DEPARTEMENT DU RHÔNE

COMMUNE DES HAIES

Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation de la modification simplifiée n°1

Pièce n°	PLU approuvé le :	modifié le :	Modification simplifiée n°1 en date du :
01	22 janvier 2016	1er octobre 2019	28/01/2020

Sommaire

I. Le contexte de la modification simplifiée 4
I.1 Le projet communal 4
I.2 Le choix de la procédure 4
II. Le contenu de la modification simplifiée 6
II.1 Le document graphique 6
II.2 La liste des emplacements réservés 8

I. Le contexte de la modification simplifiée

I.1 Le projet communal

Le P.L.U. actuel de la commune a été approuvé en date du 22 janvier 2016, mis à jour en date du 13 juin 2017, du 15 septembre 2018, du 05 février 2018 puis le 02 avril 2019. Il a également fait l'objet d'une modification de droit commun en date du 1er octobre 2019.

Toutefois, il apparaît aujourd'hui que la configuration de l'emplacement réservé R4, dédié à la création d'une voie dans une zone à urbaniser, est inadaptée. Afin de ne pas se contraindre plus que de nécessaire, la commune préfère supprimer cet emplacement réservé. Cette suppression permet d'ouvrir la possibilité d'un statut privé de la voirie dans un premier temps (en terme de domanialité).

Toujours dans le but de ne pas se contraindre excessivement pour l'avenir, il lui apparaît opportun de supprimer les emplacements réservés R5 et V3, dédié respectivement :

- à la création d'une voirie partagée et d'un espace vert paysager,
- à la création d'une voie de desserte.

S'agissant de l'emplacement réservé R5, celui-ci n'est pas tout à fait cohérent avec le schéma de principe de l'O.A.P., ce qui poserait des problèmes d'application et justifie d'autant plus sa suppression. En effet l'O.A.P prévoit l'implantation d'habitations entre l'espace public partagé (qui serait localisé en bordure de la voirie actuelle) et les espaces végétalisés.

S'agissant des deux autres emplacements réservés, qui sont dédiés aux voies, leur suppression ne compromet pas la réalisation des ouvrages prévus dès lors que les O.A.P. mentionnent déjà les principes de voirie. Par ailleurs, la réalisation de ces voies devra respecter le règlement de la zone AU, qui dispose : *« La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives. »*. Le rapport de présentation du P.L.U.et les O.A.P. faisant apparaître un bouclage à terme, la voirie créée devra participer à cette cohérence du réseau viaire et donc répondre à des caractéristiques définies pour toute voie publique ou destinée à l'être.

I.2 Le choix de la procédure

Ce projet d'évolution du P.L.U. ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du PLU en vigueur. Il n'a pas non plus pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle, agricole ou forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou encore d'induire de graves risques de nuisance. Par ailleurs, il ne modifie pas les possibilités de construire et ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Pour l'ensemble de ces raisons, cette évolution relève du champ d'application de la procédure de modification simplifiée, définie et régie par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-45, L.153-47, L.153-48, R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

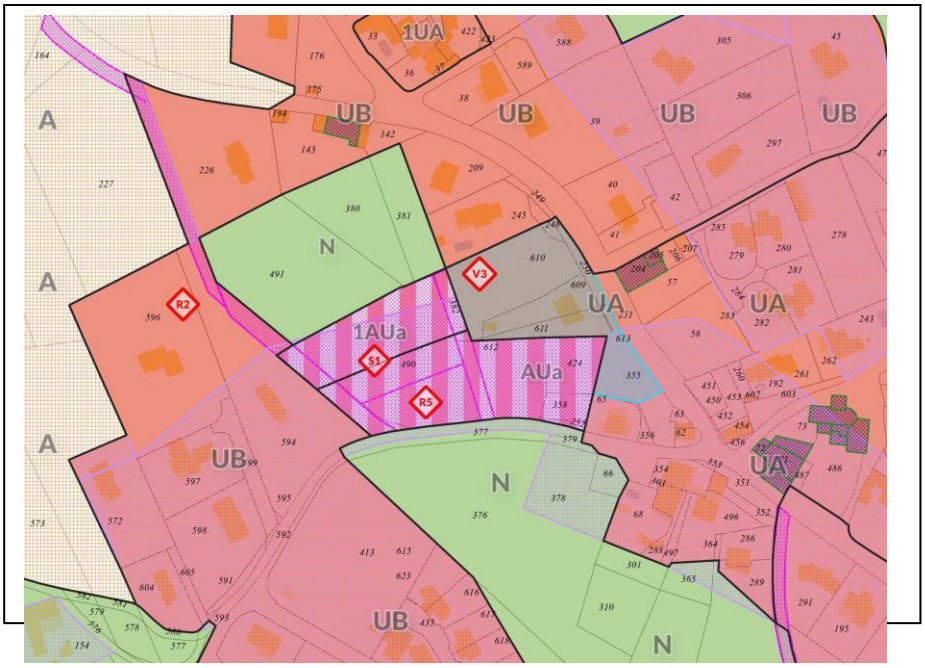
II. Le contenu de la modification simplifiée

La modification simplifiée entraîne la modification du document graphique et de la liste des emplacements réservés.

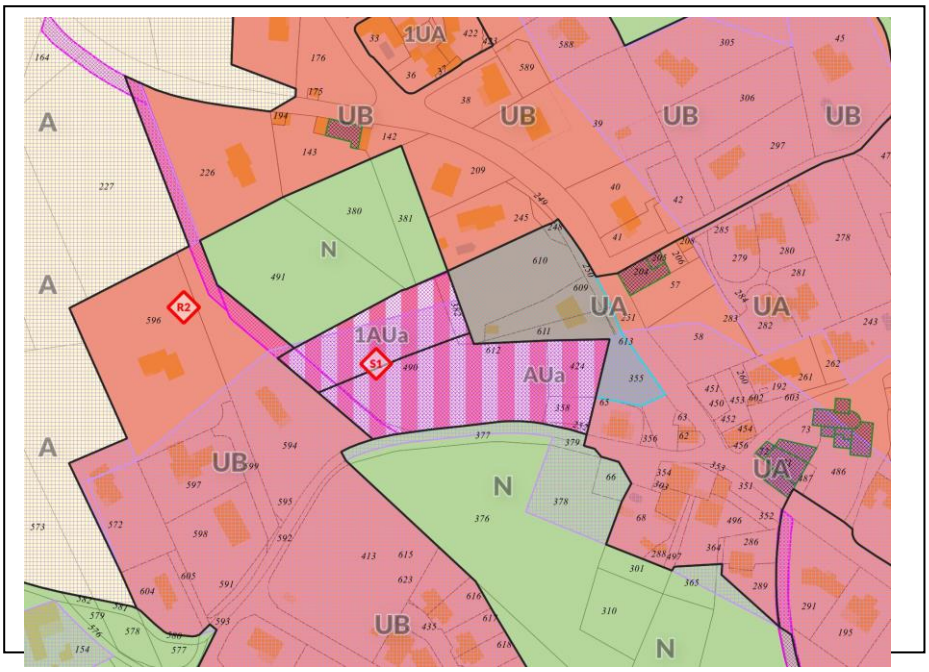
II.1 Le document graphique

Le zonage du quartier des Varines est modifié de la façon suivante :

Avant modification

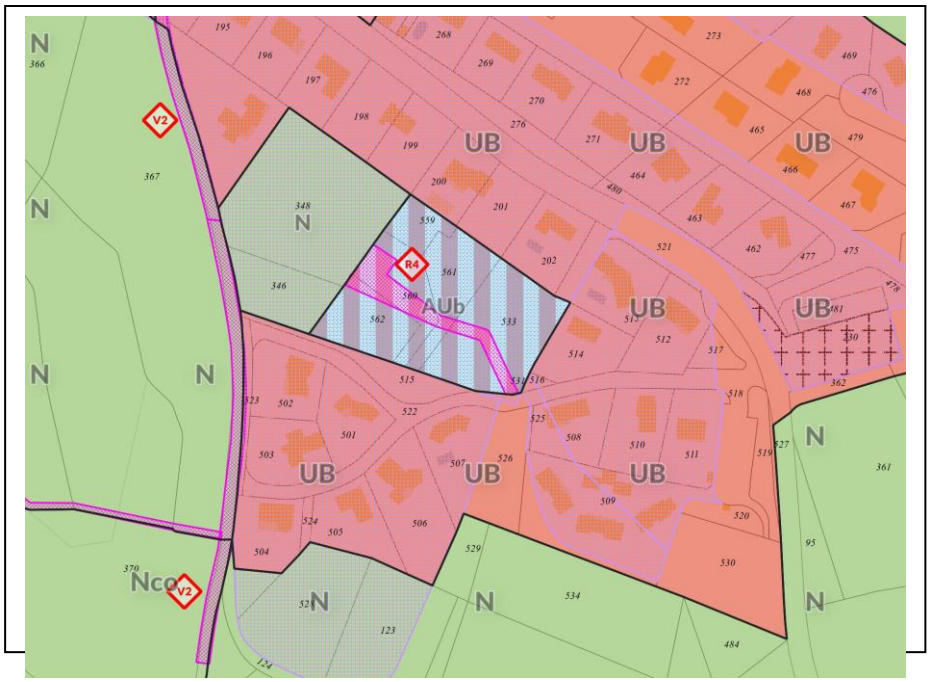


Après modification

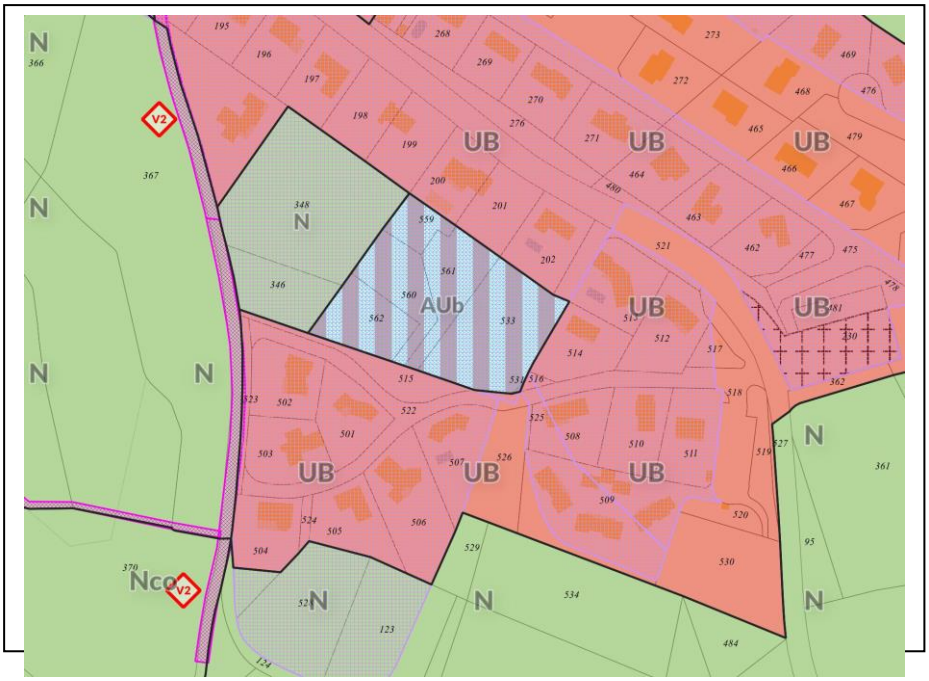


Le zonage du quartier des Acacias est modifié de la façon suivante :

Avant modification



Après modification



II.2 La liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés avant la modification simplifiée est la suivante :

❖ VOIRIE

N°	DESIGNATION	LARGEUR DE PLATEFORME / SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
VOIRIES COMMUNALES			
V1	VC 8 : Elargissement à partir de la RD 502 jusqu'à la VC 115	8 m	COMMUNE
V2	CR 62 : Elargissement depuis la RD 59E jusqu'au vallon du ruisseau des Haies	6 m	COMMUNE
V3	Création d'une voie de desserte de la zone AUa sur le secteur de la Croix	6 m environ	COMMUNE

