

Communauté de Communes Saône-Beaujolais

# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT**

Réunion publique

**PRESENTATION**

**AVANT ARRÊT DE PROJET**

**Novembre/décembre 2025**



# Sommaire

- 1. Préambule / Le PLUI-H**
  - Définitions, contenu et déroulé
  - Eléments de contexte réglementaire
- 2. La traduction réglementaire des objectifs du P.A.D.D**
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - Les grands principes de construction du zonage
  - L'organisation du règlement écrit



## 1. Préambule

---

Le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Habitat (PLUI-H)** : document de planification

- Un **document stratégique et réglementaire**

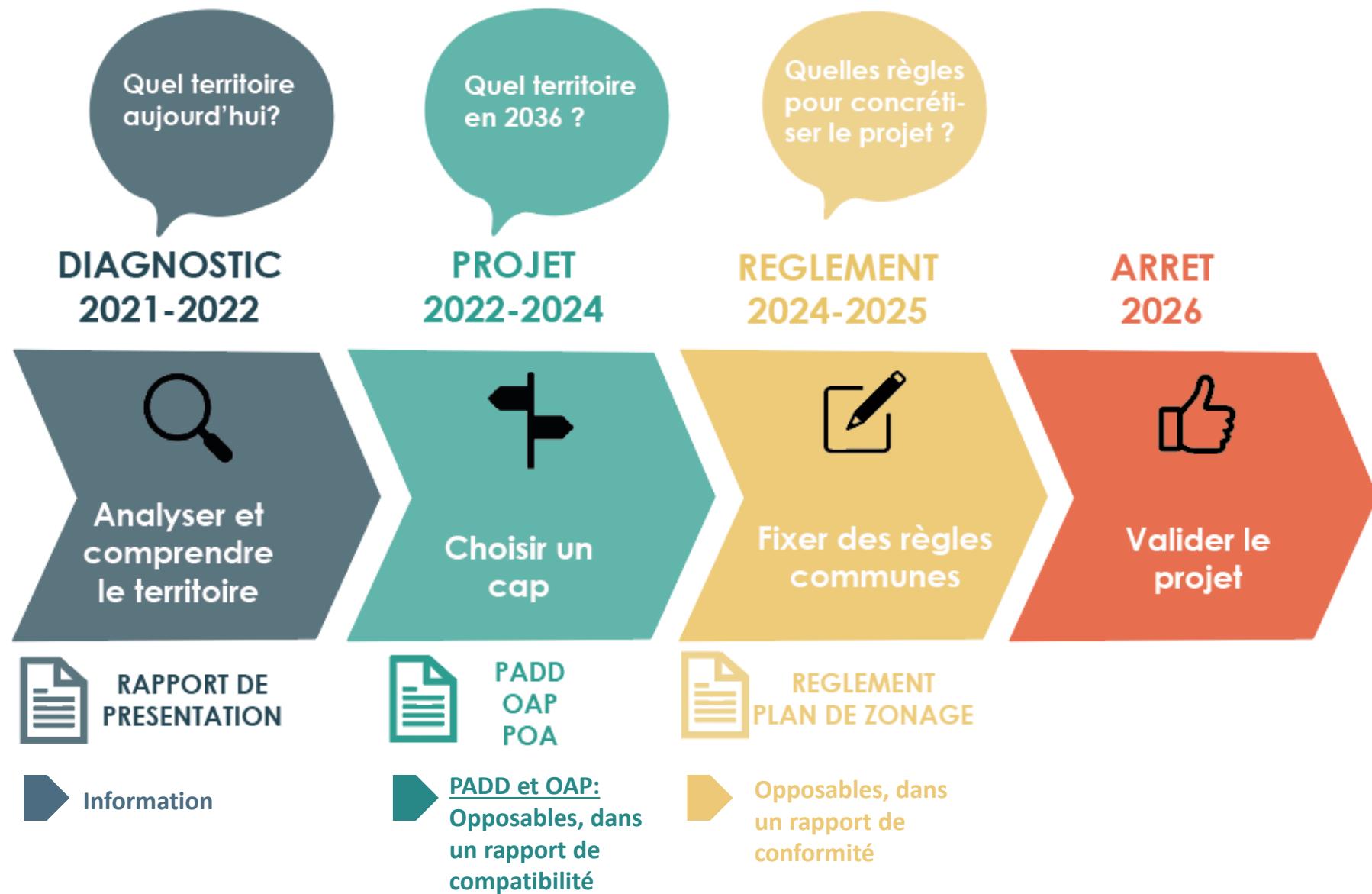
Il expose **les grandes orientations d'aménagement et de développement** de la communauté de communes pour les 11 prochaines années.

- Un document qui **s'impose à tous**, particuliers et administrations

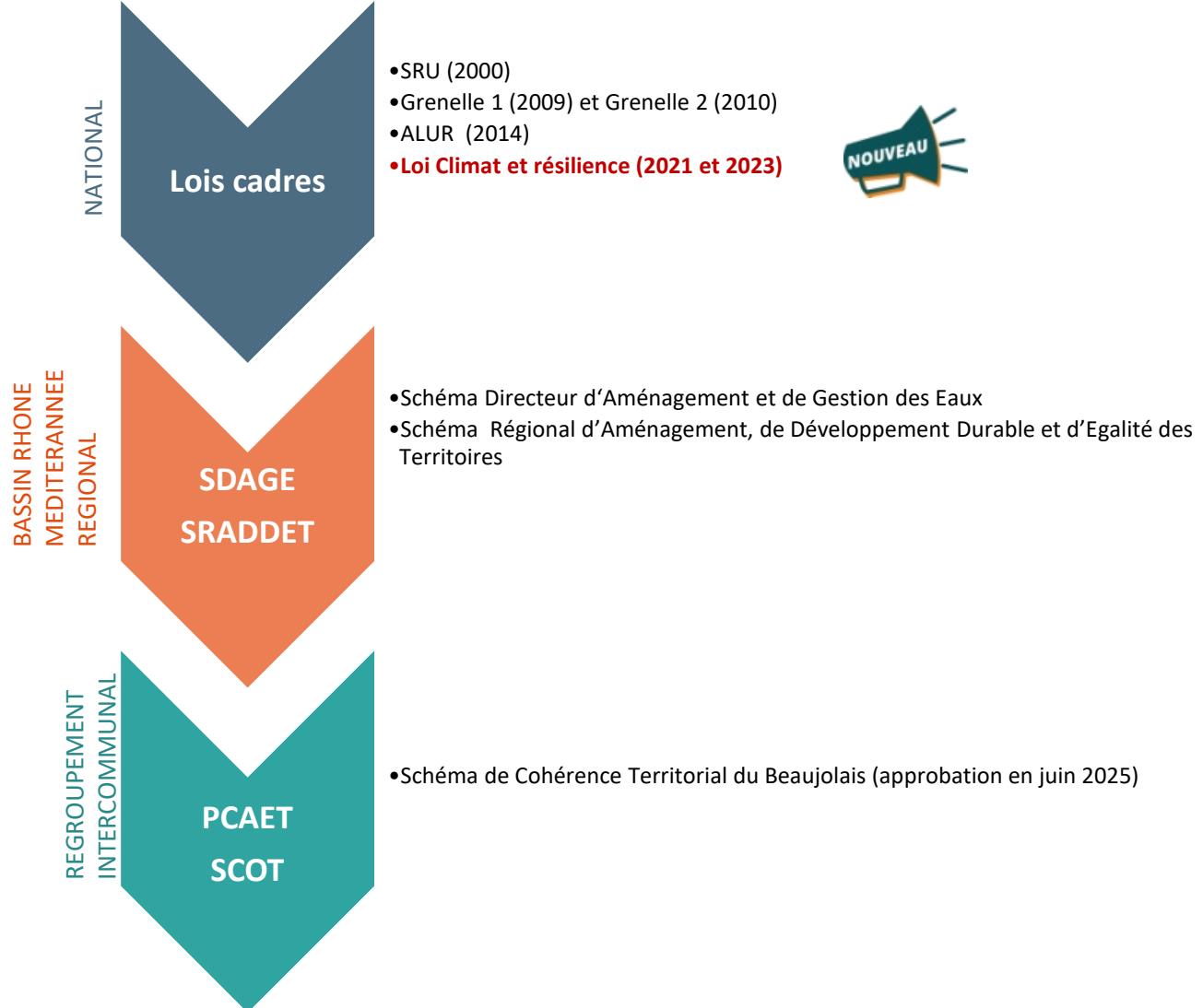
- Un document qui sert de **référence à l'instruction** des demandes d'occupation et l'utilisation du sol (permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables).

- Un document élaboré par la communauté de communes **en concertation avec la population et en association avec les personnes publiques** : état, Conseil Départemental, Intercommunalité, Chambres Consulaires, ...

# CONTENU DU PLUI-H ET DÉROULÉ DE LA PROCÉDURE



# LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU PLUI-H



**Un document encadré** par des lois et documents régionaux et intercommunaux.

Une dynamique renforcée de:

- **réduction de la consommation des espaces Naturels, agricoles et Forestiers**
- **de lutte contre l'étalement urbain, contre l'artificialisation des sols**

**PLUI-H**

Le PLUI-H doit être **compatible** avec les documents de rangs supérieurs.

# LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU PLUI-H

## FOCUS SUR LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE:



**La loi fixe:**

**À HORIZON 2050, UN OBJECTIF ZAN A L'ECHELLE NATIONALE:** l'absence de toute artificialisation nette des sols.

**SUR LA PERIODE 2021-2031:** Réduire par 2 la consommation des ENAF\*\*

\*Par rapport à la consommation observée sur la période 2011-2021

\*\*ENAF: Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

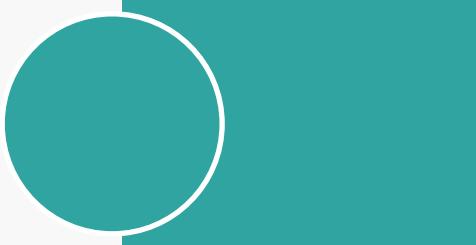


**TRANSCRIPTION DANS LE SCOT: 169 ha max.**

sur la période 2021-2045 pour la CCSB

**POUR LA CCSB:**

**2021-2031**



**TRANSITION**

DIVISION DE LA CONSOMMATION DES  
ENAFS PAR 2

**2031-2041**



**TRANSITION**

DIVISION DE L'ARTIFICIALISATION DES  
SOLS PAR 2



**INTEGRATION DANS LE PLUI-H**

**2021-2036**

**consommation d'ENAF**

# LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU PLUI-H



## FOCUS SUR QUELQUES ELEMENTS ENCADRÉS PAR LE SCOT DU BEAUJOLAIS APPROUVE

### LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Des plafonds fonciers répartis par vocation (habitat, économie, équipements)

### HABITAT:

Définition d'une **armature territoriale**.

