COMMUNE DE BESSEY

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1 :

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 2 - JUSTIFICATION DU PROJET

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU du 12 septembre 2019
Monsieur le Maire, Charles Zilliox
Le

Mairie de Bessey

10 place de la mairie
42 510 Bessey

Tél. : 04 74 87 36 83
mairie.bessey42@orange.fr

SOMMAIRE

CHAPITRE 1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 5

1 LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD 7

1.1 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT INTERCOMMUNAL : UN DOCUMENT DE REFERENCE POUR CONSTRUIRE LE PADD 8

1.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : UNE PIECE ESSENTIELLE DU PLU 12

1.3 LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE 12

2 LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD 20

2.1 LE SECTEUR « LE BOURG EST » - CLASSE EN ZONE AUA ET AUB 21

2.2 LE SECTEUR « MAS DE GOËLY» - CLASSE EN ZONE UB 22

2.3 LE SECTEUR « GENCENAS – RUE DU PLATRE » - CLASSE EN ZONE UA 22

2.4 LE SECTEUR « ENTREE NORD DE GENCENAS» - CLASSE EN ZONES UC, UBJ ET AP 23

2.5 LE SECTEUR « ZONE D'ACTIVITE DE L'AUCIZE» - CLASSE EN ZONES UI ET AUI 23

3 LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES 25

3.1 LES ZONES URBAINES 25

3.2 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE 27

3.3 LES ZONES AGRICOLES 28

3.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 30

4 LA JUSTIFICATION DU REGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE 32

4.1 DISPOSITIONS GENERALES 32

4.2 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 32

4.3 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 38

4.4 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX 44

5 LA JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME 46

6 LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS ET CONSOMMATION D'ESPACE DU PROJET DE PLU 48

6.1 LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS DANS LE PROJET DE PLU 48

6.2 LA CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENT 49

CHAPITRE 2. COHERENCE DU PROJET DE PLU AVEC LES ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES 53

1 LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE 55

1.1 UN DEVELOPPEMENT URBAIN SOUTENABLE 55

1.2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : ACTIVITES / EMPLOIS / COMMERCES 59

1.3 LA PRESERVATION DES RESSOURCES ET DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES 60

2 LA COHERENCE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 61

2.1 TENIR COMPTE D'UNE PRESSION RESIDENTIELLE IMPORTANTE DEPUIS LA RIVE GAUCHE DU RHONE, A ACCOMPAGNER DE MANIERE QUALITATIVE 61

2.2 PERMETTRE LES PARCOURS RESIDENTIELS 62

2.3 AMELIORER ET VALORISER L'HABITAT EXISTANT 62

CHAPITRE 3. LES INDICATEURS DE SUIVI 63

CHAPITRE 4. TABLEAUX DE SURFACE DU PLU 71

CHAPITRE 1.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

1 LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré la transition entre POS et PLU en prônant l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces agricoles, la lutte contre l'étalement urbain et la mixité sociale. Elle est le socle d'une démarche d'urbanisme durable. Le PLU en vigueur de Bessey approuvé en 2010 a été établit dans ce nouveau contexte législatif.

Depuis l'approbation du PLU, le cadre législatif et supra-communal a continué d'évoluer dans le même sens. Plusieurs lois et documents cadres ont été mis en place en matière de politique d'urbanisme, d'habitat, d'environnement,… notamment :

- La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE dite loi « Grenelle ») du 12 juillet 2010 : elle vise à une utilisation économe et équilibrée des espaces et des ressources, à la préservation de l'environnement et de la biodiversité, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au renforcement de la dimension projet dans les PLU,…
- Le Schéma de Cohérence Territoriale des rives du Rhône, approuvé en mars 2012 : ce document d'urbanisme détermine les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire à long terme (20 à 30 ans). Il encadre et oriente les politiques d'aménagement locales en matière de développement urbain et économique, de protection des paysages et des milieux naturels, de déplacements,…
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, qui engage la transition écologique des territoires. Elle rappelle la nécessité de répondre aux besoins en logement tout en préservant les espaces naturels et agricoles, en renforçant la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles et réaffirme un objectif de densification des espaces bâtis. La loi ALUR supprime les POS non transformés en PLU au plus tard le 31 mars 2017. Elle encourage les PLU intercommunaux.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Rhône Alpes, adopté en juin 2014, s'inscrit dans les prérogatives du Grenelle en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques sur le territoire. Son objectif est de concilier le développement du territoire avec l'enjeu de maintien et de restauration de la biodiversité et des services écosystémiques qu'elle rend à l'Homme.
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, qui fait suite à la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (loi MAP) du 27 juillet 2010 : elles définissent les conditions nécessaires à la réduction de la consommation d'espace agricole, par la création en particulier d'une commission départementale spécifiquement dédiée.
- La modernisation du contenu du PLU, entrée en vigueur le 01 janvier 2016, via une recodification des articles du Code de l'Urbanisme et l'introduction d'outils adaptés aux nouvelles pratiques.

Ce nouveau cadre législatif poursuit un objectif commun de réduction de l'étalement urbain, de mixité sociale et fonctionnelle, et de protection des espaces agro-naturels. C'est dans ce contexte rénové qu'ont été définies les orientations de la révision du PLU de la commune de Bessey.

1.1 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT INTERCOMMUNAL : UN DOCUMENT DE REFERENCE POUR CONSTRUIRE LE PADD

Le 13 novembre 2014, le Conseil Municipal de la commune de Bessey a prescrit la révision de son PLU. La commune s'est associée aux communes voisines de Lupé, Roisey et Véranne pour mener conjointement la révision de son document d'urbanisme dans une démarche cohérente et respectueuse des richesses de ce territoire rural du Pilat.

Pour conduire une stratégie commune de développement urbain qui s'inscrit dans la trame agricole, environnementale et paysagère du territoire dans son ensemble, un schéma intercommunal a été défini.

La qualité du cadre de vie sur ces quatre communes proches de la vallée du Rhône est source d'attractivité. Elle est intimement liée aux richesses naturelles du territoire et à ses paysages qui constituent de surcroit un formidable moteur économique, sources d'emplois locaux : agriculture, tourisme, artisanat…

Cette forte attractivité fragilise cependant la pérennité de ces richesses agro-naturelles et paysagères. En effet, un développement urbain mal maitrisé entraine des déséquilibres fonciers, une perte d'identité sans pour autant renforcer les dynamismes villageois.

Les 4 communes souhaitent être moteur de leur développement en respectant leur environnement afin de garantir aux habitants actuels et futurs, un cadre de vie de qualité valorisant et préservant les ressources territoriales que constituent les paysages et les espaces agro-naturels.

Trois axes de développement sont définis dans le schéma intercommunal :

- **Axe 1 : Renforcer le cadre de vie exceptionnel du territoire en valorisant les espaces naturels et respectant les paysages ruraux**

  Une trame agro-naturelle et paysagère est identifiée et des orientations sont définies pour la protéger et la valoriser.

- **Axe 2 : Favoriser la vitalité des villages par des centralités fortes et une croissance modérée suffisante**

  Le développement urbain est recentré dans les bourgs près des équipements et des espaces structurants.

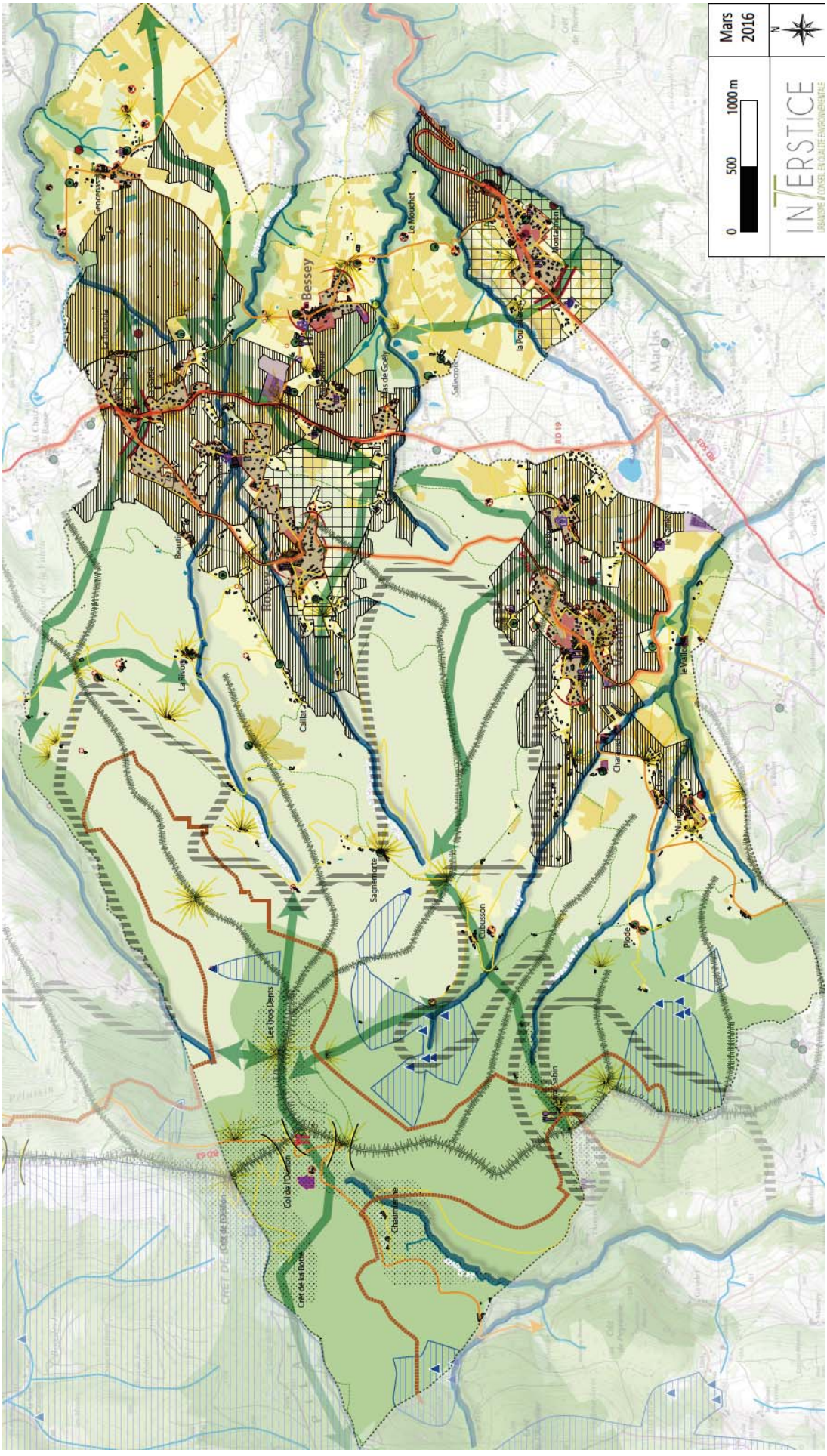
- **Axe 3 : Renforcer la compétitivité locale et favoriser l'économie présentielle**

  Les activités économiques locales, adaptées au territoire, génératrices d'emplois et facteur d'un dynamisme local sont favorisées : agriculture, tourisme, artisanat, tissu commercial et d'entreprises…

Le schéma d'aménagement intercommunal est représenté sous forme d'une carte à l'échelle des quatre communes. Les choix de développement partagés sont détaillées et décrits dans la légende. Ce document co-construit est un outil de réflexion qui a permis de définir une démarche commune. Ces principales orientations ont été reprises et affinées dans les PADD communaux pour tenir compte des spécificités de chaque commune.

Ce document a été établi en début de procédure et n'a pas de valeur réglementaire. La localisation des données descriptives a pu évoluer dans le temps. Les choix de développement ont aussi évolué jusqu'à l'arrêt des projets de PLU.

Les 3 axes de développement du schéma sont détaillés dans la légende présentée ci-après.


Mars 2016
N
0
500
1000 m
INTERSTICE
Bessey
Le Mouchet
Montagnon
la Pomme
Marcis
Sallessons
RD 19
RD 103
Beaurepaire
La Rivoy
Caillat
Sagnebrune
Chaumont
le Vallon
Nurey
Ribes
Pinde
Cibousson
Les Trois Dents
Col de l'Ours
Chaumarine
Cret de la Boche
Cabin

1. Renforcer le cadre de vie exceptionnel par une valorisation des espaces agro-naturels et la lecture de tous les paysages :

Protéger la Trame Verte et bleue

- Protection stricte des milieux naturels à haute valeur écologique
- Gestion encadrée du bâti existant dans autres milieux naturels
- Sauvegarder les corridors biologiques hydrauliques ou terrestres, par une inconstructiblité :
  stricte dans les espaces contraints, encadrée dans les espaces perméables
- Protéger la ressource en eau en respectant la réglementation :
  sur les captages et leurs périmètres de protection
- Améliorer la qualité des cours d'eau
  . en stoppant le dééveloppement des secteurs urbanisés raccordés à une STEP en surcharge
  . en veillant à ne pas dépasser le potentiel des STEP toujours aux normes

Respecter les paysages ruraux

- Préserver et/ ou améliorer les entrées de village à enjeux paysagers
(maintien de parcelles non bâties, qualité de la limite parcellaire et de fin du bâti, évitement d'effet de pincement...).
- Conserver et valoriser les points de vue (limite de construction, belvédère, traitement des limites...)
- Définir des limites claires d'urbanisation et les respecter
- Définir des secteurs d'inconstructibilité :

strictes pour protéger les socles paysagers et les limites d'urbanisation

strictes déjà définis par les PLU en vigueur

Souple autorisant l'extension et la construction de bâtiments agricoles, économiques ou intercommunaux selon des préconisations paysagères.

- Axe vitrine à valoriser, vitrine de l'identité économique et patrimoniale du territoire :
route en balcon (D34) / de plateau (D503) / de piémont (D19 et route de Maclas)
- Maintenir la limite forestière entre les pentes et le plateau agricole et autour des clairières agricoles de montagne

LIGNES DE CRETE structurant la lecture de la charpente paysagère

Primaires Secondaires

ELEMENTS PATRIMONIAUX A PROTEGER

Hameaux patrimoniaux Petit patrimoine Arbres isolés

SITE CLASSE A RESPECTER

limite site classé des crêts du Pilat

zones des crêts à maintenir ouvertes

cols stratégiques à maintenir ouverts

2 - Renforcer la vitalité des villages par des centralités fortes :

- Recentrer l'urbanisation sur les bourgs
- Stopper l'étalement urbain par:
  . des coupures d'urbanisation (respirations à objectif paysager, agricole et/ou écologique)
  . la définition de limites d'urbanisation claires
- Réinvestir le tissu urbain («utilisation des dents creuses»)
- Prévoir des extensions urbaines adaptées aux besoins (capacité, fonctionnement urbain)
- Favoriser les projets srutcturants et de nouvelles formes urbaines (OAP, Opérations d'ensemble)...
- Adapter le niveau d'équipements publics aux besoins actuels et futurs (mutualisation ?)

noyau bâti historique

enveloppe urbanisée à ne pas dépasser

hameau en zone agricole

3 - Renforcer la compétitivité économique du territoire en maîtrisant les équilibres fonciers et en favorisant l'économie présentielle

Protéger durablement le potentiel agricole du territoire

- Permettre le maintien et le dévelopement des exploitations en place (siège, bâtiment agricole)
- Anticiper le devenir des exploitations en risque de déprise (soutien à l'installation...)
- S'interroger sur le devenir des bâtiments non fonctionnels pour l'agriculture
- Préserver de l'urbanisation les terrains agricoles au potentiel de production fort et/ou la valeur économique élevée
- Favoriser les circuits courts et les produits locaux

siège d'exploitation

siège d'exploitation au devenir incertain

parcelle agricole à fort potentiel économique et/ou productif

espace agricole

point de vente de produits locaux

Répondre aux besoins de développement économique du territoire :

- Affirmer l'outil intercommunal de la ZAE de l'Aucize permettant de répondre durablement aux besoins économiques du territoire
  Affirmer le rôle intercommunal de la zone et permettre le développement d'activités grâce à une extension «mesurée»
  Affirmer son rôle de vitrine et d'outil territorial par une spécialisation «agricole fruitière?» de la ZAE
  Assurer l'insertion paysagère des aménagements par une extension réfléchie et des constructions futures adéquates
- Prendre en compte les besoins d'extension des activités économiques installées
- Etre attentif à l'évolution d'activités au devenir incertain (10 ans):

Zone d'activité actuelle

Extension à prévoir

Activité économique au devenir incertain

Friche industrielle

S'appuyer sur le potentiel de développement touristique du territoire:

- Réhabiliter et réinstaller un équipement touristique stratégique d'accueil au col de l'Oeillon (site toursitique emblématique)
- Maintenir les points de restauration locaux, favorisant des centre bourgs vivants et valorisant les sites patrimoniaux
- Développer et promovoir la randonnée
- Maintenir des équipements permettant l'accueil de groupes et les évènements culturels
- s'intéroger sur le potentiel de valorisation des friches industrielles ayant une valeur patrimoniale (moulinages, ateliers de tissage...)

Equipements touristiques stratégiques

camping hébergement de grande capacité point de vente bar/restaurant Auberge

Equipements touristiques stratégiques à transmettre

hôtel de l'Oeillon bar/restaurant du col de l'Oeillon

1.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : UNE PIECE ESSENTIELLE DU PLU

Le PADD traduit le projet de développement du territoire communal pour une période d'une douzaine d'années (horizon 2030).

Il n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais il constitue le document de référence du PLU pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements écrit et graphique. Toutes les pièces constitutives du PLU doivent être cohérentes avec les orientations générales qu'il définit.

Le code de l'urbanisme précise (*article L151-5*) : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble (…) de la commune.

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

1.3 LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Le diagnostic transversal établit à l'échelle des quatre communes et l'état initial de l'environnement exposés dans le tome 1 du rapport de présentation du PLU, ont mis en exergue les atouts et les faiblesses du territoire.

Les constats principaux sont les suivants :

- **UN TERRITOIRE A HAUTE VALEUR ECOLOGIQUE, ESPACE CHARNIERE ENTRE LES CRETS DU PILAT ET LA VALLEE DU RHONE, FRAGILISE PAR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION**

  La commune de Bessey abrite des espaces naturels remarquables étendus, associés aux ravins de la Poulalière, du Moulina et des Collonges. Elle abrite également des zones humides de grande valeur écologique associées au réseau hydrographique. Le territoire, situé à l'interface entre la vallée du Rhône et les crêts du Pilat, occupe une place stratégique dans le réseau écologique supra-communal. Les espaces agro-naturels sont favorables au développement et au déplacement de la faune sauvage (ravins boisés, zones humides, prairies, haies et bosquets).

  Les continuités terrestres sont ponctuellement fragilisées par l'étalement urbain. Les continuités hydrauliques sont aussi fragiles car sensibles aux pollutions de l'eau. Le développement résidentiel génère des besoins réguliers d'amélioration de l'assainissement collectif pour adapter les équipements au niveau de population.

  La commune souhaite préserver cette richesse écologique, contribuant à la qualité du cadre de vie de ses habitants, en veillant, par ses choix d'urbanisation, à ne pas porter atteinte aux milieux naturels et au fonctionnement écologique du territoire.

  Le projet communal en matière écologique est précisé dans l'orientation 1 du PADD : « Préserver les richesses et les fonctionnalités écologiques du territoire ».

Trois objectifs découlent de cette orientation :

1. La préservation des espaces naturels remarquables : ravins de la Poulalière, du Molina et des Collonges, zones humides…
2. Le maintien d'un bon fonctionnement écologique par une maîtrise de l'urbanisation notamment linéaire, et par la protection des milieux contribuant à la perméabilité des espaces agricoles et faiblement urbanisés : bosquets, boisements ponctuels, réseau de haies, arbres isolés…
3. La protection de la ressource en eau par une localisation et un dimensionnement du potentiel d'urbanisation respectant la capacité des systèmes d'assainissement et la programmation de travaux d'amélioration des équipements le cas échéant.