❖ EQUIPEMENTS PUBLICS

N°	DESIGNATION	LARGEUR DE PLATEFORME / SUPERFICIE	PARCELLES	BENEFICIAIRE
R1	Cheminement piéton	300 m² env., soit une bande de 6m sur env. 50 m	AM 164, 227	COMMUNE
R2	Cheminement piéton reliant la parcelle n°491 à la RD n°140	5 m	AM 227	COMMUNE
R3	Cheminement piéton reliant le lotissement des Acacias (chemin des Ecoliers) au lotissement des Varines	3 m	AM 367, 370, 372, 373	COMMUNE
R4	Création d'une voie de desserte de la zone AUb sur le secteur des Champs Blancs. A terme, prolongement jusqu'au chemin des écoliers, et aménagement d'un espace public central paysager	0,08 ha environ	AM 533, 560, 561, 562	COMMUNE

R5	Voirie partagée et espace vert paysager structurant la zone AUa et N (futurs secteurs aménagés) entre la voie communale n°114 et la parcelle n°491	6 m	AM 331, 491	COMMUNE

► EMPLACEMENTS RESERVES POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX
(L151-41 4° du Code de l'Urbanisme)

N°	Localisation	Références cadastrales	Désignation
S1	Chemin des Varines	AM n°358, 424, 490	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 25 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable*

La liste des emplacements réservés après la modification simplifiée est la suivante :

❖ VOIRIE

N°	DESIGNATION	LARGEUR DE PLATEFORME / SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
VOIRIES COMMUNALES			
V1	VC 8 : Elargissement à partir de la RD 502 jusqu'à la VC 115	8 m	COMMUNE
V2	CR 62 : Elargissement depuis la RD 59E jusqu'au vallon du ruisseau des Haies	6 m	COMMUNE

❖ EQUIPEMENTS PUBLICS

N°	DESIGNATION	LARGEUR DE PLATEFORME / SUPERFICIE	PARCELLES	BENEFICIAIRE
R1	Cheminement piéton	300 m² env., soit une bande de 6m sur env. 50 m	AM 164, 227	COMMUNE

R2	Cheminement piéton reliant la parcelle n°491 à la RD n°140	5 m	AM 227	COMMUNE
R3	Cheminement piéton reliant le lotissement des Acacias (chemin des Ecoliers) au lotissement des Varines	3 m	AM 367, 370, 372, 373	COMMUNE

► EMPLACEMENTS RESERVES POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX
(L151-41 4° du Code de l'Urbanisme)

N°	Localisation	Références cadastrales	Désignation
S1	Chemin des Varines	AM n°358, 424, 490	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 25 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable*

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DES HAIES

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de Présentation
de la Modification n°1

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

CÉLINE GRIEU

Pièce n°	PLU approuvé le :	**Modification n°1 en date du :**
01	22 janvier 2016	01/10/2019

Sommaire

Préambule - Le contexte administratif et géographique de la commune 7

Situation géographique et administrative 18

Le contexte réglementaire de la modification 21

Le PLU en vigueur 23

Les motivations de la révision du PLU 25

I. Les justifications de la modification 26

I.1 Objectif 1 : Adapter certaines dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du Règlement pour lever les freins à la construction sur la commune 15

I.2 Objectif 2 : Mettre à jour la liste des Emplacements réservés 20

I.3 Objectif 3 : Mettre à jour le repérage des constructions autorisées au changement de destination dans les zones Agricole et Naturelle 21

I.4 Objectif 4 : Tenir compte des évolutions législatives récentes afin d'adapter les règles d'évolution des constructions existantes en zone Agricole 27

I.5. Objectif 5 : Permettre l'implantation des installations et constructions nécessaires à l'entretien du matériel agricole gérées par les CUMA 28

II. Les pièces modifiées 30

II.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n°3 du PLU approuvé le 22 janvier 2016) 41

II.2. Le Document graphique (plan de zonage - Pièce n°4 du PLU approuvé le 22 janvier 2018) 48

II.3. Le Règlement écrit (pièce n°5 du PLU approuvé le 22 janvier 2018) 39

II.4. La Liste des Emplacements réservés (pièce n°6 du PLU approuvé le 22 janvier 2018) 89

Par un arrêté (n°A18-277) en date du 15 octobre 2018, le Président de Vienne Condrieu Agglomération, compétente en matière d'élaboration, approbation et suivi des plans d'urbanisme et documents en tenant lieu depuis le 1er janvier 2018, a décidé de lancer la procédure de modification n°1 du PLU de la commune des Haies, approuvé par la commune le 22 janvier 2016, afin de :

- *adapter certaines dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du Règlement pour lever les freins à la construction sur la commune ;*
- *mettre à jour la liste des emplacements réservés ;*
- *faire évoluer la liste des bâtiments autorisés au changement de destination en zones agricole et naturelle ;*
- tenir compte des évolutions législatives récentes afin d'adapter les règles d'évolution des constructions existantes en zone Agricole ;
- *permettre l'implantation, en zone Agricole de constructions et installations nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agrées (CUMA).*

Le choix de la procédure de modification est issu de l'application de l'article L153-41.

En effet, si, depuis le 1er janvier 2013, toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification relèvent de la modification simplifiée, l'article L153-41 stipule que:

"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;*
2° *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
3° *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser* [...]"

Du fait que le projet n'implique pas de réduction de zones A ou N, ni d'un EBC, ni d'une zone de protection, et n'induise pas de risques de nuisances supplémentaire, la procédure de révision ne s'avère pas nécessaire.
Pour autant, compte tenu des modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans la liste des bâtiments autorisés au changement de destination, le choix de la procédure de modification avec enquête publique a été retenu lors du lancement de la procédure. A cette date en effet, l'impact réel de ces évolutions sur les droits à construire ou sur le plan de zonage du PLU (répartition des zones U et AU dans le centre-village) n'était pas suffisamment connu pour s'assurer que le recours à une procédure de modification simplifiée demeurait légal.

Préambule
Le contexte géographique et administratif de la modification

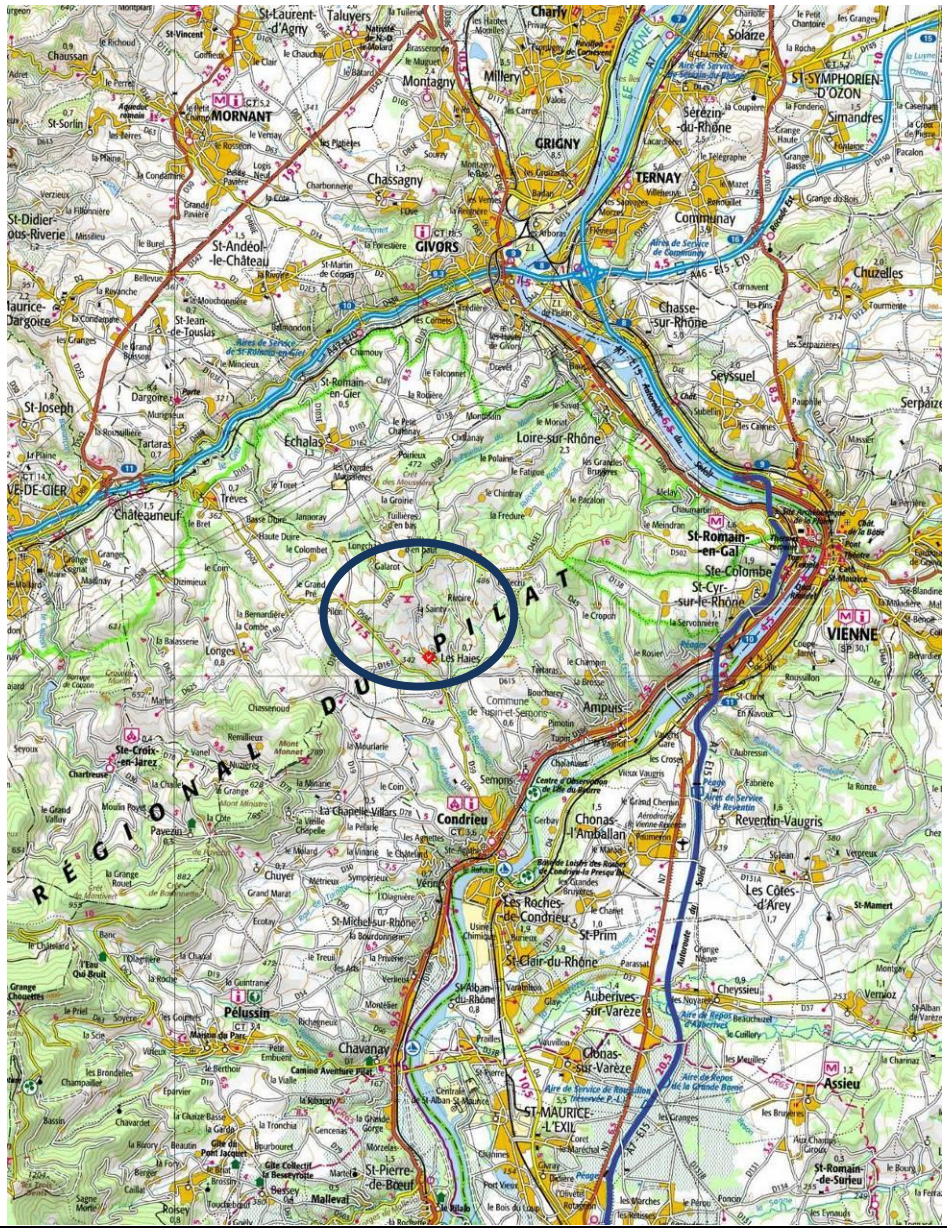
Situation géographique et administrative

La commune des Haies d'une superficie de 1597 hectares se situe sur la pointe méridionale du département du Rhône, dans les collines herbagées du massif du Pilat.

Le territoire est situé à mi-chemin entre les vallées du Gier et du Rhône, lui conférant une position stratégique certaine. Non loin des agglomérations viennoise, stéphanoise et lyonnaise, ce dernier est accessible par les grandes infrastructures des deux vallées.

La commune des Haies est bordée :

- au Nord, par les communes d'Echalas et Loire-sur-Rhône ;
- à l'Est, par les communes d'Ampuis et Tupins-et-Semons ;
- au Sud, par la commune de Condrieu ;
- à l'Ouest, par les communes de Longes et Trèves.