✓ 70% des nouveaux logements doivent être réalisés dans les polarités principales et intermédiaires

Définition **d'une densité** pour les nouvelles opérations

✓ différenciée selon la typologie des communes

✓ ex: Belleville-en Beaujolais: 60log/ha . Propières: 20 log/ha.

✓ Mixité sociale

### ECONOMIQUE:

✓ Ex: hiérarchisation des zones d'activités,

✓ identification des principales ZAE à densifier/ à étendre,

✓ Définition de plafonds fonciers en extension en fonction de leur hiérarchisation.

✓ Localisation préférentielle pour les commerces d'importance

### MOBILITÉ:

✓ Ex: Améliorer les liaisons Est-Ouest sur le territoire

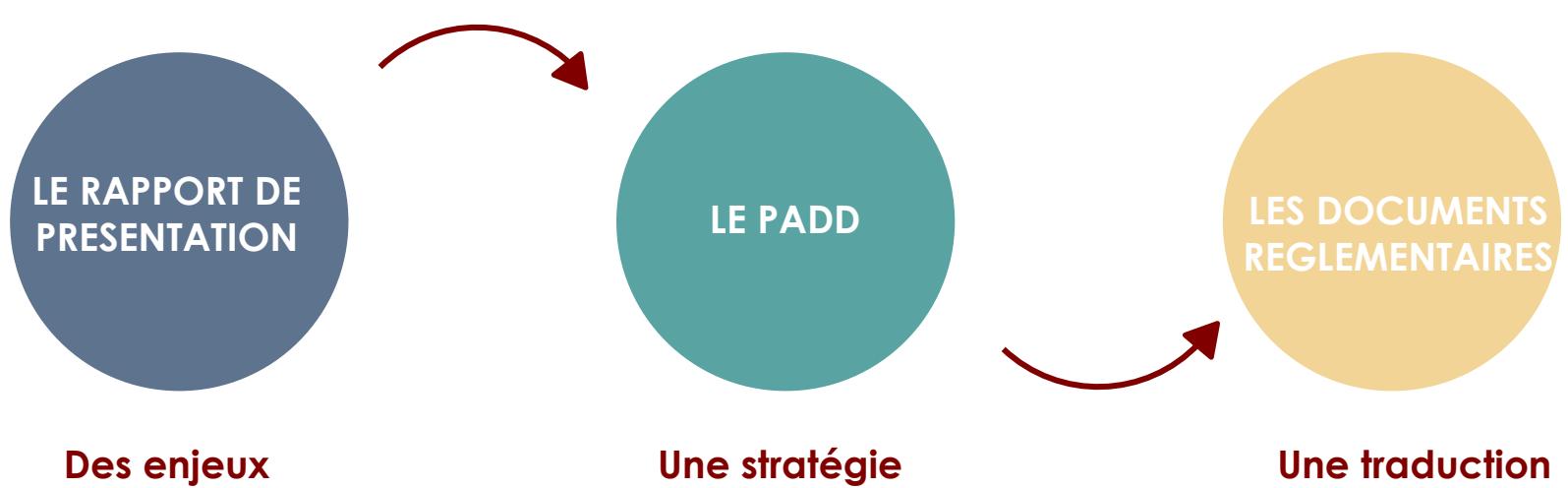


## **2. La traduction règlementaire des objectifs du P.A.D.D**

---

Le **projet « politique »** des élus : le PADD fixe le parti d'aménagement de la commune pour les 11 années à venir

La **« clé de voûte »** du Plan Local d'Urbanisme, qui justifie les outils réglementaires ensuite mobilisés et directement opposables aux tiers



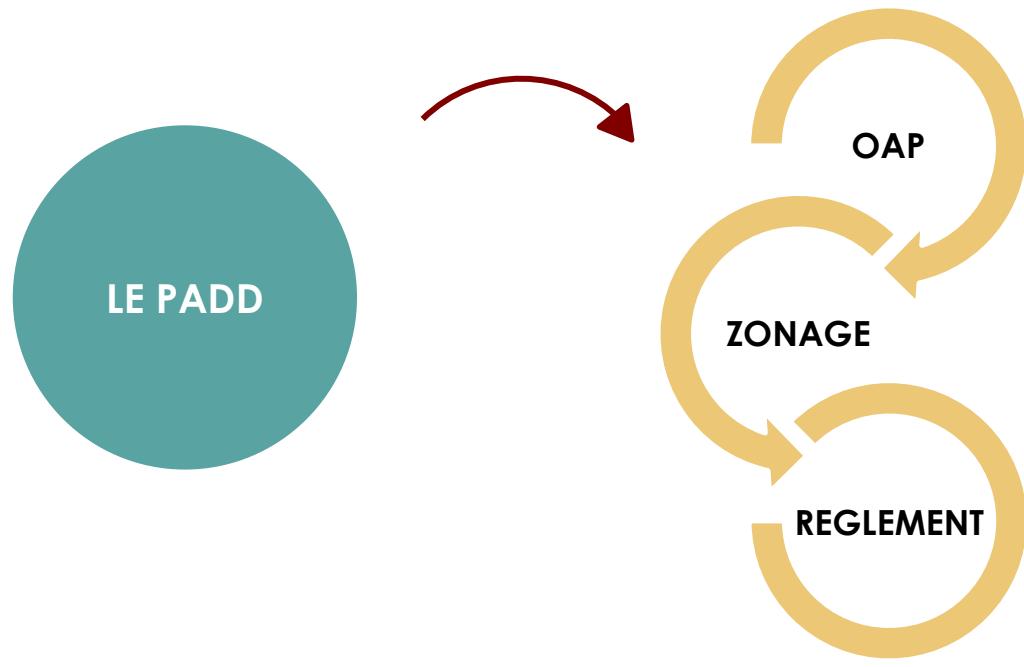
**3 axes**



# LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE DES OBJECTIFS DU P.A.D.D



**Trois outils** permettent de traduire les objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :



**Une stratégie**

**Une traduction**



Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite **mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager** des **quartiers ou des secteurs stratégiques** de son territoire.

Elles doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

C'est un document qui peut être écrit et/ou graphique, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement.

Elles peuvent définir des **principes d'aménagement** et des objectifs en ce qui concerne: **l'habitat, les déplacements, le paysage et l'environnement.**

Elles sont **obligatoires** pour toute zone à urbaniser (AU).

## LES OAP SECTORIELLES

Elles s'appliquent à un secteur précis, jugé comme stratégique par la collectivité.

Chaque OAP énonce **des principes de composition urbaine et de programmation**, déclinés dans un schéma d'aménagement, en vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement.

Ce schéma s'impose dans un rapport de **compatibilité** aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur chacun des secteurs concernés.



Chénas – Novembre 2025

## LES OAP THEMATIQUES

Elles ont une approche plus globale puisqu'elles s'appliquent à l'ensemble du territoire communautaire. Elles doivent donc être prises en compte dans tout projet d'aménagement et de construction.

Elles doivent être vues comme un complément aux dispositions réglementaires (règlements écrit et graphique).

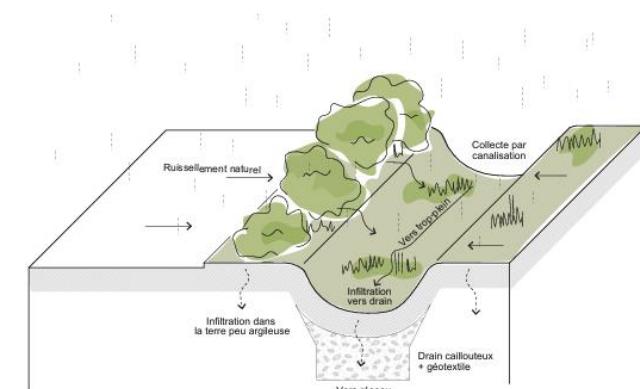


Schéma de récupération et d'infiltration des eaux de pluie avec nouse et drain

## LES OAP THEMATIQUES

- L'insertion du projet dans le paysage et tissu urbain
- Les voies apaisées et les placettes
- Les cœurs d'îlots et les espaces libres
- Les franges urbaines
- La perméabilisation des sols et la gestion intégrée des eaux pluviales
- Le bioclimatisme
- L'intégration du bâti dans la pente et la gestion des accès
- Les entrées de ville.
  
- Les zones d'activités
- Les secteurs d'équipements publics



Parkings perméables avec bande plantée pouvant servir de liaison verte pour la faune

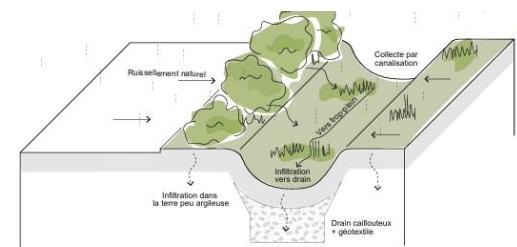


Schéma de récupération et d'infiltration des eaux de pluie avec noue et drain

Extrait OAP - La perméabilisation des sols et la gestion intégrée des eaux pluviales



Le **règlement** fixe des règles permettant de mettre en œuvre le projet de territoire



**REGLEMENT ECRIT**

2 composantes



**REGLEMENT GRAPHIQUE  
(ou Zonage)**

Les **règles** déterminent ce qui peut, ou non, être construit et comment.

- ✓ Enjeu d'harmonisation des règles d'urbanisme.

Il se compose en quatre grandes zones principales



**Les zones urbaines dites les zones U** comprennent 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 planter. Les zones U sont immédiatement constructibles sous conditions énumérées au règlement écrit de la zone.



**Immédiatement constructible**



Un zonage divisé en plusieurs zones U déterminées à partir des fonctions et formes urbaines existantes ou attendues dans chaque quartier.