➙ Dispositions réglementaires pour la mise en œuvre de l'orientation 1 du PADD

Le projet communal conforte la présence des milieux naturels remarquables sur le territoire, par sa volonté affirmée de préservation des réservoirs de biodiversité et de protection des continuités écologiques :

- **Les réservoirs de biodiversité** (site Natura 2000 des ravins et combes du Pilat rhodanien) sont classés en zone Ap (agricole protégée) pour les espaces ouverts ou Np (naturelle protégée) pour les milieux boisés. Ces classements ne permettent qu'une évolution limitée du bâti existant (extensions, annexes). En zone Ap, les bâtiments agricoles sont autorisés uniquement s'ils se situent à moins de 50 mètres du siège d'exploitation dont ils dépendent ou du bâtiment principal.
- **Les milieux contribuant aux continuités écologiques** (boisements ou bosquets structurants, haies, zones humides et ripisylves) sont préservés au PLU. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par une trame spécifique. Les dispositions du règlement écrit interdisent la destruction des zones humides, préservent les espaces boisés et imposent des mesures compensatoires en cas de réduction…. De façon générale, la flore locale est privilégiée lors de la création de haies ou de clôtures végétales.
- **La ressource en eau est également protégée, en qualité et quantité** : Le principal secteur de développement est situé au Bourg avec l'obligation d'être raccordé à la station d'épuration du Bourg dont les capacités sont suffisantes.
- Le règlement encourage par ailleurs à **une gestion vertueuse des eaux pluviales** dans les nouveaux aménagements (infiltration, ouvrages de rétention non étanches, dispositifs de récupération des eaux de pluie, matériaux perméables…).

- **UN TERRITOIRE DONT L'IDENTITE RURALE EST AFFIRMEE PAR SES PAYSAGES DE QUALITE ET SON PATRIMOINE BATI**

Bessey est une commune rurale, aux paysages vivants et diversifiés offrant un cadre de vie de qualité à ses habitants. Ses paysages sont aussi source de richesse économique (tourisme). La localisation de la commune entre ravins et plateau du Pilat, a été propice à une diversité d'activités agricoles (vigne, arboriculture, céréale, élevage) et forestières qui ont façonné ce paysage. Le territoire offre de nombreux points de vue vers les crêts du pilat, la vallée du Rhône et les massifs alpins ainsi que sur les silhouettes bâties du bourg et des hameaux. Il est traversé par plusieurs routes fréquentées : la RD 19, la RD 67 et la RD 79 qui constituent de véritables « axes vitrines » permettant la découverte de cette variété paysagère. Enfin, le patrimoine bâti est particulièrement riche : hameaux agricoles et corps de fermes patrimoniaux, réseau de murs en pierres, petit patrimoine civil ou religieux, bâti spécifique lié au passé industriel de la commune (tissage de la soie par exemple)….

Depuis les années 80, le développement urbain soutenu de la commune a profondément modifié l'organisation urbaine et la perception du territoire. Cette urbanisation de type essentiellement pavillonnaire a généré une forte consommation d'espace. Ressentie au niveau national, la dynamique d'urbanisation massive a souvent entrainé une banalisation du paysage et une destruction des milieux agro-naturels (consommation d'espace agro-naturel, architecture et organisation urbaine standardisée déconnectées du contexte local…).

Le projet communal affirme, **par l'orientation 2 du PADD** (**« Maintenir un cadre de vie exceptionnel en valorisant les paysages ruraux »)** sa volonté de préserver l'identité rurale du territoire et ses spécificités liées à son appartenance au Pilat en préservant son patrimoine paysager et bâti, source de la qualité du cadre de vie.

Cette orientation est déclinée en 2 objectifs :

1. **Maintenir des paysages lisibles** : protéger les points de vues, en particulier depuis les axes vitrines, préserver les silhouettes villageoises, les entrées patrimoniales, maintenir les coupures d'urbanisation, préserver les activités agricoles et les éléments naturels structurant le paysage, protéger durablement les espaces à plus forts enjeux paysagers, stopper l'urbanisation linéaire…
2. **Conserver une ambiance paysagère rurale** : valorisation du patrimoine bâti, des noyaux anciens du Bourg et des hameaux, des chemins pédestres…

➞ Dispositions règlementaires pour la mise en œuvre de l'orientation 2 du PADD

L'attractivité du territoire repose sur son cadre de vie rural. Pour assurer la pérennité et la transmission de ce patrimoine aux générations futures, le projet communal définit les conditions de sa protection et de sa mise en valeur :

- **Le projet protège durablement les espaces à plus fort enjeu paysager** par un zonage en Ap (zone agricole protégée), Np (zone naturelle et forestière protégée), Ubj (zone urbaine de jardin) ou Nj (zone naturelle de jardin). Dans ces espaces, la constructibilité est fortement encadrée pour maintenir les vues. Le zonage en Ap et Np protège de vastes espaces agricoles ou forestiers. Le secteur Ubj vise à préserver des espaces de jardins accompagnant le bâti ancien. Deux jardins clos sont classés en Ubj à Gencenas. Les zones Nj sont des secteurs de jardins plus étendus situés en extension du tissu urbain ou en entrée de village, ou de grands tènements non bâtis situés dans le tissu urbain. Les zones Ubj et Nj concourent à la mise en valeur les silhouettes bâties en permettant des transitions douces avec les espaces agricoles environnant et garantissent le maintien d'espaces de respiration dans le tissu urbain.
- Le projet détermine les conditions nécessaires à la **préservation et à la valorisation du patrimoine bâti** (corps de ferme traditionnels, ancien atelier de tissage, maisons bourgeoises, petit patrimoine rural) pour assurer leur transmission aux générations futures. Ce patrimoine est protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour les anciens bâtiments qui n'ont plus d'utilité agricole, aux conditions qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole, qu'ils présentent une qualité architecturale et qu'ils soient situés dans des secteurs disposant de réseaux publics suffisants, le changement de destination vers de l'habitat est autorisé, dans une logique de préservation du patrimoine bâti. Leur réhabilitation est possible en restant dans les volumes existants.
- L'article sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du règlement écrit émet des dispositions visant **à assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage** : simplicité des volumes, limitation des mouvements de terrain, finition des éléments de façade

et de toiture, composition des clôtures,… L'architecture contemporaine est aussi encouragée. Ces dispositions ont été définies à l'échelle de l'ensemble des communes du Parc Naturel Régional du Pilat de façon à affirmer une identité bâtie cohérente respectant l'histoire de ce territoire.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à **encourager une qualité urbaine dans les secteurs de projets** par une organisation bâtie et une densité s'inspirant du bâti traditionnel environnant. Elles permettent aussi d'encadrer les conditions d'urbanisation de secteurs présentant des enjeux paysagers et patrimoniaux.
- Les **limites de zones constructibles sont redéfinies** pour souligner les ensembles bâtis et individualiser les sites, en rupture avec une urbanisation de mitage et de forte consommation foncière. Des coupures d'urbanisation sont inscrites entre les hameaux, en zone agricole ou naturelle, et des cônes de vue sont préservés. Les boisements et les grands bosquets sont classés en zone naturelle.
- **Les éléments végétaux soulignant le paysage rural ou urbain** font l'objet de dispositions réglementaires permettant leur préservation : arbres isolés, haies et bosquets structurants.

- **UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI NECESSITE D'ETRE ENCADRE POUR FAVORISER LE DYNAMISME VILLAGEOIS ET MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE**

La commune de Bessey est un territoire attractif, grâce à son cadre de vie préservé et une desserte routière correcte facilitant l'accès à la vallée du Rhône.

A l'image du contexte généralisé de périurbanisation, la croissance démographique de Bessey a été soutenue à partir des années 1980. La commune de Bessey a pratiquement doublé sa population entre 1982 et 2015 (de 226 à 448 habitants). Cette croissance s'est traduite par un développement de l'habitat essentiellement pavillonnaire en extension du Bourg et des hameaux le long des axes de circulation.

Cet habitat pavillonnaire peu dense et l'accessibilité du foncier ont favorisé une forte consommation foncière. La surface urbanisée de la commune a doublé depuis les années 1990 atteignant presque 50 ha en 2015.

En outre, ce développement résidentiel diffus et difficilement maîtrisable et qui nécessite une mise à niveau continue des équipements et des réseaux nécessaires à l'accueil des nouvelles constructions, ne facilite pas la maîtrise des dépenses communales (voirie, assainissement, eau potable, gestion des eaux pluviales…).

La commune souhaite poursuivre son développement démographique nécessaire au dynamisme villageois. Elle souhaite aussi maîtriser son développement urbain pour renforcer en priorité le bourg qui regroupe les équipements principaux de la commune (mairie, salle des fêtes, espaces publics) et un restaurant.

Un site, à l'Est du Bourg en face de la mairie, est défini pour accueillir à court terme une dizaine de logements neufs. L'urbanisation du site est encadrée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le Bourg Est ». La commune réfléchit aussi à la définition d'un autre secteur de développement à plus long terme qui pourrait être situé en extension Est ou Ouest du bourg. Le potentiel d'urbanisation et de mobilisation du foncier sur ces secteurs doit encore être approfondi. Aussi, ces sites potentiels sont identifiés dans le PADD pour indiquer l'intention communale mais ne font pas l'objet d'une traduction réglementaire dans le projet de PLU. Un des deux sites pourra être mobilisé dans le cadre d'un PLU ultérieur. Le développement urbain du bourg sera complété par la densification des hameaux principaux de Gencenas, Toucheboeuf et le Mas de Goëly formant des polarités secondaires bien desservies.

Les objectifs du développement démographique définis dans le PLU sont estimés pour une durée d'environ 12 ans (horizon 2030). Cela correspond pour Bessey à 25 logements neufs à produire environ, soit 2 logements/an en moyenne. Ce rythme de production de logements est comparable à celui observé ces dernières décennies permettant de maintenir le niveau de croissance démographique souhaité.

L'enveloppe urbaine doit être redimensionnée pour correspondre à la temporalité du PLU (environ 12 ans) sans faire de « réserves foncières » à plus long terme. 1,5 ha d'espaces non artificialisés sont utilisables pour la production de nouveaux logements. Ce foncier est essentiellement situé dans le tissu urbain existant ou en extension immédiate. Ce dimensionnement permet une meilleure maîtrise des projets urbains, de leur financement et de leur répercussion sur les réseaux et les équipements publics.

La maîtrise de la consommation foncière vise à préserver un équilibre entre les espaces dédiés au développement de l'urbanisation et les espaces agro-naturels pour respecter le caractère rural du territoire, en compatibilité avec les prescriptions des documents supra-communaux (SCoT des Rives du Rhône et charte du PNR du Pilat notamment).

L'absence de réserve foncière à long terme ainsi que les objectifs de densité imposés dans les secteurs de projet permettent l'optimisation du foncier et un réinvestissement du bâti existant. La consommation d'espace est maîtrisée par le choix d'une urbanisation plus compacte et par des formes plus durables.

Le projet communal affiche des objectifs de renforcement des polarités et de modération de la consommation foncière à travers **l'orientation 3 du PADD :** ***« Dynamiser le village et favoriser le lien social »***

➸ Dispositions règlementaires pour la mise en œuvre de l'orientation 3 du PADD

- Les possibilités de développement urbain sont adaptées au caractère villageois de la commune en cohérence avec les prescriptions supra-communales. L'enveloppe constructible est dimensionnée pour accueillir environ 25 nouveaux logements (hors division parcellaire, changement de destination,…). Elle garantit une forte modération de la consommation d'espace, en rupture avec les dynamiques à l'œuvre ces dernières décennies.
- Le Bourg est affirmé en tant que polarité principale de la commune. Un secteur de projet (Le Bourg Est) fait l'objet d'une OAP et permettra, à court terme, d'accueillir environ 10 nouveaux logements au plus près des équipements et services. En dehors du Bourg, les hameaux principaux de Gencenas, le Mas de Goëly et Toucheboeuf pourront continuer à se développer dans leur enveloppe urbaine ou en très légère extension.
- Lors de la révision de son PLU approuvé en 2010, la commune avait déjà engagé une démarche de réduction de la consommation foncière. Celle-ci est poursuivie dans le cadre du nouveau projet de PLU. Le dimensionnement de l'enveloppe urbaine est ajusté pour préserver les coupures urbaines et stopper l'étalement urbain.. Quelques secteurs classés en zone urbaine ou à urbaniser dans le PLU approuvé en 2010 sont désormais classés en zone naturelle ou agricole.
- L'aménagement urbain du principal secteur de développement est encadré par une OAP qui garantit l'optimisation du foncier et des réseaux, une cohérence de l'aménagement et un programme adapté aux besoins,… L'OAP impose des formes d'habitat groupées. Les modes de construction innovants sont encouragés en vue d'une production de logements de qualité : forme compacte, performance énergétique, …
- Des objectifs de mixité sociale sont définis dans les zones à urbaniser du bourg. Une servitude de mixité sociale est instaurée dans le règlement pour les zones

AUa et AUb. 2 à 3 logements locatifs abordables sont ainsi attendus au plus près des équipements conformément aux prescriptions supra-communales.

- Trois OAP encadrent aussi l'urbanisation de sites à enjeux paysagers dans les hameaux de Gencenas et du Mas de Goëly afin d'optimiser le foncier disponible, d'assurer le respect du caractère patrimonial de ces sites et de préserver les vues sur les silhouettes bâties.
- Le règlement conforte les noyaux urbains : La hauteur du bâti peut être plus élevée en zone Ua correspondant au bâti ancien du Bourg (jusqu'à 12 m au faitage, soit R+2). Le bâti doit être implanté à l'alignement et sur au moins une limite séparative (en rappel à l'organisation du bâti ancien en ordre continu ou semi-continu). Aucun CES n'est défini dans les zones Ua et Ub.
- Le réinvestissement du patrimoine bâti existant est encouragé (changement de destination possible vers de l'habitat d'anciens bâtiments agricoles dans des zones suffisamment desservies par les réseaux publics et à condition de ne pas compromettre les activités agricoles environnantes…) pour préserver l'identité locale tout en étant neutre d'un point de vue de la consommation foncière : les bâtiments concernés sont repérés sur le plan de zonage. La friche industrielle présente au Sud du Bourg est en partie classée en zone Uc (secteur en continuité du bâti pavillonnaire). Des logements pourront y être construits par renouvellement urbain.

- **DES DYSFONCTIONNEMENTS URBAINS LIES A LA FORTE RESIDENTIALISATION DU TERRITOIRE**

La commune de Bessey est un territoire à dominante résidentielle avec un niveau d'équipement limité et une dispersion de l'habitat autour des noyaux urbains anciens et le long des axes. L'éloignement des lieux de travail induit un taux de motorisation des ménages élevés. Les flux routiers importants n'encouragent pas aux déplacements piétons : traversée du Bourg et de Gencenas par des routes départementales fréquentées…

Comme toute commune rurale connaissant une dynamique démographique forte, la commune doit améliorer continuellement ses équipements pour maintenir des conditions d'accueil satisfaisantes et un cadre de vie agréable. Le projet communal améliore l'offre en espaces collectifs ou publics et développe le réseau de cheminements piétons.

L'orientation 3 du PADD : « Dynamiser le village et favoriser le lien social» précise les objectifs de la commune en terme d'amélioration du fonctionnement urbain et des équipements.

➙ Dispositions règlementaires pour la mise en œuvre du PADD

- Pour réaliser les projets communaux nécessaires à l'amélioration des équipements et du fonctionnement urbain, **plusieurs emplacements réservés sont instaurés** dans le PLU. Ils faciliteront les acquisitions foncières nécessaires par la commune :

  ER 1 : Extension du cimetière communal et amélioration de l'espace de stationnement à ces abords

  ER2 : Aménagement d'une placette au Mas de Goëly (dans le cadre de l'OAP « Mas de Goëly »)

  ER3 : Elargissement d'une voirie à Gencenas pour desservir plusieurs parcelles construites (OAP « entrée Nord de Gencenas »)

  ER 4 : Amélioration d'un carrefour au Sud de Gencenas. Il s'agit d'améliorer la visibilité au carrefour entre la route de Martinelles et la RD 79.

  ER5 : Création d'une liaison entre le secteur « Le Bourg Est » et l'arrière du village (amélioration du maillage piéton et desserte d'un secteur potentiel de développement futur à l'Est du Bourg)

- Les connexions piétonnes et l'offre en espace collectif ou public d'agrément sont améliorées. Les OAP prévoient notamment une minimisation de l'emprise routière sur les projets, la création ou le maintien des liaisons piétonnes reliant les secteurs de projets aux espaces centraux et aux sentiers de randonnée environnants, la création de petits espaces collectifs.

- **UN TISSU ECONOMIQUE DIVERSIFIE, DONT LE DYNAMISME ET LA MIXITE DOIVENT ETRE PERENNISES**

Le territoire est aujourd'hui à dominante résidentielle (faible taux d'emplois par rapport au nombre d'actifs) mais cette tendance se stabilise. Le tissu économique de Bessey est varié et de plus en plus tourné vers la population qui y réside (économie présentielle).

L'activité agricole est particulièrement dynamique et diversifiée (arboriculture, viticulture, élevage, céréales) avec quelques points de vente directe. Onze exploitations ont leur siège sur Bessey.

De plus, la commune est dotée d'un tissu d'artisans et de petites entreprises dans les zones habitées, et d'un restaurant à l'entrée du Bourg. La commune ne dispose pas de commerce dans le bourg.

Le territoire, par la qualité de ses sites naturels et paysagers est propice au développement touristique. Bessey dispose d'un camping privé et de plusieurs hébergements de taille et de typologie variées (gîte de groupe communal, chalets communaux, gîtes privés).

Sur la commune, dans le secteur de l'Aucize est implantée une zone d'activité de rayonnement supra-communal. La commune souhaite s'inscrire dans la politique intercommunale d'accueil des entreprises qui définit et hiérarchise les zones d'activités économiques sur le territoire de la communauté de communes. La zone d'activité de l'Aucize est complémentaire aux zones d'activité intercommunales de Pélussin, Maclas et Saint-Pierre de Bœuf. Située à un carrefour stratégique bien accessible, elle est occupée sur sa partie Ouest par la coopérative arboricole « les balcons du Pilat » et a vocation à accueillir de nouvelles entreprises sur sa partie Est.

L'objectif du PLU est de permettre aux activités existantes de s'étendre en cas de besoin : des parcelles au Nord de la coopérative ont été maintenues en zone Ui pour permettre un éventuel projet d'agrandissement de l'activité. Ces parcelles actuellement partiellement cultivées présentent une valeur économique jugée faible dans le cadre du diagnostic agricole. En effet, elles ne font l'objet d'aucune déclaration à la PAC et d'aucune bail agricole ; elles sont isolées, non situées dans un ilot agricole homogène et enclavées entre la coopérative agricole et un espace boisé.

Le projet communal met en place des conditions favorisant le maintien et le développement des activités économiques existantes. La volonté communale en matière économique est traduite dans **l'orientation 4 du PADD : « Soutenir l'économie et l'emploi local ».**

➙ Dispositions règlementaires pour la mise en œuvre de l'orientation 4 du PADD

Le projet communal a pour objectif de maintenir les emplois générés par les activités sur le territoire. D'une manière générale, la mixité des fonctions est mise en avant dans les zones urbaines résidentielles pour les activités non nuisantes. Pour l'agriculture, des dispositions sont prises pour contribuer à leur pérennité sans générer de conflits d'usage :

- Le PLU intègre un zonage spécifique pour la zone d'activité qui vise à pérenniser l'entreprise existante (zone Ui) et favoriser l'accueil de nouvelles entreprises dans un espace dédié (zone AUi). Les possibilités d'aménagement de la zone d'activité sont encadrées par l'OAP « Zone d'activité de l'Aucize » pour permettre une bonne desserte des bâtiments, optimiser le foncier disponible et assurer l'intégration paysagère du projet.
- Le PLU assure la mixité des fonctions en autorisant les activités économiques non nuisantes dans les secteurs d'habitat : les entrepôts et industries non nuisantes sont autorisées dans la zones Uc dans la limite de 200 m^2 d'emprise

au sol. La sous-destination « industrie », a priori incompatible avec une vocation résidentielle, a été autorisée car cette sous-destination définie par le code de l'urbanisme (précisé par l'arrêté du 10 novembre 2016) intègre les constructions artisanales du secteur de la construction, de la production ou de la réparation (ateliers automobile, maçonnerie, menuiserie, peinture,…). C'est pour cette raison que les industries dans la limite de 200m^2 ont été autorisées.