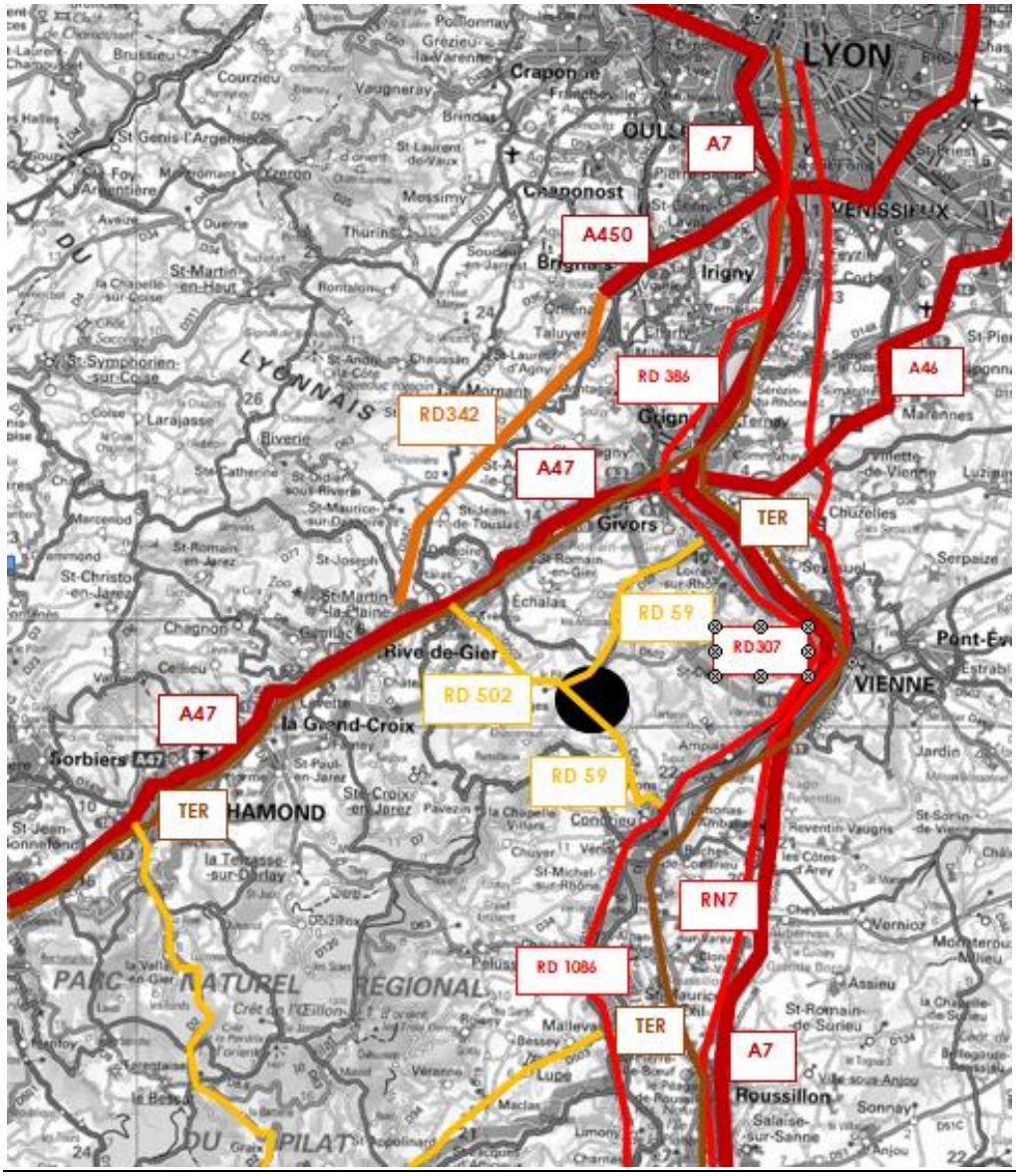


La commune des Haies est située sur un axe de passage secondaire mais stratégique à l'échelle du Nord Pilat, permettant de faire la jonction entre la vallée du Rhône et celle du Gier sans passer par Givors.

La commune est desservie par les routes départementales suivantes :

- la RD502 depuis Ste-Colombe, aux portes de Vienne, jusqu'à Rive-de-Gier, en passant par Trèves
- la RD59 depuis Condrieu, qui rejoint la D502 au lieu dit du Pilon
- la RD140 depuis Longes
- la RD28 depuis le col de Chassenoud
- la RD615 depuis Ampuis

Le territoire semble être situé à la « croisée des chemins », arborant une position stratégique dans les échanges entre vallées. L'accès aux autoroutes A7 (vallée du Rhône) s'effectue à partir de la commune d'Ampuis, à environ 15 minutes, tandis que l'A47 (vallée du Gier et Massif central) est accessible dans le même laps de temps depuis Givors ou Rive-de-Gier. De la même manière, les gares TER de Vienne et de Givors sont situées à égale distance du centre Bourg des Haies, à une vingtaine de kilomètres, environ. Elles permettent chacune de rejoindre l'agglomération lyonnaise en une vingtaine de minutes, la gare de Givors permettant en outre de regagner Saint-Etienne en 30 minutes environ.



La commune des Haies appartient, depuis le 1er janvier 2018, à Vienne Condrieu Agglomération, communauté d'agglomération issue de la fusion des anciennes Communauté d'agglomération du Pays viennois et Communauté de communes de la Région de Condrieu, à laquelle Les Haies étaient rattachée depuis 1994.

A cheval sur les deux départements de l'Isère et du Rhône, de part et d'autre du fleuve Rhône et au pied du Pilat, la Communauté d'agglomération regroupe 30 communes et 90 000 habitants autour de la ville-centre, Vienne, et de son pôle secondaire, Condrieu, commune limitrophe des Haies et ancien chef-lieu de canton (avant son rattachement au canton de Mornant dans le cadre de la nouvelle organisation du Département du Rhône issue de la création de la Métropole de Lyon en 2014).

La Communauté d'agglomération est notamment compétente en aménagement de l'espace et sur les Plans Locaux d'Urbanisme, dont elle pilote les procédures d'élaboration, de révision et de modification.

La commune des Haies au sein du périmètre de Vienne Condrieu Agglomération

(source : site internet de Vienne Condrieu Agglomération)

Le contexte réglementaire de la modification

Le PLU des Haies tel qu'il a été approuvé le 22 janvier 2016 est compatible avec :

- le cadre législatif en vigueur et notamment la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000, la loi d'Engagement National pour l'Environnement (dite loi "Grenelle") de 2010, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014, la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de 2014. Il ne prend cependant pas en compte la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, adoptée en 2015, ni la réforme du contenu des plans locaux d'urbanisme survenue par décret du 28 décembre 2015.

- le contexte réglementaire local défini à travers les documents supra-communaux, tels que, notamment:
  - la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise, adoptée en 2007,
  - le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Rives du Rhône, approuvé le 30 mars 2012,
  - la Charte du Parc Naturel Régional du Pilat 2013-2025,
  - divers documents supra-communaux thématiques tels que le Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Rhône-Alpes, ou le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'ancienne Communauté de communes de la Région de Condrieu.

Le SCOT des Rives du Rhône

Document intégrateur, le SCOT des Rives du Rhône fixe de son côté les principes d'aménagement et de développement suivants :

1. Affirmer le rôle structurant des agglomérations dans l'armature urbaine, en inversant la dynamique de périurbanisation au profit des villes et promouvoir des politiques de l'habitat plus solidaires, et des formes urbaines plus durables

A l'échelle du SCoT des Rives-du-Rhône, les élus ont fait le choix d'inverser les dynamiques territoriales à l'œuvre en matière d'urbanisation et de répartition de la croissance démographique (étalement urbain, périurbanisation, atteintes aux espaces agricoles et naturels...) en modérant les objectifs de croissance démographique annuelle moyenne à +1%/an sur l'ensemble du territoire, avec une priorité donnée aux polarités qui, en accord avec l'armature urbaine définie sur le territoire (selon la proximité et la capacité des axes de transport, l'existence d'une desserte en transports en commun, l'offre en emplois, ainsi que le niveau de services et d'équipements des communes concernées), doivent redevenir les scènes privilégiées de cette croissance.

Les communes sont ainsi hiérarchisées selon 4 niveaux de polarités : les communes d'agglomération, les villes, les bourgs-centres et les villages. Les Haies, en tant que village n'est pas une commune prioritaire pour le développement urbain.

L'objectif maximal de constructions pour les villages tels que Les Haies est fixé à 5,5 logements/ an pour 1000 habitants.

Estimée, lors de la révision du PLU, à 800 habitants en 2014, la population des Haies permettait, dans le cadre du PLU et en compatibilité avec le SCOT, de construire environ 4,4 logements par an, soit 44 logements sur la période 2015-2025, ou 66 logements sur la période 2015-2030.

Afin de promouvoir des formes urbaines variées répondant à différentes catégories de ménages, et de limiter la consommation foncière, le SCoT définit des objectifs de densité minimums. Les objectifs de densité sont fixés par niveau de polarité, les « villages » de niveau 4 comme Les Haies devant atteindre une densité moyenne de 20 logements par hectare (pour les nouveaux logements).

Cet objectif de densification s'appuie notamment sur le renforcement des coeurs de village et centres-bourgs, la diversification de l'offre de logements et l'augmentation de la densité moyenne des constructions.

Sur la base d'un maximum de 44 logements à construire sur la période 2015-2025, le PLU des Haies a donc entériné le maintien d'un total de 2,22 ha constructibles, intégralement situés dans le centre-bourg, et répartis entre 0,45 ha de dents creuses de moins de 2000 m² chacune et 1,77 ha de terrains encadrés par des OAP, classés en zone U ou AU.

2. Structurer et renforcer l'attractivité économique

La commune des Haies n'est pas concernée par des enjeux de développement économique forts dans le cadre du SCoT.
Peu desservie par les infrastructures de transports et les transports en commun, elle n'est pas identifiée pour l'accueil de nouvelles activités industrielles, artisanales, ou commerciales. Les secteurs de l'agriculture et du tourisme sont toutefois à encourager.

3. Préserver les ressources et les espaces naturels et agricoles

La commune des Haies est classée dans son intégralité comme faisant partie du cœur vert pilatois. Elle est concernée par 2 périmètres de protection naturelle, définis en ZNIEFF 1 (secteurs inconstructibles). D'autres espaces naturels sont à préserver, sur les franges Nord et Sud de la commune. Enfin, le SCoT a identifié un axe de déplacement de faune d'importance régionale qu'il a lieu de préserver. Ce dernier emprunte la grande combe du ruisseau des Haies, avant de rejoindre la vallée du Gier par le col de la Croix Régis. Un espace naturel sensible de gestion départementale est également inscrit sur le territoire.

En matière agricole, la commune des Haies s'inscrit dans un secteur à prédominance d'espaces agricoles stratégiques : elle est donc très largement concernée par les enjeux de protection de **l'agriculture**, parmi lesquels figurent la gestion des nuisances réciproques entre activités agricoles et habitat, l'accompagnement de la transformation des bâtiments agricoles, la limitation de l'imperméabilisation des sols…
La commune des Haies est en outre reconnue par le SCoT pour son paysage agricole « ouvert ». La spécificité de la commune repose sur les formations bocagères qui soulignent la qualité des prairies. Il y a donc lieu de protéger l'ensemble de ce paysage.

4. Rationaliser les déplacements et optimiser les infrastructures de transport

Compte tenu des caractéristiques très rurales de la commune, et de la faible desserte en transports collectifs, cet enjeu a été jugé secondaire dans le cadre de l'élaboration du PLU. Une réflexion sur le développement d'un circuit "modes doux" à l'échelle du village a toutefois été traduite par la mise en place d'emplacements réservés pour l'aménagement de cheminements piétons, dont un a été réalisé (entre le centre-village et l'étang de loisirs, au Nord du bourg).

