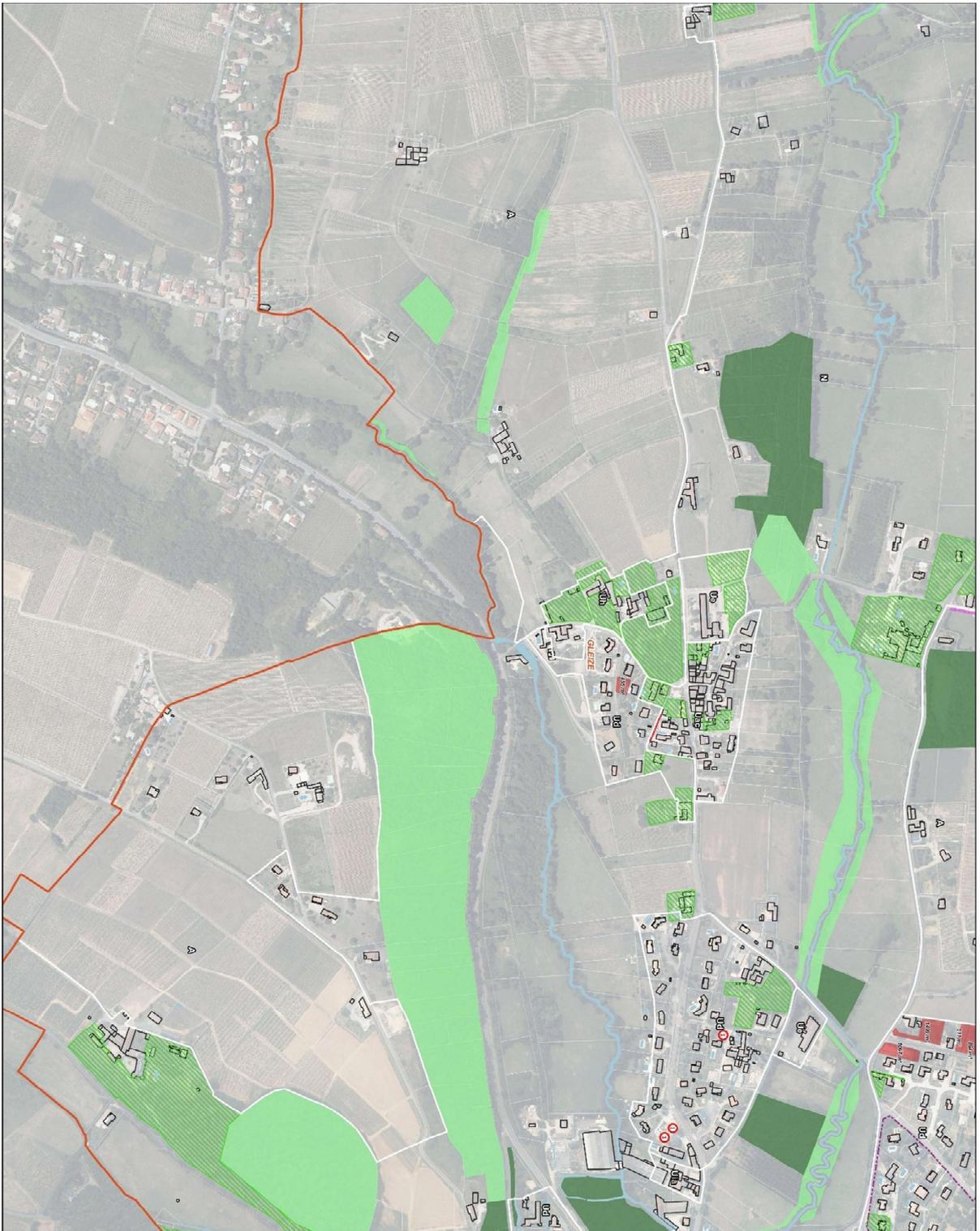
- : nombre de logements déjà produits (2018-2022)
- Potential foncier retenu :
 - consommant de l'EIVAF
 - ne consommant pas d'EIVAF
- Emplacements réservés
 - consommant de l'EIVAF
 - ne consommant pas d'EIVAF
- Autres éléments de contexte :
 - Permis de OAP
 - Boisements, bosquets
 - Parcs, jardins
 - Espaces Boisés Classés (EBC)
 - Zonage (contour blanc épais)
 - Limites des communes
 - Parcelles (contour blanc fin)
 - Bâtiements
 - Hydrographie



Réalisation : Juillet 2025 - URBICANO
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2025-01



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Gleizé 4 sur 4



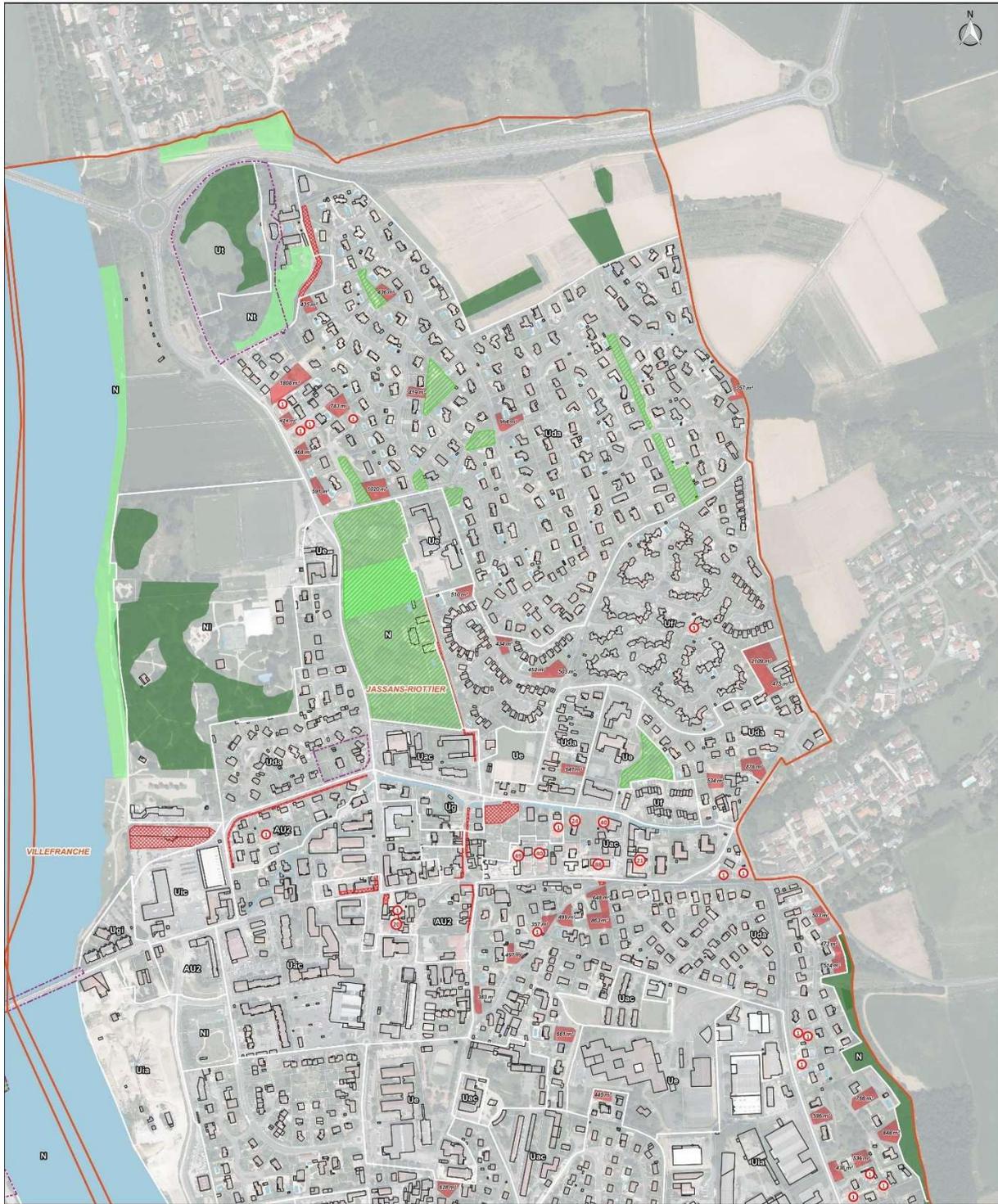
- : nombre de logements déjà produits (2019-2022)
- Potentiel foncier retenu :**
 - consommation de TENMF
 - ne consommant pas d'TENMF
- Emplacements réservés**
 - consommation de TENMF
 - ne consommant pas d'TENMF
- Autres éléments de contexte :**
 - Périmètres OAP
 - bosserments, bosquets
 - parcs, jardins
 - Espaces boisés classés (EBC)
 - Zonage (contour blanc épais)
 - Limites des communes
 - Parcelles (contour blanc fin)
 - Bâtiments
 - Hydrographie



Réalisation : Juillet 2023 - URBICAMP
Sources : @IGN BD Ortho / DSDP 2025-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Jassans-Riottier 1 sur 3



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

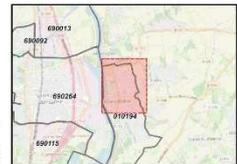
Autres éléments de contexte :

- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

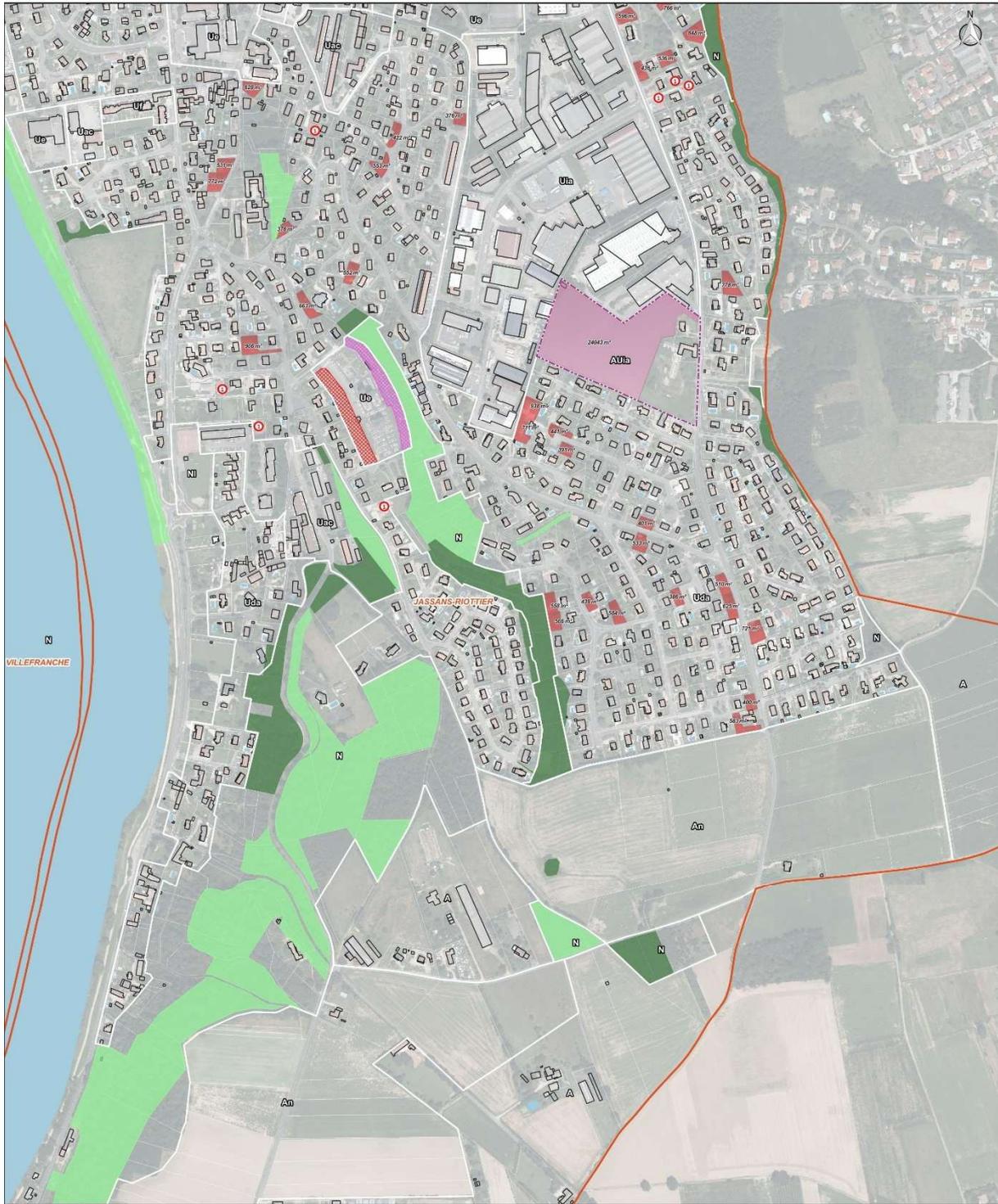
Zonage (contour blanc épais)

- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m
Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2025-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Jassans-Riottier 2 sur 3



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

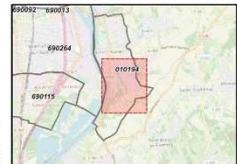
Autres éléments de contexte :

- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

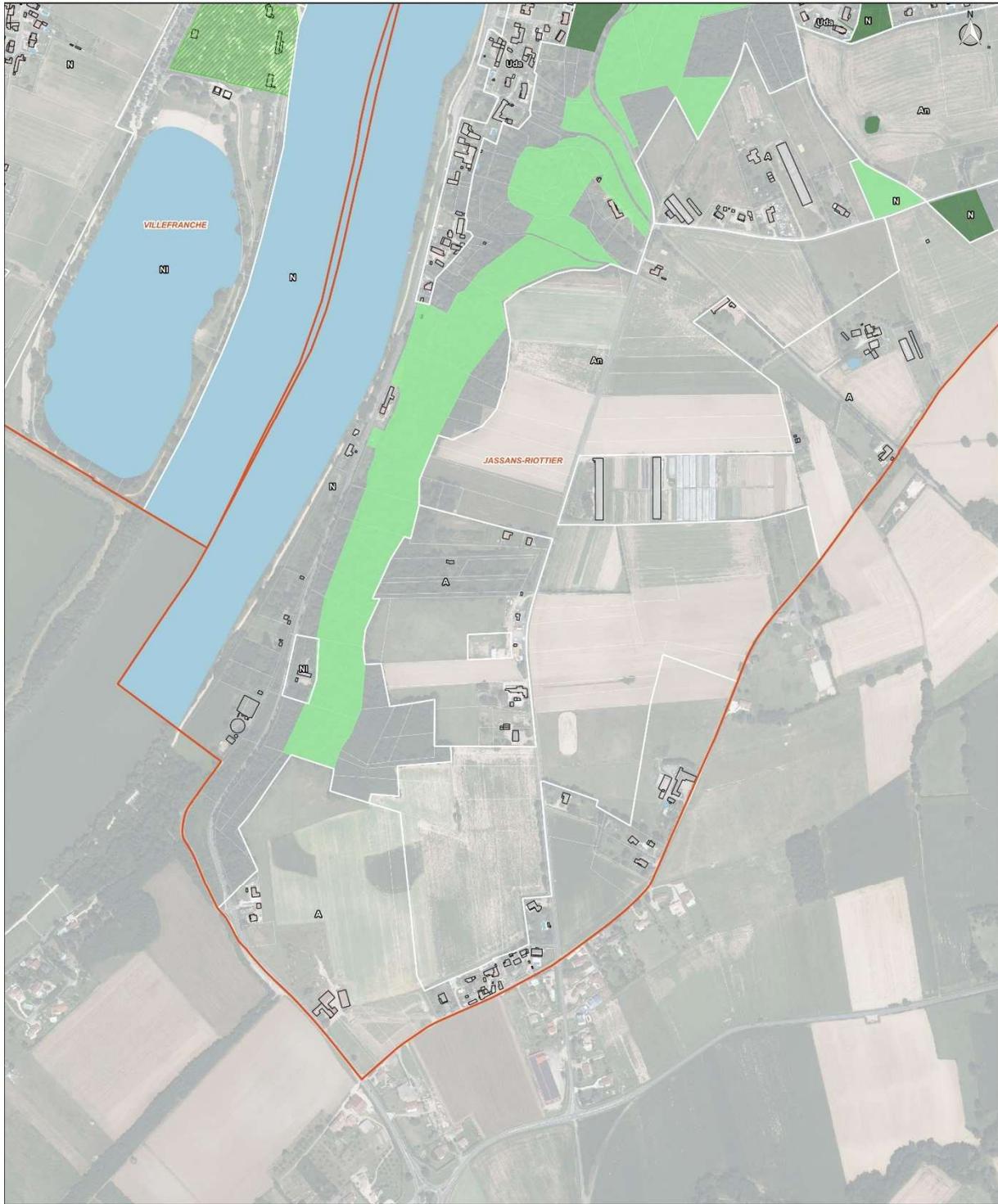
Zonage (contour blanc épais)

- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m
Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2025-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Jassans-Riottier 3 sur 3



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

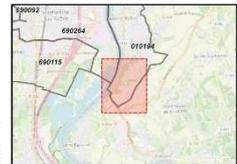
Autres éléments de contexte :

- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

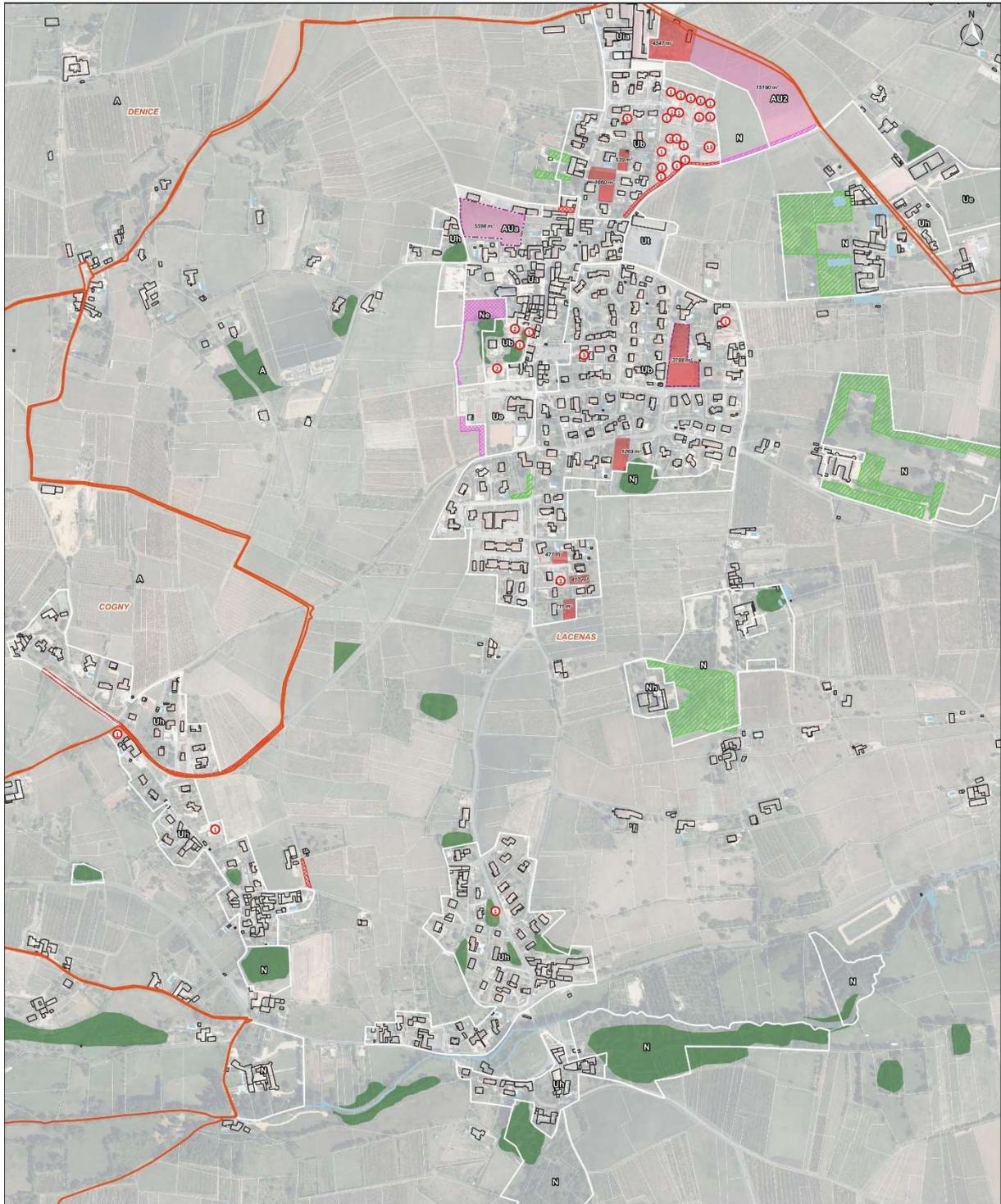
Zonage (contour blanc épais)

- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m
Réalisation : Juillet 2025 - URBOCANO
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2023-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Lachenas



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

Autres éléments de contexte :

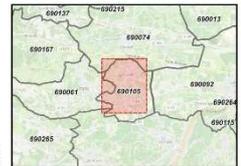
- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

Zonage (contour blanc épais)

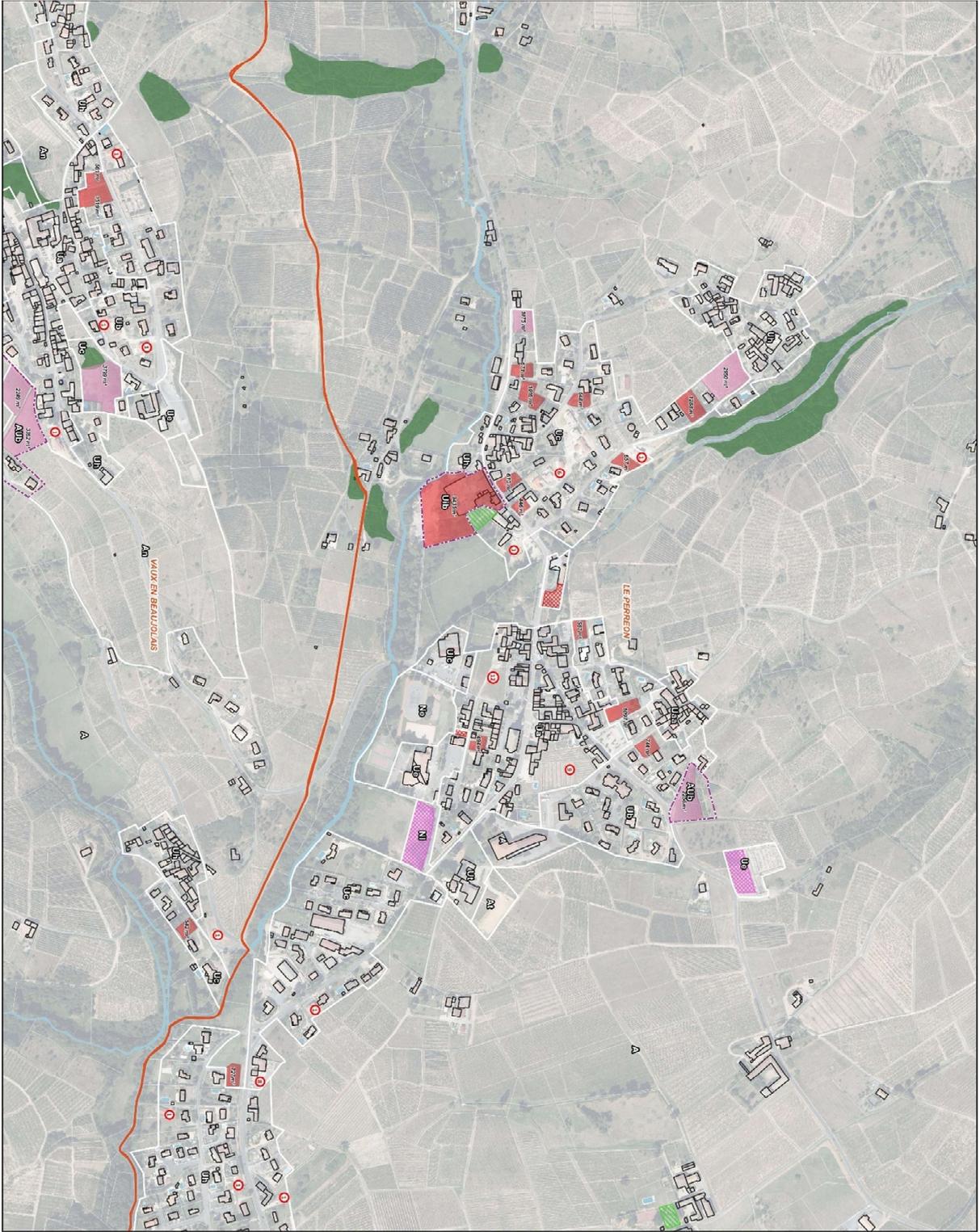
- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m