- Les commerces, activités de services, restaurants et hébergements hôteliers sont autorisés dans les zones urbaines. Les commerces sont limités à une surface de plancher de 300 m^2 pour favoriser le « petit commerce » en zone Ua. Ils sont autorisés en zones Ub, Uc, AUa et AUb, sous conditions, tout comme les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone, accessoires à une construction à destination principale d'habitation).
- Le réinvestissement d'anciens bâtiments agricoles pour de l'habitat est encouragé. Cela inclut la possibilité de créer des gîtes dans des hameaux ruraux bénéficiant d'un cadre champêtre favorable et de la proximité des circuits de randonnée.
- Le projet garantit la pérennisation de l'activité agricole : une définition claire et pérenne des limites des terres agricoles a été établie pour sécuriser le devenir des exploitations agricoles. Le PLU affirme la vocation agricole du territoire par un classement en zone agricole de plus de 480 ha de terres.
- Le projet communal permet en zone agricole, la réalisation de bâtiments nécessaires à la transformation et à la vente directe de produits issus de l'exploitation agricole et de bâtiments liés à l'agrotourisme.

2 LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP - pièce n°3 du PLU) sont établies dans le respect des objectifs du PADD : elles constituent un pivot entre les orientations du projet de la commune et sa mise en œuvre opérationnelle.

Selon les articles L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (…)* »

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

> 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
>
> 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;
>
> 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;
>
> 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;
>
> 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics;
>
> 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Ces orientations sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols. Cette opposabilité s'entend dans une **relation de compatibilité**, c'est-à-dire que les travaux et constructions projetés ne doivent pas aller à l'encontre des orientations définies (ni rendre plus difficile voire impossible la réalisation de ces orientations) mais au contraire doivent contribuer à les réaliser.

Le PLU de la commune de Bessey définit un secteur de développement préférentiel au bourg : « Le Bourg Est». Il participe au renforcement de la polarité du bourg en permettant un apport de population au centre-village, une valorisation des espaces collectifs et publics et un renforcement des connexions piétonnes.

Une OAP a été définie sur ce site afin d'encadrer son développement (organisation de la desserte, formes urbaines, liaisons piétonnes, gestion des eaux pluviales, protection du patrimoine bâti …). A l'échelle du bourg, ce secteur permettra la production d'une dizaine de logements représentant un potentiel d'environ 25 habitants supplémentaires.

Trois OAP ont été définies pour encadrer l'urbanisation de secteurs situés dans les hameaux principaux qui constituent des polarités secondaires bien desservies pouvant être renforcées. Ces OAP ont pour objectif principal d'orienter les aménagements de façon à préserver la qualité patrimoniale et paysagère des sites concernés. Deux secteurs sont situés à Gencenas, encadrés par les OAP « Entrée Nord de Gencenas » et « Gencenas, rue du Plâtre ». Le troisième secteur situé au centre du noyau ancien du Mas de Goëly, est encadré par l'OAP « Mas de Goëly ».

L'OAP « la zone d'activités de l'Aucize » définit les conditions d'aménagement de la zone et de son extension pour permettre une optimisation du foncier, un bon fonctionnement de la desserte et une intégration paysagère de l'aménagement.

2.1 LE SECTEUR « LE BOURG EST » - CLASSE EN ZONE AUA ET AUB

L'OAP « Le Bourg Est» porte sur un terrain de 0,5 ha situé au Sud-Est du Bourg, en face de la mairie, entre le noyau bâti ancien et le secteur pavillonnaire situé le long de la RD 67 au Sud du Bourg. Le terrain est desservi au Sud directement par la RD 67. L'impasse du Vignon permet d'accéder à sa partie Nord. Un chemin creux relie le site au GR 65 situé plus au Nord. Le terrain actuellement enherbé est constitué de parcelles en friches et de fonds de jardin.

Le projet vise à renforcer le centre-bourg en optimisant le foncier disponible tout en préservant le cadre rural du village.

Deux zones AU ont été définies sur le site correspondant aux deux phases du projet :

- La zone AUa, bordant directement la RD 67 est située en continuité du bâti ancien. Elle est destinée à accueillir une typologie de bâti dense, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien environnant. 6 logements y sont attendus à court terme, desservis par un accès commun depuis la RD 67. Les bâtiments seront en R+1 au minimum et un seul logement individuel est possible.
- La zone AUb située au Nord du secteur couvert par l'OAP, plus éloignée du tissu urbain ancien est destinée à la construction de logements individuels d'une densité comparable au bâti pavillonnaire environnant. 4 logements individuels (accolés ou non) seront construits sur la zone AUb. Elle sera desservie par prolongement de la voie desservant la zone AUa. Une connexion piétonne sera créée, traversant la zone AUb, pour rejoindre le chemin creux communal situé au Nord du site et permettra un maillage mode doux complet de l'opération. A terme, si la commune décide d'aménager la partie arrière Est du village, la liaison piétonne pourra servir de support à la desserte du nouveau quartier. L'emplacement réservé n°5 a été instauré dans ce sens.

Au total, 10 logements devront être produits sur ce site en mixant les formes urbaines.

L'OAP prévoit le maintien et la valorisation des éléments patrimoniaux contribuant à l'ambiance rurale du site : protection des murs en pierre situés dans la zone AUb, accès au chemin creux au Nord du site. L'OAP favorise aussi un traitement des clôtures adapté au cadre rural et une morphologie bâtie s'inspirant des constructions traditionnelles du Pilat : volumes simples, teintes sombres, enduits lisses….

➛ Cette OAP met en œuvre plusieurs orientations du PADD :

- Orientation 1 : Préserver les richesses et fonctionnalités écologiques du territoire

Le projet encourage la constitution de haies champêtres en clôture favorisant la biodiversité en milieu urbain. L'OAP organise une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Elle n'augmente pas les risques de pollution dans les milieux naturels. Les bâtiments devront être raccordés au réseau d'assainissement des eaux usées du Bourg dont la station présente des capacités résiduelles suffisantes.

- Orientation2: Maintenir un cadre de vie exceptionnel en préservant les paysages ruraux

Cette opération favorise des formes urbaines denses s'inspirant du bâti traditionnel du bourg .

L'OAP protège et valorise le patrimoine bâti (murs en pierre, chemin creux). L'emploi d'essences végétales locales est préconisé pour les clôtures pour favoriser une transition douce avec l'espace agricole environnant.

- Orientation 3 : Dynamiser le village et favoriser le lien social

Ce projet renforce la centralité du village par un apport démographique conséquent à l'échelle du bourg (10 logements représentant environ 25 habitants potentiels).

L'OAP permet une forte modération de la consommation d'espace, la densité moyenne des constructions atteignant 20 logements / ha.

Elles contribue à améliorer le fonctionnement urbain par la mutualisation des accès (une seule sortie sur la RD 67) et le renforcement du maillage piéton dans le village.

- **Orientation 4 :** Soutenir l'économie et l'emploi local

Par sa forme urbaine et sa localisation, cette OAP contribue indirectement à protéger l'activité agricole, pilier de l'économie locale. Elle ne ponctionne aucun foncier agricole. Le terrain enclavé dans le tissu villageois n'est pas cultivé et la partie Nord est constituée de fonds de jardin.

2.2 LE SECTEUR « MAS DE GOËLY» - CLASSE EN ZONE UB

L'OAP du secteur « Mas de Goëly» porte sur un terrain de 0,1 ha composé de deux anciens clos bâtis séparés par un chemin agricole. Ce terrain est situé au centre du hameau ancien du Mas de Goëly. Les bâtiments qui existaient dans ces clos sont à l'état de ruine et leurs traces sont encore très visibles.

Le projet, vise à renforcer ce hameau bien desservi, proche de la RD 19 en utilisant le foncier disponible au cœur du tissu bâti, tout en respectant la qualité patrimoniale du site. Le projet vise aussi à améliorer le cadre de vie au cœur de ce hameau par la rénovation de ruines et la création d'une placette arborée traitée simplement à l'image du cadre rural environnant : revêtement peu minéral, maintien des arbres existants, petit espace de stationnement… Un emplacement réservé est prévu à cet effet (emplacement réservé n°2).

Deux logements individuels sont attendus sur ce site (un logement par clos). Les clos préexistants doivent être reconstitués sur la base des murs restants et le chemin agricole doit être maintenu. Les formes bâties doivent respecter le bâti ancien du hameau : hauteur en R+1, volumes simples, enduits talochés de teinte sombre.

L'OAP privilégie les espaces de jardins au Sud offrant des vues sur les paysages agricoles ouverts. Les clôtures bordant l'espace agricole doivent favoriser une transparence visuelle et former une transition douce : clôtures bois basses, haie végétale arbustive , pas de mur…

2.3 LE SECTEUR « GENCENAS – RUE DU PLATRE » - CLASSE EN ZONE UA

L'OAP du secteur « Gencenas – rue du Plâtre» porte sur un tènement de 0,1 ha environ, situé le long de la rue du Plâtre en prolongement du bâti ancien du hameau. Le terrain concerné est en friche. Il est situé en face d'un grand bâtiment vacant que la commune souhaite acquérir dans le but de créer des logements.

Le terrain en friche, occupé par des dépôts divers, associé au grand bâtiment vacant déqualifie l'entrée Sud du hameau ancien de Gencenas.

Le projet a pour objectif de valoriser le foncier disponible en cœur de hameau et de requalifier cette entrée du hameau. Le secteur est classé en zone Ua et l'organisation bâtie devra respecter l'ordonnancement semi-continu du hameau. Deux logements pourront être construits sur le site, au Sud et Nord du tènement, de façon à laisser au centre des espaces de jardins qui permettent de maintenir les vues depuis la rue du Plâtre. Les maisons seront implantées à l'alignement et sur une limite séparative, la clôture longeant la rue sera constituée de murets bas. Le projet permettra donc de compléter l'alignement bâti de la rue du Plâtre, de façon à reconstituer l'ambiance de rue villageoise sur cet axe parallèle à la RD 79, plus favorable aux cheminements piétons.

L'OAP privilégie le maintien des vues vers l'Ouest sur le fond de vallon pâturé et les paysages plus lointains. La morphologie du bâti devra respecter le bâti environnant : volumes simples, coloris sombres, enduits de finition lisse….

2.4 LE SECTEUR « ENTREE NORD DE GENCENAS» - CLASSE EN ZONES UC, UBJ ET AP

L'OAP du secteur « entrée Nord de Gencenas » porte sur un secteur de près de 2,3 ha constituant l'entrée Nord du hameau de Gencenas.

L'objectif de l'OAP est d'encadrer les possibilités d'urbanisation sur ce site pour permettre l'accueil de quelques constructions afin de renforcer le hameau, tout en préservant la qualité paysagère de cette entrée.

Le site, de part et d'autre de la RD 79, est occupé par des vergers et des clos bâtis apportant une qualité paysagère et patrimoniale à cette entrée.

Le règlement du PLU protège le bâti patrimonial de cette entrée (bâtiments et murs en pierre). Le jardin clos à l'entrée du hameau ancien est classé en zone Ubj, ce qui limite fortement sa constructibilité. Les vergers situés à l'Est de la RD 79 sont classés en zone Ap (agricole protégée).

L'unique secteur restant constructible (zone Uc) est situé à l'Ouest de la RD 79. L'OAP impose le maintien d'une frange inconstructible en bordure de RD 79, sans possibilité d'ouverture d'accès, sur une largeur de 20 m minimum. L'implantation des nouvelles constructions en retrait de la RD, permettra de préserver le cône de vue sur l'entrée patrimoniale du hameau.

2 à 3 logements individuels sont attendus dans la zone Uc constructible.

➞ Ces trois OAP mettent en œuvre plusieurs orientations du PADD :

- **Orientation 1 :** Préserver les richesses et fonctionnalités écologiques du territoire

  D'une manière générale, les 3 OAP organisent une gestion des eaux pluviales à l'échelle des opérations. Elles n'augmentent pas les risques de pollution dans les milieux naturels. Les bâtiments devront être raccordés au réseau d'assainissement des eaux usées du Mas de Goëly et de Gencenas. Des travaux d'amélioration sont prévus sur la station de Gencenas (dont la capacité théorique est dépassée) pour maintenir une bonne qualité des rejets d'eaux traités. La station du Mas de Goëly présente des capacités résiduelles suffisantes.

- **Orientation 2 :** Maintenir un cadre de vie exceptionnel en préservant les paysages ruraux

  Les OAP « Mas de Goëly » et « Gencenas rue des Plâtres », valorisent les noyaux bâtis anciens par l'exigence de constructions nouvelles respectant les morphologies traditionnelles en ordre semi-continu.

  Les OAP protègent et valorisent le patrimoine bâti (clos en pierre, maisons traditionnelles) et les paysages (protection du verger à l'entrée Nord de Gencenas, maintien des vues…). Elles préconisent l'emploi d'essences végétales locales pour les clôtures favorisant une transition douce avec les espaces agricoles environnants.

2.5 LE SECTEUR « ZONE D'ACTIVITE DE L'AUCIZE» - CLASSE EN ZONES UI ET AUI

Cette OAP couvre une superficie de 4,96 ha et a pour objectif d'encadrer les possibilités d'aménagement du site pour l'extension et l'accueil de nouvelles entreprises. La zone d'activité de l'Aucize située en bordure de la RD 19 au carrefour des communes de Roisey et Bessey a un rayonnement dépassant le cadre communal. Un projet de délibération par la CCPiR est en cours pour passer prochainement la zone d'activité au rang de zone d'activité intercommunale.

La zone Ui de l'Aucize (2,5 ha environ) est occupée par la coopérative « les balcons du Pilat » qui conditionne la production fruitière de nombreuses exploitations du plateau. La zone Ui contient un terrain disponible d'environ 0,7 ha sur sa partie Nord sur lequel la coopérative prévoit de construire un bâtiment complémentaire.

La zone AUi située à l'Est de la zone Ui, d'une emprise de 2,7 ha est destinée à l'accueil de nouvelles entreprises.

L'OAP encadre les conditions d'aménagement de la zone d'activité de façon à optimiser le foncier pour préserver les espaces agricoles environnants. Elle organise la desserte pour assurer un bon fonctionnement des circulations. Un seul nouveau débouché sur la RD 67 sera créé et les bâtiments doivent être implantés en recul des RD en respectant les prescriptions départementales. Enfin l'OAP contient de nombreuses dispositions et recommandations ayant pour objectif d'assurer l'intégration paysagère des bâtiments. En effet, le site est en « promontoire » et visible depuis de nombreux points.

L'OAP impose un travail sur les volumes, sur les finitions bâties et sur les lisières avec l'espace agricole pour favoriser l'intégration paysagère des constructions. Les bâtiments doivent être implantés en respectant le relief et les lignes dominantes du bâti déjà implanté. Les faîtages des bâtiments doivent être parallèles ou perpendiculaires entre eux. Les volumes doivent être simples, les teintes sombres (et sans brillance) et la hauteur des bâtiments limitée. Une attention particulière doit être portée aux façades les plus visibles dont la localisation est indiquée sur le schéma de l'OAP. Par un travail sur les lisières, l'OAP améliore l'intégration paysagère du projet. Les boisements naturels existants en bordure de site sont préservés et doivent être complétés par la plantation de haies champêtres. Un secteur très perceptible depuis le village, localisé en partie Est du site, doit être maintenu végétalisé et en pleine terre.

Un petit espace collectif extérieur est prévu pour les personnes travaillant sur la zone. L'OAP doit prévoir les conditions et les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

➸ Cette OAP met en œuvre plusieurs orientations du PADD :

Orientation 1 : Préserver les richesses et fonctionnalités écologiques du territoire

Par le maintien des espaces arborés et le développement de lisières champêtres le projet contribue à maintenir la perméabilité écologique du plateau agricole.

Orientation 2 : Maintenir un cadre de vie exceptionnel en préservant les paysages ruraux

Cette OAP prévoit des dispositions qui permettent de respecter les paysages ruraux : travail sur les lisières, l'implantation, les volumes, les façades….

Orientation 3 : Dynamiser le village et favoriser le lien social

Cette OAP répond à l'orientation 3 en organisant l'aménagement du site garantissant un bon fonctionnement et une sécurité des déplacements.

Orientation 4 : Soutenir l'économie et l'emploi local

Elle répond à l'orientation 4 du PADD car ce projet soutient la pérennisation de l'activité économique existante valorisant la production fruitière du plateau et prévoit l'installation de nouvelles entreprises pourvoyeuses d'emplois sur le territoire. L'OAP permet d'optimiser l'utilisation du foncier et ainsi de minimiser la consommation d'espaces agricoles.

3 LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES

Le règlement graphique du PLU est la traduction spatiale des grandes orientations décrites dans le PADD et dans les OAP. Il apporte plusieurs changements en terme de zonage par rapport au document antérieur approuvé en 2010 pour prendre en compte les évolutions de la législation (lois du Grenelle de l'Environnement, loi ALUR,…) et permettre la réalisation du projet communal (le PADD).

D'une manière générale, les périmètres des zones ont pu évoluer à l'échelle de chaque tènement pour prendre en compte la réalité des terrains utilisés : sauf en cas parcelle de taille particulièrement importante, les limites de zones correspondent aux limites du terrain utilisé et non à la parcelle (haies, clôtures,…).

3.1 LES ZONES URBAINES

« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme

- **LA ZONE UA**

  La zone Ua correspond au bâti ancien aggloméré du bourg et s'étend sur 2,2 ha.

  Dans cette zone, la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions existantes.

  La vocation de la zone est mixte : habitations, commerces et services de proximité, équipements publics et d'intérêt collectif,…

  Le long des voies, le bâti est majoritairement implanté à l'alignement en ordre continu ou semi continu.

- **LA ZONE UB**

  La zone Ub (2,7 ha hors Ubj) correspond aux secteurs bâtis anciens agglomérés des hameaux de Gencenas, Toucheboeuf et le Mas de Goëly dont la morphologie est comparable au tissu ancien du bourg avec une hauteur de bâti toutefois plus faible (limitée à R+1).

  La vocation de cette zone est mixte (habitat, quelques activités économiques, commerces) et ces secteurs sont desservis par l'assainissement collectif.

  L'objectif du PLU pour la zone Ub est de respecter la morphologie du bâti existant tout en permettant la densification de ces secteurs équipés et accessibles.

  La zone Ub comprend un secteur Ubj de 0,17 ha qui correspond à des petits jardins associés au bâti ancien de Gencenas. Ces jardins valorisent la silhouette du hameau et son cadre champêtre. Ils doivent être préservés en tant que jardins.

➛ Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2010 :

Le périmètre des zones Ua et Ub du projet de PLU correspond globalement au périmètre de la zone UB et de son sous-secteur UBp du PLU approuvé en 2010. Le nouveau projet distingue désormais le tissu urbain du Bourg dans lequel une hauteur bâtie plus haute est possible de celui des hameaux.

Les zones Ua et Ub ne comprennent pas de sous-secteurs identifiés pour leur intérêt patrimonial comme c'était le cas pour le PLU approuvé en 2010 (zone indicée p). Les ensembles et les bâtiments patrimoniaux sont aujourd'hui identifiés par une trame spécifique se superposant au zonage (entourés en marron) et faisant l'objet de prescriptions réglementaires associées.