Le PLU en vigueur

En compatibilité avec les objectifs réglementaires supra-communaux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fondant le PLU communal se base sur l'orientation générale suivante : « ***consolider l'enveloppe urbaine du bourg et soutenir la vie du village dans le cadre d'un développement soucieux de la préservation de l'environnement et de l'identité agropastorale de la*** *commune* », qu'il décline en plusieurs orientations thématiques :

I. **L'évolution de l'urbanisation dans l'espace et dans le temps : optimiser et valoriser l'enveloppe** urbaine du centre-bourg »

Ce premier volet se décline en 5 grands objectifs :

► Objectif 1 :
Contenir et organiser le développement urbain du village

- *Resserrer l'enveloppe urbanisable du village au plus près des constructions existantes pour réduire l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles*
- *Organiser dans l'espace et dans le temps l'urbanisation des tènements stratégiques situés au cœur de l'enveloppe urbaine existante*

► Objectif 2 :
Limiter les possibilités de développement dans les hameaux

► Objectif 3 :
Renforcer les conditions de mobilité alternatives à la voiture individuelle, en particulier les cheminements modes doux en centre-village

- *Poursuivre la diversification des formes d'habitat*
- *Encourager la réalisation de logements abordables*
- *Favoriser un habitat performant et économe en énergie*

► Objectif 4 :
Permettre la continuité des parcours résidentiels

► Objectif 5 :
Préserver l'identité locale et améliorer le cadre de vie

- *Développer la continuité des espaces publics, en créant de nouveaux lieux de sociabilité, d'échanges et de rencontres (square, placette, jardins…), qui s'insèrent dans une trame de cheminements piétons renforcée ;*
- *Faire de l'aire de jeux des Varines un espace public fédérateur du village (amélioration de son accessibilité, mutualisation des usages entre les différents quartiers…) ;*
- *Préserver une ceinture verte dans laquelle des aménagements légers à vocation de loisirs et de détente ponctueront le tracé d'un cheminement piéton, depuis le plan d'eau jusqu'aux nouveaux lotissements en pointe Sud-Est du Bourg ;*
- *Permettre l'implantation de commerces et/ou de services de proximité dans le cadre de l'aménagement du secteur stratégique de cœur de bourg, à proximité du pôle d'équipements (école, église, mairie) ;*

II. La protection des milieux naturels et de la biodiversité

*Ce volet s'articule autour de la prise en compte **du patrimoine naturel et de son intérêt environnemental** :*

- ► Objectifs 1 et 2 :
  Protéger les réservoirs de biodiversité et préserver les trames vertes et bleues
- ► Objectif 3 : Prévenir les risques et respecter le cycle de l'eau

III. La préservation des paysages **au cœur du développement économique et de l'attractivité** communale **: maintenir l'activité agricole et promouvoir un tourisme «** durable » et de proximité

- ► Objectif 1 : Préserver la patrimonialité bâtie et paysagère des lieux
- ► Objectif 2 : Soutenir l'activité agricole
- ► Objectif 3 : Maitriser les activités touristiques en ciblant le développement d'une offre de loisirs et d'agrément « durable », de proximité, et à destination des habitants de la commune et de la région

Les outils réglementaires mobilisés dans le cadre du PLU s'inscrivent en cohérence avec les grands objectifs du PADD.

Les motivations de la modification du PLU

Le lancement de la présente procédure de modification n°1 intervient pour adapter le règlement de la zone Agricole et Naturelle en tenant compte des évolutions législatives, et notamment de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite "loi Macron" adoptée le 10 août 2015.
Cette loi a réintroduit la possibilité pour les documents d'urbanisme de prévoir, en zones agricole et naturelle, la construction d'annexes et de piscines lorsqu'elles sont liées à une construction à usage principal d'habitation existante et sans qu'il ne soit nécessaire, comme le prévoit le PLU des Haies approuvé le 22 janvier 2016, mais arrêté avant l'adoption de la loi, que les piscines ne soient accolées aux constructions principales, dans le cadre d'extensions (qui sont, elles, autorisées dans le cadre de l'application de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, adoptée en 2014).

Outre cette mise à jour des évolutions législatives récentes, le règlement de la zone agricole a également vocation à autoriser, en lien avec la pratique de la Chambre d'agriculture du Rhône et des services instructeurs, les installations et constructions nécessaires à l'entretien du matériel agricole gérées par les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA). Il s'agit notamment de tenir compte de l'évolution des besoins et pratiques des exploitants agricoles, et de favoriser l'installation de jeunes exploitants, en permettant la mise en commun de leurs moyens.

Enfin, la présente procédure de modification, sans remettre en cause les grands objectifs du PADD, qui convergent tous vers une meilleure protection des espaces agricoles et naturels via la maitrise de l'étalement urbain, la densification des espaces urbanisés et le confortement du centre-village, vise à adapter certaines dispositions réglementaires pour tenir compte d'un contexte particulier de faible construction sur la commune depuis l'approbation du PLU, qui engendre un très faible renouvellement démographique et des effectifs scolaires en baisse (une classe va d'ailleurs fermer à la rentrée 2019). Afin de maintenir la vie du village et de pérenniser les quelques modestes équipements du village, il s'agit, pour la commune, de favoriser l'émergence de nouveaux projets de constructions, en assouplissant certaines exigences jugées irréalistes au regard du marché du logement local. En particulier, les règles de production de logements sociaux ou les principes d'aménagement proposés dans le cadre des OAP doivent être revus.
Dans la même idée, et afin de tenir compte de la physionomie historique de la commune, véritable agrégat de nombreux hameaux, dont deux ou trois se sont plus particulièrement développés au fil du temps (le bourg, le Pilon...), comme de la demande d'habitat locale et des projets déjà réalisés depuis l'approbation du PLU, la présente modification intègre la mise à jour des anciens bâtiments agricoles autorisés au changement de destination : il s'agit, d'une part, de supprimer le repérage des bâtiments ayant déjà muté en habitation, et, d'autre part, d'intégrer d'autres bâtiments qui n'avaient pas fait l'objet de ce repérage dans le cadre de la procédure de révision.

I. Les justifications de la modification

I.1. Objectif 1 : Adapter certaines dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du Règlement pour lever les freins à la construction sur la commune

Le premier objectif de la présente procédure de modification consiste à adapter certaines dispositions du PLU approuvé en 2016 pour favoriser la construction de nouveaux logements dans le village et soutenir, notamment, le fonctionnement des équipements scolaires.

La commune s'inquiète en effet de la diminution constante de ses effectifs scolaires ces dernières années, et de ce que l'évolution démographique actuelle ne permette pas d'enrayer cette diminution.

Ainsi, à la rentrée 2017, 94 élèves étaient inscrits à l'école des Haies. Ils n'étaient que 78 à la rentrée 2018 (soit une diminution de 17 % en un an), et seules 67 inscriptions sont prévues à la rentrée 2019 (ce qui pourrait entrainer une nouvelle diminution de 14 % des effectifs, pour une diminution totale de plus de 28 % - près d'un tiers! - en deux ans).
Alors que, en conséquence de cette nette diminution des effectifs scolaires, une classe fermera à la rentrée 2019 (l'école communale passant de 4 à 3 classes), la commune s'inquiète par ailleurs du très faible nombre de naissances enregistrées aux Haies en 2017 et 2018 : seules 5 naissances par an ont été dénombrées, ce qui laisse craindre une nouvelle diminution des effectifs scolaires dans les prochaines années.

- *Le contexte démographique du constat de la baisse des effectifs scolaires et de l'annonce officielle d'une fermeture de classe à la rentrée 2019 : une population qui continue d'augmenter, mais à un rythme moins soutenu, et qui vieillit sur la commune, sans se renouveler*

Cette évolution des effectifs scolaires doit être analysée à l'aune de quelques indicateurs démographiques, pour tenter d'expliquer le phénomène et justifier qu'on cherche à relancer la construction pour y répondre.

Si la commune des Haies a enregistré, sur la période 2011-2016, un ralentissement de sa croissance démographique par rapport à la période 2006-2011, elle reste cependant dans une dynamique positive, à un rythme moyen de +0,7 %/an entre 2011 et 2016, pour un total de 812 habitants au recensement de 2016.
Cette évolution positive et continue est liée au maintien d'un rythme annuel moyen de l'ordre de 2 logements/an depuis 2012, l'augmentation beaucoup plus franche de la population sur la période précédente de 2006 à 2011 étant elle liée à l'aménagement d'une opération de logements plus conséquente, sur le secteur des Acacias, au Sud-Est du village, qui a permis l'installation d'une vingtaine de ménages en 2007-2008.

	2006	2011	2016
Population totale	729	784	812
Croissance totale sur les 5 années précédentes		+7,8%	+3,5%
Croissance annuelle moyenne		+1,6%	+0,7%

Source : INSEE, Recensement 2015

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de logements construits par année	5	20	2	2	1	2	3	0	1	3	2
Nombre de logements construits sur la période	30					9					

Source : INSEE, Recensement 2015

Le ralentissement démographique peut aussi s'expliquer par le fait que la taille moyenne des ménages, c'est à dire le nombre moyen d'occupants par résidence principale, poursuit une diminution constante depuis 1968, pour atteindre 2,6 personnes/logement en moyenne en 2015, contre 2,9 en 1999 et plus de 3,5 en 1968. Dit autrement, cela signifie que la commune doit compter toujours plus de logements pour disposer du même nombre d'habitants, les deux logements construits chaque année servant pour partie à accueillir les dé-cohabitants des logements existants sur la commune (personnes divorcées, personnes âgées célibataires...).

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,7	3,4	3,3	3,3	2,9	2,7	2,6

Source : INSEE, Recensement 2015

Outre cette évolution sociologique, la démographie des Haies suit également la tendance au vieillissement global de la population.

	2010	2015
0-14 ans	24,2%	19,4%
15-29 ans	13,8%	16,2%
30-44 ans	23,1%	18,2%
45-59 ans	20,1%	23,6%
60-74 ans	14%	16,6%
75 ans ou +	4,8%	6,1%

Source : INSEE, Recensement 2015

Celui-ci est toutefois particulièrement palpable si l'on analyse les catégories les plus jeunes de la population, et si on compare l'évolution de la population par tranche d'âge avec le rythme de construction de logements récent sur la commune : les jeunes couples avec enfants venus s'installer sur la commune, notamment sur la période 2007-2008 grâce à l'opération des Acacias, ont vieilli. Ils n'appartiennent désormais plus à la catégorie des 30-45 ans avec des enfants de moins de 15 ans, mais plutôt à la catégorie des 45-59 ans avec des enfants de plus de 15 ans, qui n'ont plus l'âge d'aller à l'école maternelle ou élémentaire du village, et sont partis au collège, voire au lycée.

Ce vieillissement des ménages arrivés en 2007-2008, qui s'inscrit lui-même dans une tendance de fond au vieillissement de la population des Haies, une population majoritairement propriétaire, bien installée, dont le logement sur la commune, individuel, spacieux, parfois de caractère, représente souvent l'aboutissement de son parcours résidentiel, dans lequel elle souhaite rester le plus longtemps possible, peut être à l'origine de la baisse constante des effectifs scolaires constatée, qui va aboutir à la fermeture annoncée d'une classe à l'école, qui, à la rentrée 2019, ne comptera plus que 3 classes.

La commune se retrouve ainsi confrontée au problème classique d'un manque de turn-over dans son parc de logements, où les ménages en place, qui ont un temps permis de dynamiser le village et notamment les équipements scolaires, ne changent pas, vieillissent sur la commune, générant de nouveaux besoins en services publics sans toutefois favoriser le dynamisme des effectifs scolaires et, donc, la pérennité de l'équipement emblématique et principal du village. A titre indicatif, l'ancienneté moyenne d'emménagement est en effet de 20,4 ans aux Haies, et elle s'élève à plus de 23 ans si on ne prend que les ménages propriétaires en compte, des ménages moins mobiles mais par ailleurs plus nombreux au fil des ans, qui ont tendance à diminuer encore le turn-over dans le parc de logements, et donc à ralentir le renouvellement démographique de la commune.

	2015			2010	
	Nombre	%	Ancienneté moyenne d'emménagement en années	Nombre	%
Ensemble	303	100	20,4	276	100
Propriétaire	244	80,5	23,6	219	79,4
Locataire	52	17,1	6,8	52	18,9
Dont d'un logement HLM	21	7	6,5	21	7,6
Logé gratuitement	7	2,3	11,7	5	1,7

Source : INSEE, Recensement 2015

La relance de la construction de logements ou plutôt sa diversification, pour répondre aux besoins des ménages vieillissants comme pour améliorer un peu le turn-over et le renouvellement démographique, afin notamment de maintenir les effectifs scolaires et ainsi pérenniser les écoles, principal équipement du village, constitue donc un enjeu fort du PLU, que la procédure de modification va tenter de favoriser. Il s'agit ainsi de lever les éventuels freins à la construction, et d'encourager une diversification plus réaliste des logements attendus, en l'adaptant au contexte du marché immobilier et foncier des Haies, au regard notamment des objectifs de mixité sociale.