UA

UB

UC

UD

UE

UF

UH

UI

UM

UR

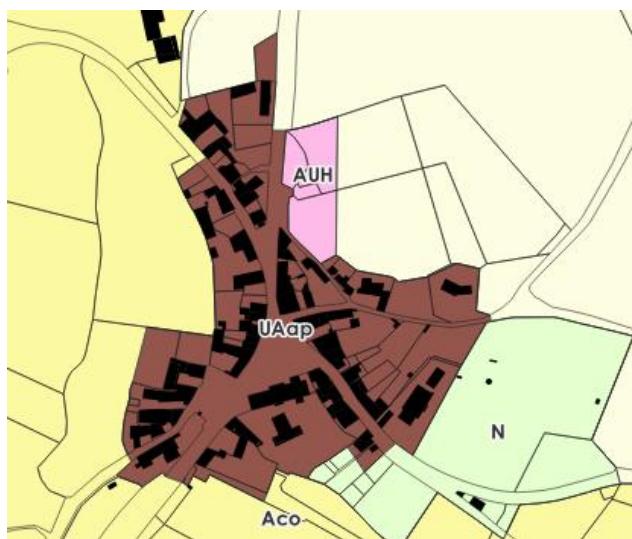
UT

## La zone du centre ancien

→ Préserver la qualité urbaine et architecturale du bâti, et de maintenir la mixité des fonctions du centre

**Zone UAa** : ordre continu des bâtisses autorisées.

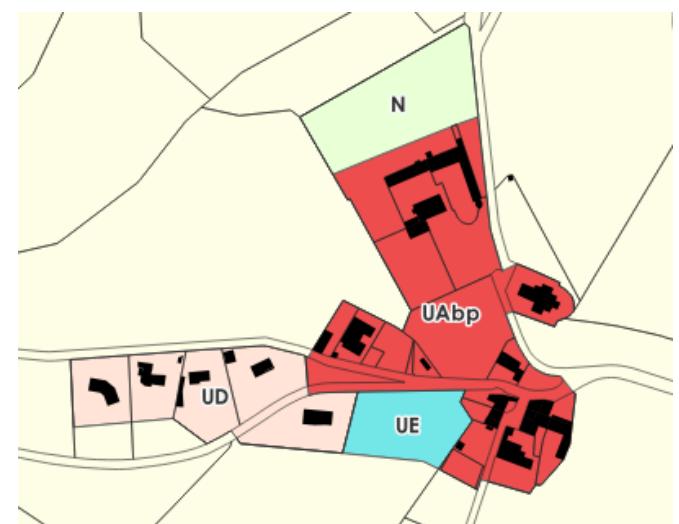
**Zone UAb**: ordre semi continu ou discontinu des bâtisses autorisées.



Aigueperse – Novembre 2025



Beaujeu – Novembre 2025



Azolette – Novembre 2025



Les zones peuvent être indiquées p, signifiant le caractère patrimonial des secteurs.

UA

UB

UC

UD

UE

UF

UH

UI

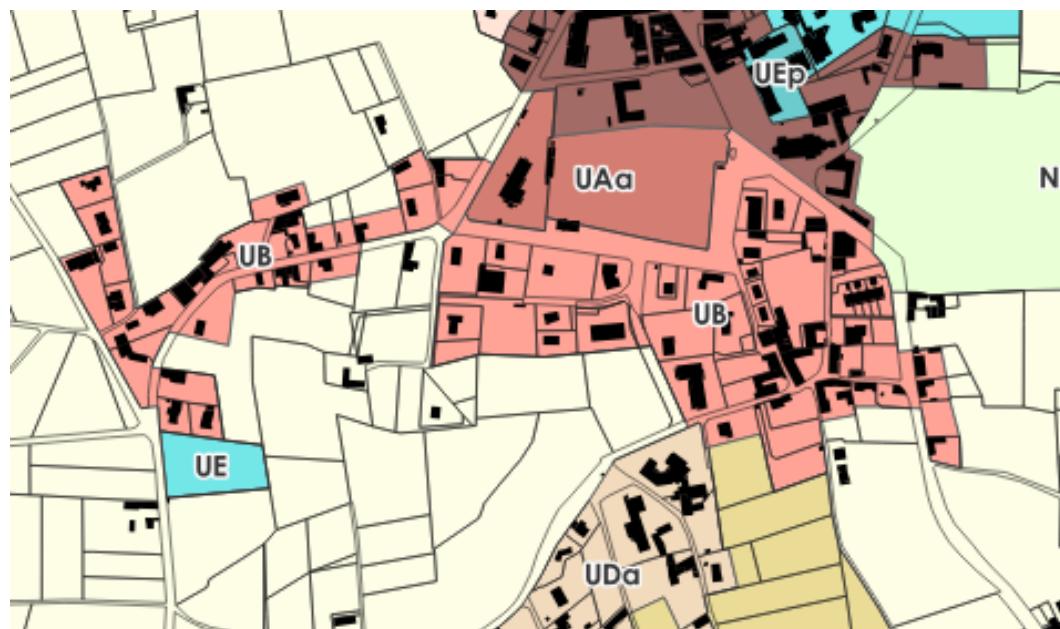
UM

UR

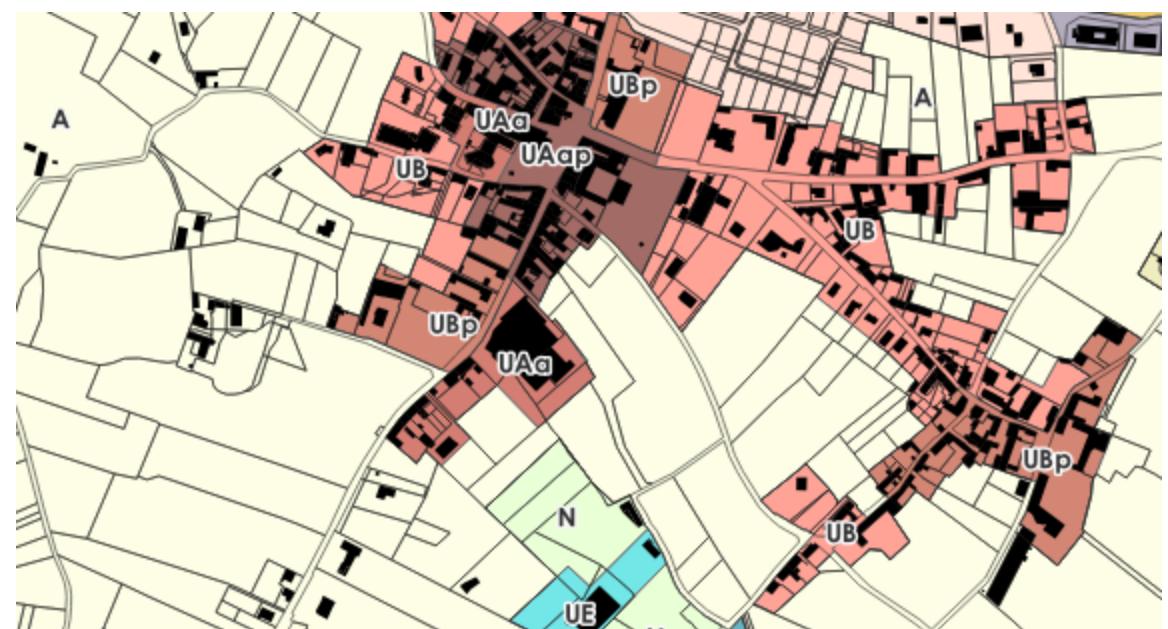
UT

## La zone en continuité des centralités

Zone située en continuité des zones UAa et UAb qui contribuent au renforcement de la centralité , quelques activités pourront y être acceptées



Villié-Morgon – Novembre 2025



Fleurie – Novembre 2025

UA

UB

UC

UD

UE

UF

UH

UI

UM

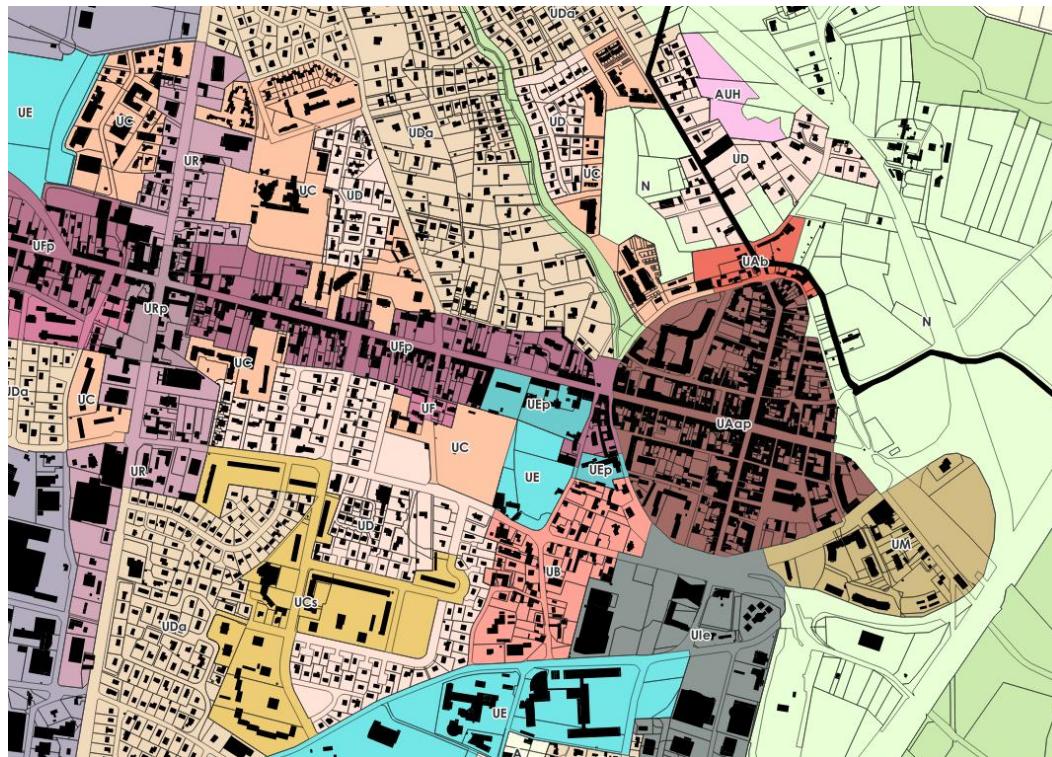
UR

UT

**Zone** essentiellement résidentielle correspondant aux secteurs de la ville qui accueillent des collectifs



Permettre une densification raisonnée et cohérente du tissu bâti.