- **LA ZONE UC**

  La zone Uc (13,5 ha) correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation de type principalement pavillonnaire autour du Bourg et des trois hameaux de Gencenas, Toucheboeuf et le Mas de Goëly.

  Cette zone à dominante d'habitat présente une densité moyenne à faible et dispose de quelques disponibilités foncières. Une densification par division parcellaire est aussi observée ces dernières années. La capacité des équipements de la zone est suffisante pour pouvoir accueillir de nouvelles constructions. La zone Uc est entièrement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

  ➙ Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2010 :

  La zone Uc correspond à l'ancienne zone UC du PLU approuvé en 2010, dont le périmètre a été ajusté. L'emprise de la zone Uc du projet de PLU est comparable à celle du PLU approuvé en 2010. Le PLU approuvé en 2010 avait en effet déjà fortement réduit les possibilités d'extension du tissu urbain.

  Une unité bâtie peu dense au Nord de Gencenas, déconnectée du hameau est désormais classée en zone agricole. Ponctuellement les limites de la zone Uc ont été ressérées au plus près du bâti existant.

  A l'entrée du Bourg, le restaurant, auparavant classé en zone agricole fait désormais partie de la zone Uc. Au Sud du Bourg, la zone Uc intègre aussi une parcelle de l'ancienne zone Ue (zone à vocation économique) qui prolonge la zone Uc.

- **LA ZONE UE**

  La zone Ue (0,77 ha) correspond au secteur d'équipements publics du bourg comprenant la mairie, la salle des fêtes, les terrains de jeux et de sport et le bâtiment des services techniques.

  Dans ce secteur, seuls les équipements publics sont autorisés. Des logements peuvent éventuellement être produits dans les bâtiments existants (par exemple en étage de la mairie…).

  ➙ Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2010 :

  La zone Ue a été instaurée par le projet de PLU. La mairie/salle des fête était auparavant classé en zone UB, les terrains de sport faisaient l'objet d'un zonage Nsp et le bâtiment technique communal était inclus dans une zone à urbaniser.

  Le PLU disposait d'une zone UBeq située en extension du Bourg à l'Ouest du terrain de sport qui était destinée à la réalisation d'espaces et équipements publics. Cette zone urbaine en extension occupée par des espaces agricoles productifs mettant en valeur la silhouette du hameau n'a pas été maintenue. Elle est désormais classée en zone Ap.

  Le terrain de sport a été intégré à la zone Ue. En effet, ce terrain aménagé s'apparente plus à une zone urbaine que naturelle.

- **LA ZONE UI**

  La zone Ui (2,5 ha) est destinée aux activités économiques. Elle correspond au secteur occupé par la coopérative fruitière et un terrain au Nord prévu pour l'extension de cette entreprise.

  ➙ Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2010 :

  La zone Ui correspond à l'ancienne zone Ue (zone réservée aux activités économiques et artisanales). Le PLU approuvé en 2010 comprenait 2 secteurs classés en zone Ue : l'Aucize et une zone d'activité située au Sud du Bourg. Le zonage Ui pour la zone d'activité située au Sud du Bourg n'a pas été maintenu dans le projet de PLU. Ce secteur est occupé par d'anciens bâtiments artisanaux en état de quasi abandon. La partie Est de ce secteur formant une continuité avec la zone Uc le long de la route de Sallecroix est désormais intégrée à la zone Uc. Elle pourra accueillir de nouvelles constructions par renouvellement urbain (opération de démolition/reconstruction) destinées à l'habitation ou à des activité artisanales compatibles avec l'habitat. La partie Ouest de la zone Ue du PLU approuvé en 2010 s'étendant dans des espaces agricoles très ouverts est classée en zone Ap. Le bâtiment actuel en mauvais état est en effet très marquant dans le paysage, sa démolition serait donc souhaitable.

3.2 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

« *Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme

Deux zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (AUa – 0,21 ha et AUb – 0,34 ha) ont été définies au PLU : elles correspondent au secteur de projet « Le Bourg Est». Les périmètres retenus correspondent aux deux phases du projet d'urbanisation. Les équipements situés à la périphérie immédiate des zones sont suffisants pour permettre la réalisation des opérations. Ces zones AU sont donc ouvertes.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone. Cette disposition n'est pas obligatoire pour la zone AUb. La zone AUb ne pourra être aménagée qu'après la zone AUa (prescription introduite dans l'OAP conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme).

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

…..

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;….. » article L 151-7 du code de l'urbanisme

Une zone d'urbanisation future à vocation économique (AUi – 2,7 ha) a été définie pour l'extension de la zone d'activité de l'Aucize.

➙ **Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2010 :**

Les zones AU à vocation d'habitat (AUa et AUb) correspondent au secteur de la zone AUb « le Bourg Est » du PLU approuvé en 2010. Ce secteur a été légèrement étendu pour inclure le troisième fond de jardin qui était auparavant classé en zone agricole.

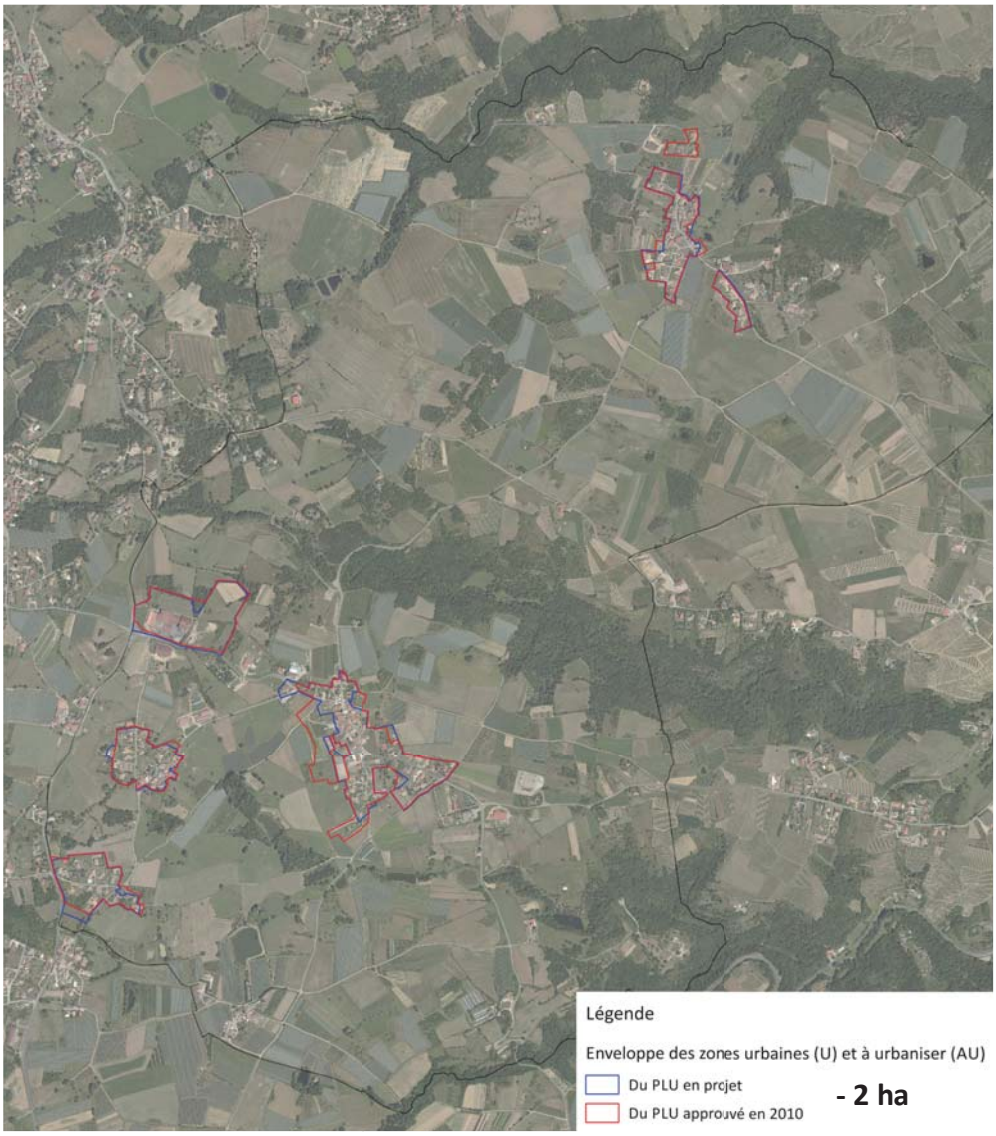
Les zones AU situées à l'Ouest du Bourg (AU et AUb) n'ont pas été maintenues dans le projet de PLU. En effet, ce site présente d'une part, des sensibilités paysagères importantes : il souligne la silhouette du Bourg et constitue un socle paysager à préserver. Il est aussi composé de terres agricoles présentant un bon potentiel économique. Néanmoins, le site présente une localisation stratégique pour le développement du Bourg. Au vu de ces enjeux et suite à une étude comparative entre plusieurs sites proches du centre-bourg, la commune a souhaité inscrire dans son PADD deux sites de développement potentiel à long terme situés à l'Est et à l'Ouest du Bourg. Ces deux sites sont maintenus en zone agricole dans le projet de PLU. Seule la zone AUb du Bourg Est déjà définie dans le PLU approuvé en 2010 est maintenue.

La zone AUi de l'Aucize correspond à la zone AUe du PLU approuvé en 2010 pour le secteur de l'Aucize.

➙ **Evolution de l'enveloppe urbaine (zones U et AU) par rapport au PLU approuvé en 2010:**

Au total les zones U et les zones AU couvrent une surface d'environ 25 ha. Dans le PLU approuvé en 2010, les zones U et AU représentaient 27,2 ha. Environ 2 ha de terrains agricoles, naturels ou faiblement bâtis retrouvent donc une vocation agro-naturelle.

Dans le cadre du PLU approuvé en 2010, un important travail d'économie du foncier et de limitation de l'étalement urbain a été engagé et l'enveloppe urbaine et à urbaniser a donc déjà été fortement réduite. Le nouveau PLU apporte donc peu de changement en terme de dimensionnement de l'enveloppe urbaine. Le changement essentiel concerne la frange Ouest du Bourg désormais classée en zone Ap.



Evolution de l'enveloppe des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du projet de PLU par rapport au PLU approuvé en 2010.

3.3 LES ZONES AGRICOLES

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme

Le projet communal vise à pérenniser le devenir des terres agricoles du territoire communal, offrant une mosaïque d'espaces agricoles et des terres à haute valeur économique et/ou agronomique (arboriculture notamment).

Le PLU a affiné le zonage agricole : tous les espaces agricoles cultivés ou nécessaires à l'activité agricole ont été classés en zone A ou Ap (terres cultivées mais aussi sièges d'exploitation, bâtiments d'élevage ou de stockage,…). La zone agricole (A et Ap) représente 485,4 ha au total.

Dans la zone agricole « ordinaire » (zone A – 254,3 ha) sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées 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. Les aménagements spécifiques liés au « tourisme à la ferme » sont autorisés dans la mesure où ils sont directement liés à l'exploitation agricole et demeurent accessoires.

Conformément aux dispositions des articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme, les exploitations forestières ne sont pas admises en zone agricole. Les constructions isolées ou groupements d'habitations situées dans les secteurs agricoles (A et Ap) pourront évoluer de manière mesurée (extension possible et construction d'annexes).

La zone agricole comprend un secteur protégé (zone Ap – 231,1 ha) correspondant aux espaces à enjeux écologique et/ou paysager. Dans ce secteur Ap, l'extension des bâtiments agricoles existants est autorisée ; l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles est également autorisée si et seulement si le futur bâtiment agricole se situe à moins de 50 mètres du siège d'exploitation dont il dépend ou du bâtiment principal de manière à minimiser l'impact sur le parcellaire agricole et former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation

- **Espaces agricoles à enjeux paysagers :** Il s'agit des espaces bordant la RD 19, « axe vitrine » du territoire qui offre des vues identitaires du Pilat entre les unités bâties et vers les paysages lointains. Il s'agit aussi des espaces interstitiels permettant des connexions visuelles entre le Bourg et les hameaux de Toucheboeuf et de Mas de Goëly ou encore des espaces agricoles soulignant les entrées et silhouettes patrimoniales du Bourg et des hameaux. Un vaste ensemble agricole en plateau offrant des vues lointaines sur la vallée du Rhône est aussi maintenu en zone Ap dans le secteur de la Barbionne. La situation des exploitations existantes et les projets d'installations connus, ont été pris en compte pour la délimitation des zones A et Ap. Ainsi, dans les zones à fort enjeu paysager, des secteurs ont été maintenus en zone A autour des exploitations existantes pour permettre leur évolution (exploitations entre l'Aucize et Toucheboeuf, exploitation à l'Ouest du Bourg).
- **Espaces agricoles à enjeux écologiques :** il s'agit de secteurs agricoles compris dans le site Natura 2000 des « ravins et combes du Pilat Rhodanien ». Ces espaces sont associés au réseau hydrographique du Batalon, du Molina et des Collonges.

➛ Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2010 :

Toutes les terres présentant un intérêt agricole ont été classées en zone A ou Ap. Les espaces boisés de plus de 5 000 m², sont classés en zone naturelle. Plusieurs prairies bordant les ruisseaux auparavant incluses dans la zone naturelle sont désormais classés en zone agricole pour affirmer le rôle de l'agriculture nécessaire au maintien de ces milieux ouverts. La surface de la zone agricole a ainsi légèrement augmenté de 452 ha à 485,4 ha.

Le PLU approuvé en 2010 comprenait une zone agricole inconstructible (As) correspondant au grand plateau agricole de la Barbionne situé au Nord Ouest de la commune et aux espaces interstitiels entre Toucheboeuf et le Bourg. Ce secteur a été inclus dans la zone Ap du projet de PLU. La zone Ap a été étendue pour préserver les vues le long de la RD 19 et les entrées de village. Elle inclut aussi certains terrains agricoles situés en secteur Natura 2000 qui étaient auparavant situés dans la zone naturelle (N ou Ns).

L'objectif du zonage agricole est de favoriser la transmission et l'évolution des exploitations existantes tout en préservant les espaces à forts enjeux paysagers ou écologiques. Des zones A sont maintenues autour des bâtiments existants pour ne pas compromettre les possibilités

d'évolution des exploitations existantes. Des bâtiments agricoles peuvent également être construits en zone Ap s'ils se situent à moins de 50 mètres du siège d'exploitation dont ils dépendent.

3.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme

Le projet communal vise à préserver les continuums forestiers et aquatiques et préserver les milieux sensibles : boisements sur les versants abrupts des ravins, cours d'eau, zones humides.

La préservation de ces milieux est assurée par la création d'une zone naturelle et forestière (117,5 ha).

Un secteur « Np » (Naturel protégé – 100 ha) couvre les espaces à fort enjeu écologique où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées. Ce secteur concerne la majorité des espaces naturels de Bessey qui appartiennent au site Natura 2000 des « ravins et combes du Pilat rhodanien ».

Dans la zone naturelle ordinaire, (zone N – 14 ha), les dispositions du règlement permettent d'accueillir au plus près des massifs forestiers, des entreprises réalisant des travaux d'exploitation forestière (tri des bois, façonnage de bois de feu,…) conformément aux articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme. L'étendue de la zone naturelle « ordinaire » est limitée sur Bessey. La commune présente peu de potentialité en terme d'exploitation des massifs. Les boisements essentiellement feuillus situés dans les ravins n'ont pas une forte valeur économique, ils ont par contre une grande valeur écologique d'où leur classement en zone naturelle protégée (Np). Bessey n'est pas une commune stratégique pour l'accueil d'entreprises d'exploitation forestière.

Les milieux naturels particuliers présentant un intérêt écologique ou paysager bénéficient d'une réglementation spécifique se superposant au zonage. Il peut s'agir de bosquets, de haies, d'arbres isolés ou de zones humides. Ces milieux naturels peuvent être classés en zone naturelle ou agricole, voire en zone urbaine selon la vocation du secteur. Les zones humides peuvent aussi être situées en zone agricole, ce zonage étant justifié par l'usage agricole de ces sites nécessaire à leur entretien et au maintien des milieux ouverts.

Un secteur naturel de camping (Nc - 0,7 ha) correspond au camping privé situé entre l'Aucize et le Bourg. La zone Nc a été légèrement étendue par rapport au PLU approuvé en 2010 pour permettre l'installation d'un restaurant sur le site du camping.

La zone naturelle comprend aussi une zone naturelle de jardin (Nj - 3,3 ha). Elle correspond à des espaces de jardins bordant le tissu bâti ancien et à des terrains non construits enclavés dans la zone urbaine. Ces secteurs ont un intérêt paysager car ils soulignent les silhouettes villageoises et valorisent les entrées du Bourg et des hameaux. Dans ces secteurs, seules de petites constructions annexes à l'habitation (type cabane de jardin) peuvent être implantées. 8 secteurs Nj sont définis sur Bessey : jardins autour du bâti ancien du Mas de Goëly, de Toucheboeuf et de Gencenas, terrains enherbés et jardin du gîte de groupe derrière l'église au Bourg, potagers et jardin clos longeant la rue des Jardins au Bourg, grand espace vert et prairie bordant le secteur pavillonnaire du Tonard au Sud du Bourg.

➙ Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2010 :

La zone N couvre l'ensemble des espaces naturels de la commune, et en particulier les ravins boisés du Batalon, du Molina et des Collonges.

La zone Np a augmenté car le périmètre de la zone Natura 2000 des ravins et combes du Pilat rhodanien a été étendu.

La zone N a globalement diminué, passant de 150 à 117,5 ha car les espaces agricoles situés dans les secteurs à enjeux écologiques ont été classés en zone Ap.

Pour raison de sécurité routière, un accès unique est imposé en zone Nc pour l'accès au camping sur la RD 67 (localisé sur le plan de zonage).

La zone Nj a augmenté. Elle inclut les terrains situés à l'Ouest du Bourg auparavant classés en zone AU, les franges jardinés des noyaux bâtis qui étaient auparavant inclus dans les zones urbaines ou classés en zone naturelle ou agricole.

4 LA JUSTIFICATION DU REGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE

L'écriture du règlement du PLU repose sur plusieurs objectifs :

- **Mettre en œuvre un véritable « urbanisme de projet »**
- **Mettre en place des dispositions simples applicables au territoire, pour accompagner le développement de la commune tout en respectant et préservant les spécificités de chaque secteur**
- **Harmoniser le règlement à l'échelle des communes de Bessey, Lupé, Roisey et Véranne ayant menées leur démarche de révision conjointe et qui partagent des enjeux similaires**
- **S'inscrire dans la continuité de certaines dispositions du PLU approuvé en 2010 tout en favorisant l'économie d'espace, la prise en compte des enjeux écologiques et paysagers,…**

L'architecture du règlement a été profondément remaniée par rapport au PLU approuvé en 2010 afin de prendre en compte la réforme du Code de l'Urbanisme entrée en vigueur le 1er janvier 2016. En lieu et place des 14 articles que comportait le règlement du PLU de Bessey (16 articles dans les PLU après la loi Grenelle), le règlement du PLU comporte désormais trois grands chapitres :

- **Chapitre 1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**
- **Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
- **Chapitre 3 : équipements et réseaux**

4.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée générale du règlement qui s'imposent sur tout le territoire communal et plus particulièrement :

- les dispositions communes relatives aux équipements et réseaux (chapitre 1)
- les prescriptions qui s'appliquent aux abords des routes départementales (chapitre 2)
- la prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau potable (chapitre 3)
- les dispositions communes relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (chapitre 4)
- les prescriptions liées à la protection du patrimoine bâti (chapitre 5)
- les prescriptions liées à la protection du patrimoine naturel (chapitre 6)

4.2 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

4.2.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS URSAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Réglementation capitale pour la maîtrise de l'utilisation du sol, ces paragraphes définissent les interdictions d'occupation et d'utilisation du sol et imposent les conditions à mettre en œuvre pour certains usages : tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est par défaut autorisé.