► *La nécessité de soutenir la construction de nouveaux logements plus diversifiés, en réadaptant certaines règles bloquantes du PLU approuvé en 2016*

Parmi les freins repérés à l'émergence de nouvelles opérations d'aménagement et de constructions, la commune a relevé :

- des principes d'aménagement mis en place dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui, quoique intéressants pour assurer la cohérence et la qualité urbaine et paysagère des opérations menées, s'avèrent incompatibles avec la réalité du terrain, et notamment les contraintes liées à la rétention foncière. En particulier, l'OAP n°2, sur le secteur des Varines, devrait être retravaillée de telle sorte que les différents tènements composant le périmètre puissent s'aménager indépendamment l'un de l'autre, chacun des propriétaires des terrains concernés n'ayant pas la même temporalité pour l'urbanisation éventuelle de ses parcelles. En particulier, la commune a eu connaissance d'un projet de construction répondant en partie aux principes de programmation de l'OAP n°2 sur les parcelles n°248, 249, 250, 251, 609, 610, 611, 312 et 613 (ex parcelles n°246, 248, 250, 251 et 258 au cadastre), le long de la RD 59 - Route de la Croix Régis, mais le principe d'un accès par le chemin des Varines, empruntant les parcelles n°490 et 382, dont le propriétaire n'est pas vendeur, s'avère bloquant pour la réalisation d'un projet compatible avec l'OAP. Il s'agit donc de réétudier les possibilités d'un accès indépendant, venant se piquer directement sur la RD 59, en traversée de village, pour favoriser l'émergence de ce projet qui permettrait de soutenir la croissance

démographique de la commune et relancer les effectifs scolaires. En outre, l'aménagement, dans un premier temps déconnecté de l'urbanisation des parcelles n°490 et 382, de ces premiers terrains, permettra à la commune de bénéficier des avantages d'un développement urbain progressif, en plusieurs étapes, étalé dans le temps, ce qui lui évitera d'avoir à assumer les conséquences d'un trop fort accroissement démographique, qui pourrait générer de nouveaux investissements en termes d'équipements notamment scolaires, avant une nouvelle période de "décrue" des effectifs, voire une nouvelle fermeture de classe. L'enjeu de lisser le développement dans le temps s'avère donc ici intéressant.

- la présence d'une OAP sur le Nord du village (lieu-dit La Croix) qui ne s'avère plus adaptée à la physionomie des tènements encore disponibles pour être construits. Ceux-ci sont situés de part et d'autre de la RD 59, ou sont séparés par des parcelles construites. De fait, la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou la recherche d'une cohérence urbaine et d'un lien fonctionnel et paysager particulier n'a plus vraiment de sens, a fortiori depuis qu'une maison individuelle est venue s'implanter sur une parcelle qui avait fait l'objet d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace public et d'une voie de desserte du secteur, parallèle à la route de la Croix Régis, dans l'objectif de "mailler" le village et préparer son éventuelle densification future, à plus long terme. La commune n'a pas fait valoir son droit d'acquérir la parcelle en priorité pour réaliser cet aménagement, préférant se concentrer sur des projets plus prioritaires, notamment en lien avec l'urbanisation du quartier des Varines ou le développement des cheminements piétons dans l'ensemble du village (liaison à l'étang, liaison des Acacias...). L'OAP n°1, sur le lieu-dit La Croix, au Nord, a donc vocation à être supprimée, sans toutefois que la possibilité des "dents creuses" encore disponibles au sein de ce périmètre d'être construites ne soit remise en cause.

- des objectifs de constructions de logements sociaux qui s'avèrent inadaptés aux besoins sur la commune, et à la réalité du marché immobilier local.
  Dans le but d'être compatible avec le PLH de l'ancienne Communauté de communes de la Région de Condrieu comme avec le SCOT des Rives du Rhône qui demandaient qu'environ 10% des logements programmés dans les documents d'urbanisme soient dédiés à du logement abordable, le PLU approuvé en 2016 avait mis en place, dans l'ensemble des zones U et AU, une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, qui imposait que 20 % de la surface de plancher soit dédiée à des logements locatifs sociaux pour toute opération comptant 4 logements et plus. Ceci devait permettre de répartir l'effort de production de logements sociaux sur plusieurs opérations significatives de constructions de logements sur la commune, ou du moins sur différentes opérations pourvu qu'elles génèrent au moins 4 logements chacune. En particulier, environ 3 à 4 logements abordables étaient attendus sur l'ensemble de l'OAP des Varines, et environ 1 à 2 logements abordables sur l'OAP des Acacias, pour un total de l'ordre de 4 à 5 logements abordables programmés à l'échelle du PLU, soit 10 % des 44 logements attendus.

  S'il est compatible avec le SCOT et le PLH, le PLU tel qu'approuvé en 2016 ne s'avère pas très réaliste et opérationnel sur ce point.

En effet, aucun opérateur de logements sociaux ne souhaite investir dans des opérations de si petite taille.
Le besoin des opérateurs serait plutôt de pouvoir compter sur un ensemble plus conséquent de logements abordables rassemblés dans une seule et même opération de taille plus significative, pour une gestion intégrée de l'ensemble des logements produits et gérés sur la commune à l'échelle d'une seule opération, plutôt que d'avoir à gérer un parc disséminé en un trop grand nombre d'unités.

Entendant ces réalités du marché et parce qu'elle ne souhaite pas imposer des règles inapplicables et bloquant des projets pourtant susceptibles de dynamiser sa démographie et ses équipements tout en apportant un peu plus de diversité dans l'offre de logements présentes sur son territoire, la commune décide donc, par la présente procédure de modification, de revoir la répartition de ses objectifs de production de logements abordables.
Il s'agit ainsi de les concentrer davantage sur un secteur plutôt que de les disséminer, tout en veillant à rester compatible avec l'objectif du SCOT des Rives du Rhône.
Il s'agit aussi de traduire réglementairement la notion de logement "abordable" en y ajoutant une définition dans le Règlement et en la substituant à la contrainte de production de logements locatifs sociaux telle qu'actuellement rédigée à l'article 2 des zones concernées dans le Règlement du PLU approuvé en 2016.
Cette disposition peut en effet s'avérer contre-productive, car plus contraignante que la notion, plus souple, mais plus adaptée au marché local, de '"logement abordable" inscrite dans l'OAP. En outre, l'objectif de production de logements locatifs sociaux n'est pas imposé aux communes comme Les Haies dans le SCOT des Rives du Rhône, qui, pour tenir compte des besoins réels, propose sa propre définition des logements "abordables", plus large que la seule définition des logements locatifs sociaux.
Le Règlement du PLU doit donc reprendre la définition du SCOT et l'objectif fixé dans l'OAP, en veillant à la cohérence d'ensemble du document et surtout à ne pas produire une nouvelle contrainte pouvant s'avérer trop restrictive au regard des besoins en logements et des parcours résidentiels présents ou potentiels sur la commune.

I.2. Objectif 2 : Mettre à jour la liste des Emplacements réservés

D'une manière générale, la présente procédure de modification constitue une opportunité de mettre à jour la liste des emplacements réservés telle qu'elle a été approuvée en 2016, en tenant compte des projets programmés déjà réalisés ou qui n'ont plus lieu d'être du fait de l'évolution des projets notamment envisagés dans le cadre des OAP.

Ainsi, l'emplacement réservé R1, programmé le long du chemin de la Croix (RD 140) pour relier, dans le cadre du développement d'un maillage modes doux à l'échelle du centre-village, le centre-village, et notamment le futur quartier des Varines (objet de l'OAP n°2, classée en zone AUa), à l'étang de loisirs situé plus au Nord du bourg (classé en zone 1NL dans le PLU approuvé en 2016), est réduit, car une partie du chemin piéton envisagé a pu être réalisée depuis l'approbation du PLU. Sa longueur se retrouve ainsi réduite à la seule partie située au plus près du coeur du village et du futur quartier des Varines, en zone agricole et à urbaniser.

En outre, en lien avec les évolutions apportées à l'OAP n°2 et les dispositions du règlement pour traduire la nouvelle stratégie de la commune en faveur d'une programmation de logements abordables plus réaliste et répondant davantage aux contraintes des opérateurs, concentrée sur le projet de développement des Varines, un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale et de la production de logements abordables baptisé S1 est ajouté dans la liste des emplacements réservés (pièce n°6 du PLU approuvé en 2016).

Enfin, en lien avec l'abandon de l'OAP n°1 sur le secteur de la Croix, qui n'a plus lieu d'être compte tenu de la non mobilisation par la collectivité de son droit d'acquérir en priorité les parcelles concernées par les emplacements réservés R3 et V4, qui prévoyaient l'aménagement d'une voie de desserte et d'une placette publique, et qui sont désormais occupées par une maison individuelle, les emplacements réservés concernés sont supprimés.
Ces suppressions permettront à la commune de concentrer ses efforts sur les aménagements de voiries et cheminements piétons jugés stratégiques :

- l'achèvement de la liaison du village à l'étang (emplacements réservés R1 et R2),
- la liaison piétonne entre le quartier des Acacias, au Sud-Est du village et le lotissement existant sur les Varines (emplacement réservé R4),
- la mise en oeuvre, en cas de besoin, de l'OAP n°2, à travers notamment une éventuelle intervention pour l'achat du tènement faisant l'objet de l'emplacement réservé S1 au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme (dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires concernés),
- la desserte de l'extension du quartier des Acacias et l'amélioration de la liaison de ce quartier au centre-village dans le cadre de la mise en oeuvre de l'OAP n°3 (emplacements réservés R5 et V2).

I.3. Objectif 3 : Mettre à jour le repérage des constructions autorisées au changement de destination dans les zones Agricole et Naturelle

Le PLU approuvé en 2016 a repéré un total de 7 changements de destination, dont 4 ont déjà été réalisés depuis son entrée en vigueur, sur les hameaux de Cartavolière, de la Jurière, chemin des Brosses et route de Rive de Gier. Seuls 3 anciens bâtiments agricoles repérés dans le plan de zonage du PLU pour être autorisés à un changement de destination obéissent donc encore à ce régime régi par l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, les 4 autres étant désormais considérés comme de l'habitat pouvant, le cas échéant et sous réserve que la surface de plancher existante ne dépasse pas 250 m², faire l'objet d'une extension, ou accueillir une annexe ou une piscine en lien avec l'habitation principale. Toutefois, même s'ils n'ont désormais plus aucun lien avec l'activité agricole, les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination depuis l'approbation du PLU en 2016 ont conservé leurs caractéristiques architecturales et leur intérêt dans le paysage communal, porteurs d'une identité rurale ancienne. Une vigilance doit donc être portée au maintien de leurs qualités, à l'instar de l'ensemble des constructions identifiées comme ayant un intérêt paysager sur la commune (constructions repérées au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme). Pour les anciens bâtiments autorisés au changement de destination désormais repérés en tant que bâtiments patrimoniaux à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme comme pour l'ensemble des constructions repérées au titre de cet article, une disposition visant à encadrer les conditions de leur extension sera intégrée dans le Règlement du PLU (en veillant à ce que l'extension ne puisse être faite que dans le cas où aucun espace bâti résiduel ne reste encore à aménager dans les volumes bâtis existants).

La réalisation des 4 changements de destination implique de remettre à jour la liste des constructions identifiées au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Cette mise à jour intègre aussi l'ajout de nouveaux bâtiments qui n'avaient pas été repérés dans le cadre de la révision générale du document d'urbanisme en 2016, mais pour lesquels, trois ans après l'approbation de son PLU, la commune a eu connaissance de nouveaux projets de changements de destination pour l'aménagement en logements.
Consciente de l'intérêt paysager de ces bâtisses anciennes, et du fait que, en lien avec son développement historique à partir de multiples hameaux disséminés sur son territoire, la possibilité de procéder à de telles transformations en habitations doit permettre d'assurer la pérennité et de valoriser, en compatibilité avec son PADD, son identité rurale ancienne, la commune des Haies a souhaité répondre favorablement à ces projets.
Ils lui semblent d'ailleurs d'autant plus intéressants qu'ils permettront aussi, sans consommer et artificialiser de nouveaux espaces agricoles et naturels, en réinvestissant du patrimoine bâti existant, d'accueillir quelques logements supplémentaires sur le territoire communal et de contribuer à accueillir de nouveaux ménages sur la commune, alors que la commune a enregistré une diminution de sa population et de ses effectifs scolaires depuis l'approbation du PLU en 2016 et la baisse du rythme de construction de nouveaux logements du fait de la raréfaction du foncier constructible et disponible.