Belleville-en-Beaujolais – Novembre 2025



Saint Georges-de-Reneins – Novembre 2025

UA

UB

UC

**UD**

UE

UF

UH

UI

UM

UR

UT

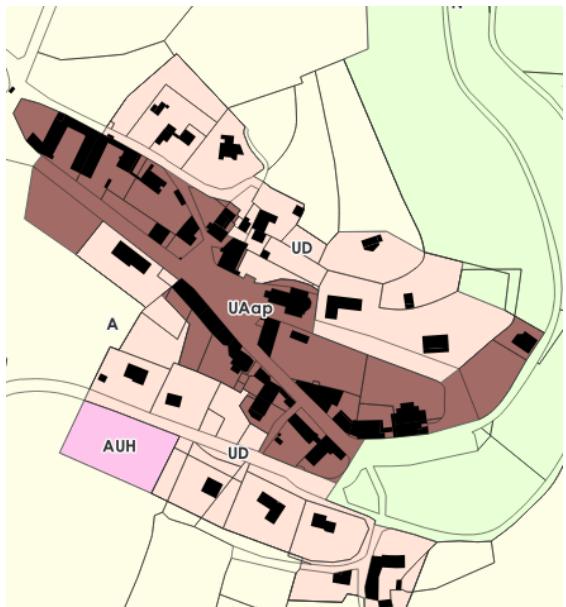
## La zone d'habitat essentiellement pavillonnaire



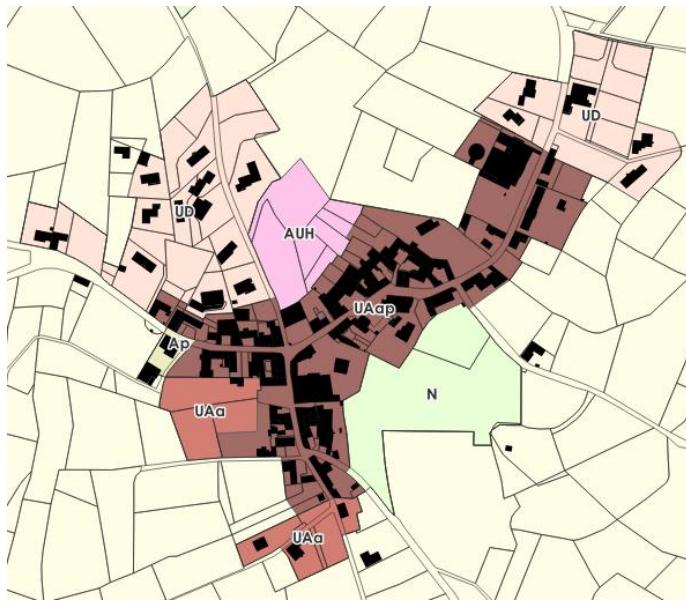
Conserver une vocation résidentielle.

**UD:** Secteur pavillonnaire assez dense

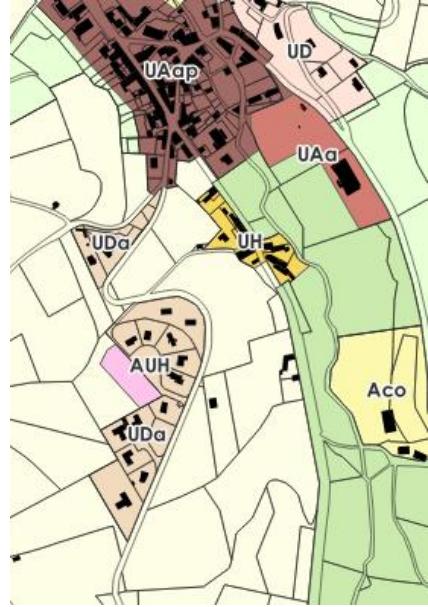
**UDA:** Secteur pavillonnaire à préserver.



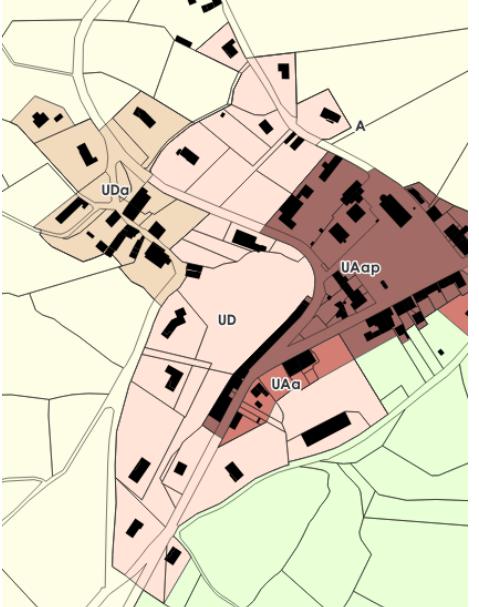
Cenves – Novembre 2025



Chiroubles – Novembre 2025



Deux grosnes – Novembre 2025



Saint Bonnet-des-Bruyères – Novembre 2025

UA

UB

UC

UD

UE

UF

UH

UI

UM

UR

UT

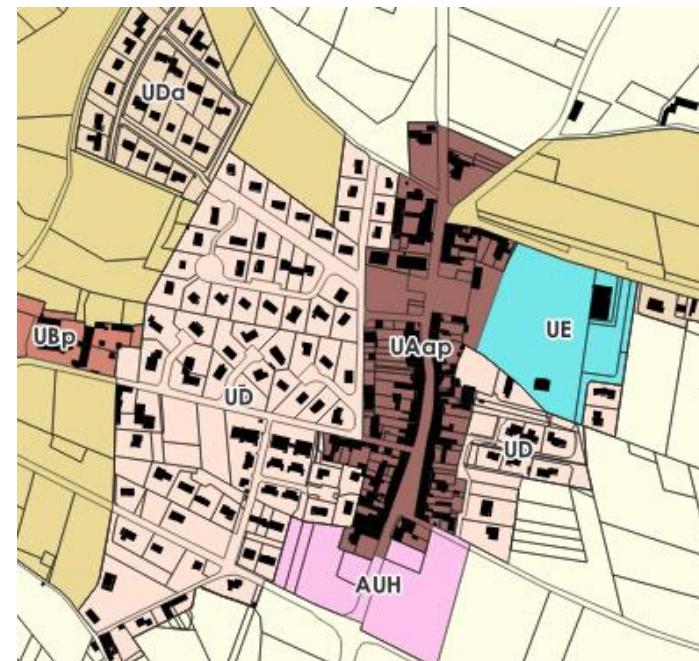
## La zone d'équipement



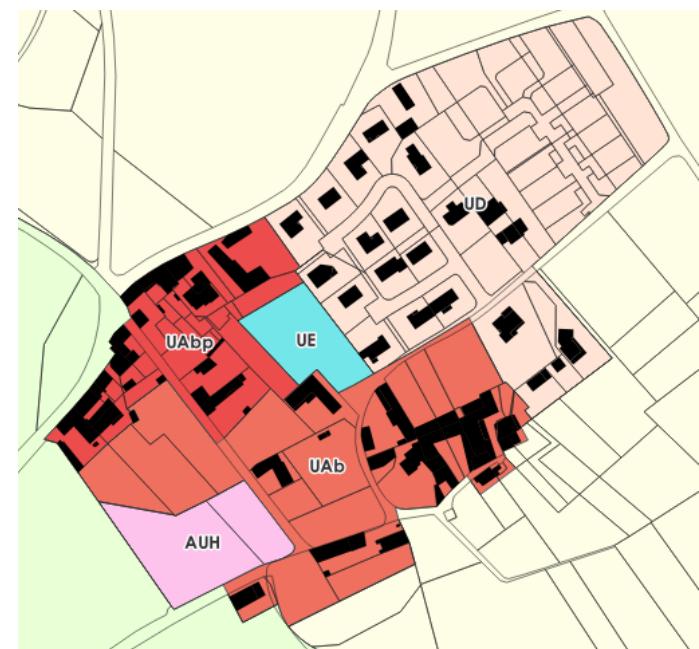
Pérenniser la vocation d'équipement de la zone, en lien avec les centralités.  
**Ueh:** secteur d'équipements permettant l'hébergement



Deux Grosnes – Novembre 2025



Odenas – Novembre 2025



Emeringes – Novembre 2025



**La zone de faubourg, spécifique à Belleville-en-Beaujolais, en périphérie du cœur de ville**

↳ Conserver les formes spécifiques à ce tissu, permettre une mixité des fonctions.



UA

UB

UC

UD

UE

UF

UH

UI

UM

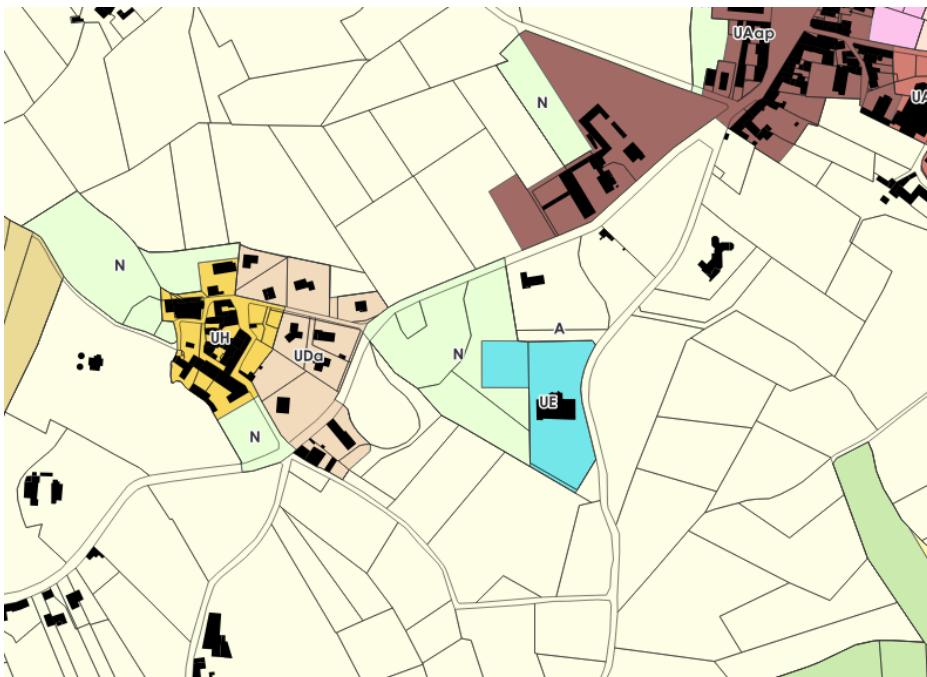
UR

UT

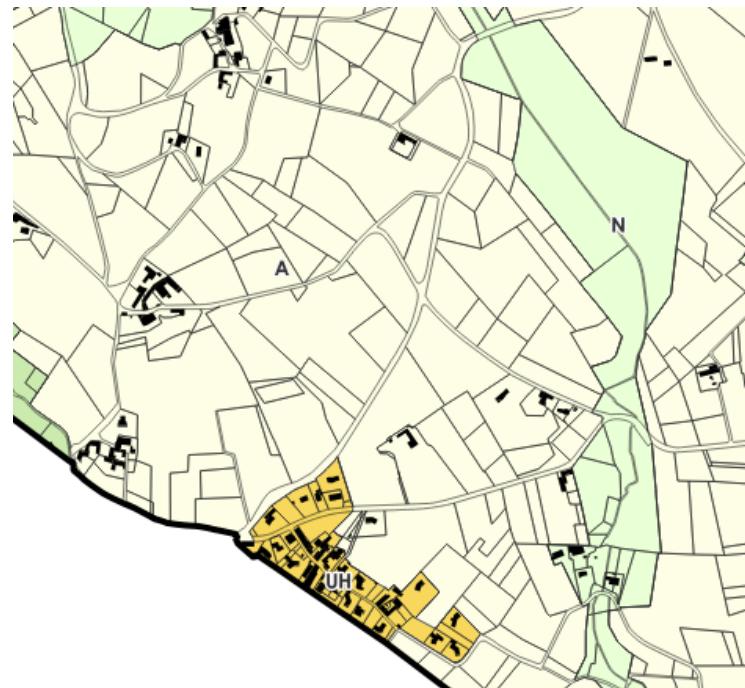
## La zone de hameau ancien



Conserver la vocation résidentielle, vocation principale de ces hameaux.  
**UHpc** correspondant au secteur des Dépôts avec des activités commerciales