Depuis le décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, 5 destinations de constructions peuvent être réglementées. Ces destinations comprennent 20 sous-destinations, dont la définition a été précisée par l'arrêté du 10 novembre 2016. La liste des destinations et sous-destination ainsi que leur définition, est indiquée dans le règlement écrit du PLU.

Les installations peuvent également être réglementées en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et des risques qu'elles engendrent : dépôts, affouillements et exhaussements, établissements classés, carrières et décharges, caravanes, terrains de camping et de caravaning, habitations légères de loisirs,…

La formulation des règles relève des choix suivant :

- **MAINTIEN ET DEVELOPPEMENT D'UNE MIXITE FONCTIONNELLE DANS LES ZONES URBAINES ET A URBANISER.**

  Les activités économiques et les équipements publics compatibles avec l'habitat environnant sont autorisés.

  - L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous conditions dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat (Ua, Ub, Uc, AUa et AUb). En zone Ua, ils sont limités à 300 m^2 de surface plancher par local, en réponse aux prescriptions du SCoT des Rives du Rhône qui privilégie l'installation de commerces et services de proximité avec un rayonnement local dans les « villages ». Ils sont autorisés en zones Ub, Uc, AUa et AUb sous conditions (compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone, accessoires à une construction à destination principale d'habitation).
  - Les restaurants sont autorisés dans les zones urbaines afin de favoriser ces lieux d'animation plus près du bourg et des hameaux principaux
  - Les hébergements hôteliers et touristiques, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux sont autorisés dans toutes les zones urbaines.
  - Les industries non nuisantes et les entrepôts sont autorisés dans la zone Uc. Ils sont limités à une emprise au sol de 200 m^2, gabarit comparable aux maisons d'habitations de cette zone pavillonnaire. Cette mesure a pour objectif de permettre l'implantation et la pérennisation de petites activités artisanales existantes compatibles avec un secteur résidentiel (métiers du bâtiment ou réparation automobiles notamment).
  - Dans la zone Ubj, sont autorisées uniquement, les annexes à l'habitation de type cabanes ou abris de jardins limités à 10 m^2 et les piscines. L'objectif est de conserver ces espaces libres non construits pour préserver les vues sur les entrées du Bourg. Cela concerne les espaces jardinés au Nord du hameau de Gencenas.

- **DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES NON COMPATIBLES AVEC L'HABITAT DANS DES SECTEURS DEDIES.**

  Les zone Ui et AUi de l'Aucize est dédiée aux activités économiques non compatibles avec l'habitat. Les industrie, bureaux et entrepôts y sont admis. Les prescriptions de l'OAP « zone d'activité de l'Aucize » doivent être respectées.

- **PRESERVATION DES ESPACES AGRO-NATURELS**

  - Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole (comprenant éventuellement le logement des agriculteurs) sont autorisées dans les zones A. Elles ne sont pas autorisées dans les zones Ap pour des raisons paysagère ou écologique, à l'exception de l'extension de bâtiment agricole implanté dans la zone à la date d'approbation du PLU et de la construction de bâtiment agricole situé à moins de 50 mètres du siège d'exploitation dont il dépend ou du bâtiment principal.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés en zone A et N, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité

- Une évolution mesurée du bâti existant à usage d'habitation est possible (voir point suivant)

- Les secteurs dédiés à des activités particulières de taille limitée en zone agro-naturelle (STECAL) font l'objet de prescriptions adaptées à leur vocation. Il s'agit pour Bessey de la zone de camping (Nc) et des zones naturelles de jardins (Nj). Dans la zone Nc sont autorisés les terrains de camping, les habitations légères de loisirs d'une hauteur inférieure à 4,5 m et dans la limite d'une emprise au sol de 25 m^2 par construction. Des équipements liés au fonctionnement du camping (sanitaires, bâtiment d'accueil, restaurant) sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol totale de 300 m^2 par zone Nc. Ces dispositions permettront de soutenir l'implantation d'un nouveau restaurant dans le secteur du camping. Dans la zone Nj, le règlement est comparable à celui de la zone Ubj, seules les annexes aux habitations y sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol de 10 m^2 (hors piscine) et d'une hauteur de 3 m.

▪ LA GESTION DU BATI EXISTANT NON AGRICOLE EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Les interdictions et limitations de certains usages et affectation des sols, constructions et activités des zones agricoles et naturelles répondent aux prescriptions des lois ALUR, LAAAF et de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 06 août 2015, notamment sur la gestion du bâti existant non lié à une exploitation.

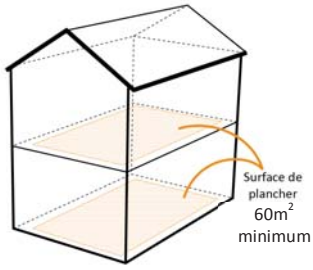
Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, « *les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

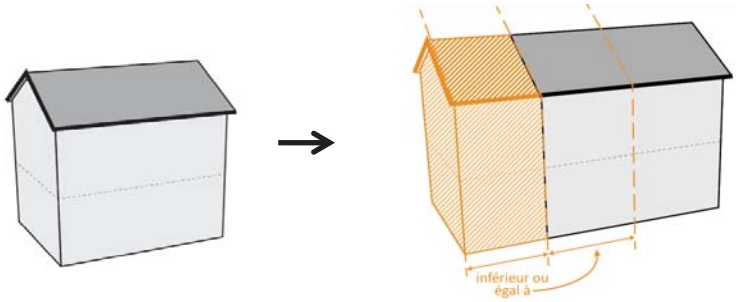
Afin de préserver les espaces agro-naturels, de limiter l'étalement urbain et le mitage des terres agricoles et naturelles tout en permettant la préservation du patrimoine local, le PLU prévoit différentes dispositions concernant le bâti situé dans la zone qui n'a pas ou plus de lien avec une exploitation :

- **L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation** est admise. Elle est autorisée pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU situées en zone A ou N dans les conditions suivantes :

  - à la date d'approbation du PLU, la surface de plancher initiale doit être au minimum de 60 m^2 ; cette surface minimale exigée permet d'éviter que toutes les petites constructions ne puissent s'étendre et se transformer

  - L'extension est limitée à 30 % maximum de la surface de plancher initiale, dans la limite de 250 m^2 de surface de plancher totale après travaux (existant + extension).





Construction de moins de 250 m^2 à la date d'approbation du PLU

Extension jusqu'à 250 m^2 de surface de plancher après travaux

L'objectif est de permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect des espaces agro-naturels : pas de création de nouveaux logements en zone agricole, prise en compte des réseaux parfois insuffisants et non dimensionnés pour admettre des constructions supplémentaires (extension limitée), surface artificialisée raisonnable (250 m^2 de surface de plancher totale après travaux).

- **La construction d'annexes (non accolées) aux habitations existantes** est admise, sous réserve que les annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, qu'elles soient édifiées sur un seul niveau et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total de toutes les annexes hors piscine).

  L'objectif est de prendre en compte les besoins des habitants (création d'annexes), tout en limitant la consommation d'espace agro-naturel (espace déjà artificialisé, emprise limitée) et en évitant toute gène aux activités des professionnels agricoles (distance raisonnable par rapport au bâtiment principal).

  Les extensions et les constructions d'annexes sont autorisées uniquement si le bâtiment principal se situe en zones A ou N : il s'agit de poursuivre l'objectif de réduction des zones urbaines et de lutter contre l'étalement urbain. En effet, les zones A et N n'ont pas pour vocation d'accueillir des constructions liées aux habitations.

- En zone A et N, **le changement de destination vers de l'habitation** de bâtiments repérés sur le plan de zonage est admis. Cette mesure favorise la sauvegarde du patrimoine de la commune en évitant de laisser le bâti existant en désuétude. Elle permet aussi le développement ponctuel d'un habitat non consommateur d'espace et la création de gîtes pour renforcer la vitalité des hameaux agricoles.

  10 bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination sont repérés sur Bessey.

  Les critères de sélection utilisés pour identifier ces bâtiments sont les suivants :

  - les bâtiments n'ont plus de potentiel agricole et leur transformation ne compromet pas les possibilités de développement agricole du territoire. En outre, le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole par la présence de tiers à proximité.
  - les bâtiments présentent une qualité architecturale (pas de hangars, de bâtiments à ossature légère, ou de type industriels…)
  - les réseaux publics sont suffisants pour la création de logements (adduction en eau potable, voirie,…)
  - les bâtiments peuvent être aménagés dans la totalité de l'enveloppe existante sans extension (bâtiments présentant déjà un volume important)

  Le changement de destination du bâtiment est soumis, en zone agricole, à un avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), et à un avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle.

Les deux tableaux ci-après présentent une synthèses des destinations / sous-destinations autorisées, admises sous conditions ou interdites.

	Ua	Ub	Uc	Ue	Ui
1. Habitation - Logement - Hébergement	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Sont autorisés uniquement les logements situés dans les bâtiments déjà existants	Interdit
2. **Commerces et activité de service** - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	Autorisé sauf : - l'artisanat et commerce de détail d'une surface de plancher > 300 m² - le commerce de gros	Autorisé sauf : - l'artisanat et le commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle autorisés sous conditions - le commerce de gros	Autorisé sauf : - l'artisanat et le commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle autorisés sous conditions - le commerce de gros	Interdit Sauf les entrepôts	Interdit
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
4. Exploitations agricoles et forestières: - Exploitation agricole - Exploitation forestière	Interdit	Interdit Sauf l'extension mesurée des exploitations déjà existantes	Interdit	Interdit	Interdit
5. Autre activité des secteurs II et III - Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de Congrès et d'exposition	Interdit Sauf les bureaux	Interdit Sauf les bureaux	Interdit : Sauf - les industries et les entrepôts non nuisants compatibles avec l'habitat d'une emprise au sol < 200 m² - les bureaux	Interdit	Autorisé : Sauf les centres de congrès et d'exposition

<table>
<tr><th></th><th colspan="4">ZONE</th></tr>
<tr><th>Destination des constructions</th><th>A</th><th>Ap</th><th>N</th><th>Np</th></tr>
<tr><td rowspan="2">1. Habitation
Logement / Hébergement</td><td>Autorisés sous conditions :
- Les extensions aux habitations existantes
- Les annexes aux habitations
- Les changements de destination en logement d'anciens bâtiments agricoles</td><td colspan="3" rowspan="2">Autorisés sous conditions :
- Les extensions aux habitations existantes
- Les annexes aux habitations
- Les changements de destination en logement d'anciens bâtiments agricoles</td></tr>
<tr><td>Les logements des agriculteurs sont autorisés à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole, d'une surface de plancher inférieure à 130 m² et d'être situés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 100 m) et d'être intégrés aux installations de conditionnement et/ou de transformation des produits</td></tr>
<tr><td>2. Commerce et activité de service
Artisanat et commerce de détail / restauration / Commerce de gros / Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle /Hébergement hôtelier et touristique /Cinéma</td><td colspan="4">Interdit</td></tr>
<tr><td>3. Equipement d'intérêt collectif et service public</td><td colspan="4">Autorisé :
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité</td></tr>
<tr><td>4. Exploitation agricole et forestière
Exploitation agricole/ Exploitation forestière</td><td>Autorisé :
exploitation agricole, constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles
Interdit :
exploitation forestière</td><td>L'extension des bâtiments agricoles existants
Les bâtiments agricoles sous conditions (- de 50 m du siège d'exploitation ou d'un bâtiment dont ils dépendent)</td><td>Autorisé :
exploitation forestière
Interdit :
exploitation agricole</td><td>Interdit</td></tr>
<tr><td>5. Autre activité des secteurs II et III
Industrie / Entrepôt / Bureau / Centre de Congrès et d'exposition</td><td colspan="4">Interdit</td></tr>
</table>

4.2.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Pour renforcer la centralité du Bourg et permettre de répondre aux besoins d'un public varié (Orientation 3 du PADD), une servitude de mixité sociale est mise en place pour la zone AUa (secteur du Bourg Est).

Cette servitude permet d'atteindre une production de 2 logements locatifs abordables et ainsi de respecter les prescriptions du SCoT des Rives du Rhône et du PLH de la CCPiR en terme de production de logements abordables.

L'objectif pour la commune est de diversifier le parc de logements pour assurer un parcours résidentiel sur la commune et renforcer la mixité sociale.

4.3 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.3.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions définies dans le règlement pour ce chapitre obéissent à plusieurs principes en cohérence avec les dispositions du PADD.

- **Dans les noyaux anciens du bourg et des hameaux (zones Ua et Ub),** les règles définies visent à respecter leur morphologie et leur densité, et valoriser l'identité rurale du territoire et la qualité patrimoniale du bâti.
- **Dans les secteurs pavillonnaires (zone Uc),** le règlement vise à permettre une densification modérée pour préserver les espaces agro-naturels environnant. Les règles visent aussi à valoriser le cadre de vie rural, améliorer le fonctionnement urbain et favoriser la cohésion entre habitants en évitant les conflits d'usage.
- **Dans les zones agricoles et naturelles,** le règlement vise à permettre l'exercice des activités agricoles et forestières et à respecter les typologies bâties environnantes.
- **Dans la zone d'activité (zone Ui),** le règlement vise à permettre l'exercice des activités économiques, tout en favorisant l'insertion paysagère des constructions.

▪ **EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions détermine la surface maximale constructible au sol sur un terrain.

- **Dans une logique de modération de la consommation d'espace, l'emprise au sol n'est pas réglementée dans les zones Ua et Ub** pour respecter la morphologie compacte des tissus anciens et permettre l'utilisation du foncier disponible restreint dans ces secteurs.
- **Dans les secteurs pavillonnaires (zone Uc), un CES de 0,3 est appliqué pour limiter l'imperméabilisation des sols et respecter la densité bâtie environnante.** Un CES de 0,3 était déjà appliqué dans le PLU approuvé en 2010.

▪ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La réglementation des hauteurs permet d'assurer la densification des secteurs centraux ainsi que la cohérence entre les formes urbaines.

- **Dans les noyaux bâtis anciens (zone Ua et Ub)**, le principe est l'harmonie avec les fronts bâtis dans lesquels s'insèrent les constructions. La hauteur des nouveaux bâtiments doit être comprise entre celle des bâtiments voisins les plus hauts et les plus bas.

- **En zone Ua,** la hauteur au faitage des constructions est limitée à 12 m ce qui correspond à un bâti en R+2, hauteur maximale rencontrée dans le Bourg de Bessey. Dans le bourg, les constructions doivent aussi atteindre une hauteur R+1 au minimum sur 2/3 de l'emprise au sol du bâtiment pour respecter les gabarits des constructions denses et hautes du centre bourg et éviter les ruptures d'échelle. La possibilité de construire en rez-de-chaussée sur une partie de l'emprise des bâtiments apporte un peu de souplesse pour permettre les extensions et une adaptation du bâti à la pente.

- **Dans toutes les autres zones**, y compris agro-naturelles, la hauteur des habitations est limitée à 9 m au faitage, correspondant au bâti en R+1, hauteur traditionnelle des habitations dans les hameaux ruraux et des corps de fermes situés dans les écarts.

- **Dans les zones AU,** les hauteurs doivent respecter les prescriptions de l'OAP et du règlement écrit. La hauteur est limitée à 9 m en zone AUa et AUb, en adéquation avec le bâti environnant. Dans la zone AUa, bordant le bâti ancien, l'OAP impose une hauteur en R+1.

- **Dans les zones agricoles et naturelles**, la hauteur des bâtiments d'exploitation agricole (en zone A) ou forestier (en zone N) est limitée à 12 m au faitage ou 10 m à l'acrotère, correspondant une volumétrie adaptée à l'exercice de l'activité. Dans les zones urbaines à vocation économique (Ui et AUi), les hauteurs de bâtiments autorisées sont similaires. Une hauteur plus importante est possible en cas de spécificités techniques particulières (bâtiments agricoles avec séchage en grange, ouvrages techniques de bâtiments industriels….).

- **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Le PLU a décidé de maintenir des règles d'implantation (depuis la réforme du Code de l'Urbanisme, les articles relatifs à l'implantation des constructions ne sont plus obligatoires), pour conserver une harmonie des constructions nouvelles par rapport au tissu existant. Ces règles ont été définies en cohérence avec les dispositions du PLU de Bessey approuvé en 2010 et en cohérence avec les communes limitrophes qui ont menées la démarche de révision de leur PLU en commun.

- **Dans le bourg et les hameaux anciens (zones Ua et Ub)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et sur une limite séparative au minimum. Cette disposition n'est pas obligatoire si la parcelle est bordée par un mur en pierre patrimonial. Dans ce cas, pour permettre la protection du mur, la construction doit être édifiée en retrait de 3 m. L'objectif est de respecter la morphologie urbaine des centres anciens, marquée par des fronts de rue structurants et un rythme bâti en ordre continu ou semi-continu. L'alignement bâti peut être assuré par les bâtiments eux mêmes ou par des murs.

- **Dans la zone Uc**, un recul de 3 m doit être respecté par rapport aux voies et aux limites séparatives. Une implantation en limite séparative est possible dans le cas de maisons accolées pour favoriser la diversification des formes bâties et une densification modérée. Une implantation en limite séparative est aussi possible pour les annexes et les extensions en respectant une hauteur maximale sur la limite de 4 m et une longueur maximale sur la limite de 6 m afin de ne pas masquer les vues des habitations voisines.

- **Dans les zones à urbaniser,** les principes d'implantation définis dans l'OAP doivent être respectés.

- **Dans les zones A et N,** un retrait de 5 m par rapport aux voies est imposé, à l'exception des abords des routes départementales où des reculs différents sont prescrits par le conseil départemental pour des raisons de lisibilité, visibilité, dangerosité. Il n'est pas imposé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives**,** l'occupation des sols s'affranchit en effet de ces limites en zone agricole et naturelle (îlots agricoles regroupant plusieurs parcelles).

- **Dans la zone urbaines pavillonnaire (Uc) et dans les zones agricoles et naturelles, les piscines** peuvent être implantées suivant un recul minimum de 1 m des voies (hors routes départementales) pour permettre d'optimiser le foncier et de s'adapter à la configuration des parcelles. De plus, en zone Uc, contrairement aux autres annexes qui peuvent être

implantées en limite séparative, les piscines doivent être implantées en retrait de 1 m minimum afin d'éviter les désordres sur les clôtures voisines liées à l'installation de la piscine.

4.3.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour assurer une cohérence et un respect de l'architecture locale valorisant les paysages du parc du Pilat et justifiant son classement, cet article est travaillé à l'échelle du PNR. Les communes du parc s'inscrivent dans cette démarche et des adaptations sont proposées localement pour correspondre aux entités paysagères et spécificités de chaque secteur.

Cet article contient des prescriptions liées à l'aspect extérieur et à l'aménagement des abords des constructions : formes architecturales, aspect des façades, dimensions des ouvertures, modes de clôture,…

Les règles sont communes à toutes les zones. Des dispositions particulières sont définies pour certains bâtiments : bâtiments de grande capacité (agricoles par exemple), bâtiments économiques, bâtiments existants d'architecture très spécifique (toitures en shed par exemple), petits bâtiments techniques, vérandas….

Des prescriptions supplémentaires sont aussi des définies pour les bâtiments et les ensembles bâtis à valeur patrimoniale ainsi que pour les murs en pierre.