Si elle souhaite répondre favorablement à ces projets, la commune a toutefois tenu à réaffirmer dans le cadre de la présente procédure de modification les critères de repérage des bâtiments autorisés à procéder à un changement de destination en zone agricole, mis en place dans le cadre de la révision du PLU approuvé en 2016, avec l'accord des services de l'Etat, de la Chambre d'agriculture et de la CDEPENAF.

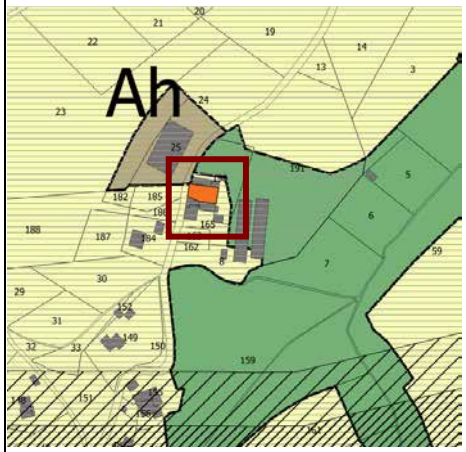
- Etat général : les constructions repérées pour être autorisées au changement de destination doivent avoir le clos et le couvert assuré et en bon état. Les ruines ne sauraient être autorisées à être rénovées et à changer de destination.
- Valeur patrimoniale, bâti de caractère : les bâtiments doivent avoir des caractéristiques architecturales correspondant à l'identité locale (volumétries, matériaux, état extérieur...).
- L**a nuisance à l'activité agricole :** les constructions ne doivent plus être concernées par une activité agricole et leur changement de destination ne doit pas compromettre une autre activité agricole située aux alentours. L'ensemble des bâtiments identifiés pouvant changer de destination sont ainsi localisés à plus de 50 mètres d'exploitations existantes.
- Les risques : les constructions ne doivent pas être impactées par les risques géologiques.
- **L'accessibilité, les réseaux :** les constructions doivent être desservies et reliées au réseau d'eau potable et d'électricité. Aucun frais de desserte supplémentaire d'aménagement de voirie ou réseau ne saurait être engendré pour la collectivité.
- Sécurité incendie : les constructions doivent être suffisamment couvertes pas un poteau incendie en état de fonctionnement à moins de 400 mètres d'un poteau ayant un débit minimal de 30m3/h pendant 1 heure dans les secteurs isolés

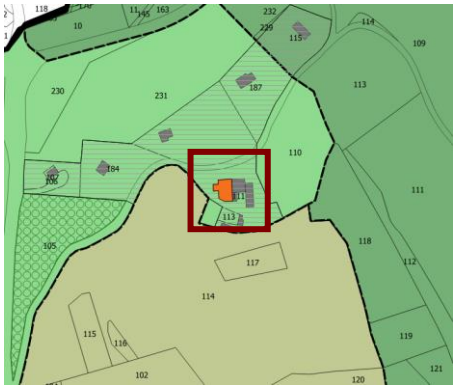
En outre, les bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme pour être autorisés au changement de destination déployant le plus souvent une emprise au sol ou une surface de plancher existante importante, ils ne doivent pas être dénaturés dans leur physionomie et leur aspect général : seul le changement de destination de surfaces existantes, dans le volume de constructions existantes, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale après travaux, afin de limiter le nombre de logements potentiellement aménageables et leur impact sur l'espace agricole et le paysage environnant, est ainsi autorisé, sans possibilité d'extension nouvelle. La présente procédure de modification ne revient pas sur les dispositions réglementaires figurant aux articles A2 et N2 du Règlement écrit et encadrant le changement de destination des constructions repérées.

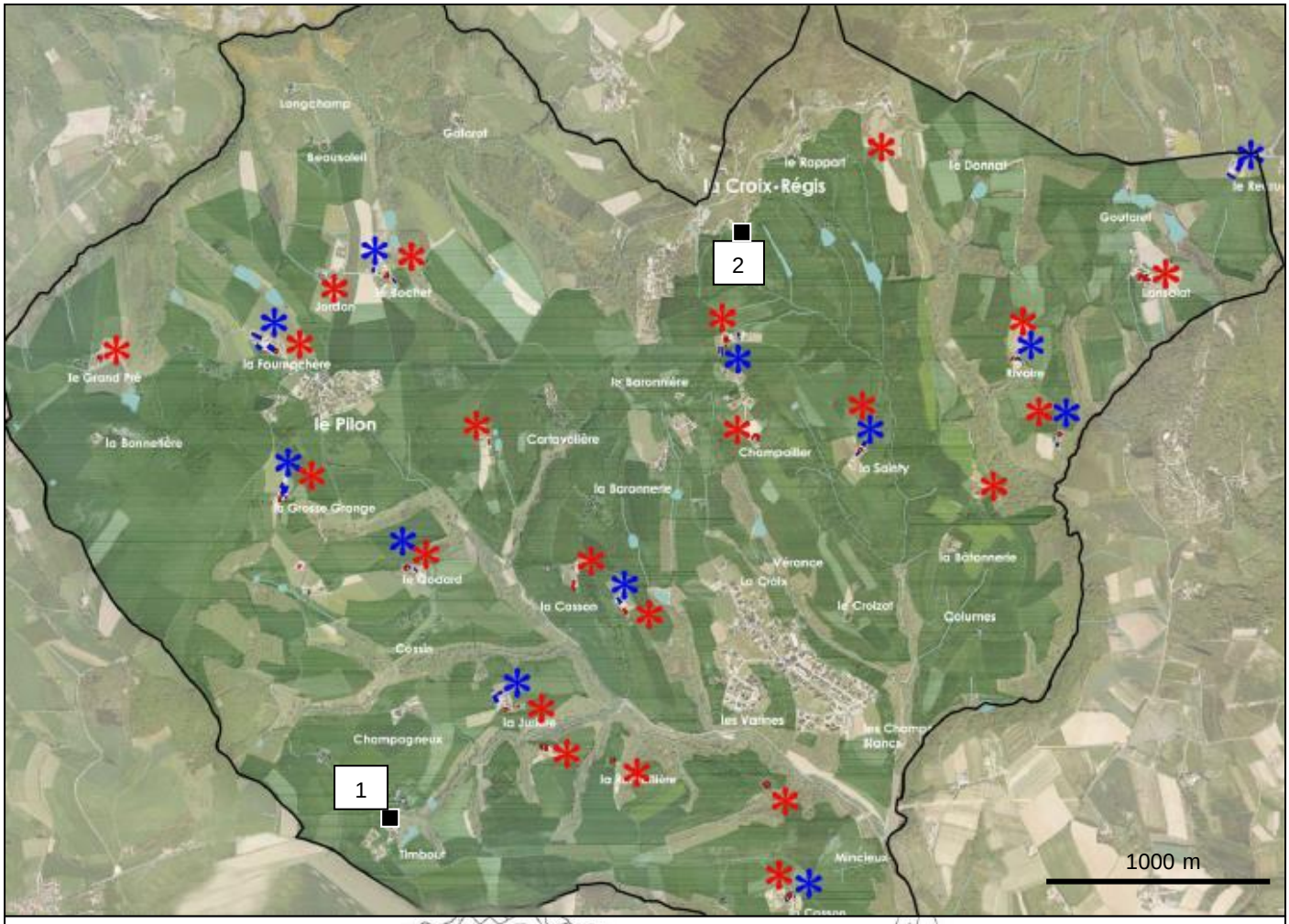
Au regard de l'ensemble des critères analysés, la présente procédure de modification du PLU entérine le repérage de 2 nouvelles constructions au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, portant le nombre total de bâtiments autorisés au changement de destination à 5 après la présente procédure de modification, soit moins que lors de l'approbation du PLU en 2016 et en tenant compte des 4 constructions ayant déjà changé de destination et étant supprimées de la liste dans le cadre de la présente procédure.

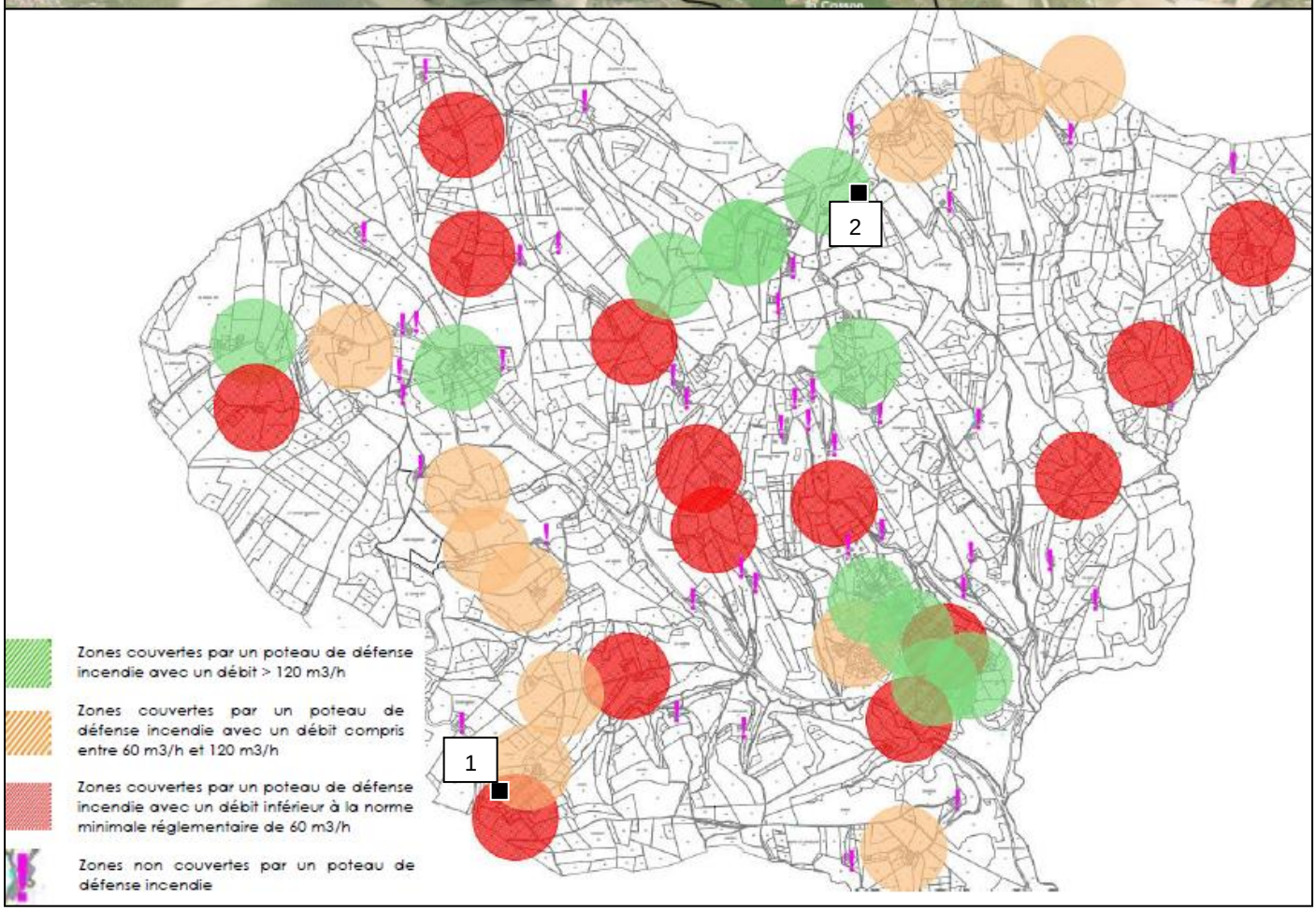
Les 2 nouvelles constructions repérées remplissent l'ensemble des critères permettant un changement de destination :