Réalisation : Juillet 2025 - URDIGRAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2023-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Le Perréon 1 sur 3



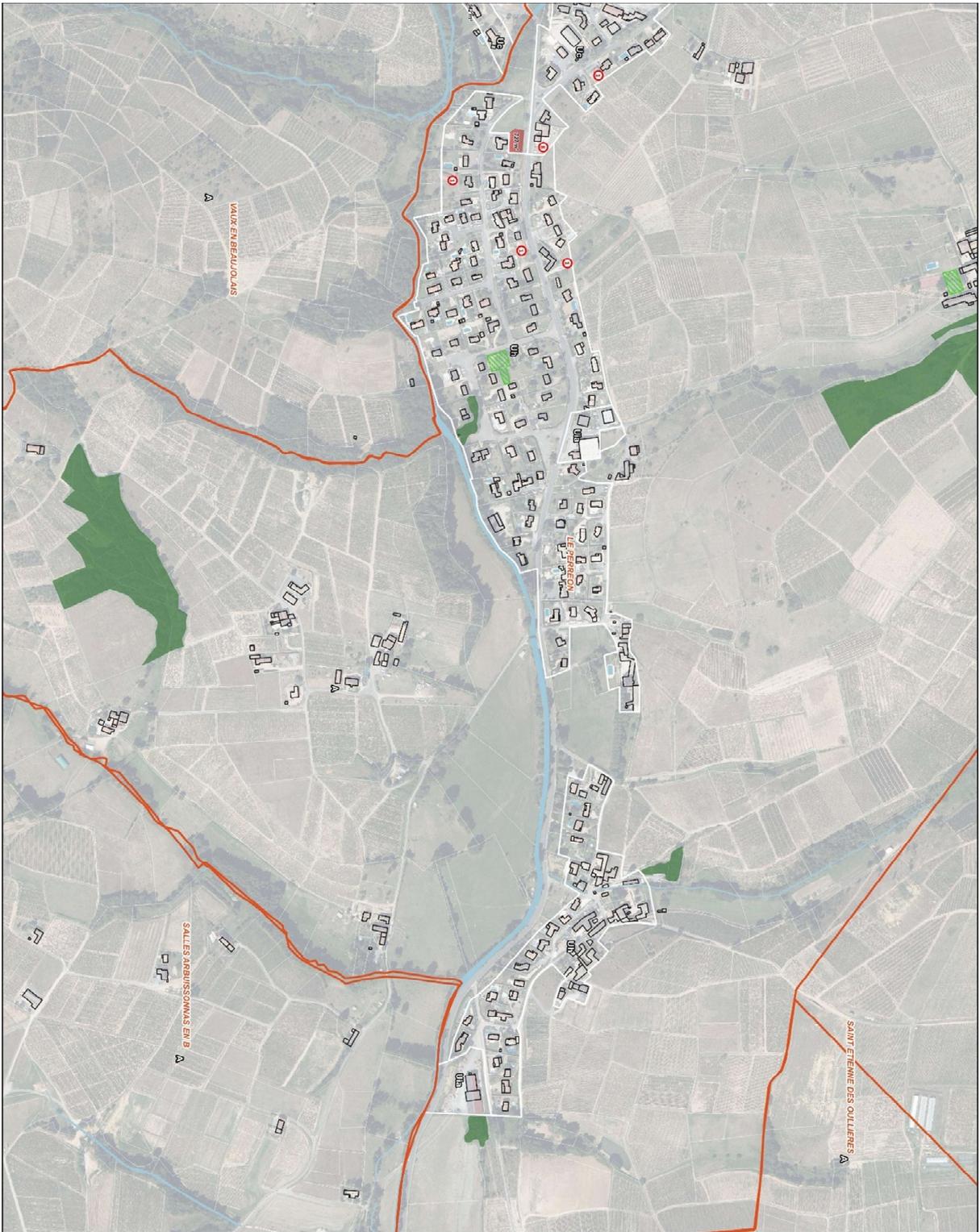
- : nombre de logements déjà produits (2018-2022)
- Potential foncier retenu :**
 - consommant de l'EMA
 - ne consommant pas de l'EMA
- Emplacements réservés**
 - consommant de l'EMA
 - ne consommant pas de l'EMA
- Autres éléments de contexte :**
 - Périmètres OAP
 - Basements, bosquets
 - Parcs, Jardins
 - Espaces Boisés Classés (EBC)
 - Zone de Contour Blanc épaie
 - Limites des communes
 - Parcelles (contour blanc fin)
 - Bâtiments
 - Hydrographie



Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : ©IGN BD Ortho / DGFIP 2025-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Le Perréon 2 sur 3



- : nombre de logements déjà produits (01/9-2022)
- Potentiel foncier retenu :**
 - consommation de l'ENAF
 - ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés**
 - consommation de l'ENAF
 - ne consommant pas d'ENAF
- Autres éléments de contexte :**
 - Périmètres OAP
 - Boisements, bosquets
 - Parcs, jardins
 - Espaces Boisés Classés (BIC)
 - Zone(s) (contour blanc épais)
 - Limites des communes
 - Parcelles (contour blanc fin)
 - Bâtimens
 - Hydrographie



réalisation : juillet 2025 - URRICANO
Sources : @IGN BD Ortho / DGRP 2025-04





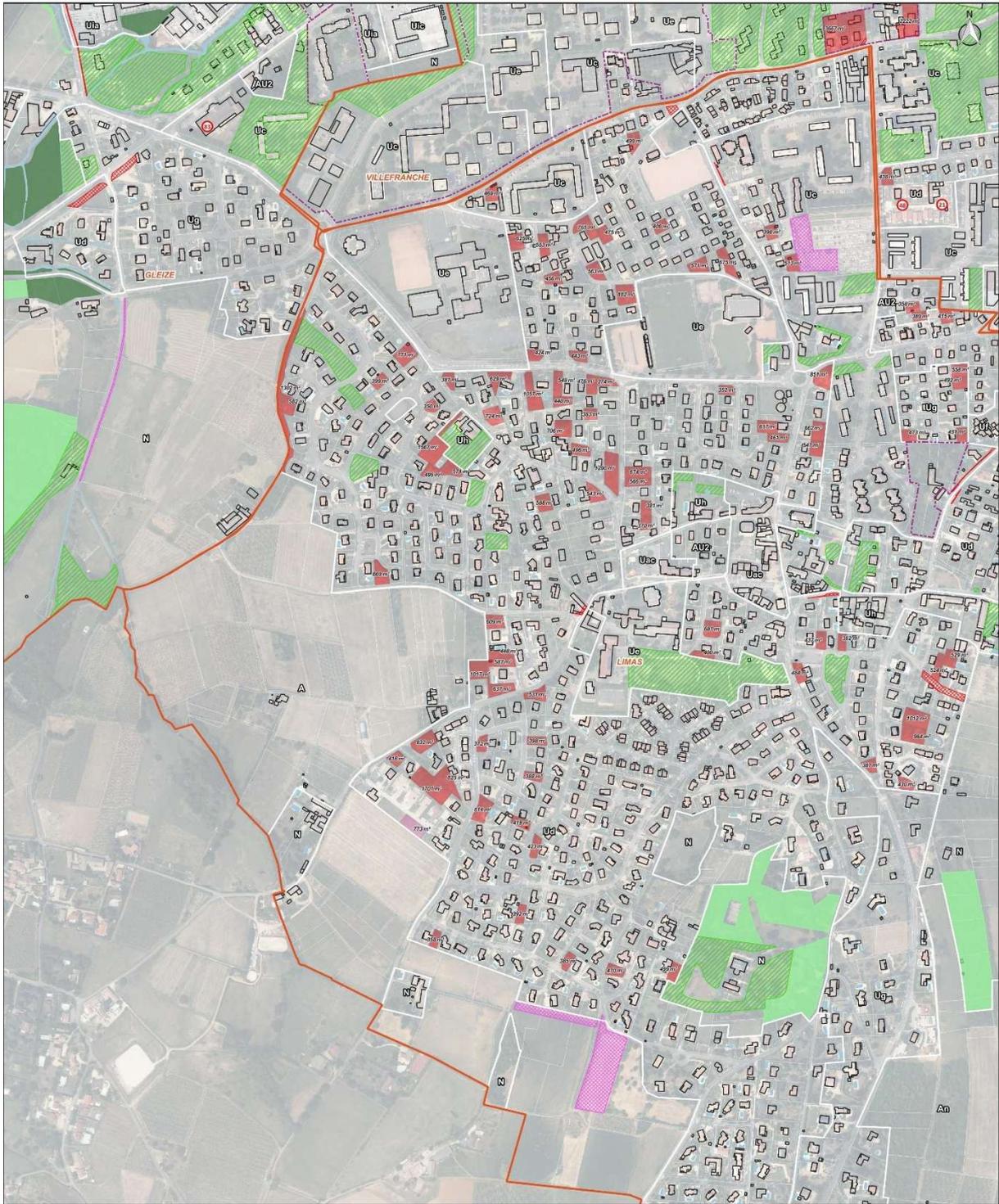
- nombre de logements édifiés (2018-2022)
- Potentiel foncier retenu :**
 - consommation de l'ENAF
 - ne consommant pas d'ENAF
 - consommation de l'ENAF
 - ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés**
- Autres éléments de contexte :**
 - Périmètres OAP
 - Boisements, bosquets
 - Parcs, jardins
 - Espaces Boisés Classés (EBC)
 - Zonage (contour blanc épais)
 - Limites des communes
 - Parcelles (contour blanc fin)
 - Bâtiments
 - Hydrographie



Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2025-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Limas 1 sur 2



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

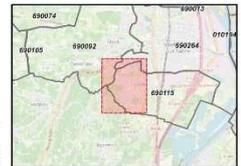
Autres éléments de contexte :

- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

Zonage (contour blanc épais)

- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m
 Réalisation : Juillet 2025 - URBOCANO
 Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2023-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Limas 2 sur 2



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

Autres éléments de contexte :

- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

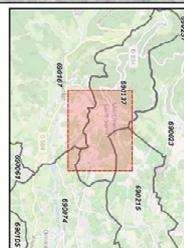
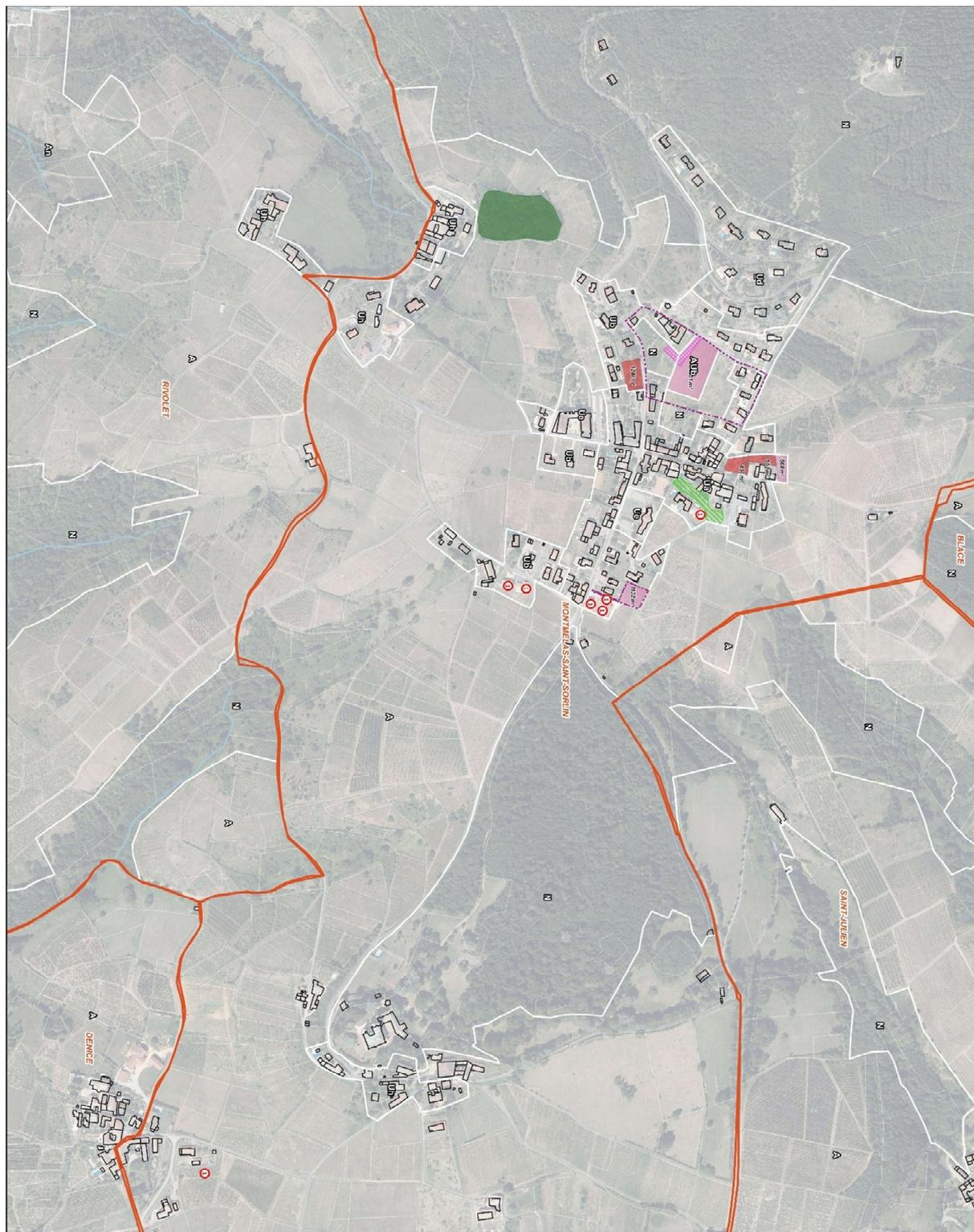
Zonage (contour blanc épais)

- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m
Réalisation : Juillet 2025 - URDIGRAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2023-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Montmelas-Saint-Sorlin



○ : nombre de logements déjà vendus (2018-2022)

Potentiel foncier retenu :

consommation de l'ENAF

ne consommation pas d'ENAF

Emplacements réservés

consommation de l'ENAF

ne consommation pas d'ENAF

Autres éléments de contexte :

périmètres OAP

Boisements, bosquets

Parcs, jardins

Espaces boisés classés (EBC)

Zonage (contour blanc épais)

Limites des communes

Parcelles (contour blanc fin)

Bâtiments

Hydrographie



Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN BD Cartho / DGFIP 2025-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Rivolet



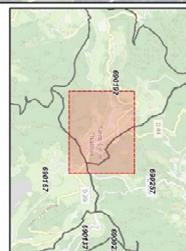
- nombre de logements déjà perdus (2018-2022)
- Potential foncier retenu :**
 - consommant de l'ENAF
 - ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés**
 - consommant de l'ENAF
 - ne consommant pas d'ENAF
- Autres éléments de contexte :**
 - Périmètres CAP
 - Boisements, bosquets
 - Parcs, jardins
 - Espaces Bâtis Classés (EBC)
 - Zonage (contour blanc épais)
 - Limites des communes
 - Parcelles (contour blanc fin)
 - Bâtements
 - Hydrographie



Réalisation : Juillet 2025 - URBCAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2025-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Saint-Cyr-le-Château



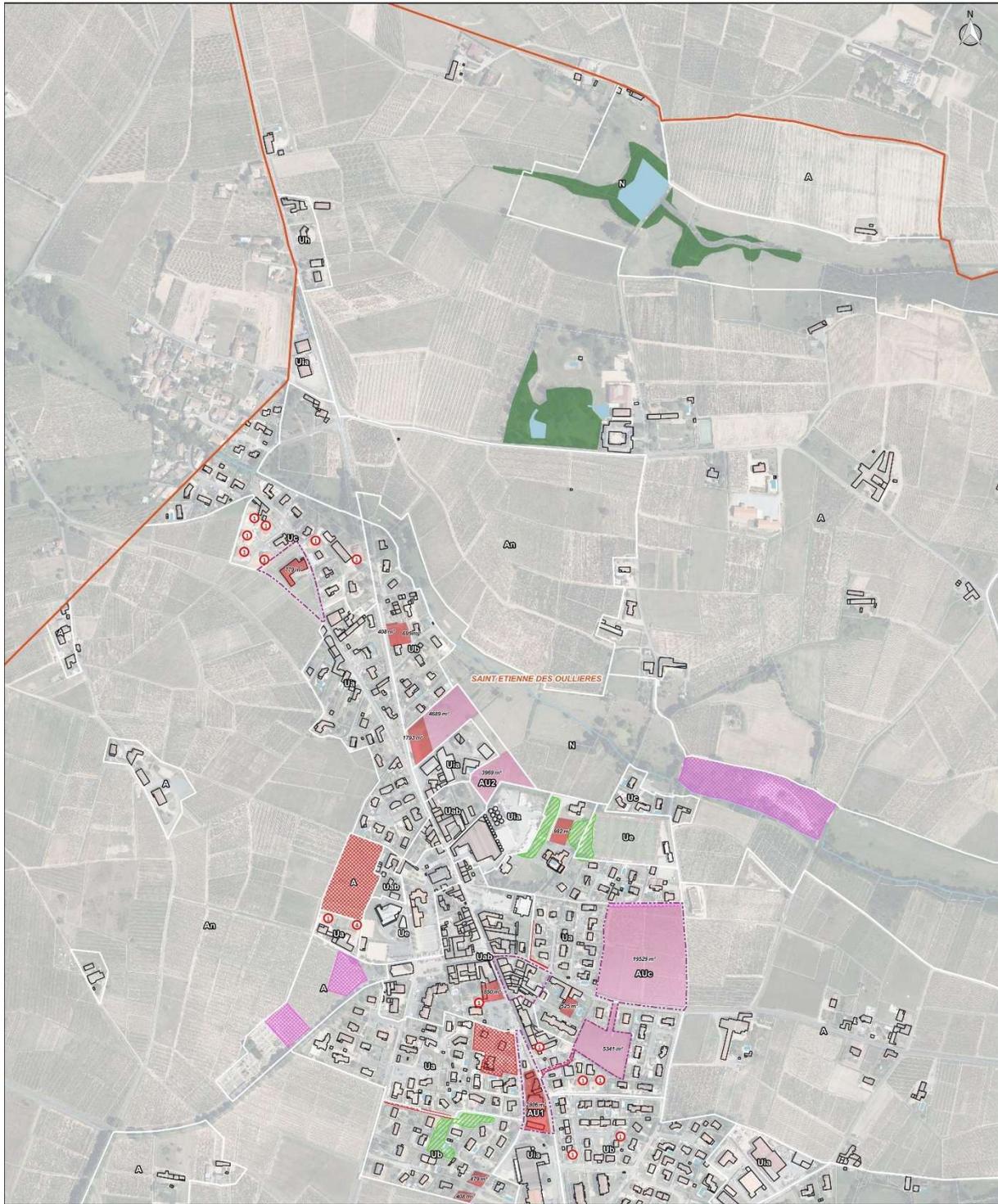
- : nombre de logements déjà produits (2018-2022)
- Potentiel foncier retenu :
 - consommant de l'ENAF
 - ne consommant pas de l'ENAF
- Emplacements réservés
 - consommant de l'ENAF
 - ne consommant pas de l'ENAF
- Autres éléments de contexte :
 - Périmètres OAP
 - Boisements, bosquets
 - Parcs, jardins
 - Espaces Joués Classés (EJC)
 - Zonage (contour blanc épais)
 - Limites des communes
 - Parcelles (contour blanc fin)
 - Bâtimens
 - Hydrographie



Rédaction : juillet 2025 - URBCAIND
Sources : ©IGN BD Ortho / DGSP 2025-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Saint-Etienne-des-Oullières 1 sur 4



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

Autres éléments de contexte :

- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

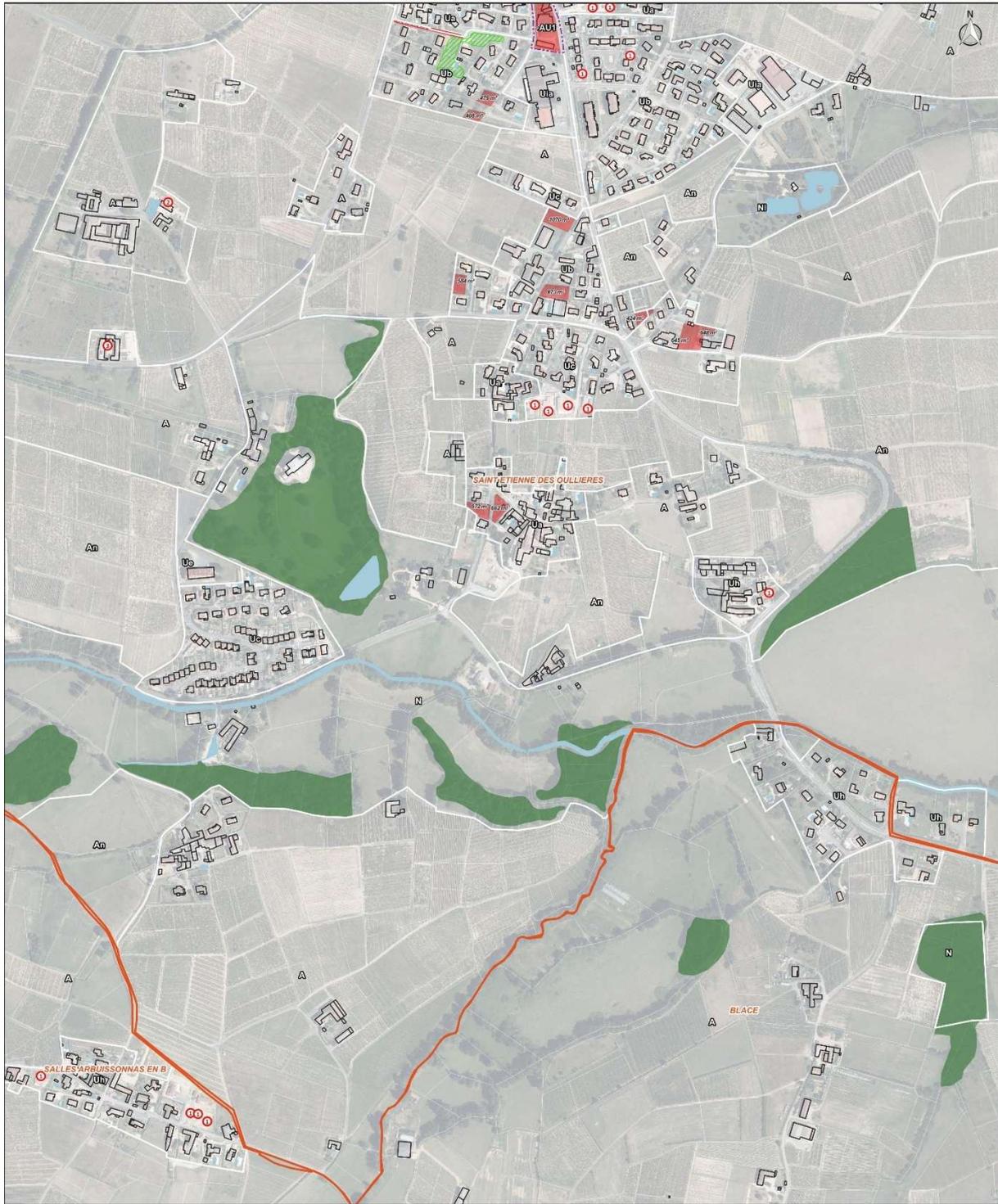
Zonage (contour blanc épais)

- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m
Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2023-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Saint-Etienne-des-Oullières 2 sur 4



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

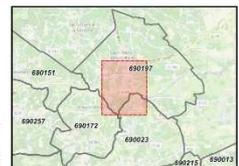
Autres éléments de contexte :

- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

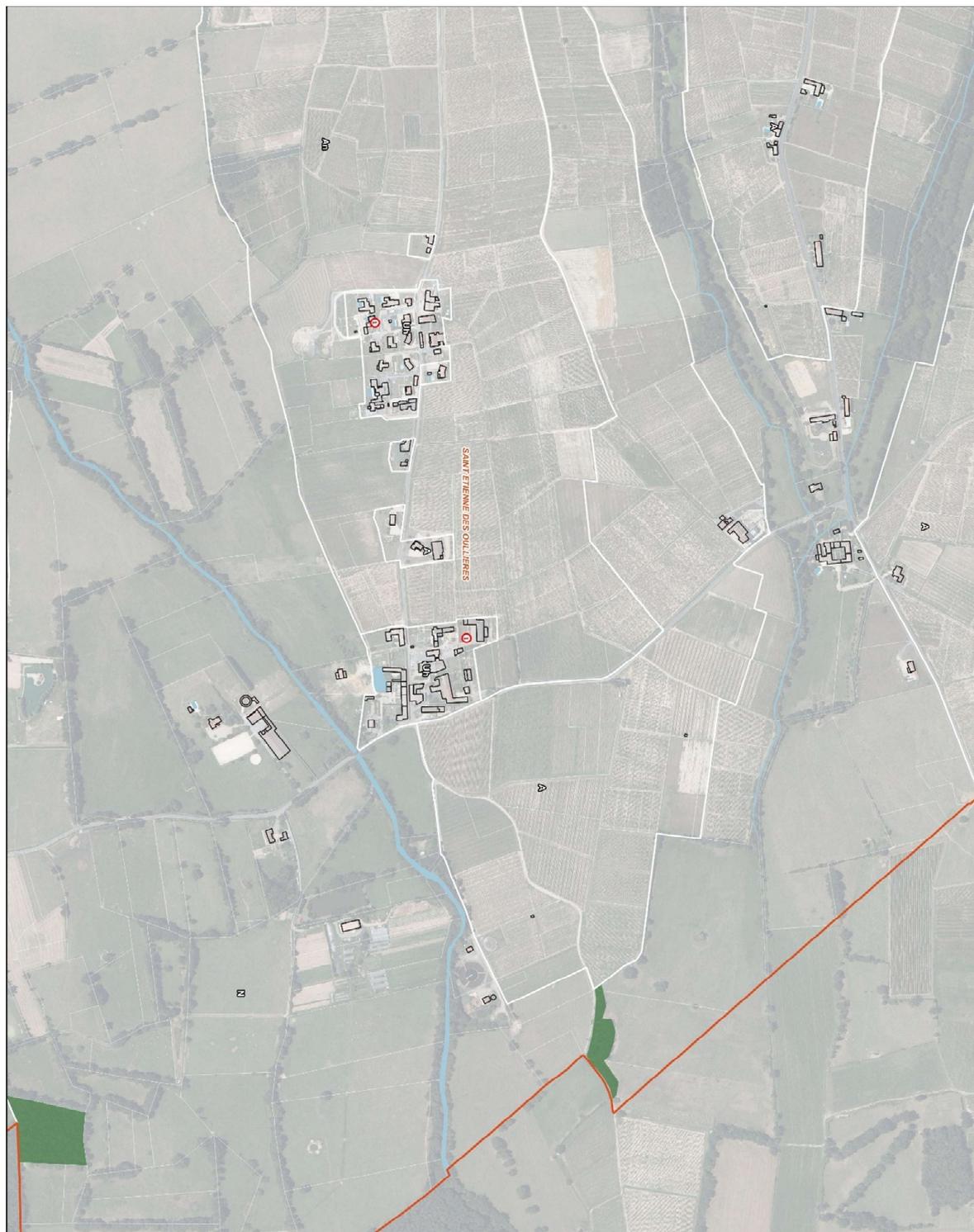
Zonage (contour blanc épais)

- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m
Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2023-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Saint-Etienne-des-Oullières 3 sur 4



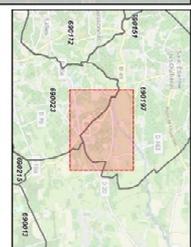
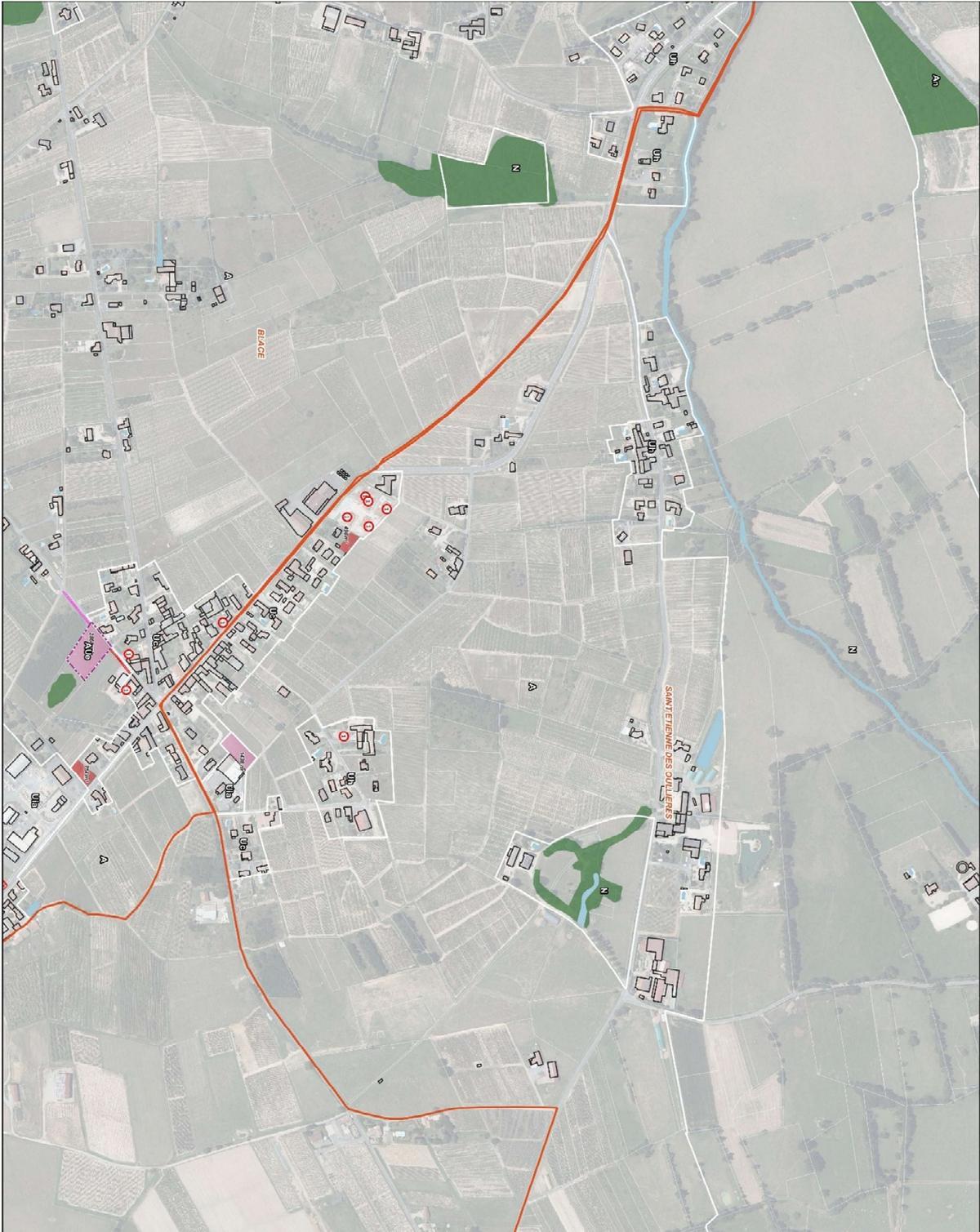
- : nombre de logements déjà produits (2018-2022)
- Potentiel foncier retenu :**
 - consommant de l'ENAF
 - ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés**
 - consommant de l'ENAF
 - ne consommant pas d'ENAF
- Autres éléments de contexte :**
 - Périmètres OAP
 - Bassinements, bosquets
 - Parcs, jardins
 - Espaces Boisés Classés (EBC)
 - Zonage (contour blanc épais)
 - Limites des communes
 - Parcelles (contour blanc fin)
 - Bâtiments
 - Hydrographie



Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN 60 Ortho / DSDRP 2023-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Saint-Etienne-des-Oullières 4 sur 4



- : zone de logements déjà produits (2013-2022)
- Potentiel foncier retenu :**
 - consommation de REUMF
 - ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés**
 - consommation de REUMF
 - ne consommant pas d'ENAF
- Autres éléments de contexte :**
 - Périmètres CNP
 - Basements, bosquets
 - Parcs, jardins
 - Espaces Boisés Classés (EBC)
 - Zonage (contour blanc épais)
 - Limites des communes
 - Parcelles (contour blanc fin)
 - Bâtimens
 - Hydrographie



Réalisation : Juillet 2025 - URBI-CAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFP 2025-04

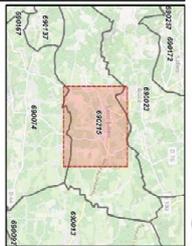


Repérage des potentiels fonciers identifiés - Saint-Julien 1 sur 3



Réalisation : juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2025-04

- : nombre de logements déjà produits (2018-2023)
- Potential foncier retenu :
 - consommant de l'EMAF
 - ne consommant pas d'EMAF
- Emplacements réservés
 - consommant de l'EMAF
 - ne consommant pas d'EMAF
- Autres éléments de contexte :
 - Parcs, jardins
 - Espaces Boisés Classés (EBC)
 - Zonage (contour blanc épais)
 - Limites des communes
 - Parcelles (contour blanc fin)
 - Bâtimens
 - Hydrographie



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Saint-Julien 2 sur 3



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

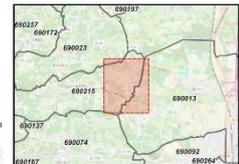
Autres éléments de contexte :

- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

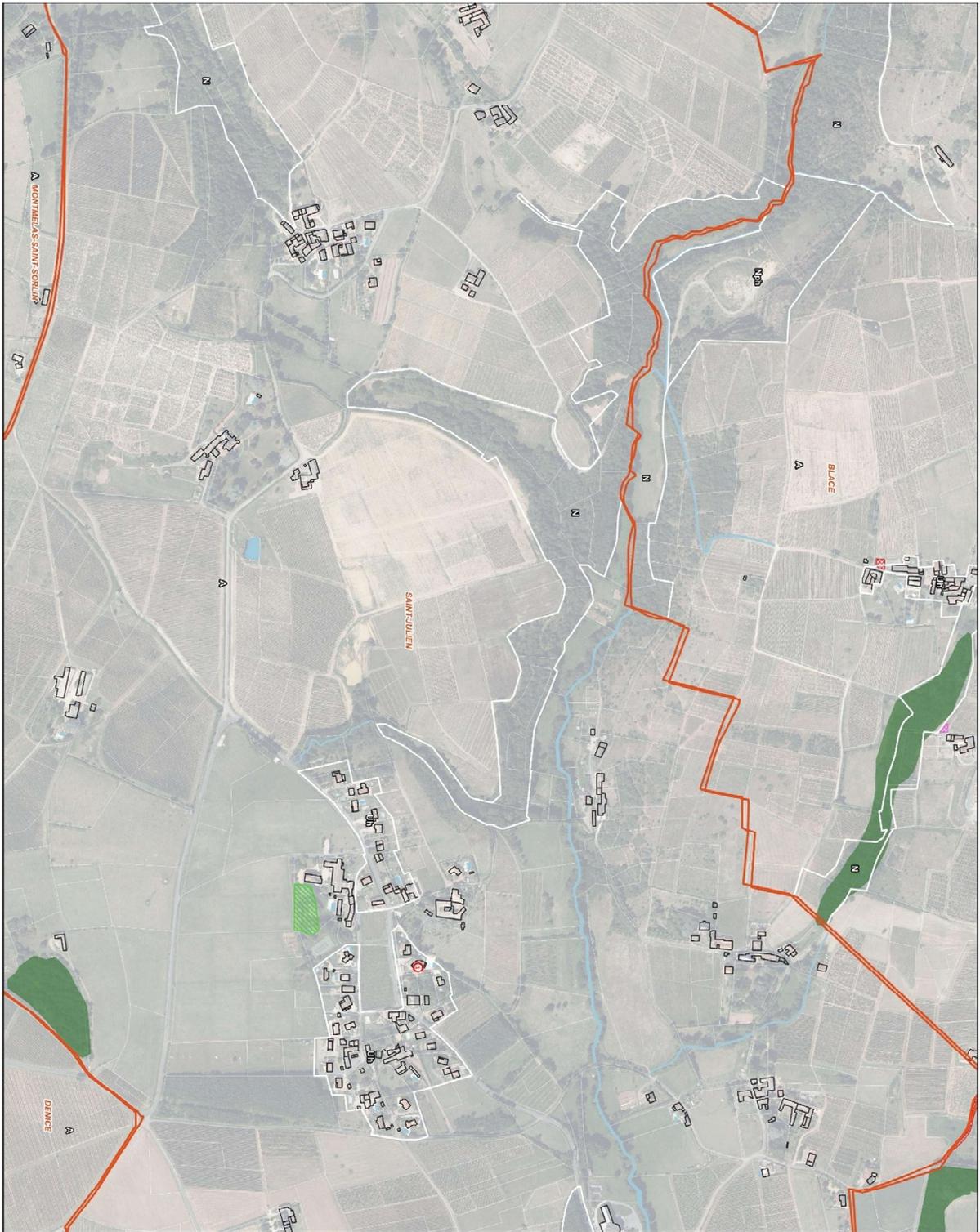
Zonage (contour blanc épais)

- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m
 Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
 Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2025-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Saint-Julien 3 sur 3



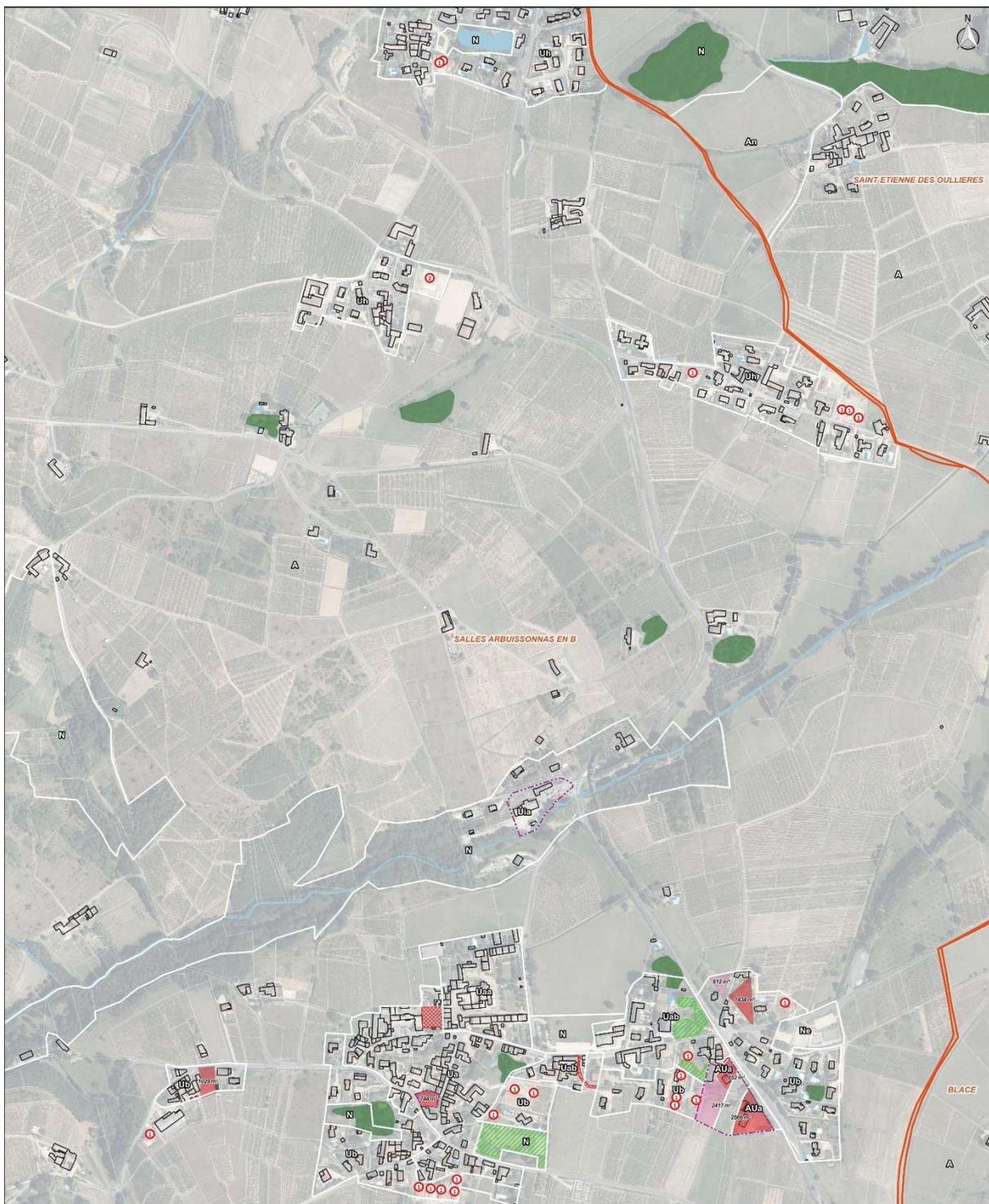
- Frontière de logement déjà produite (2018-2022)
- Potentiel foncier retenu :**
 - consommation de EMNF
 - ne consommant pas d'EMNF
- Emplacements réservés**
 - consommation de EMNF
 - ne consommant pas d'EMNF
- Autres éléments de contexte :**
 - Périmètres CAP
 - Boisements, bosquets
 - Parcs, jardins
 - Espaces Boisés Classés (EBC)
 - Zonage (contour blanc épais)
 - Limites des communes
 - Parcelles (contour blanc fin)
 - Bâtimens
 - Hydrographie



Réalisation : Juillet 2025 - URBRICAND
Sources : @IGN BD Cartho / OSGRP 2025-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Salles-Arbuissonnas-en-B.



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

Autres éléments de contexte :

- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

Zonage (contour blanc épais)

- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m
Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2023-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Vaux-en-Beaujolais 1 sur 3



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

Autres éléments de contexte :

- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

Zonage (contour blanc épais)

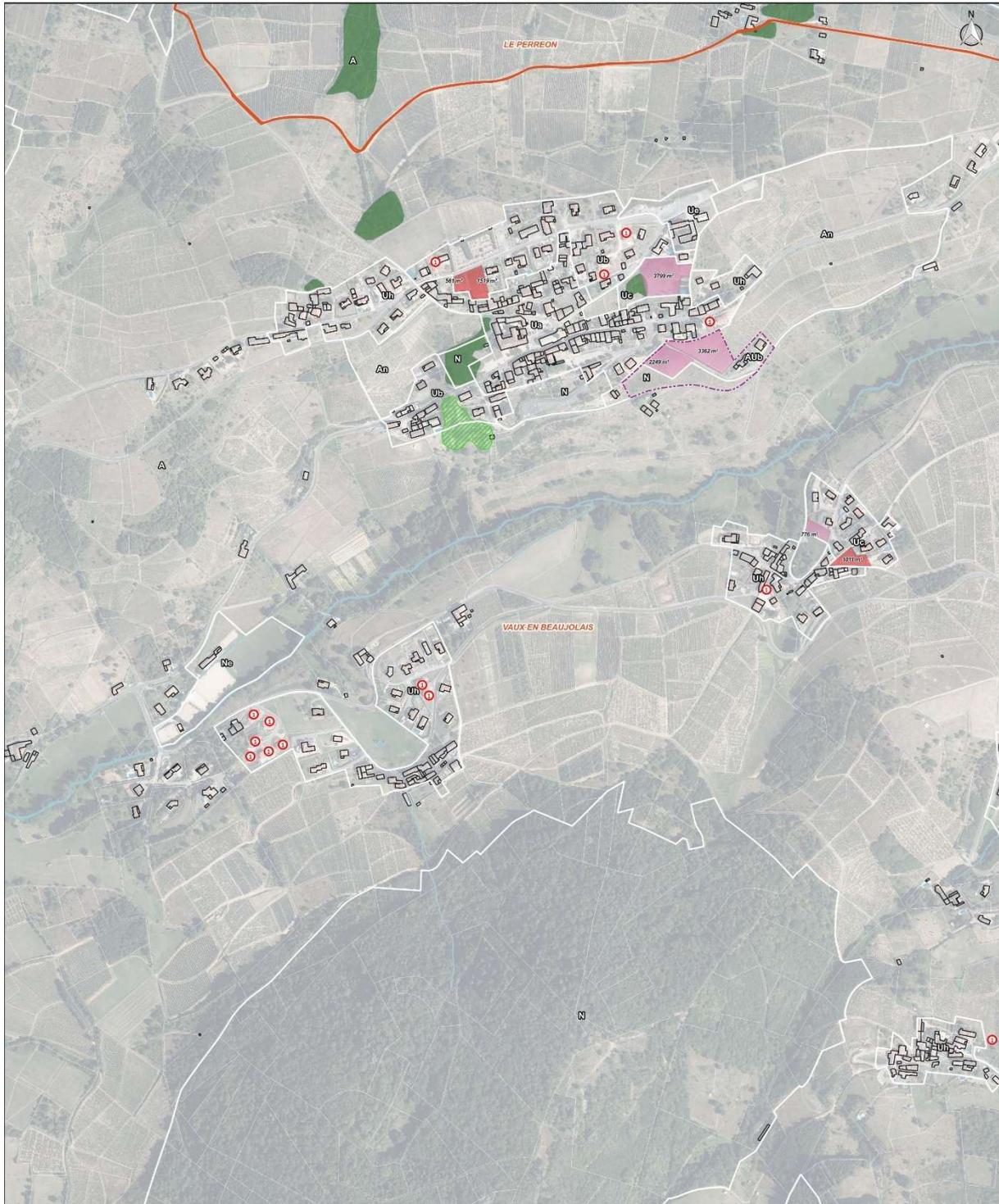
- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m

Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2023-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Vaux-en-Beaujolais 2 sur 3



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

Autres éléments de contexte :

- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

Zonage (contour blanc épais)

- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m
 Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
 Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2023-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Vaux-en-Beaujolais 3 sur 3



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

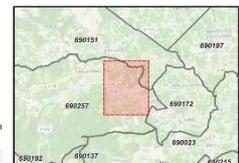
Autres éléments de contexte :

- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

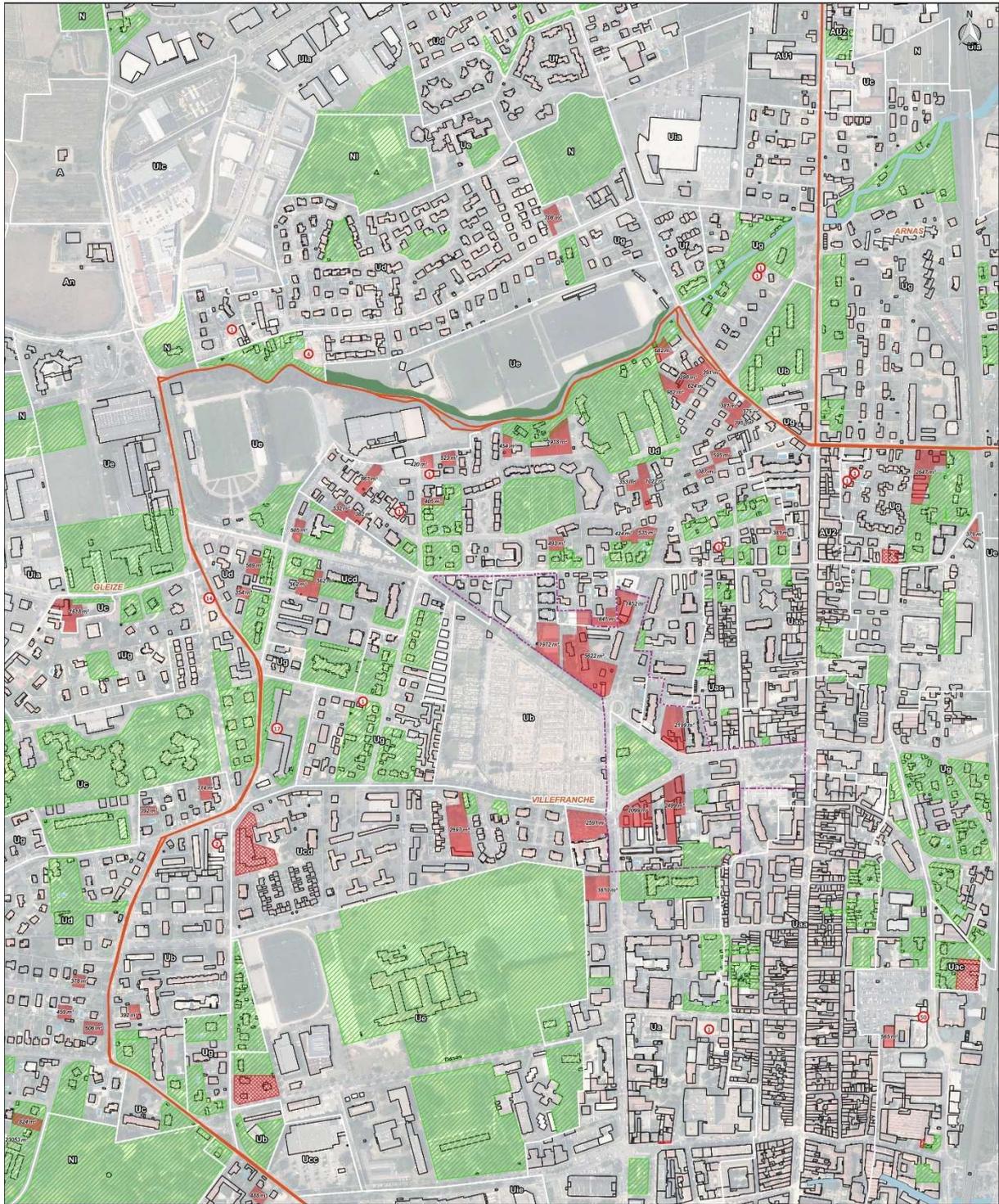
Zonage (contour blanc épais)

- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m
Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2023-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Villefranche 1 sur 5



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

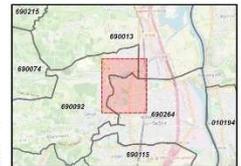
Autres éléments de contexte :

- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

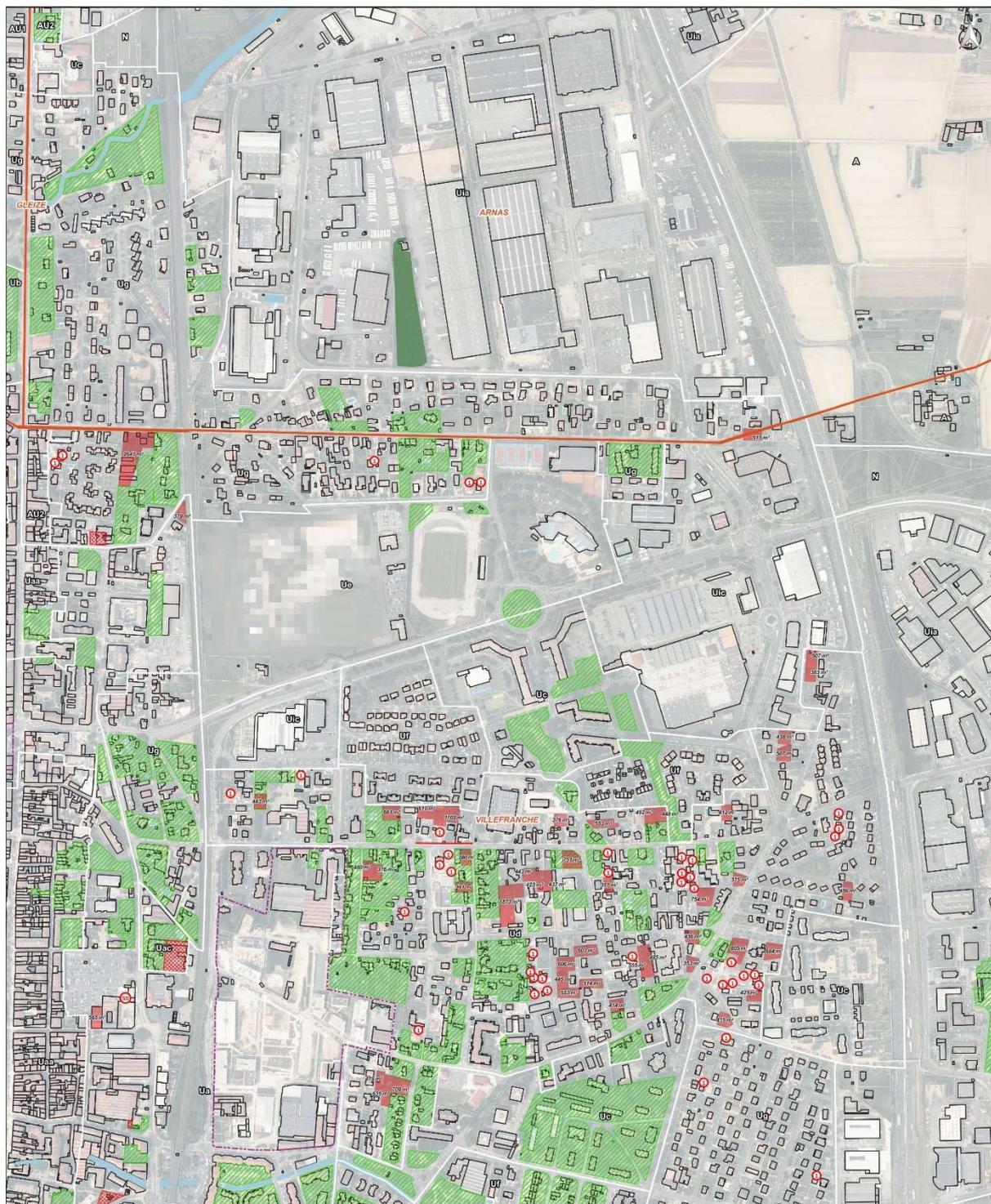
Zonage (contour blanc épais)

- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m
Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2025-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Villefranche 2 sur 5



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

Autres éléments de contexte :

- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

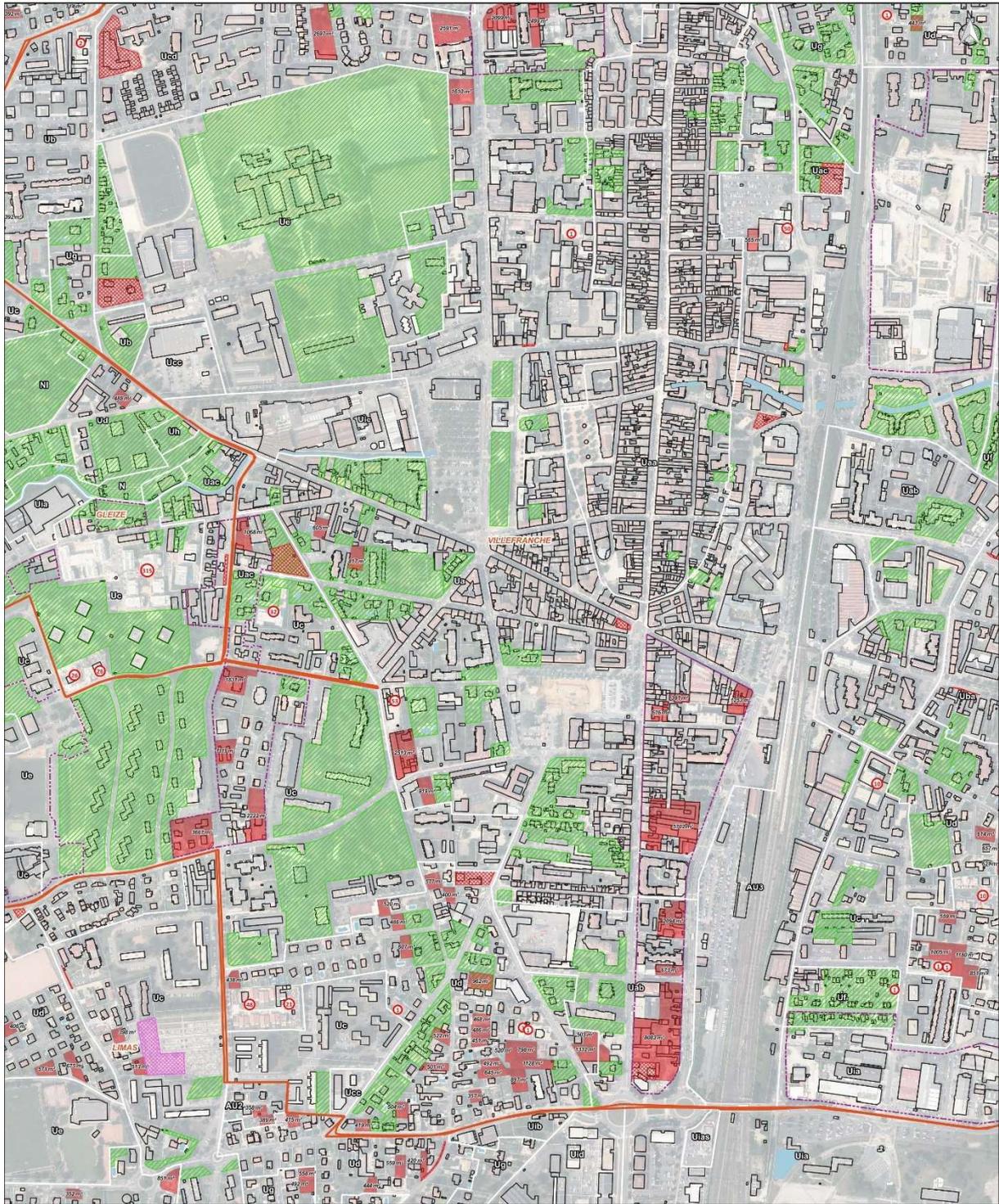
Zonage (contour blanc épais)

- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m
Réalisation : Juillet 2025 - URUDICAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2025-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Villefranche 3 sur 5



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

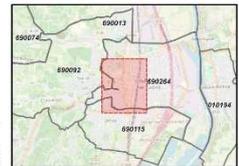
Autres éléments de contexte :

- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

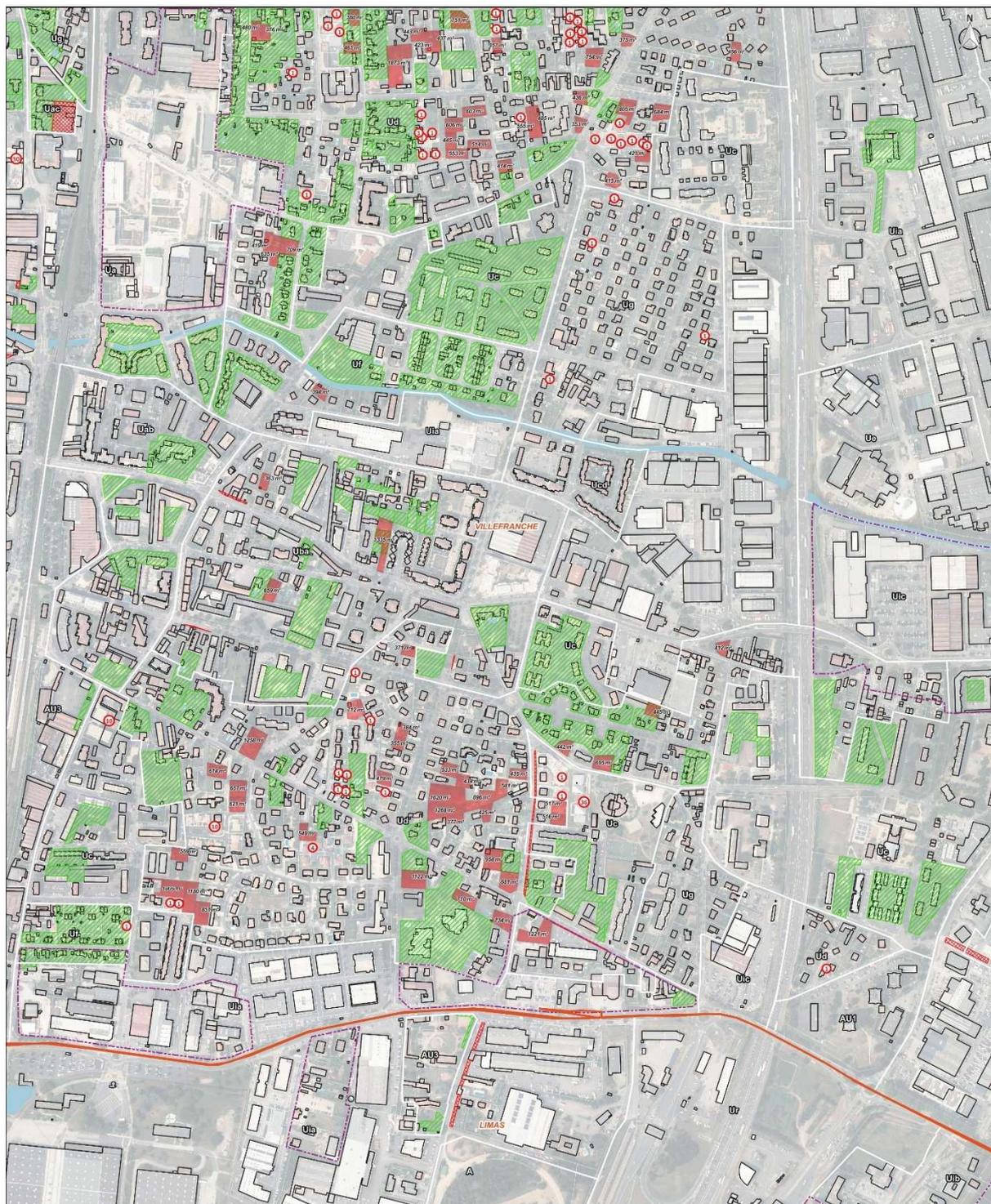
Zonage (contour blanc épais)

- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m
Réalisation : Juillet 2025 - URDIGRAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2025-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Villefranche 4 sur 5



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

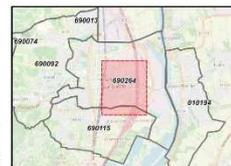
Autres éléments de contexte :

- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

Zonage (contour blanc épais)

- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m
Réalisation : Juillet 2025 - URDIGRAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2023-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Villefranche 5 sur 5



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

consommant de l'ENAF

ne consommant pas d'ENAF

Emplacements réservés

consommant de l'ENAF

ne consommant pas d'ENAF

Autres éléments de contexte :

Périmètres OAP

Boisements, bosquets

Parcs, jardins

Espaces Boisés Classés (EBC)

Zonage (contour blanc épais)

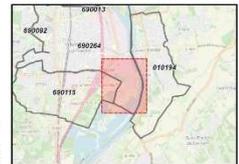
Limites des communes

Parcelles (contour blanc fin)

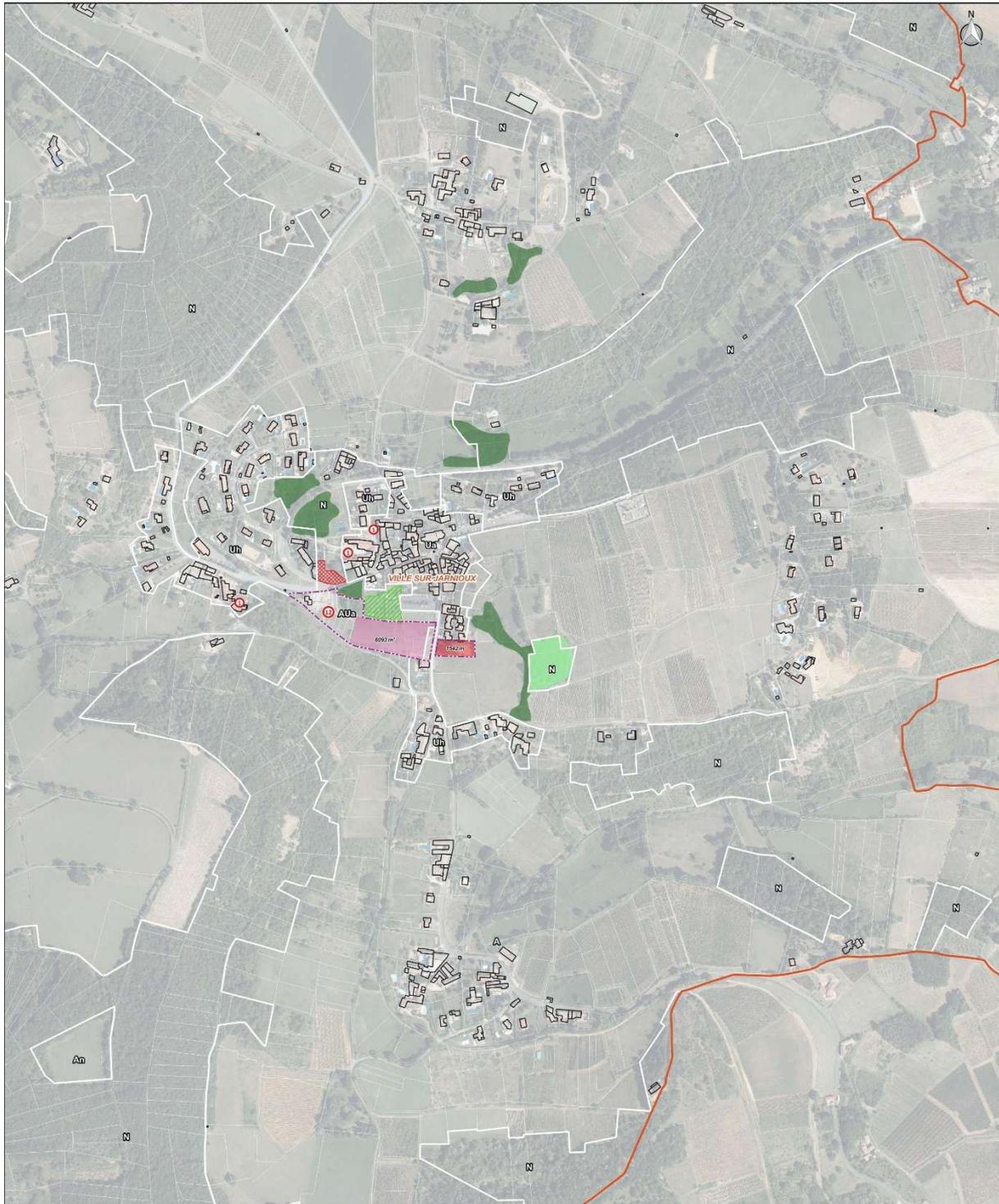
Batiments

Hydrographie

0 100 200 m
Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFIP 2023-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Ville-sur-Jarnioux 1 sur 2



○ : nombre de logements déjà produits (2010-2022)

Potentiel foncier retenu :

- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF
- Emplacements réservés
- consommant de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

Autres éléments de contexte :

- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)

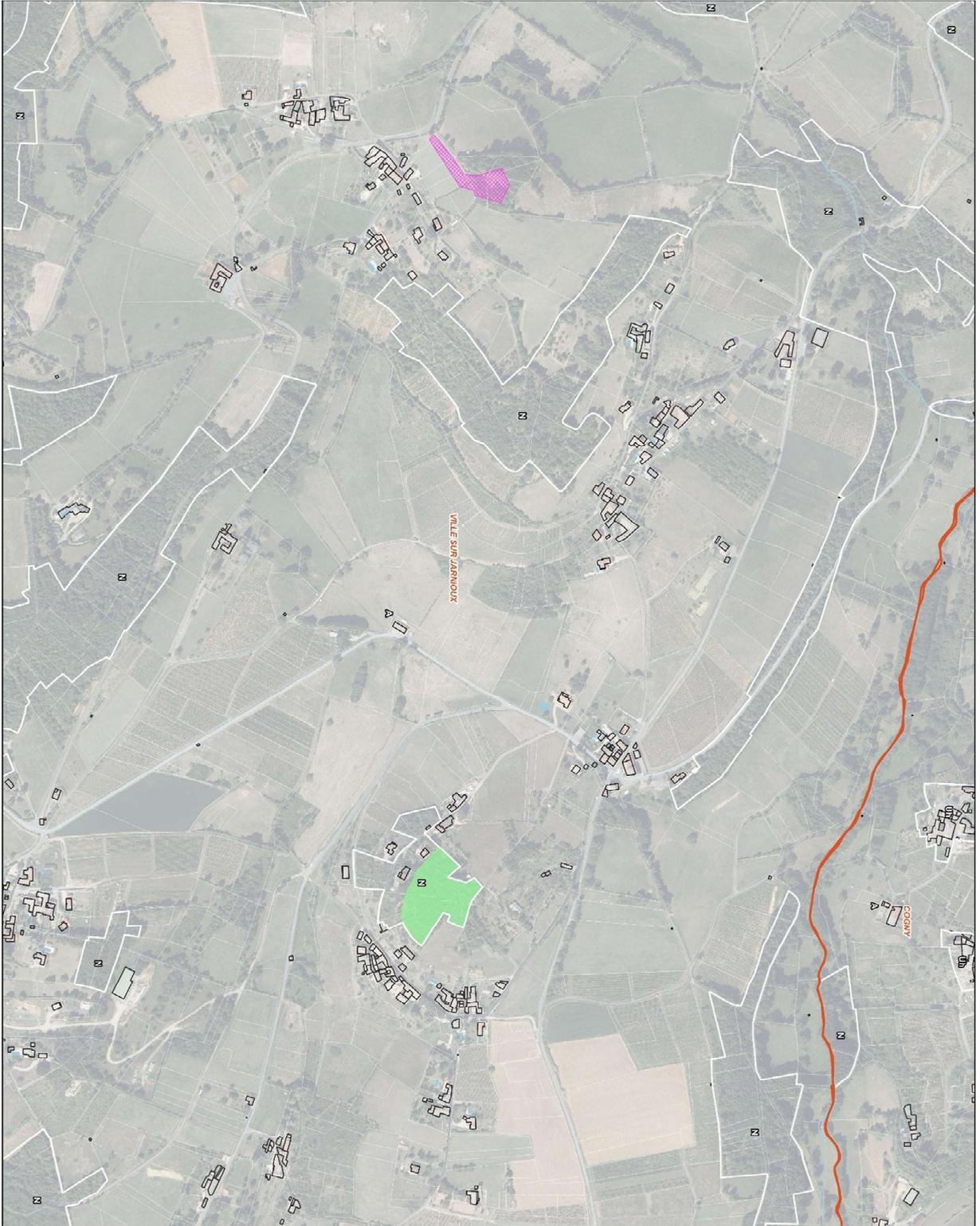
Zonage (contour blanc épais)

- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Batiments
- Hydrographie

0 100 200 m
Réalisation : Juillet 2025 - URBICAND
Sources : @IGN BD Ortho / DGFiP 2025-04



Repérage des potentiels fonciers identifiés - Ville-sur-Jarniou 2 sur 2



○ : nombre de logements déjà produits (2018-2023)

Potentiel foncier retenu :

- consommation de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

Emplacements réservés

- consommation de l'ENAF
- ne consommant pas d'ENAF

Autres éléments de contexte :

- Périmètres OAP
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Zonage (contour blanc épais)
- Limites des communes
- Parcelles (contour blanc fin)
- Bâtiments
- Hydrographie



Réalisation : juillet 2025 - URBICAND
Sources : ©IGN BD Ortho / DGF 2025-04