Des recommandations « non obligatoires » sont intégrées et proposent des exemples afin d'encourager l'architecture contemporaine, les économies d'énergies, l'utilisation de matériau écologiques, la plantation de haies diversifiées aux fonctions multiples…

D'une manière générale, le PLU impose :

- La recherche d'une implantation sur le terrain favorisant son intégration dans l'environnement naturel et bâti : réduction des mouvements de sol, adaptation du bâti à la pente…
- L'utilisation de formes architecturales, de couleurs et de finitions qui respectent l'identité du Pilat, sans fermer la porte à l'innovation architecturale : volumétrie simple, toitures adaptées, rythme des façades, finitions extérieures des bâtiments, prescriptions spécifiques pour les bâtiments patrimoniaux
- Le traitement des limites, en soignant les finitions des façades et des clôtures pour respecter le cadre rural de la commune

- **PROTECTION DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

L'analyse paysagère et patrimoniale du territoire a permis d'identifier les éléments naturels bâtis qu'il apparait important de protéger ou de mettre en valeur afin de les faire connaître et pérenniser l'identité du territoire.

Les éléments patrimoniaux sont protégés dans le cadre du PLU par l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci permet d'« *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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 leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ».

La liste des éléments bâtis protégés figure dans un chapitre spécifique des dispositions générales du règlement.

En application du code de l'urbanisme :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable (art. R.421-23h).

- La démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir (art. R.421-28)

En cas de travaux, les prescriptions particulières figurant dans le titre « Qualité urbaine, architectural, environnementale et paysagère » doivent être respectées.

Trois typologies d'éléments patrimoniaux ont été identifiées.

- **Des ensembles et bâtiments patrimoniaux**

6 ensembles bâtis et 17 bâtiments ont été repérés. Ils étaient pour la plupart déjà repérés et protégés dans le PLU approuvé en 2010.

Ils font l'objet de prescriptions renforcées pour maintenir leur qualité architecturale : forme des extensions, maintien des jambages et linteaux en pierre ou en bois de forte section, cohérence des façades à respecter pour les percements d'ouverture, intégration des caissons de volets roulants, isolation par l'extérieur interdite si elle modifie l'aspect du bâtiment, rejointoiement à la chaux, hauteur limitée des murs de clôture….

Les abords des ensembles et bâtiments patrimoniaux identifiés sont également protégés : l'architecture doit être en « harmonie » avec le bâtiment dans un périmètre de 50 m et les tunnels agricoles sont interdits dans un périmètre de 100 m.

Sur Bessey, le PLU identifie :

- Le Bourg ancien regroupant plusieurs corps de fermes organisés en clos, des alignements bâtis autour de la rue centrale, l'église et au Nord l'ancien atelier de tissage avec sa toiture en shed. 2 corps de fermes situés au Sud du Bourg, au sein du secteur pavillonnaire sont aussi protégés.
- la mairie qui était l'ancienne école au Bourg
- les hameaux agricoles de Toucheboeuf, du Mas de Goëly, de Gencenas et de Sallecroix regroupant plusieurs corps de ferme organisés en U ou en L, des alignements bâtis sur rue, des éléments architecturaux caractéristiques du Pilat
- de nombreux corps de fermes remarquables isolés dans la zone agricole : Bramfin, le Mouchet, Pré Bernard, les Combes, Montalivet, les grandes terres, le Doré, les Martinelles, les Bayettes, La Serve, Le Bouillard

- **des murs en pierre patrimoniaux**

Les murs en pierre présentant le plus d'enjeux patrimoniaux ont été repérés et sont protégés au PLU. Il peut s'agir de murs soutenant des terrasses ou de murs de clôture formant des clos bâtis ou agricoles. Les éléments sélectionnés sont en bon état de conservation, ils participent à la composition des noyaux bâtis anciens ou valorisent les espaces agro-naturels. Ils doivent être maintenus mais peuvent faire l'objet d'un percement pour créer un accès à condition qu'il soit limité au strict minimum.

Sont protégés à Bessey :

- des réseaux de murs de clôture au Bourg et dans les hameaux
- des murs situés en zone agricole : vers Brossin, le long des routes en entrée de Bourg, en direction de Toucheboeuf

- **du « petit patrimoine » rural**

Les éléments de patrimoine témoignant des activités agricoles, industrielles ou religieuses de la commune sont protégés.

Il s'agit sur Bessey principalement de croix, de la madone et de puits.

- **PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Le PLU protège différents éléments naturels qui présentent un intérêt écologique car ils participent à la trame verte et bleue du territoire et contribuent à la structuration et à la qualité des paysages.

Ces éléments sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Celui–ci permet *« d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

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

Les éléments et espaces naturels identifiés doivent être préservés ainsi que leur abord et tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément naturel identifié, sont soumis **à déclaration préalable** en application de l'article R421-23h du code de l'urbanisme. Les prescriptions associées à leur protection font l'objet d'un chapitre spécifique figurant dans les dispositions générales du règlement écrit.

Plusieurs types d'éléments naturels sont identifiés sur la commune de Bessey.

- **Des zones humides, ripisylves et cours d'eau :** il s'agit des ruisseaux du Batalon, du Molina et du Collonges et de leurs affluents ainsi que les zones humides associées au réseau hydrographique. La commune compte aussi quelques mares. Ces secteurs sont inconstructibles et ne peuvent être ni asséchés, ni imperméabilisés…
- **Des espaces boisés, haies et arbres isolés.** Sont identifiés et protégés les espaces boisés et haies qui participent à la trame verte du territoire dans le sens où ils constituent des espaces relais entre les corridors hydrauliques et les réservoirs biologiques des versants du Pilat.

  Il s'agit des boisements situés dans les ravins de la Poulalière, du Molina et des Collonges participant à la qualité écologique du site Natura 2000 et de bosquets ponctuant l'espace agricole très ouvert.

  Les haies recensées sont situées dans des espaces agricoles ouverts ou bordent des secteurs urbains. Elles jouent un rôle à la fois écologique et paysager.

  Quelques arbres isolés sont aussi repérés et protégés. Il s'agit d'arbres animant le paysage urbain au Bourg et à Gencenas, d'un arbre patrimonial (Mûrier en bordure de la RD 67 en direction de Lupé) et d'arbres ponctuant les espaces agricoles en bordure de la RD 19.

L'objectif de ces protections est d'assurer la pérennité et le développement des éléments identifiés. L'ambiance végétale initiale doit également être préservée. Des dispositions sont applicables en cas d'abattage d'arbre ou en cas de travaux à proximité d'un arbre isolé. Dans le cas d'une destruction d'arbres remarquables protégés, il sera demandé une compensation supérieure au linéaire détruit afin de prendre en compte le fait qu'un jeune plant mettra plusieurs années avant de remplir des mêmes fonctions écologiques que les boisements mâtures détruits.

Les grands boisements classés en zone Naturelle restent protégés par le Code Forestier (protection qui s'applique à tous boisements de plus de 4 ha) et peuvent faire l'objet d'une exploitation forestière, dans le respect de la réglementation spécifique en vigueur.

4.3.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le PLU met en place des dispositions relatives au traitement des espaces aux abords des constructions pour respecter les paysages ruraux, favoriser la perméabilité écologique, améliorer la gestion des eaux pluviales et maintenir un cadre champêtre dans les espaces habités.

- **SURFACES NON IMPERMEABILISES**

Le règlement a instaurée des dispositions pour les zones pavillonnaires Uc, afin de combiner optimisation du foncier et maintien d'une perméabilité des sols favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, en zone Uc, la moitié de la superficie des unités foncières doit être aménagée en revêtement perméable dont au minimum 50 % d'espaces de pleine terre ou végétalisés

- **ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Cette disposition du règlement vise à garantir la qualité des espaces libres.

Le règlement impose l'utilisation d'essences locales en mélange pour les clôtures dans l'ensemble des zones afin d'assurer une transition douce entre les espaces (urbain et agricole notamment) et permettre une transparence visuelle. Les dispositions générales du règlement précisent dans le chapitre 4 quelles sont les essences végétales préconisées selon l'orientation et la fonction recherchée de la haie. Cette mesure permet de favoriser la biodiversité aux abords des habitations et limite les effets « béton vert » liés aux haies mono-spécifiques persistantes souvent utilisées en clôture urbaine.

Pour les zones A et N, des plantations peuvent de plus être imposées en cas de construction de bâtiments avec un volume important pour favoriser leur insertion paysagère.

- **CONTINUITES ECOLOGIQUES**

En plus de la protection des éléments naturels favorables aux continuités écologiques, le PLU a introduit une réglementation spécifique pour les clôtures dans les espaces naturels et agricoles afin de favoriser un bon fonctionnement écologique du territoire.

- En zone A et N, l'édification de nouveaux murs de clôture est interdite.
- De plus, dans ces mêmes secteurs, les clôtures (hormis celles à usage agricole) doivent favoriser le passage de la faune : hauteur limitée, maille des grillages de taille suffisante, espace libre en pied de clôture.

4.3.4 STATIONNEMENT

Les dispositions de cet article visent à prévoir un nombre suffisant de places de stationnement pour éviter les dysfonctionnements dans les espaces bâtis (stationnement sur les trottoirs…).

- D'une manière générale, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Dans le centre bourg (Ua) où l'espace est plus contraint (secteur de bâti ancien dense), il est imposé 1 place de stationnement par logement. Dans les autres zones urbaines (Ub, Uc) et les zones à urbaniser (AUa et AUb) 2 places de stationnement par logement sont demandées en réponse à la forte motorisation des ménages. Pour les logements abordables, une seule place de stationnement est exigée. Pour les opérations de plus de 4 logements en zones Ua des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues en plus. Enfin, en cas de réhabilitation d'un logement existant, aucune place de stationnement supplémentaire n'est imposée mais les stationnements existants doivent être maintenus à hauteur de 1 place par logement. L'ensemble de ces dispositions vise à limiter l'encombrement des voies publiques par le stationnement résidentiel tout en ne bloquant pas les possibilités de réhabilitation du bâti vacant.

- En dehors de l'habitat, les places nécessaires pour les autres activités ne sont pas quantifiées dans la mesure où la diversité des activités peut justifier un nombre de places de stationnement très différent d'un bâtiment à un autre. Le règlement indique donc que pour les autres constructions, des places suffisantes doivent être aménagées pour le stationnement des véhicules du personnel et de service, des visiteurs,…
- En matière de stationnement des 2 roues, le règlement rappelle l'existence d'obligations minimales pour les constructions accueillant du public ou des emplois ainsi que pour les opérations de logements collectifs. Ces obligations sont fixées par le code de la construction et de l'habitation.

4.4 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les prescriptions concernant les équipements et les réseaux sont communes à toutes les zones et figurent dans les dispositions générales du règlement. Le règlement de chaque zone peut ajouter des dispositions supplémentaires au besoin.

Figure aussi dans les dispositions générales, un chapitre dédié aux prescriptions liées aux abords des routes départementales : limitation des accès, recul des constructions, prise en compte des eaux pluviales…

4.4.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il s'agit de définir les règles relatives aux modalités d'accès et de desserte des terrains.

Cet article vise à assurer l'accès à l'ensemble des constructions par les services d'incendie et de secours, à garantir le bon calibrage de la voie en fonction de l'importance de l'opération desservie et à sécuriser les accès.

Les mesures visent aussi à limiter l'emprise et l'impact visuel des voies. Les débouchés sur les voies publiques par exemple doivent présenter une pente faible.

Le règlement du PLU inscrit une règle pour la zone Uc ayant pour objectif la mutualisation des accès sur voie en cas de division de propriété pour éviter les dysfonctionnements générés par la multiplication des accès suite aux divisions parcellaires : forte consommation d'espace, importante imperméabilisation des sols, multiplication des espaces de services (boîtes aux lettres, poubelles…). La parcelle nouvellement construite doit donc être obligatoirement desservie par un accès commun à la parcelle initiale, que celui-ci soit maintenu à son emplacement ou déplacé pour des raisons techniques ou urbanistiques.

4.4.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités de raccordement aux réseaux publics de toutes les constructions sont mentionnées : adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales,… La réforme du Code de l'Urbanisme intègre également un paragraphe sur les infrastructures et réseaux de communication électronique (disposition introduite dans les PLU par le Grenelle de l'Environnement).

Les dispositions suivantes sont prévues dans le règlement du PLU :

- **Eau potable :** les constructions doivent être raccordées au réseau.
- **Eaux usées :** le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour les secteurs desservis. Dans les secteurs non raccordés, un système d'assainissement non collectif peut être admis en respectant la réglementation en vigueur. Le zonage précisant les secteurs raccordés ou non est annexé au PLU.
- **Eaux pluviales :** le règlement reprend les dispositions s'imposant aux pétitionnaires définies par le schéma d'assainissement des eaux pluviales. Elles imposent une infiltration des eaux à la parcelle et précisent les dispositifs d'infiltration à mettre en œuvre selon la

taille des projets. Des recommandations sont aussi émises pour améliorer la gestion des eaux pluviales : ouvrages de rétention, récupération des eaux de pluie, traitement, réduction de l'imperméabilisation… Le schéma d'assainissement est annexé au PLU.

- Les autres réseaux (électricité, téléphone, haut débit) doivent être enfouis.
- Le PLU n'impose pas de prescriptions particulières en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

5 LA JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Les emplacements réservés permettent à la collectivité publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure, liaisons piétonnes,…) ou des futurs programmes de logements à vocation sociale. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'un programme de logement social ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils sont définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

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

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

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (…)

4° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (…) ».

Plusieurs emplacements réservés (ER) du PLU approuvé en 2010 ont été supprimés :

- **ER n°1** : aménagement du débouché entre la route de Toucheboeuf et la RD 67 avec création d'un espace de stationnement. L'aménagement a été réalisé, cet emplacement réservé est donc retiré.
- **ER n°2 :** extension de la station de traitement d'assainissement collectif du Bourg. Ce projet a été réalisé, l'emplacement réservé est retiré.
- **ER n°5** : élargissement d'un chemin pour voirie. Cet ER était destiné à la desserte de la partie Nord de la zone AUb de l'Est du Bourg. Afin de préserver les murs en pierre structurant le site, un accès différent a été défini dans l'OAP « Le Bourg Est ». Cet ER est donc retiré.
- **ER n°6 :** élargissement d'un chemin pour voirie. Cet ER était destiné à aménager la desserte de la zone AUb de l'Ouest du Bourg qui devait emprunter l'amorce du GR 65. La zone AUb de l'Ouest du Bourg n'est pas maintenue, cet ER est donc retiré.
- **ER n°7 :** création d'une voirie à Gencenas. Cet ER était destiné à desservir une future zone urbaine qui était prévue dans un document d'urbanisme antérieur au PLU approuvé en 2010. Cet ER n'est plus nécessaire, l'extension des hameaux étant stoppée.
- **ER n°9 :** création d'une voirie au Bourg. Cet ER était destiné à créer l'amorce de desserte de la zone AU de l'Ouest du Bourg. La zone AU n'est pas maintenue, l'ER est donc retiré.

5 emplacements réservés pour voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général sont inscrits au projet de PLU au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

- ***ER 1*** **: extension du cimetière et stationnement.** Cet ER correspond à l'ER n°4 du PLU approuvé en 2010. Il est maintenu car le projet n'a pas encore été réalisé.
- ***ER 2*** **: aménagement d'une placette au mas de Goëly.** Cet ER déjà existant dans le PLU approuvé en 2010 (ER n°3) permettra d'aménager une petite placette arborée au centre du Mas de Goëly. L'emprise de l'emplacement réservé est modifiée pour correspondre au projet défini dans l'OAP « Mas de Goëly ».
- ***ER3*** **: élargissement d'une voirie**. Cet ER correspond à l'ER 8 du PLU approuvé en 2010 destiné à améliorer la desserte d'un secteur pavillonnaire à Gencenas.

- ***ER 4*** **: Aménagement d'un carrefour**. Ce projet correspond à l'ER10 de l'ancien PLU. Le projet d'amélioration du carrefour entre la route de Martinelles et la RD 79 est toujours d'actualité.
- ***ER 5*** **: création d'une liaison entre la zone AU et l'arrière du Bourg**. La création de cet accès permet d'assurer la liaison piétonne entre le nouveau quartier urbanisé au Bourg Est et le chemin creux communal situé à l'arrière du Bourg qui rejoint le GR 65 plus au Nord. Cet ER pourra permettre à plus long terme désenclaver l'arrière du Bourg si une option d'urbanisation est retenue pour ce secteur.

6 LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS ET CONSOMMATION D'ESPACE DU PROJET DE PLU

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
…….
Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et ***la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales****.*
Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers*. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »* Article L 151-4 du code de l'urbanisme

6.1 LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS DANS LE PROJET DE PLU

La capacité de production de logements neufs offerte dans le projet de PLU est liée aux terrains constructibles disponibles dans le tissu urbain ou en extension. 3 typologies peuvent être distinguées :

- les « dents creuses » : il s'agit de terrains libres de toute construction, de taille limitée, situées au sein du tissu urbain dans des zones urbaines constructibles. Ces terrains sont en général à usage de jardin ou en friche. Elles représentent au total environ 1 ha sur la commune.
- les divisions parcellaires : il s'agit de terrains déjà construits partiellement mais suffisamment grands pour recevoir une ou plusieurs constructions supplémentaires. Ces terrains sont en général à usage de jardin. Elles représentent environ 1,1 ha sur la commune.
- les secteurs de développement classés en zones à urbaniser (AU) : il s'agit soit de secteurs en extension du tissu urbain, soit de grandes parcelles situées dans le tissu urbain, destinés à être urbanisés en respectant des conditions d'urbanisation définies dans les orientations d'aménagement et de programmation. Ces terrains peuvent être à usage agricole, en friche ou sommairement entretenus par leur propriétaire. Ils représentent 0,5 ha sur la commune.

Le projet de PLU est dimensionné pour répondre aux stricts besoins d'accroissement de la population à horizon 2030 en préservant au maximum les espaces agro-naturels.

2,6 ha de milieux non artificialisés peuvent être mobilisés pour le développement de l'urbanisation. Dans le PLU approuvé en 2010, ces disponibilités foncières représentaient une surface d'environ 4 ha.

En ha	Ua	Ub	Uc	AU	TOTAL
« Dents creuses »	0,2 ha	0,2 ha	0,6 ha		**1 ha**
« Division parcellaire »	0,1 ha		1 ha		**1,1 ha**
« Secteurs de développement »				0,50 ha	**0,50 ha**
TOTAL	**0,3 ha**	**0,2 ha**	**1,6 ha**	**0,50 ha**	**2,6 ha**

6.2 LA CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENT

Le potentiel de production de logements est lié à la fois aux disponibilités foncières offertes dans le projet de PLU qui permettent les constructions neuves mais aussi à la possibilité de réinvestir le tissu urbain existant. Il peut alors s'agir de la réhabilitation de logements vacants ou de changements de destination vers de l'habitat de bâtiments qui avaient une autre utilisation (bâtiments agricoles principalement).

- **LE POTENTIEL DE DENSIFICATION :**

  - Les objectifs de construction (en nombre de logement) dans les secteurs de projet sont définis par les orientations d'aménagement et de programmation.
  - Le potentiel de construction lié aux « dents creuses » et au potentiel de division parcellaire est regardé au cas par cas, en tenant compte des contraintes parcellaires et de la densité des tissus environnants.

  Le potentiel maximal de construction lié aux disponibilités foncières peut être évalué à 37 logements. Il s'agit d'une fourchette haute ne tenant pas compte de la rétention foncière (absence de volonté de vente par les propriétaires). Pourtant, dans un marché moyennement tendu, cette rétention est importante et particulièrement sur les divisons parcellaires.

  Par comparaison, les disponibilités foncières du PLU approuvé en 2010 représentaient un potentiel d'environ 56 logements en construction neuve.