Quincié-en-Beaujolais – Novembre 2025



Saint-Etienne-La-Varenne – Novembre 2025

UA

UB

UC

UD

UE

UF

UH

UI

UM

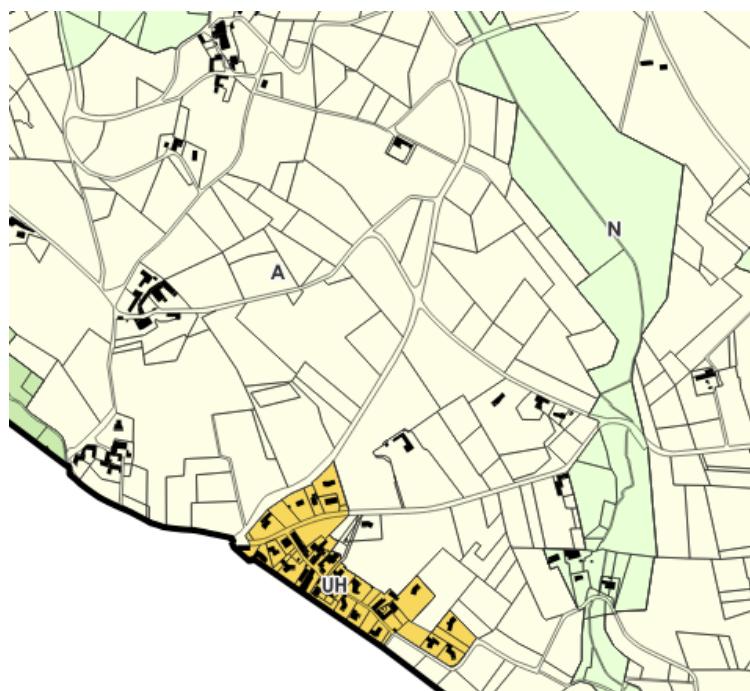
UR

UT

## La zone de hameau ancien



Conserver la vocation résidentielle, vocation principale de ces hameaux.



Focus sur les hameaux:

Un hameau est défini par les caractéristiques suivantes :

- Une proximité du bâti : moins de 50 mètres entre les constructions
- Au moins 20 habitations dans les Côteaux/ Val de Saône
- Au moins 15 habitations dans le Haut-Beaujolais
- À dominante d'habitation

→ **Les hameaux sont constructibles dans le PLUi-H, à l'intérieur de leur enveloppe stricte**

UA

UB

UC

UD

UE

UF

UH

UI

UM

UR

UT

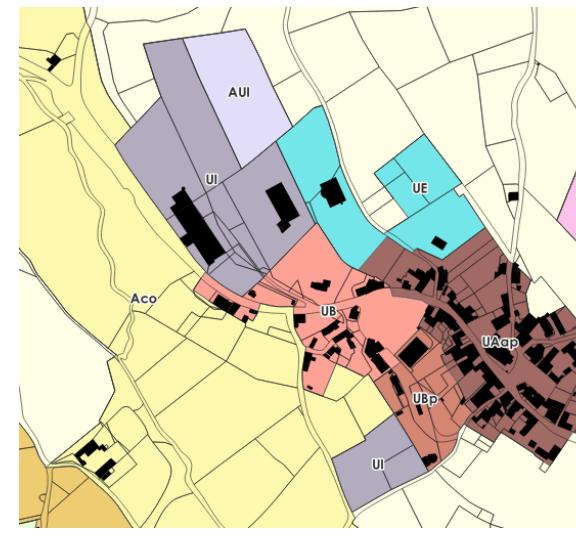
## La zone d'activités économiques



Pérenniser la vocation économique de la zone.

Elle comprend:

- **un secteur Uic** correspondant à une zone commerciale.
- **un secteur Uie** correspondant à une zone mixte intégrant commerce, services, hôtellerie et équipements
- **un secteur Uia** permettant l'installation de constructions agricoles



UA

UB

UC

UD

UE

UF

UH

UI

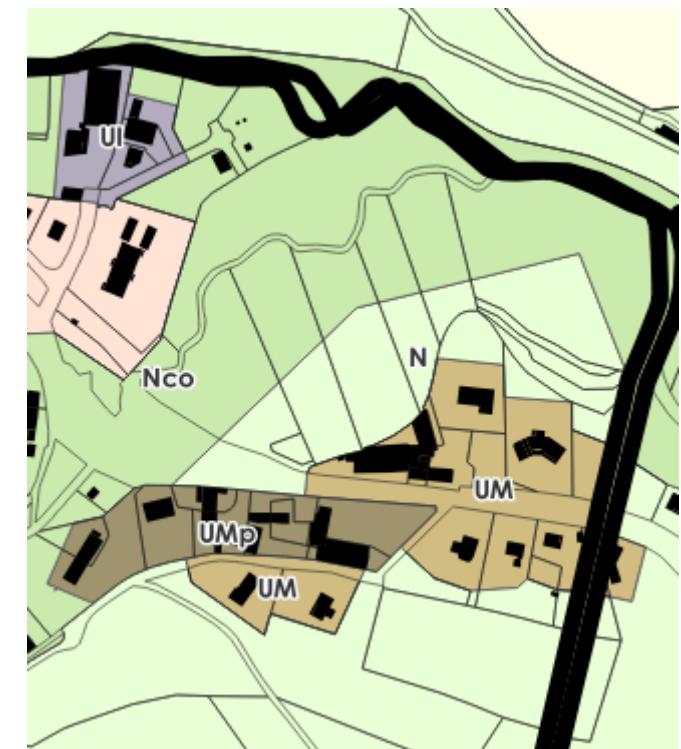
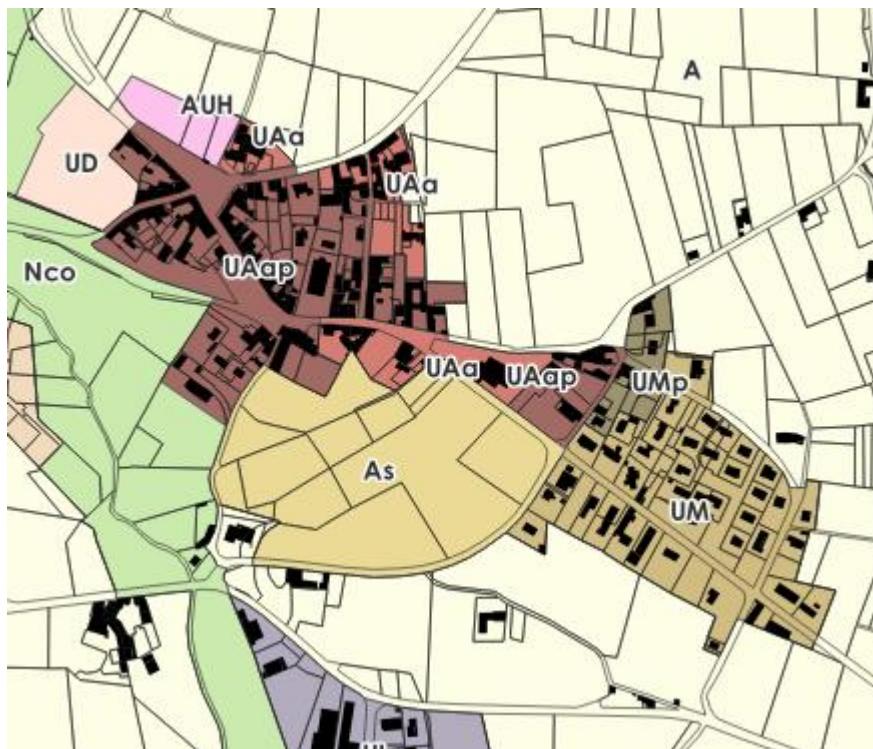
UM

UR

UT

**Une zone mixte**, sur un plan des formes urbaines et dans les implantations des constructions

↳ Permettre aux activités présentes d'évoluer



UA

UB

UC

UD

UE

UF

UH

UI

UM

UR

UT

## La zone de renouvellement urbain



Encadrer le renouvellement urbain sur le secteur bordant la RD 306.



UA

UB

UC

UD

UE

UF

UH

UI

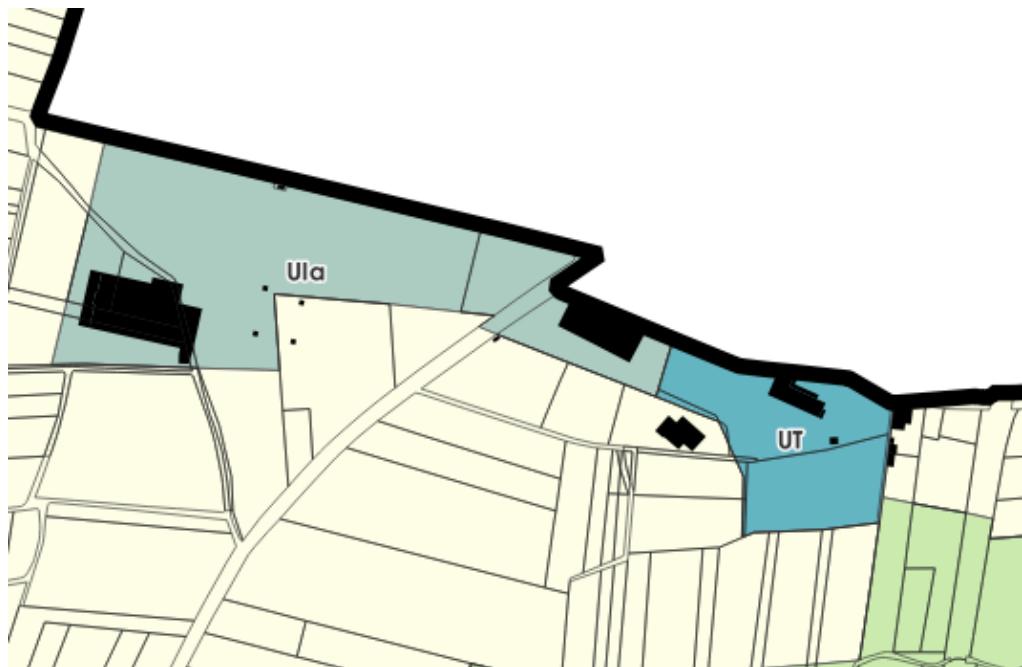
UM

UR

UT

## La zone de développement touristique

↳ Permettre le développement de sites touristiques.