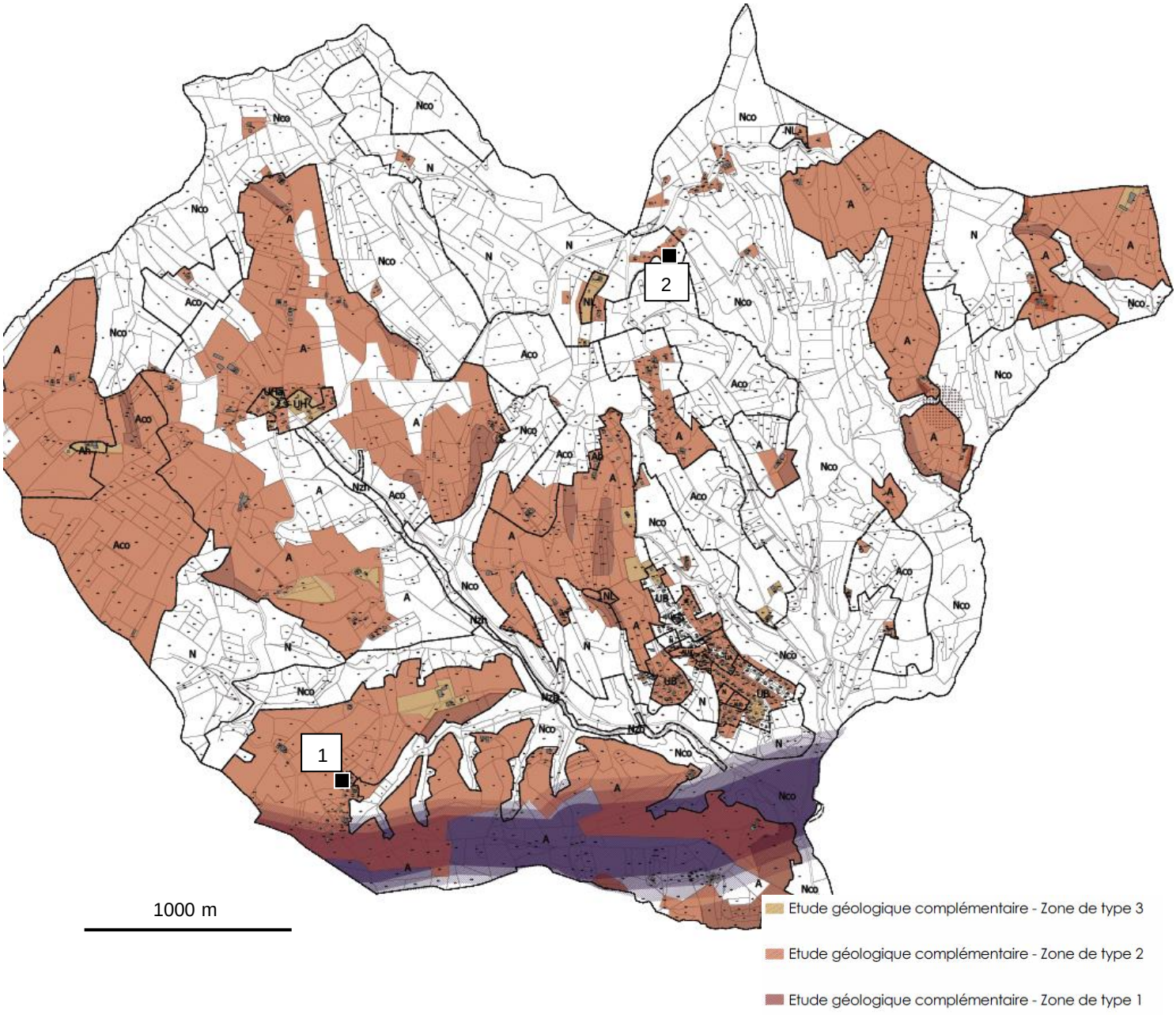
Les 2 nouvelles constructions autorisées au changement de destination sont les suivantes :

N°	DESCRIPTION DU BATIMENT	LOCALISATION	PARCELLE – BATIMENT CONCERNE	PRESENCE D'UN BATIMENT D'ACTIVITE AGRICOLE SUR LE TENEMENT OU A PROXIMITE	RESEAUX	DEFENSE INCENDIE	RISQUES
1	Partie Nord du corps de bâtiment principal d'une ancienne ferme aujourd'hui pour moitié rénovée en habitation, et qui n'accueille plus aucune activité agricole. 	Timbout	Parcelle AO n°190 ou 164 (selon versions cadastrales) 	NON, absence de toute construction agricole sur le hameau de Timbout. *Voir carte ci-après* *<u>A noter :</u>* *les tunnels situés sur le tènement servent au stockage de matériaux divers, sans lien avec l'activité agricole, tandis que le bâti classé en Ah de l'autre côté de la voie correspond à une activité de tailleur de pierres/marbrier.*	Présence au droit du tènement	Zone couverte par un poteau de défense incendie (n°356) avec un débit compris entre 60 m3/h et 120 m3/h *Voir carte ci-après*	Risque géologique - zone de type 2 Constructible avec prescriptions *Voir carte ci-après*

N°	DESCRIPTION DU BATIMENT	LOCALISATION	PARCELLE – BATIMENT CONCERNE	PRESENCE D'UN BATIMENT D'ACTIVITE AGRICOLE SUR LE TENEMENT OU A PROXIMITE	RESEAUX	DEFENSE INCENDIE	RISQUES
2	Partie Ouest d'un bâti organisé en U, dont toute la partie Est est déjà à usage d'habitation aujourd'hui. Partie centrale : remise 	Le Rappart	Parcelle AH n°111 	NON, absence de toute construction agricole à proximité *Voir carte ci-après*	NON RENSEIGNE Mais présence de canalisation diam 150 à env. 230 m au Nord et 290 m à l'Ouest. Présence d'un ensemble de 4 pavillons de l'autre côté de la voie au droit du tènement laissant supposer la présence du réseau.	Zone couverte par un poteau de défense incendie avec un débit > 120m3/h *Voir carte ci-après*	Risque géologique - zone de type 2 Constructible avec prescriptions *Voir carte ci-après*


Langchamp
Galarat
Beausoleil
la Croix-Régis
le Rapport
le Donnat
Goutorel
Lansolat
Jordan
le Sochet
la Fourrachère
le Grand Pré
le Pilon
la Bonnetière
le Baronnière
Cortavolière
Champoulier
la Salety
Rivoire
la Grosse Grange
la Baronnerie
le Gédard
la Cassen
Verance
la Croix
le Crolzot
la Balonnerie
Columes
Cossin
les Varines
Champagneux
Timbaut
Mincieux
1
2
1000 m


2
1
Zones couvertes par un poteau de défense incendie avec un débit > 120 m3/h
Zones couvertes par un poteau de défense incendie avec un débit compris entre 60 m3/h et 120 m3/h
Zones couvertes par un poteau de défense incendie avec un débit inférieur à la norme minimale réglementaire de 60 m3/h
Zones non couvertes par un poteau de défense incendie


1
2
1000 m
Etude géologique complémentaire - Zone de type 3
Etude géologique complémentaire - Zone de type 2
Etude géologique complémentaire - Zone de type 1

I.4 Objectif 4 : Tenir compte des évolutions législatives récentes afin d'adapter les règles d'évolution des constructions existantes en zone Agricole

Le présent projet de modification vise à intégrer les récentes évolutions législatives, survenues après l'arrêt du PLU en 2015. C'est notamment le cas de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 10 août 2015, dite "loi Macron", qui a rétabli la possibilité, par défaut et sans qu'un "pastillage" spécifique ne soit nécessaire, la possibilité d'autoriser les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante en zone agricole ou naturelle, une possibilité qui avait été rendue impossible dans le cadre de l'application de la loi d'Accès au Logement pour un Urbanisme Rénové (ALUR) du 25 mars 2014, qui interdisait désormais les "pastillages", et que la Loi d'Avenir pour l'Alimentation, l'Agriculture et la Forêt (LAAAF), adoptée fin 2014, avait partiellement assouplie en réintroduisant les possibilités d'extensions des constructions à usage d'habitation existantes.

Elaboré sous le régime de la loi ALUR, mais arrêté après la promulgation de la LAAAF, le second PLU des Haies n'autorise pas les annexes en zone agricole et naturelle, et il n'autorise les piscines que sous réserve qu'elles constituent une extension des constructions à usage d'habitation existantes, c'est à dire qu'elles soient aménagées au plus près de la construction principale et rattachées à elles au moyen d'un muret, auvent, préau...

Extrait du Règlement de la zone N (article N2) :

Sont admis sous conditions :

2-1 Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nzh *et à condition de ne pas être situés au sein de la zone de risque géologique de type 1 matérialisée par des hachures rouges, comme au sein de la zone d'anciens travaux miniers repérée par des points marrons ou au sein des zones de danger liées aux canalisations de transport de gaz repérées par des hachures violettes au Document graphique (Pièce n°04-3) :*

a) Les ouvrages techniques* *nécessaires à l'activité agricole ou forestière ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.*

b) Les affouillements et exhaussements de sol* *(y compris ceux liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et tous travaux sur les ouvrages hydrauliques existants)dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone et où ils ne sont pas susceptibles de porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien des zones humides.*

c) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU *sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:*

- ***l'adaptation et la réfection*** *des constructions existantes dans la limite de 250 m2 de surface de plancher**
- ***l'extension des constructions existantes*** *dans la limite de 50 m2 de surface de plancher*, d'une extension par tènement et dans la limite de 250 m2 de surface de plancher après travaux.*
- ***les piscines****, sous réserve de s'inscrire en extension des constructions existantes et dans la limite d'une par tènement.*

Afin de mieux répondre aux demandes de ses concitoyens et de pouvoir débloquer certains projets d'aménagement de piscines, garages, abri à bois ou autres annexes, la commune souhaite saisir la possibilité qu'elle a de réadapter son règlement en intégrant la loi "Macron".

Les annexes seront ainsi réintroduites dans les articles A2 et N2 du règlement, tout en veillant à en limiter leur emprise au sol, leur surface de plancher, et leur nombre, afin toutefois qu'elles demeurent liées à l'amélioration du confort des logements existants sans générer de création éventuelle de nouveaux logements ou n'engendrent un mitage trop important de l'espace agricole et naturel et du paysage.

Les dispositions imposant aux piscines de s'inscrire en extension des constructions existantes seront en outre supprimées, mais des règles d'implantation visant à éviter que piscines et annexes ne s'implantent à une distance trop éloignée des constructions principales à usage d'habitation auxquelles elles se rapportent seront ajoutées aux articles A8 et N8, de manière à éviter, encore une fois, des implantations trop dispersées dans l'environnement et le paysage.

I.5. Objectif 5 : Permettre l'implantation des installations et constructions nécessaires à l'entretien du matériel agricole gérées par les CUMA

Ce type de construction, indirectement lié à l'activité agricole mais n'y étant pas rattaché au sens du Code de l'Urbanisme (il ne s'agit pas d'une construction ou installation liée à la production agricole, mais bien à l'entretien du matériel agricole), n'est pas autorisé dans le PLU approuvé en 2016, dont le Règlement précise, à l'article A1, que sont interdites *"***Toutes les constructions et installations qui ne sont pas visées à l'article A2"**

A l'article A2, le Règlement autorise, sous certaines conditions :

2-1 Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone A, incluant les secteurs Aco et Ah :

a) **Les affouillements et exhaussements de sol*** (y compris ceux liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et tous travaux sur les ouvrages hydrauliques existants) dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone et où ils ne sont pas susceptibles de porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien des zones humides.

b) **Les ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole ou forestière ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,** sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone

2-2 Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Ah et Aco, et à condition de ne pas être situés au sein de la zone de risque géologique de type 1 matérialisée par des hachures rouges, au sein de la zone d'anciens travaux miniers repérée par des points au Document graphique (Pièce n°04-3) :

a) **Les constructions neuves et les travaux sur constructions** à usage:
- **agricole ou forestier** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole* ou forestière
- **d'habitation** lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole et dans la limite de 250 m² de surface de plancher*
- **les piscines**, sous réserve de s'inscrire en extension des constructions existantes et dans la limite d'une par tènement.