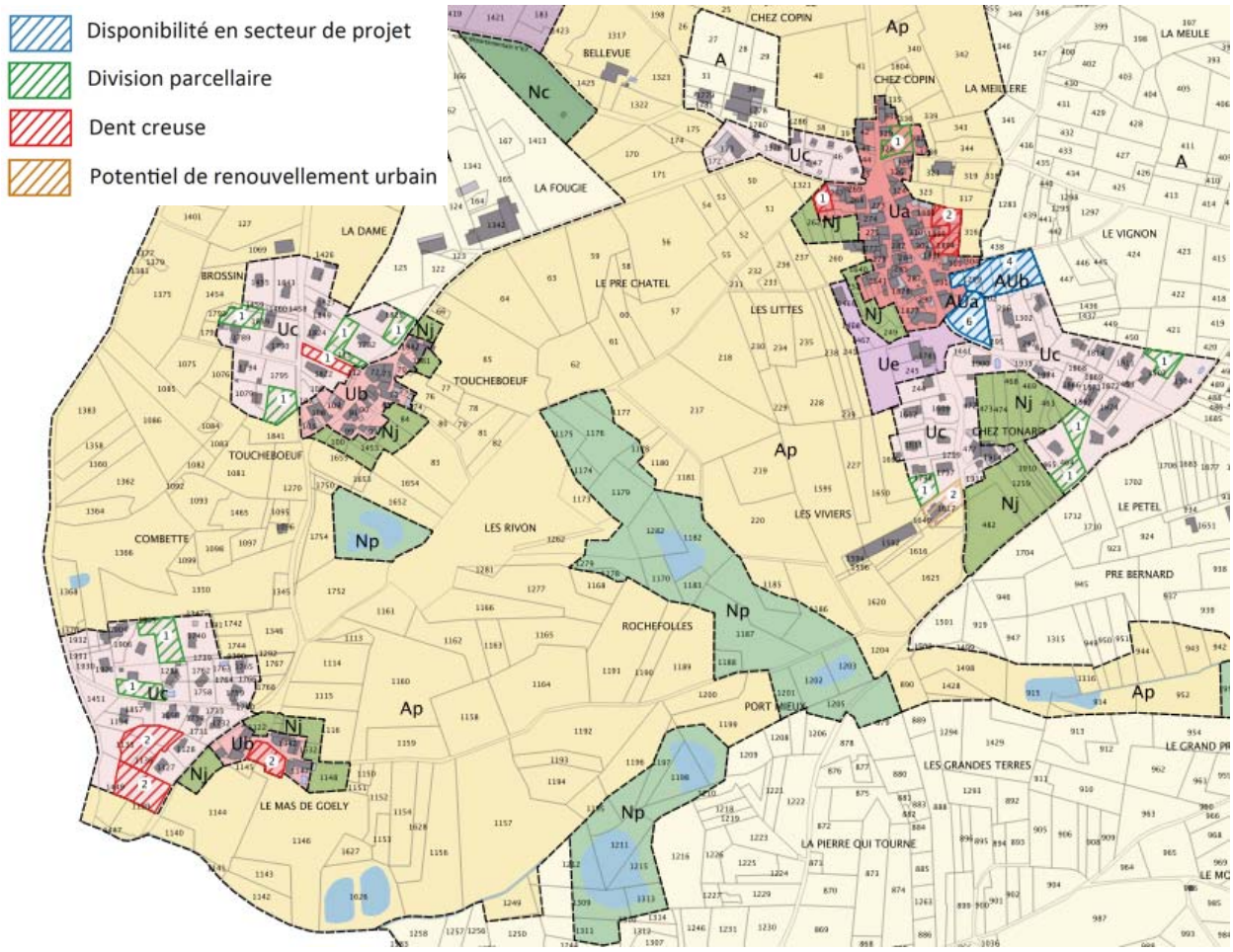
- **LE POTENTIEL DE MUTATION :**

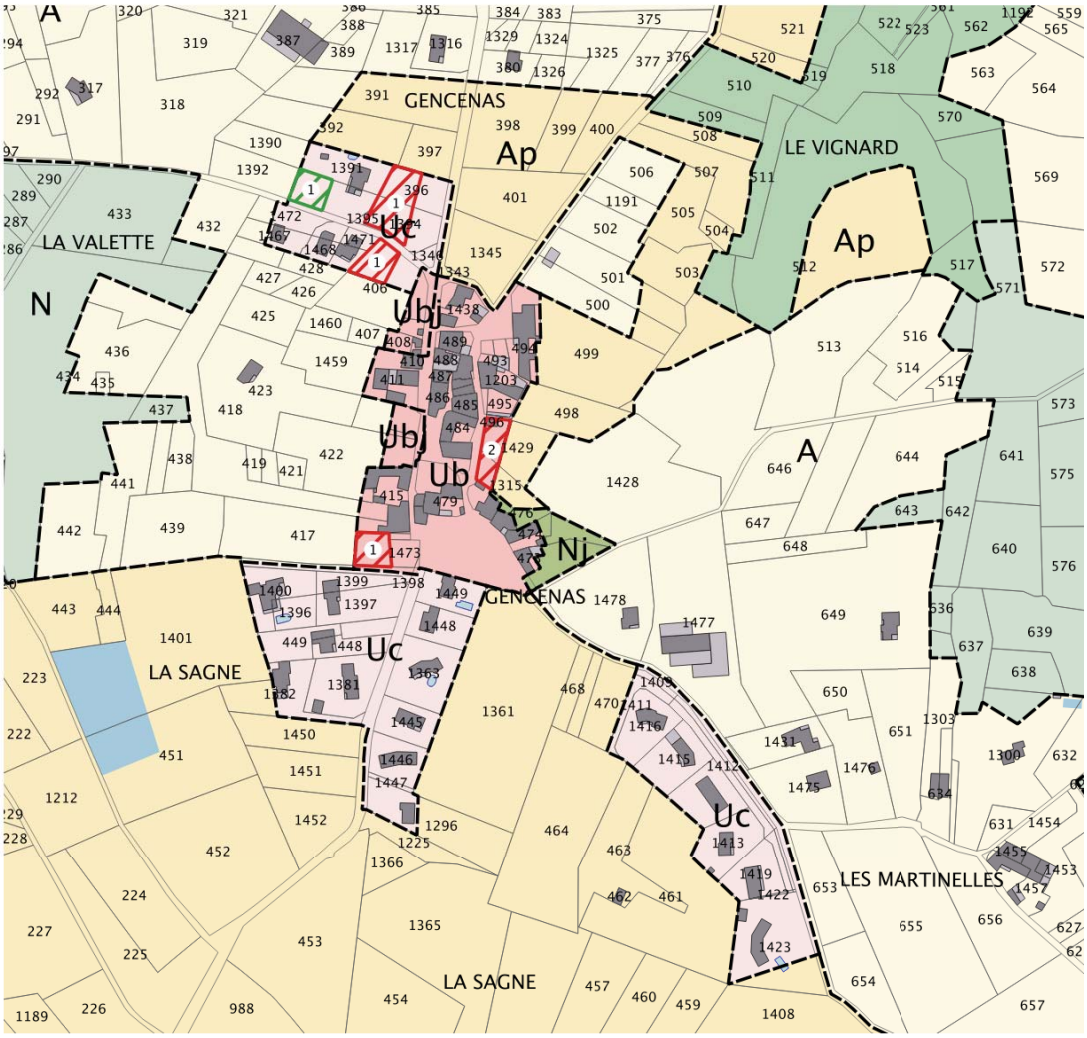
  10 bâtiments agricoles ont été repérés comme pouvant changer de destination vers de l'habitat représentant un potentiel de production de 10 logements supplémentaires. Il s'agit là encore d'une fourchette haute. Les bâtiments en question ne sont pas forcément disponibles à la vente et peuvent être utilisés pour étendre une habitation accolée, ce qui n'engendre alors pas de logement supplémentaire.

  Le nombre de logements vacants est difficile à évaluer. L'INSEE indique 14 logements vacants sur Bessey en 2014. Ce nombre comprend la vacance de courte durée nécessaire à la fluidité du marché. La vacance « lourde » ou de « longue durée » concerne plus souvent des habitations dégradées au potentiel d'habitabilité limité (logements sur plusieurs étages, faible luminosité, absence d'espaces extérieurs, difficultés d'accès et de stationnement…). Ces habitations sont peu nombreuses sur Bessey, car plutôt caractéristiques des centres anciens plus importants (centre de Pélussin par exemple) ou des zones rurales en déclin démographique. La CCPiR a recensé en 2010 lors de l'étude du PLH, 5 logements vacants sur Bessey, ce qui est plus représentatif de la vacance réelle sur la commune. Cette donnée est donc utilisée pour l'évaluation du potentiel de production de nouveaux logements.

  La commune de Bessey présente un potentiel faible de renouvellement urbain permettant la production de logements par opération de démolition/reconstruction. Une partie de la friche industrielle située au Sud du Bourg est désormais classée en zone Uc (parcelle bordant la route de Sallecroix). Le terrain concerné pourrait permettre la production de deux logements environ, en respectant la densité du bâti résidentiel environnant. L'autre bâtiment désaffecté situé sur la zone industrielle du Sud du Bourg ne présente pas de potentiel en changement de destination ni en renouvellement urbain. Il est en très mauvais état et le terrain concerné est enclavé dans la zone agricole désormais classée en zone Ap.

En nombre de logements	Ua	Ub	Uc	AU	A/N	TOTAL
« Dents creuses »	3	5	7			**15**
« Division parcellaire »	1		11			**12**
« Secteurs de développement»				10		**10**
Réhabilitation de logements vacants		5				**5**
Changement de destination					10	**10**
Potentiel de renouvellement urbain			2			**2**
TOTAL	**4**	**10**	**20**	**10**	**10**	**54**




A
GENCENAS
Ap
LE VIGNARD
Ap
LA VALETTE
N
Uc
Ubj
Ubj
Ub
Ni
A
GENCENAS
Uc
LA SAGNE
Uc
LES MARTINELLES
LA SAGNE

CHAPITRE 2.

COHERENCE DU PROJET DE PLU AVEC LES ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES

1 LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Selon l'article L131-5 *: « Les plans locaux d'urbanisme (…) sont compatibles avec les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 (…) »*

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Rives du Rhône a été approuvé en mars 2012 ; il est actuellement en cours de révision. C'est un document d'urbanisme cadre avec lequel le PLU doit être compatible.

Le PLU de Bessey respecte les recommandations et les prescriptions du SCoT des Rives du Rhône, notamment sur les points suivants :

1.1 UN DEVELOPPEMENT URBAIN SOUTENABLE

- **EN TERME DE QUANTITE DE LOGEMENTS A PRODUIRE :**

  La commune de Bessey est identifiée comme « village » dans l'armature urbaine du SCOT. Le PLU doit être dimensionné pour une production de logements maximale équivalente à un ratio de 5,5 logements par an pour 1 000 habitants (hors logements « bonnes pratiques »). La possibilité de production de logements compatibles avec le SCOT est évaluée au regard du nombre d'habitants du dernier recensement disponible soit le RGP 2015 pour Bessey.

  La population municipale de Bessey est de 455 habitants en 2016 (INSEE).

  Selon les prescriptions du SCoT, à cette population correspond un objectif maximal de construction de 2,5 logements par an.

  La capacité de production de logements neufs servant de base au dimensionnement de l'enveloppe constructible du PLU, est calculée sur une période allant de 10 à 15 ans.

  Pour Bessey, cela correspond à un objectif de production maximal de 30 logements (hors bonus « bonnes pratiques ») à l'horizon 2030 (soit 12 années).

  PRESCRIPTIONS

  L'objectif maximal de construction (hors « bonnes pratiques ») pour les bourgs centres et les villages est fixé à 5,5 logements / an / 1 000 habitants pour respecter ces ambitions.

  La compatibilité avec les orientations du Scot, des objectifs de développement des PLU et des besoins fonciers induits pour la commune (cf. partie 5 chapitre 1 du Dog), s'évalue sur la base des capacités inscrites dans le projet de PLU au moment de son arrêt.

  Les capacités de production de logements qui découlent des règles précédemment citées sont déclinées sur 6 ans dans les PLH (objectifs à 6 ans) et sur 10 à 15 ans dans les PLU.

  Extrait SCOT des Rives du Rhône DOG approuvé (2012)

  Les prescriptions quantitatives du SCOT n'incluent pas :

  - les logements comptabilisés comme « bonnes pratiques » (logements pour personnes âgées, logements locatifs abordables dépassant les objectifs du SCOT, logements anciens remis sur le marché, logements innovants ou créés par la démolition/ reconstruction/réhabilitation de friches industrielles ou agricoles).
  - les logements issus de la division parcellaire de terrains déjà urbanisés. La plupart du temps, ce mode d'urbanisation est issu d'initiatives privées, non prévisibles, dans le temps comme en « volume »

PRESCRIPTIONS

Les logements locatifs abordables[4] produits sur les communes dans une « logique de rattrapage », au-delà des objectifs de base assignés par le Scot, ne sont pas comptabilisés.

PRESCRIPTIONS

Les opérations de logements visant à la solidarité envers les plus agés : foyer-logement, maison de retraite, maison d'accueil pour personnes âgées, ne sont pas comptabilisées parmi les objectifs de construction de logements assignés par le Scot, sous réserve qu'elles respectent aussi les objectifs qualitatifs du Dog en matière de construction.

PRESCRIPTIONS

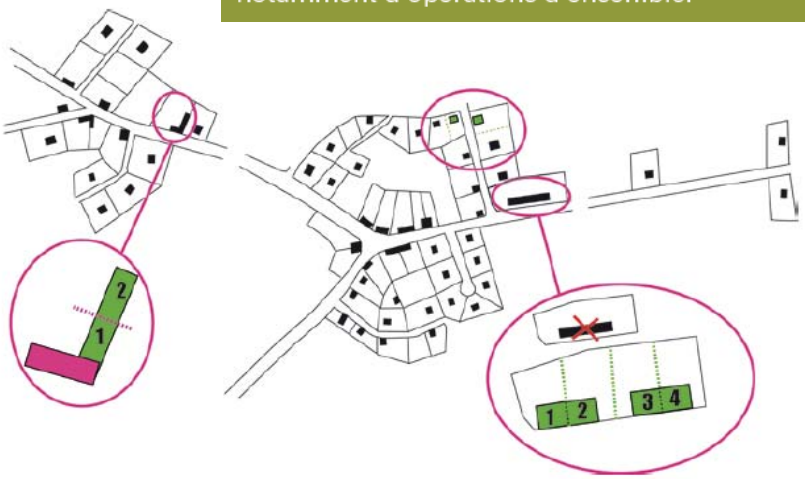
Afin d'encourager des politiques volontaristes de renouvellement urbain[5], ne sont pas pris en compte dans les objectifs de construction du Scot :

→ les logements anciens ou vétustes remis sur le marché de l'accession ou de la location, suite à une opération de réhabilitation publique ou privée

→ les nouveaux logements créés par la réhabilitation ou la démolition/reconstruction de friches industrielles ou agricoles[6] situées dans le tissu urbanisé des communes, voire en dehors, quand des raisons de préservation patrimoniale le justifient

Les nouveaux logements constructibles dans les dents creuses existantes dans le tissu urbain sont déduits des capacités de construction globale attribuées à la commune par le Scot et/ou le PLH. Par ailleurs, les objectifs de densité du Scot s'appliquent uniquement aux tènements d'une superficie et d'une configuration permettant le respect de ces objectifs, par le biais notamment d'opérations d'ensemble.

→ Les dynamiques de croissance urbaine par renouvellement/densification ne sont pas prises en compte, puisque la plupart du temps d'initiative privée et non prévisibles, dans le temps comme en « volume »



Extrait SCOT des Rives du Rhône DOG approuvé (2012)

Parmi le potentiel maximal de logements pouvant être produits sur la commune (54 logements au total voir chapitre I - 6), seuls 25 logements sont donc pris en compte pour mesurer la compatibilité avec le SCOT. En effet, les divisions parcellaires, les changements de destination et la reconquête de la vacance ne sont pas comptabilisés par le SCoT en vigueur.

Le dimensionnement du PLU en terme d'objectif maximal de construction de logements est donc compatible avec les prescriptions du SCOT des Rives du Rhône.

Capacité d'accueil (dents creuses et secteurs de projet) et adéquation avec le SCOT :

En nombre de logements	Zones urbaines	Zones à urbaniser	Total
« Dents creuses »	15		15
Secteurs de projet		10	10
TOTAL	15	10	**25**

- **EN TERME DE MAITRISE DE LA CONSOMMATION FONCIERE :**

Le dimensionnement de l'enveloppe constructible du PLU de Bessey a tenu compte des prescriptions/ recommandations du SCOT (*DOG, partie 5*), à savoir :

- **Un renforcement du cœur de bourg** avec une priorisation de l'urbanisation dans le centre-village : Le principal secteur de projet de Bessey est situés dans l'enveloppe du bourg à côté des équipements structurants (mairie/salle des fêtes, terrain de sport). Le PLU prévoit par ailleurs une amélioration de la qualification et de l'offre en espaces collectifs ou publics ainsi qu'un renforcement du maillage piéton.

> Les politiques menées en matière d'habitat doivent permettre, au niveau de chaque commune, de :
>
> → **renforcer les centres urbains** (cœurs de village, centre-bourgs, etc.), par une logique de développement en greffes de bourgs et par une optimisation du tissu urbain existant

- **Un réinvestissement du tissu urbain existant** par une reconquête des logements vacants et la densification du cœur de village.

  Cette densification est favorisée par la mise en place d'OAP sur les tènements urbanisables au centre village et dans les hameaux principaux encadrant leur urbanisation afin d'optimiser le foncier, permettre une offre habitat diversifiée et améliorer le fonctionnement urbain en lien avec le tissu environnant.

  Le projet communal favorise de plus la reconquête des logements vacants, l'utilisation d'anciens bâtiments agricoles et le renouvellement urbain.

> **PRESCRIPTIONS**
>
> **Réinvestir le tissu urbain existant suppose de :**
>
> → **réhabiliter le bâti ancien ou vétuste**
>
> → **densifier les centres urbains et cœurs de villages par de nouvelles constructions dans le tissu urbain aggloméré (valorisation des dents creuses et des friches, divisions parcellaires, etc.)**

- **une limitation de la consommation foncière :** Le SCOT prescrit le respect d'une densité moyenne de 20 logements/ha.

  Cette densité s'applique aux zones à urbaniser et aux tènements suffisamment grands disponibles en zone U et encadrés par des OAP.

> **PRESCRIPTIONS**
>
> Afin de satisfaire les besoins actuels et futurs en matière de logements et de permettre une utilisation économe de l'espace, les documents d'urbanisme locaux assurent à l'échelle de l'ensemble des zones urbanisables une densité minimale de :

Cette densité peut être modulée pour s'adapter à l'existence de contraintes topographiques ou environnementales.

→ **20 logements par hectare** dans les villages

L'objectif de densité s'applique de manière globale sur la commune sur :

→ les zones à urbaniser

→ les tènements disponibles en zone U, d'une superficie et d'une configuration permettant le respect des objectifs de densification et de diversification du Scot, par le biais notamment d'opérations d'ensemble

Ces objectifs de densification peuvent être modulés pour s'adapter à l'existence de contraintes topographiques, environnementales ou technologiques.

La densité attendue dans le secteur de projet est la suivante :

	Logements minimum prévus dans l'OAP	**Surface (hors espaces publics et collectifs**, ouvrages de gestion des EP, …)	**Densité en nombre de logement/ha**
Le Bourg Est	10	0,5 ha	20 logts / ha

La densité globale du secteur de projet atteint 20 logement/ha, ce qui est compatible avec les prescriptions du SCoT (densité moyenne attendue de 20 logts/ha).

- **EN TERME DE MIXITE SOCIALE**

Le SCOT impose pour les communes de type « village » un objectif à atteindre de 10 % de logements abordables parmi les logements produits (hors logements « bonnes pratiques »). Ces logements doivent être situés au plus proche des équipements de la commune. Le projet de PLU prévoit la production de 25 logements neufs (comptabilisés par le SCoT). La commune doit donc produire un minimum de 2 logements abordables selon les prescriptions du SCoT.

Le PLU met en place une servitude de mixité sociale de mixité sociale dans la zone AUa encadrée par l'OAP « Le Bourg Est ». Un logement locatif abordable doit être produit pour les opérations d'aménagement de plus de 4 logements par tranche commencée de 4 logements.