Lancié – Novembre 2025



Fleurie – Novembre 2025

Il se compose en quatre grandes zones principales

U

**Les zones à urbaniser dites les zones AU** comprennent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

AU

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante 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.

A

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux n'ont pas une capacité suffisante l'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

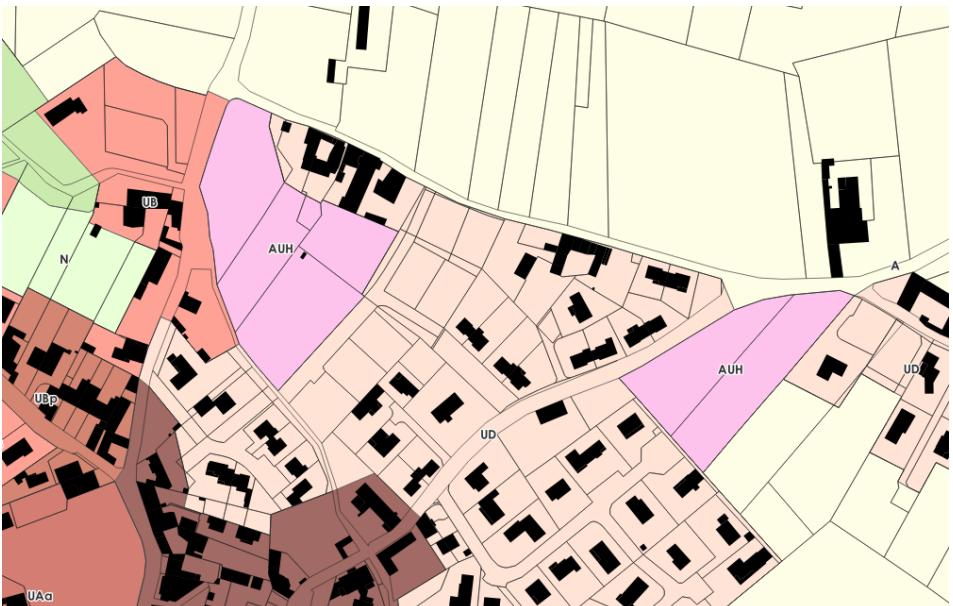
N

**Immédiatement constructible ou constructibilité conditionnée à l'aménagement des réseaux**

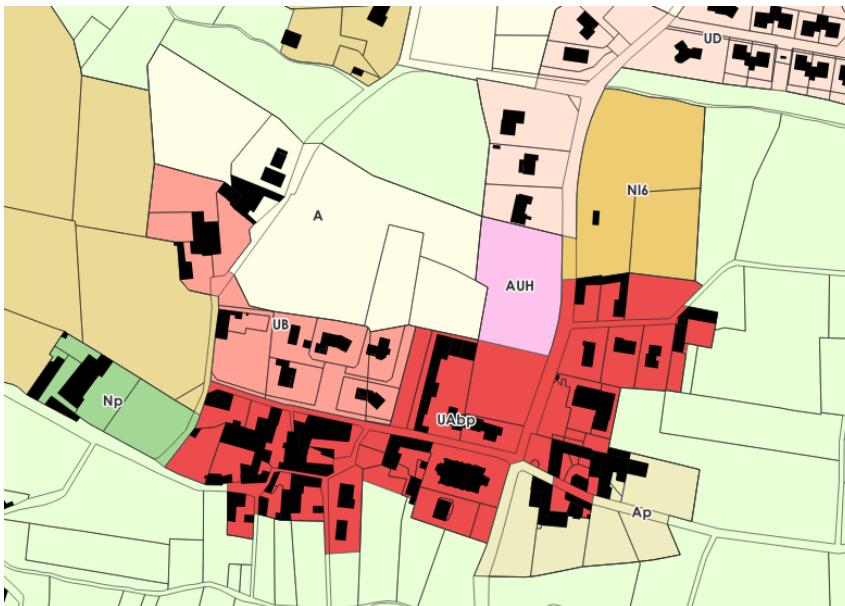
AUH AUE AUI AUT

## La zone de développement à vocation résidentielle

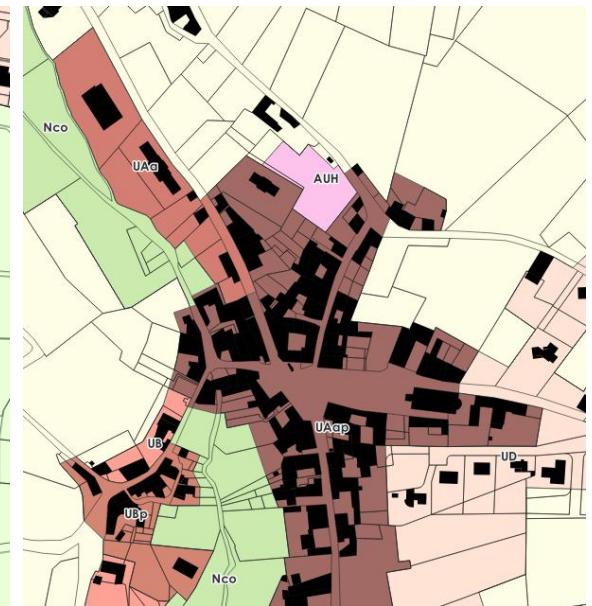
- Permettre le développement de quartier d'habitation.  
Elle sera distinguée en deux zones:  
- Une zone permettant habitation et services (œur de bourg).  
- Une zone permettant uniquement de l'habitation.



Charentay – Novembre 2025



Chénas – Novembre 2025

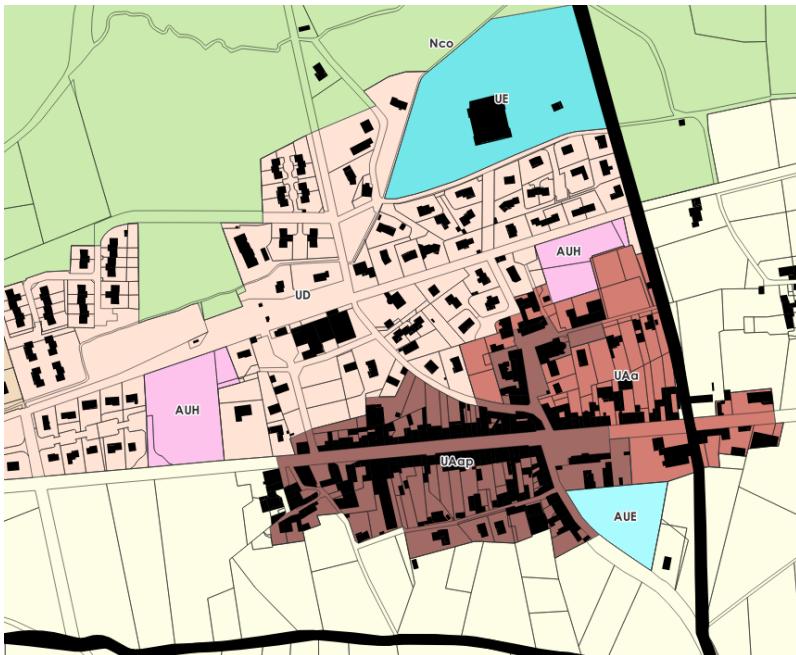


Jullié – Novembre 2025

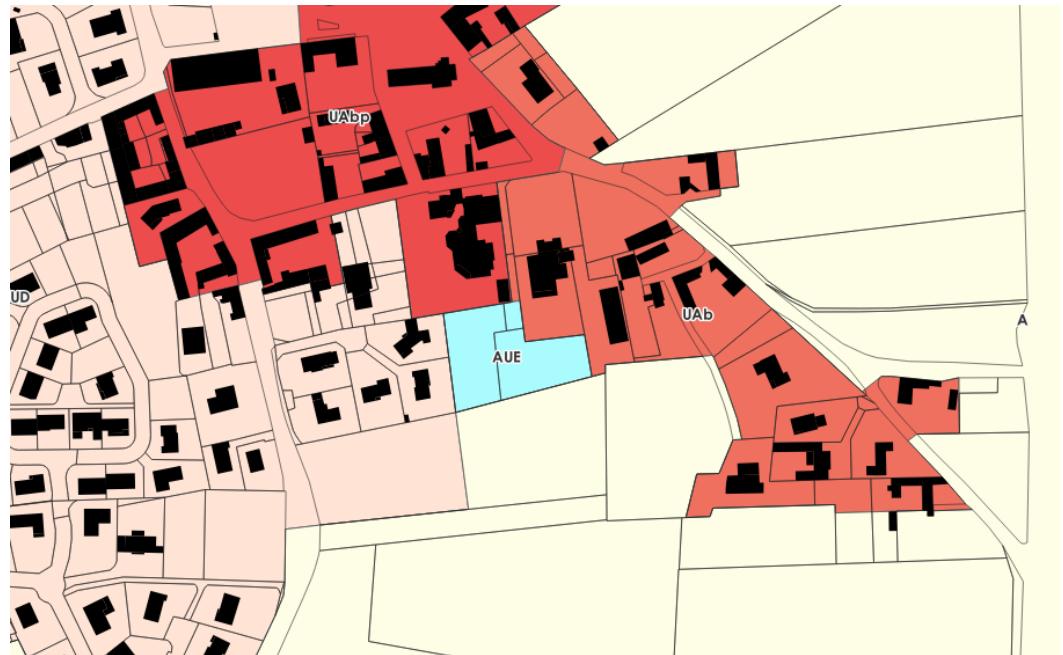


## La zone de développement à vocation d'équipement

↳ Permettre le développement d'équipements.