Le PLU permettra la production de 2 logements abordables dans le secteur de projet « Le Bourg Est »; Il est donc compatible avec les prescriptions du SCoT en terme de mixité sociale.

De plus, le projet communal prévoit une mixité des formes urbaines qui sera favorable à la mixité sociale. Le SCOT préconise pour favoriser l'optimisation du foncier et augmenter la mixité sociale de travailler sur une diversification des formes urbaines dans les secteurs de projet : logements collectifs, intermédiaires, groupés, individuels…

Le projet de la commune impose la création de logements accolés ou groupés sur la zone AUa du Bourg Est (un seul logement individuel est autorisé sur la zone AUa). Ainsi sur l'ensemble du secteur couvert par l'OAP « Le Bourg Est, la moitié des logements sera de type accolé ou groupé.

1.2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : ACTIVITES / EMPLOIS / COMMERCES

Le SCOT identifie la commune comme **« pôle de proximité »** pouvant accueillir des commerces de type « locomotive alimentaire de type supérette/alimentation avec un rayonnement de niveau communal ou de quartier ».

La commune de Bessey ne dispose pas de commerce sur son territoire mais souhaite conserver son restaurant contribuant à l'attractivité du village et favorisant le développement touristique. En terme de développement de l'activité économique, le PLU autorise l'implantation de commerces et d'activités de services dans les zones urbaines : en limitant leur surface à 300 m^2 de surface de plancher en zone Ua, dans le respect de la typologie « petit commerce » visée par le SCoT pour les villages et en les autorisant sous conditions en zone Ub, Uc, AUa et AUb (compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone, accessoires à une construction à destination principale d'habitation).. La localisation des projets stratégiques dans le centre village contribue aussi à la pérennité et au développement de ces activités.

Le PLU permet aussi l'implantation dans les secteurs pavillonnaires (Uc) d'activités artisanales d'une emprise au sol limitée. Cette mesure a pour objectif de pérenniser les activités économiques existantes et de favoriser l'accueil de petites entreprises (type artisans) dans les secteurs habités lorsqu'elles ne sont pas nuisantes. Le but est de favoriser l'emploi sur place et ainsi de limiter les déplacements pendulaires.

Conformément aux prescriptions du SCOT, le PLU respecte le principe d'une stratégie économique définie à l'échelle de l'intercommunalité prévoyant notamment les nouvelles zones d'activités. La communauté de communes du Pilat Rhodanien a adopté un schéma directeur d'accueil d'entreprise en 2015.

La commune de Bessey dispose désormais d'une seule zone d'activités économiques : La zone de l'Aucize, identifiée dans le schéma directeur intercommunale comme une zone de niveau territorial, (c'est à dire une zone d'activités économiques qui structure le territoire de l'intercommunalité en complémentarité de zone d'activités économique plus stratégiques (ZAE « vitrine »)).

Le schéma de 2015 identifiée également au Sud du village de Bessey, la zone au lieu-dit Les Viviers, classée en zone d'activités « Ue » au PLU avant la révision. Cette zone de niveau local, (répondant à la demande d'entreprises ou de consommateurs au niveau local dans l'objectif d'affirmer des pôles secondaires d'activités ou de vie) n'a pas été retenue au PLU révisé.

Le schéma directeur d'accueil d'entreprise dresse pour certaines des zones d'activités identifiées, dont la zone de l'Aucize, une analyse critique de :

- Leur potentiel de développement (extension voire création), densification, requalification foncière,
- Leurs atouts et contraintes,
- Leur propension à s'orienter vers une programmation économique en particulier.

A travers cette analyse, la zone de l'Aucize et son extension apparaissent disposer d'atouts non négligeables (connectivité aux axes majeurs, fonctionnalités viaires de la ZA, desserte en transports en commun, positionnement urbain, topographie, intégration paysagère, environnement, architecture, état de la voirie, contraintes réglementaires et réseaux).

La zone de l'Aucize doit permettre l'extension de la coopérative (à l'Ouest et au Nord du bâtiment) et l'accueil d'entreprises artisanales sur le foncier disponible.

Le PLU prend acte du schéma directeur d'accueil d'entreprise : la coopérative existante et les espaces nécessaires à son extension sont classés en zone Ui et le foncier libre pour l'accueil d'entreprises artisanales est classé en zone à urbaniser (AUi). L'ensemble de la zone d'activités de l'Aucize (zone Ui et AUi) est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation afin d'encadrer les possibilités d'aménagement du site pour l'extension et l'accueil de nouvelles entreprises.

1.3 LA PRESERVATION DES RESSOURCES ET DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

(voir évaluation environnementale – pièce 1 tome 3)

2 LA COHERENCE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Selon l'article L131-5 : *« Les plans locaux d'urbanisme (…) sont compatibles avec les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation (…) ».* Les données suivantes sont issues de l'étude récente du PLH de la CCPiR (Etudes actions – dec. 2017).

Le nouveau projet de PLH de la CCPiR a été approuvé le 30 avril 2018. Il est défini pour une période de 6 ans à partir de son approbation (2018-2024).

Le nouveau PLH s'articule autour de **4 orientations stratégiques** déclinées dans un programme d'actions :

- **Tenir compte d'une pression résidentielle importante depuis la rive gauche du Rhône, à accompagner de manière qualitative**
- **Permettre les parcours résidentiels**
- **Améliorer et valoriser l'habitat existant**
- **Mobiliser les partenaires et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat**

Le PLU de Bessey participe à la mise en œuvre des orientations du PLH sur plusieurs points.

2.1 TENIR COMPTE D'UNE PRESSION RESIDENTIELLE IMPORTANTE DEPUIS LA RIVE GAUCHE DU RHONE, A ACCOMPAGNER DE MANIERE QUALITATIVE

VENTILER EN INTERNE LES OBJECTIFS GLOBAUX DE PRODUCTION CADRES PAR LE SCOT AU PLUS PRES DES DYNAMIQUES DE DEVELOPPEMENT

Les objectifs de production de logements sont répartis entre les communes pour une période de 6 ans. Cette répartition tient compte des dynamiques de constructions réelles des communes sur la période récente de mise en œuvre du SCOT.

Les objectifs chiffrés du PLH sont définis dans le tableau suivant :

PROGRAMMATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA DUREE DU PLH2

	Plafond global de production du PLH2 (y compris logements abordables)	Objectif production logements abordables PLH2	Pourcentage de logements abordables
PELUSSIN (VILLE)	161	32	20%
BOURGS-CENTRE	220	33	15%
CHAVANAY	88	13	15%
MACLAS	67	10	15%
SAINT PIERRE DE BŒUF	65	10	15%
VILLAGES	247	25	10%
BESSEY	20	2	10%
CHUYER	49	5	10%
LA CHAPELLE VILLARS	19	2	11%
LUPE	13	2	15%
MALLEVAL	24	2	8%
ROISEY	23	2	9%
SAINT APPOLINARD	24	2	8%
SAINT MICHEL SUR RHONE	25	3	12%
VERANNE	27	3	11%
VERIN	23	2	9%
CCPR	628	90	14%

Pour Bessey, les objectifs de production de logements, définis par le PLH sont légèrement supérieurs aux prescriptions du SCOT.

En effet, ramenées à une période de 6 ans, les prescriptions du SCOT imposent un nombre de constructions neuves maximal de 15 logements (hors « bonnes pratiques »).

Le PLH a défini des objectifs plus forts pour Bessey afin de tenir compte du projet d'urbanisation de la zone AUa déjà entamé (permis d'aménager obtenu). 6 logements ont donc été ajoutés aux objectifs définis par le PLH pour Bessey (soit 20 logements pour 6 ans).

Le projet de PLU définit un objectif de 25 logements à horizon 2030 pour Bessey, il est donc compatible avec les prescriptions du PLH.

- **EVOLUER D'UN URBANISME REGLEMENTAIRE A UN URBANISME DE PROJET**

  Le PLH prévoit que « les Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU doivent être moins figées dans leur expression graphique pour laisser plus de souplesse aux aménageurs » afin que les projets puissent être réalisés sans nécessiter de modification des documents en vigueur.

  Les OAP sur Bessey, fixent des objectifs en terme de programmation et de forme urbaine, d'équipements ou d'espaces collectifs à prévoir. Elles encadrent les conditions d'aménagement pour respecter les sites et favoriser l'intégration paysagère des projets. Elles n'imposent pas de règles trop précises telles que l'implantation des bâtiments. Les prescriptions du PLH dans ce sens sont donc respectées.

2.2 PERMETTRE LES PARCOURS RESIDENTIELS

- **POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT MODERE ET CIBLE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

  Le PLH fixe un objectif de 2 logements « abordables » à produire sur les 6 ans pour Bessey. Le projet de PLU est donc compatible avec les prescriptions du PLH en permettant la production de 2 à 3 logements « abordables » à horizon 2030.

- **SOUTENIR L'ACCES A LA PROPRIETE DES MENAGES A RESSOURCES MODEREES ET CONCOURIR A L'ADAPTATION DE L'HABITAT AUX BESOINS DES PERSONNES AGEES**

  Le projet de PLU localise le secteur de projet le plus dense au centre village au plus près des équipements. Il améliore l'offre et la qualité des espaces collectifs ou publics facteurs de cohésion sociale ainsi que le maillage piéton. Ce projet est donc favorable à l'accueil de personnes âgées souhaitant s'installer au plus près des lieux d'animation.

  Le PLU favorise des formes urbaines diversifiées et plus denses améliorant les possibilités d'accès à la propriété de ménages aux ressources modérées (prix de vente plus accessibles).

2.3 AMELIORER ET VALORISER L'HABITAT EXISTANT

Le PLU en dimensionnant à la baisse l'enveloppe constructible de la commune favorise la reconquête du bâti existant (moins d'offre concurrentielle).

La possibilité de transformer en habitation d'anciens bâtiments agricoles permet aussi de valoriser et d'investir le bâti existant

Le règlement autorise l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables et ne limite pas les possibilités d'isolation par l'extérieur des bâtiments existants (sauf en cas de bâtiment patrimonial). Ces dispositions facilitent les économies d'énergie et contribuent à lutter contre la précarité énergétique.

CHAPITRE 3.

LES INDICATEURS DE SUIVI

1. LES INDICATEURS DE SUIVI RETENUS

Depuis le décret du 14 février 2013 et conformément à l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme, « le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153-29. »

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme indique que : *« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée, au cours de sa mise en œuvre et si nécessaire de le faire évoluer.

Les indicateurs retenus pour Bessey sont les suivants :

- **Population/ménages**
- **Habitat**
- **Foncier**
- **Capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**

2. LA POPULATION / LES MENAGES

Evolution de la démographie entre l'année N (données INSEE disponibles l'année d'approbation du PLU) et l'année N+9 :

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur		Observation
		Année N	Année N +9	
Population municipale	INSEE	438 habitants en 2014		
Variation annuelle moyenne	INSEE	+ 2,3 % entre 2009 et 2014		
% de personnes de 75 ans et +	INSEE	5,5 % en 2014		
% de personnes de 0 à 14 ans	INSEE	21,7 % en 2014		
Taille moyenne des ménages	INSEE	2,6 en 2014		

*RP : Résidence principale
*PC : Permis de construire

3. L'HABITAT

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur		Observation
		Année N	Année N + 9	
Evolution du nombre de logements				
Nombre total de logements	INSEE	196 en 2014		
Nombre de résidences principales	INSEE	167 en 2014		
Nombre de résidences secondaires	INSEE	15 en 2014		
Nombre de logements vacants	INSEE	14 en 2014		
Statuts d'occupation des logements				
% de propriétaires occupants (RP*)	INSEE	85,6 % en 2014		
% de locataires (RP*)	INSEE	10,2 % en 2014		
dont % de locataires d'un logement HLM loué vide	INSEE	0 % en 2014		
Nombre de logements locatifs sociaux	Mairie	5 logements sociaux (logements privés et communaux conventionnés)		
Taille des logements				
% de T1 / T2 / T3 dans les RP*	INSEE	11,9 % en 2014		
% de T4 / T5 et + dans les RP*	INSEE	88 % en 2014		
Types de logements				
Maisons	INSEE	190 en 2014		
Appartements	INSEE	5 en 2014		
Dynamique de construction				
Nombre de PC* délivrés (logements autorisés) en moyenne par an	SITADEL	4,6 log/an entre 2005 et 2014 (soit un total de 46 logements, pour une surface de 5 297 m^2)		
Nombre de PC* délivrés pour des logements individuels purs	SITADEL	37 entre 2005 et 2014 (soit une surface de 4 378 m^2)		
Nombre de PC* délivrés pour des logements individuels groupés	SITADEL	7 entre 2005 et 2014 (soit une surface de 747 m^2)		
Nombre de PC* délivrés pour des logements collectifs	SITADEL	2 entre 2005 et 2014 (soit une surface de 172 m^2)		

4. LES INDICATEURS DE SUIVI POUR LES SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur Année N	Objectif atteint pour N+9 Oui ou Non	Programme réalisé	Observation
Nombre de logements					
«Le Bourg Est »	Mairie	10 logements prévus			
« Mas de Goëly »	Mairie	2 logements prévus			
« Gencenas rue du Plâtre»	Mairie	2 logements prévus			
« Gencenas, entrée Nord »	Mairie	2 à 3 logements prévus			
Densité sur le secteur (hors espaces publics et collectifs)					
«Le Bourg Est»	Mairie	20 logements à l'ha mini			
« Mas de Goëly»	Mairie	Pas de densité imposée			
« Gencenas rue du Plâtre»	Mairie	Pas de densité imposée			
« Gencenas, entrée Nord »	Mairie	Pas de densité imposée			
Nombre de logements sociaux					
«Le Bourg Est»	Mairie	2 logements au minimum			
« Mas de Goëly »	Mairie	_			
« Gencenas rue du Plâtre»	Mairie	_			
« Gencenas, entrée Nord »	Mairie	_			
Formes urbaines					
«Le Bourg Est»	Mairie	Logements groupés, accolés et individuels			
« Mas de Goëly »	Mairie	Logements individuels			
« Gencenas rue du Plâtre»	Mairie	Logements individuels			
« Gencenas, entrée Nord »	Mairie	_			

5. LE FONCIER

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
Suivi de la consommation foncière				
Surface urbanisée	données occupation du sol (OCS) - SCoT	4 ha urbanisés entre 2009 et 2015 soit 0,7 ha/an		
Nombre de logements construits (logements commencés)	SITADEL	20 logements construits entre 2009 et 2015, soit 3,3 logements/an		
Surface urbanisée par habitant en 2015	OCS SCoT et INSEE	1 060 m^2 par habitant		

6. LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
Suivi des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis à vocation d'habitat				
Nombre de logements vacants	INSEE	14 en 2014		
« Dents creuses »	Mairie	15 logements : – 3 en zone Ua – 5 en zone Ub – 7 en zone Uc		
« division parcellaire »	Mairie	12 logements : – 1 en zone Ua – 11 en zone Uc		
Secteurs de projets (zones AU)	Mairie	«OAP Le Bourg Est»: 10 logements		
Changement de destination potentiel	Mairie	10 anciens bâtiments agricoles repérés		
Potentiel de renouvèlement urbain	Mairie	2 logements pouvant être construits sur une friche industrielle		
Suivi des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis à vocation économique				
Surface disponible pour l'implantation de nouvelles entreprises ou l'extension des entreprises existantes	Mairie	« OAP ZAE de l'Aucize » - 2,7 ha disponibles en zone AUi 0,7 ha disponibles en zone Ui		

CHAPITRE 4.

TABLEAUX DE SURFACE DU PLU

1. LE TABLEAU DE SURFACES DU PLU APPROUVE EN 2010

Ce tableau donne les surfaces des différentes zones définies dans l'ancien PLU de Bessey. Les surfaces indiquées ci-dessous sont issues d'une estimation cartographique.

- **LES ZONES URBAINES**

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones urbaines à vocation d'habitat	UB (zone urbaine centrale du Bourg et des hameaux)	4,4 ha
	UBp (secteur constitué de bâtiments ayant une valeur de patrimoine)	1,6 ha
	UBeq (secteur d'équipements publics)	0,51 ha
	UC (zone urbaine pavillonnaire du bourg et des hameaux)	13,5 ha
	UE (zone d'activités économiques)	3,1 ha
Total zones urbaines		***23 ha***

- **LES ZONES A URBANISER**

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones à urbaniser	AU (zone d'urbanisation future)	0,71 ha
	AUb (zone à urbaniser pour l'habitat en continuité de la zone UB)	0,83 ha
	AUe (zone à urbaniser pour les activités économiques)	2,7 ha
Total zones à urbaniser		***4,2 ha***

- **LES ZONES AGRICOLES**

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones agricoles	A (zone agricole constructible)	308 ha
	As (zone agricole inconstructible)	144,3 ha
Total zones agricoles		***452 ha***

- **LES ZONES NATURELLES**

Zones Naturelles	N (zone naturelle ordinaire)	118,8 ha
	Nt (secteur de camping)	0,8 ha
	Nj (secteur de jardins)	0,62 ha
	Np (secteur habité constitué de bâtiments ayant valeur de patrimoine)	1,26 ha
	Ns (secteur de protection stricte des milieux naturels)	28 ha
Total zones naturelles		***150 ha***

TOTAL COMMUNE: 629 ha

2. LE TABLEAU DE SURFACES DU NOUVEAU PLU

Les surfaces ci-dessous sont mentionnées à titre indicatif. Il s'agit de surfaces calculées d'après le plan de zonage. Les limites de zone passant sur la voirie, certaines superficies de zones peuvent être légèrement supérieures à la réalité (car elles intègrent une partie des voies à l'extérieur de la zone).

- **LES ZONES URBAINES**

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones urbaines à vocation d'habitat	Ua (zone urbaine ancienne du Bourg)	2,2 ha
	Ub (zone urbaine ancienne des hameaux)	2,7 ha
	Ubj (zone urbaine de jardin associée au bâti des hameaux)	0,17 ha
	Uc (zone urbaine pavillonnaire)	13,5 ha
Sous-total zones urbaines à vocation d'habitat		18,6 ha
	Ue (zone urbaine d'équipements)	0,77 ha
	Ui (zone urbaine à vocation économique	2,5 ha
Total zones urbaines		***22 ha***

- **LES ZONES A URBANISER**

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones à urbaniser	AUa (zone d'urbanisation future dédiée à l'habitat) – secteur Bourg Est 1	0,21 ha
	AUb (zone d'urbanisation future dédiée à l'habitat) – secteur Bourg Est 2	0,34 ha
	AUi (zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques)	2,7 ha
Total zones à urbaniser		***3,27 ha***

- **LES ZONES AGRICOLES**

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones agricoles	A (zone agricole ordinaire)	254,3 ha
	Ap (zone agricole protégée pour raison paysagère et/ou écologique)	231,1 ha
		485,4 ha

- **LES ZONES NATURELLES**

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones naturelles et forestières	N (zone naturelle ordinaire)	14 ha
	Np (zone naturelle protégée pour raison paysagère et/ou écologique)	99,6 ha
	Nc (zone naturelle de camping)	0,7 ha
	Nj (zone naturelle de jardin)	3,3 ha
Total zones naturelles		***117,5 ha***

TOTAL COMMUNE: 629 ha

- **Evolution du classement des zones entre le PLU ancien et nouveau**

	Zone urbaine	Zone à urbaniser	Zone agricole	Zone naturelle
PLU approuvé en 2010	23 ha	4,2 ha	452 ha	150 ha
PLU révisé	22 ha	3,27 ha	486 ha	117,5 ha
Evolution en ha	- 1 ha	- 0,9 ha	+ 34 ha	- 32 ha
Evolution en %	- 4 %	- 21 %	+ 8 %	- 21 %

Enveloppe urbaine (U et AU)
- 2 ha (- 7,1 %)