Cercié – Novembre 2025



Dracé – Novembre 2025

AUH AUE AUI AUT

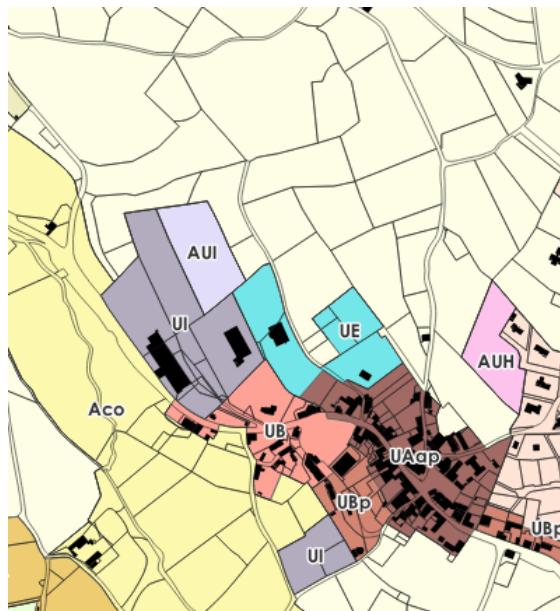
## La zone de développement à vocation économique



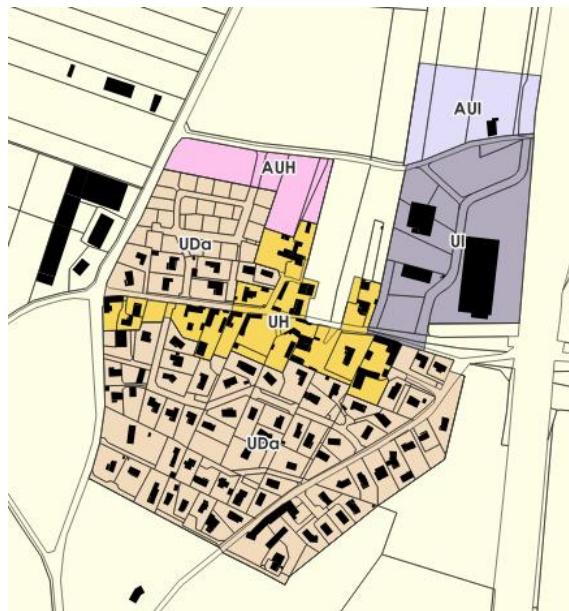
Permettre le développement d'activités économiques et artisanales futures.

**AUla:** zone autorisant le bâti agricole

**AUlf:** zone autorisant les équipements publics



Saint-Igny-de-Vers – Novembre 2025



Taponas – Novembre 2025



Corcelles-en-Beaujolais – Novembre 2025



## La zone de développement à vocation touristique

↳ Permettre le développement d'activités touristiques



Il se compose en quatre grandes zones principales



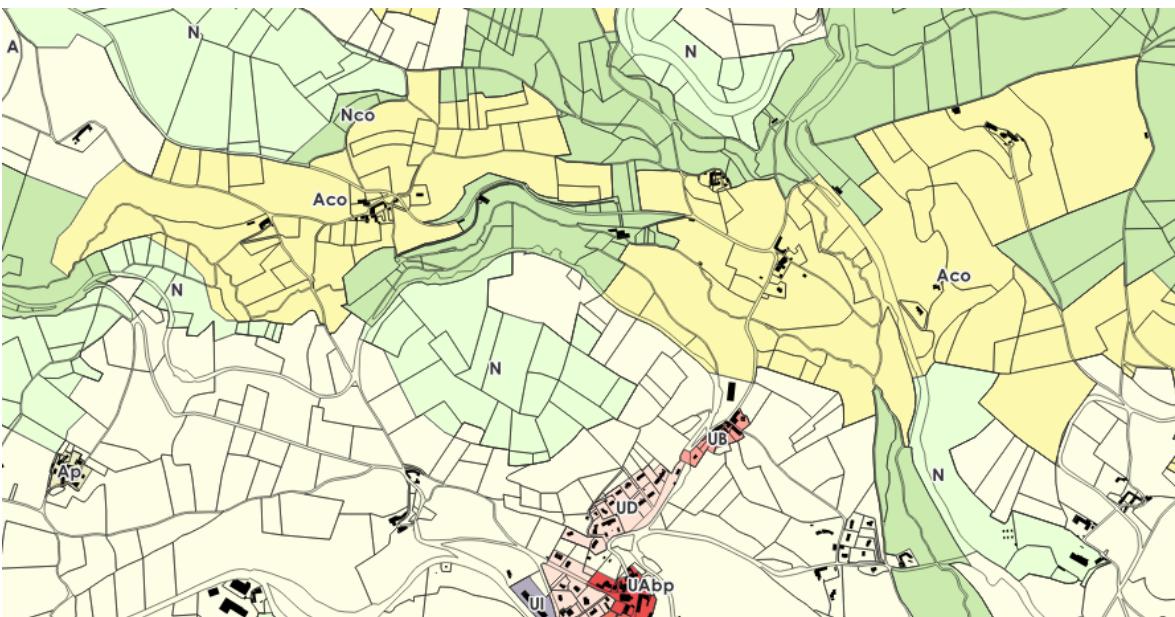
**Les zones agricoles dites les zones A** correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

A

La zone est déclinée en sous secteurs:



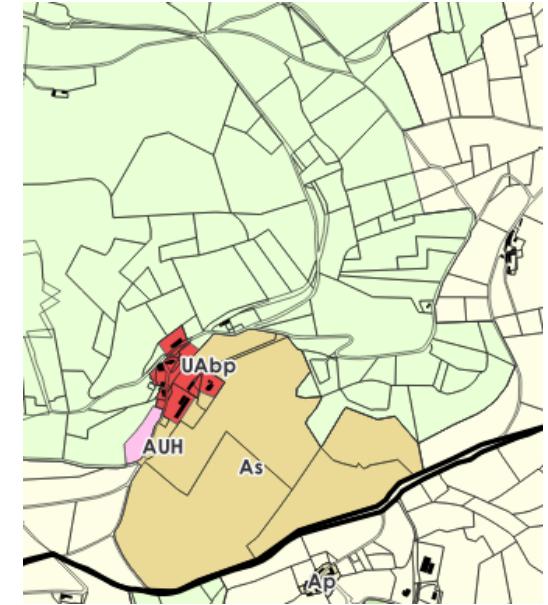
- As pour les **espaces agricoles à préserver** de manière stricte
- Aco pour les **espaces de corridors** et les milieux fonctionnels, au sein de la zone A.
- At/Ai/Ag pour les **STECALs** en zone A



Les Ardillats – Novembre 2025



Odenas – Novembre 2025



Vernay – Novembre 2025

Il se compose en quatre grandes zones principales

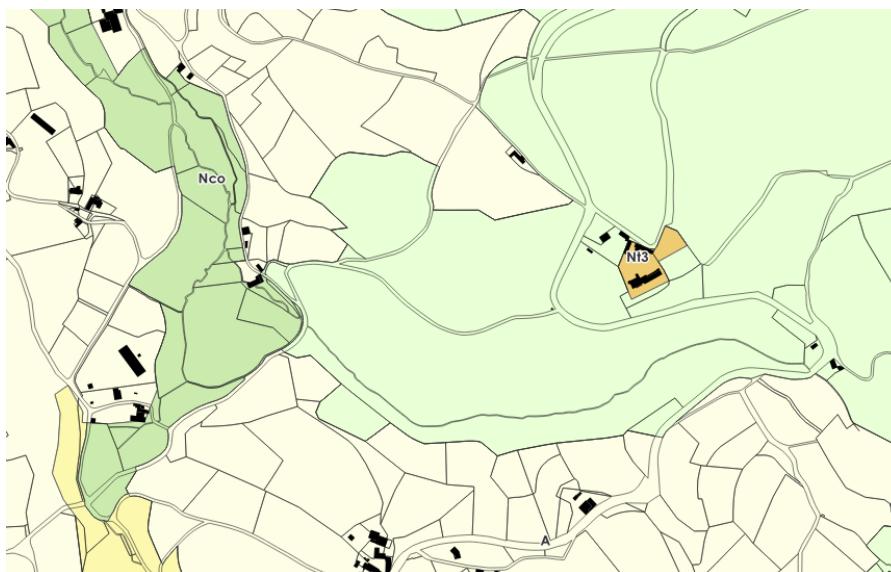


**Les zones naturelles et forestières dites les zones N** correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels, des paysages.

N

**La zone naturelle et forestière est déclinée en sous secteurs:**

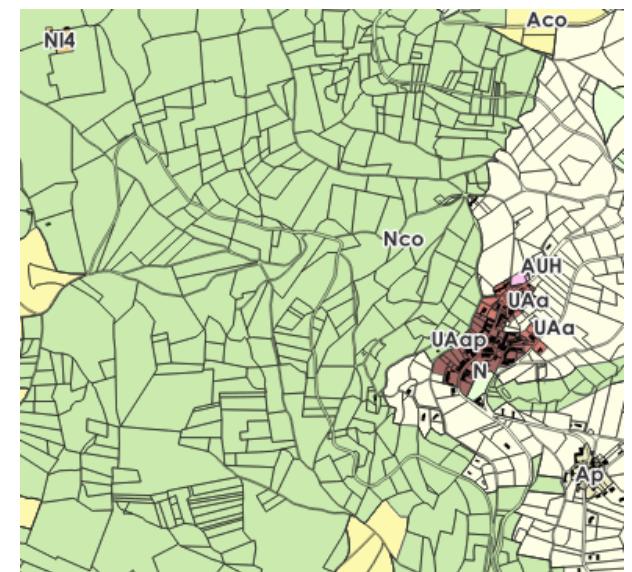
- Nco pour les **espaces de corridors** au sein de la zone N et les milieux fonctionnels
- Nt/Ng/Ni/NI pour les STECAL en zone N



Propières – Novembre 2025



Marchampt – Novembre 2025



Vauxrenard – Novembre 2025

# LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE



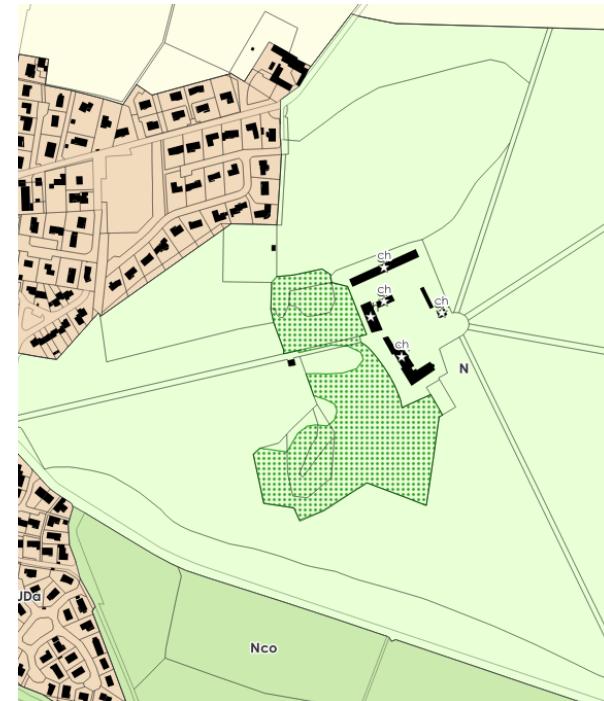
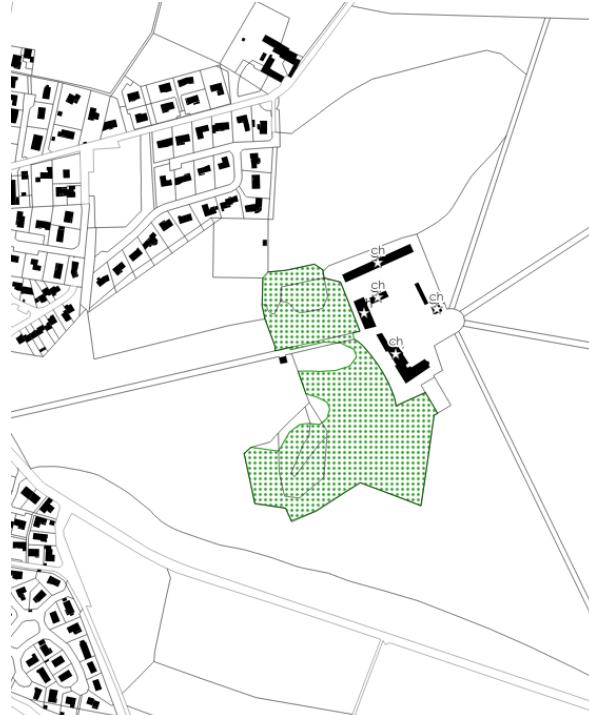
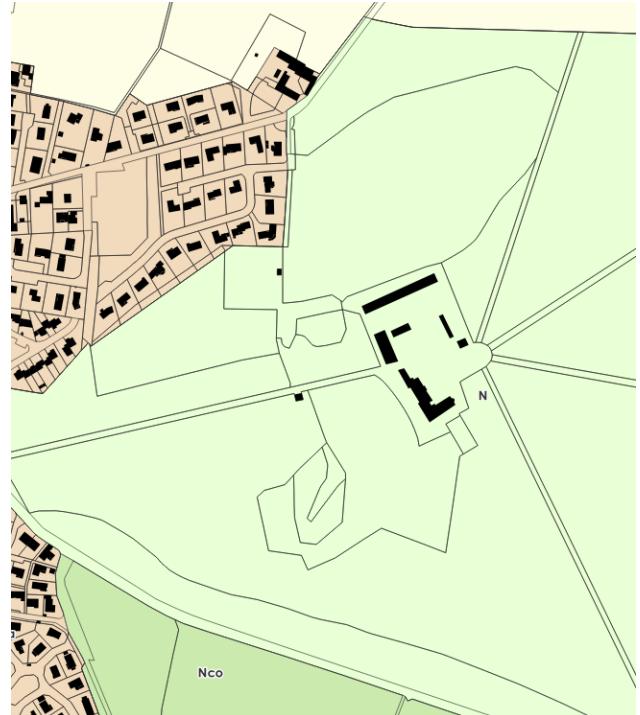
ZONES



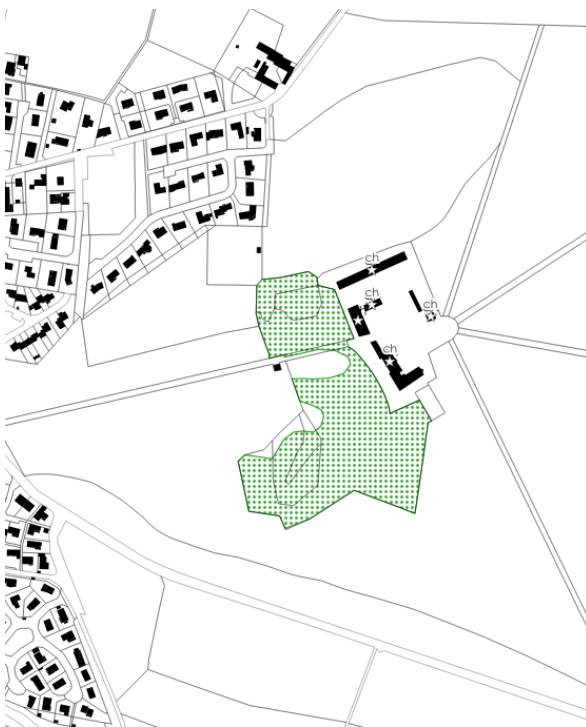
PREScriptions



RÈGLEMENT GRAPHIQUE



## PREScriptions



- Bâtiment pouvant changer de destination
- Emplacements réservés
- Linéaire d'activité à préserver.
- Secteurs de renforcement de la mixité des fonctions urbaines
- Secteur de renforcement de la mixité sociale
- Protection du patrimoine au titre du paysage (arbre isolé remarquable).
- Protection du patrimoine naturel (arbres, haies, EBC, mares)
- Protection du patrimoine bâti

## CHAPITRE 1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

→ « Que puis-je construire sur ma parcelle ? »

**Article 1.** Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

**Article 2.** Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

**Article 3.** Mixité fonctionnelle et sociale

## CHAPITRE 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

→ « Comment puis-je construire sur ma parcelle ? »

**Article 4.** Volumétrie et implantation des constructions

**Article 5.** Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Article 6.** Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

**Article 7.** Obligation en matière de stationnement automobile et de deux roues

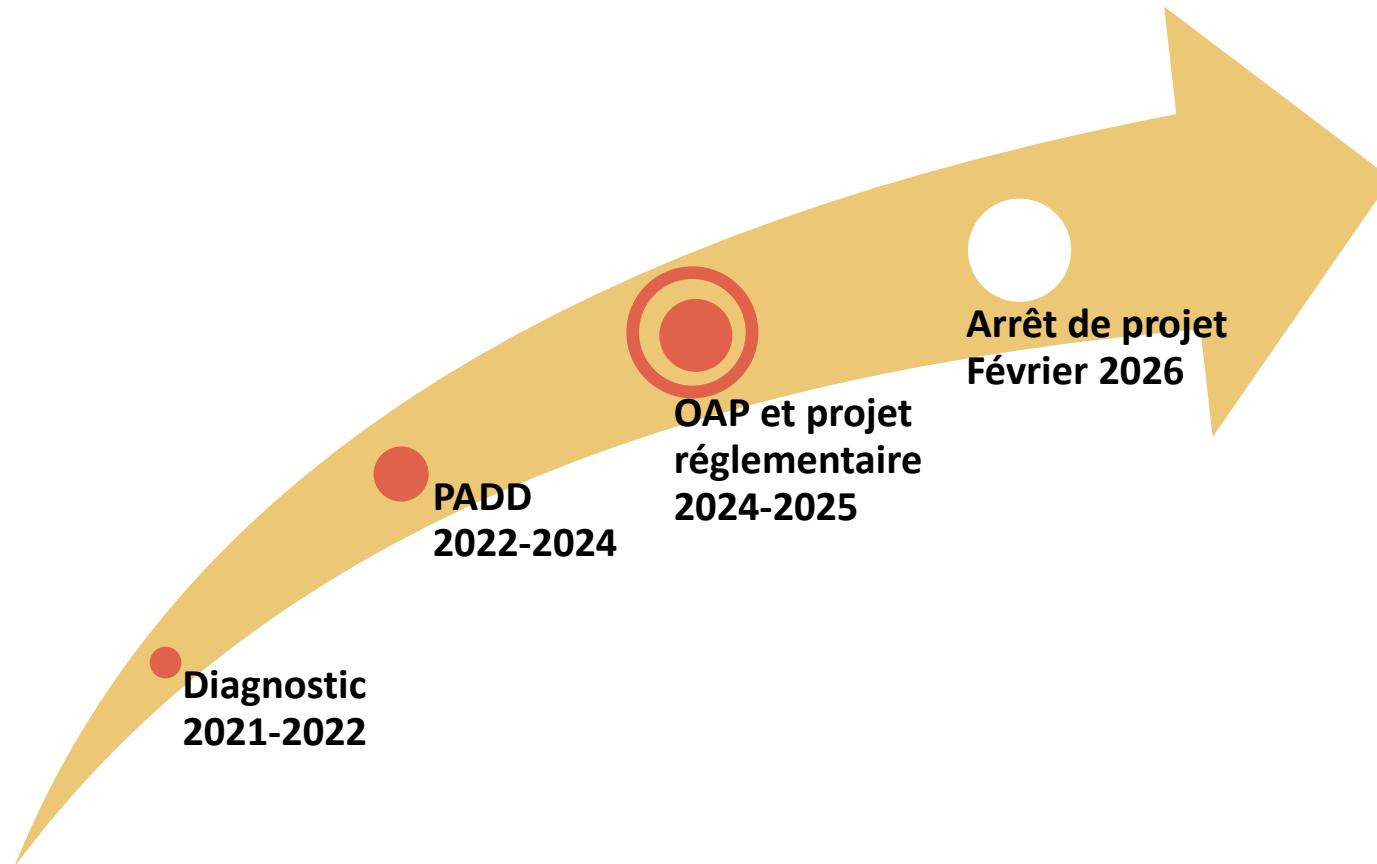
## CHAPITRE 3. Equipements & réseaux

→ « Comment dois-je me raccorder ? »

**Article 8.** Desserte par les voies publiques ou privées

**Article 9.** Desserte par les réseaux

# SUITE DE LA PROCÉDURE



## EN ATTENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE COMMENT PARTICIPER ?

**VOUS EXPRIMER EN INSCRIVANT REMARQUES ET OBSERVATIONS DANS LE REGISTRE DE CONCERTATION  
EN MAIRIE OU À L'ADRESSE : [concertation-plui@ccsb-saonebeaujolais.fr](mailto:concertation-plui@ccsb-saonebeaujolais.fr)**  
**ÉCHANGER AVEC VOS ÉLUS LORS DES RÉUNIONS PUBLIQUES**  
**PARTICIPER A L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Communauté de Communes Saône-Beaujolais

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT

Merci de votre attention