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres (au point le plus éloigné de la construction). Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

b) **Les travaux suivants** concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :
- **la réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 250 m2 de surface de plancher *après travaux.

- **Les extensions de constructions** existantes dans la limite de 50 m2 de surface de plancher*, d'une extension par tènement et dans la limite de 250 m2 de surface de plancher* après travaux
- **les piscines**, sous réserve de s'inscrire en extension des constructions existantes et dans la limite d'une par tènement.

c) **Le changement de destination** dans le volume existant et dans la limite de 250 m2 de surface de plancher* après travaux des constructions repérées par une étoile marron sur le document graphique

d) **les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

[...]

De fait, non citées à l'article A2, les installations et constructions nécessaires à l'entretien du matériel agricole gérées par les CUMA sont interdites. Cette interdiction pourrait venir bloquer des projets d'implantation de ce type de structures qui, du fait de la mutualisation du matériel et des coûts d'entretien qu'elles permettent, pourraient s'avérer plutôt favorables à la pérennisation de certaines exploitations, et adaptées à l'évolution des usages (chaque exploitation a-t-elle encore les moyens de posséder en entretenir son propre matériel agricole aujourd'hui ? Le développement de petites exploitations n'est-il pas bloqué par les coûts d'investissements propres à chaque exploitation, et la mutualisation n'est-elle pas une piste intéressante ?...).

Prenant acte de cette évolution et de l'intérêt que peuvent représenter les CUMA pour une filière agricole affaiblie sur le secteur, ainsi que de la possibilité réglementaire d'autoriser ce type d'installations et constructions sans modifier le zonage du PLU, la commune a souhaité introduire cette disposition à l'article A2 de son Règlement.

II. Les pièces modifiées

La présente procédure de modification entraine l'évolution des pièces suivantes :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- le Document graphique (plan de zonage)
- le Règlement
- la liste des Emplacements réservés.

L'ensemble des modifications apportées est mis en évidence de la manière suivante :

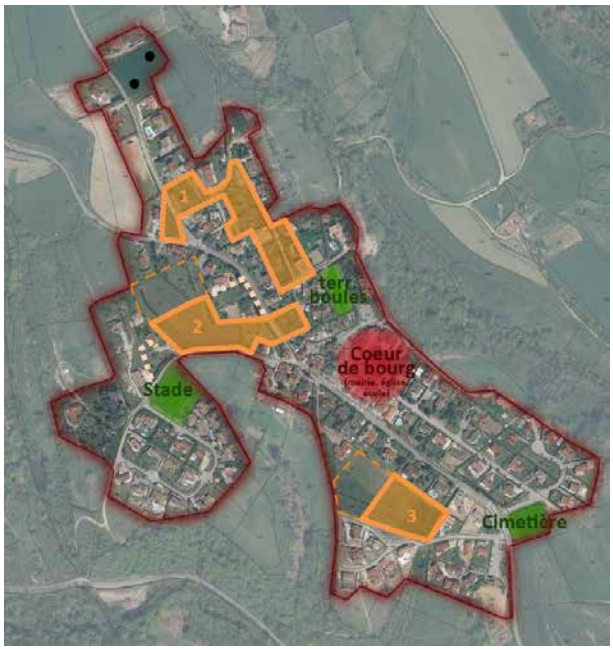
- un extrait du document "AVANT"/ "APRES" pour les documents "images"
- les dispositions supprimées suite à la présente procédure de modification
- les dispositions ajoutées dans le cadre de la présente procédure de modification

II.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation *(Pièce n°3 du PLU approuvé le 22 janvier 2016)*

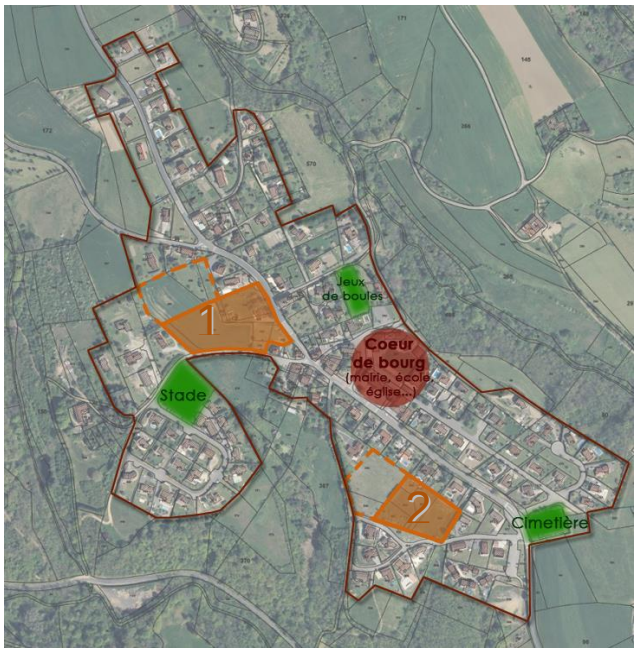
Le nouveau document des OAP intègre la suppression du périmètre de l'OAP n°1 sur le secteur de La Croix, et les modification apportées au périmètre de l'OAP n°2 sur le secteur des Varines (désormais nouvellement dénommée OAP n°1).

➢ La localisation des OAP

Carte de localisation des OAP dans le cadre du PLU approuvé le 22 janvier 2016 ("AVANT")



Carte de localisation des OAP dans le cadre du PLU modifié à l'issue de la présente procédure ("APRES")



➢ L'OAP n°1 " Les Varines"

- **Principes d'aménagement**

Ce secteur est situé au **cœur de l'enveloppe urbaine du bourg**, il fait **l'interface entre le noyau d'urbanisation ancienne autour de l'église et le lotissement des Varines.**
Il constitue une opportunité de conforter le centre-bourg, de créer une réelle centralité sur la commune, directement en lien avec le cœur du village.

L'idée générale consiste à aménager le tènement en tenant compte de sa position en surplomb du vallon des Varines : **l'ouverture paysagère des Varines devra être préservée et valorisée.**
De fait, l'aménagement intègrera une voirie partagée en limite Ouest, reliant le cheminement piéton en direction du plan d'eau au Nord, au terrain de sport des Varines et au projet de futur chemin piéton reliant les Varines aux Acacias en traversant le vallon. Cette voirie disposera **d'un traitement paysager et végétalisé, support d'activités de loisirs et de cheminements piétons matérialisant une continuité** végétale entre le Nord et le Sud du périmètre.
En limite Sud du périmètre, le long de la voie communale et en surplomb direct du vallon des Varines, **un espace public sera aménagé. Il sera bordé d'habitat intermédiaire ou groupé en R+1, dont les rez-de-chaussée pourront le cas échéant être le support d'activités commerciales ou de services.**
La seconde idée forte de l'aménagement vise à le **raccorder au cœur de village**. L'espace public en limite Sud, a fortiori s'il est bordé de locaux d'activités et de commerces, contribuera à greffer l'aménagement au fonctionnement du bourg, en faisant venir les usagers sur ce secteur.

- Programmation attendue

Le programme bâti devra respecter une densité comprise entre 20 et 25 logements/ha, soit entre 30 et **36 logements sur l'ensemble du terrain ouvert à l'urbanisation, dont 20 à 25 logements en phase A et 10** à 12 logements en phase B.

~~Le programme bâti devra respecter une densité comprise entre 20 et 25 logements/ha (soit entre 30 et **36 logements sur l'ensemble du terrain ouvert à l'urbanisation, hors renouvellement et densification),** dont 3 à 4 logements abordables.~~

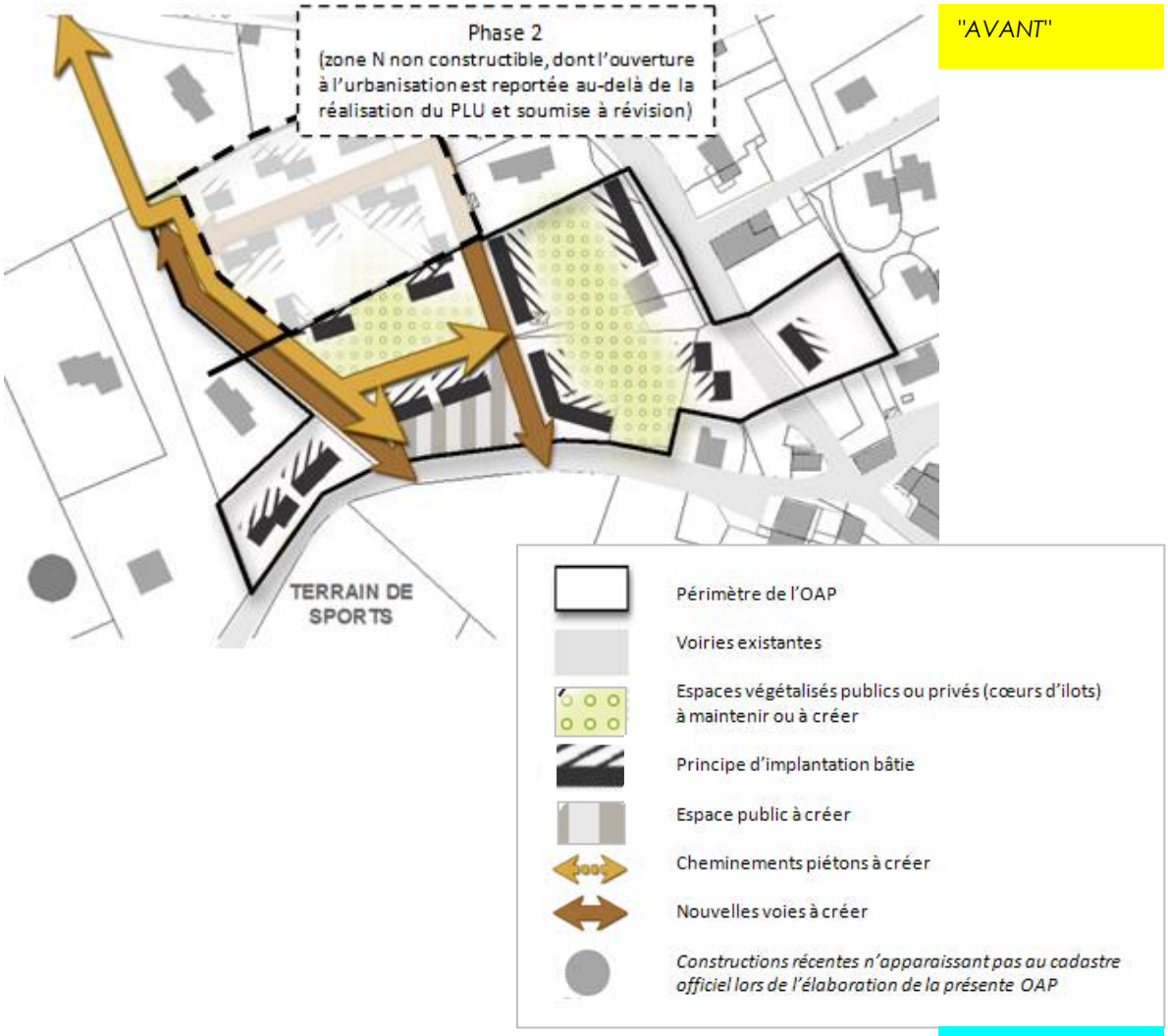
La phase A est par ailleurs partiellement concernée par une servitude de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme (ex L123-2 b)), qui impose, sur son périmètre, un minimum de 25 % de logements abordables, soit un total d'environ 5 à 6 logements abordables.

- Phasage

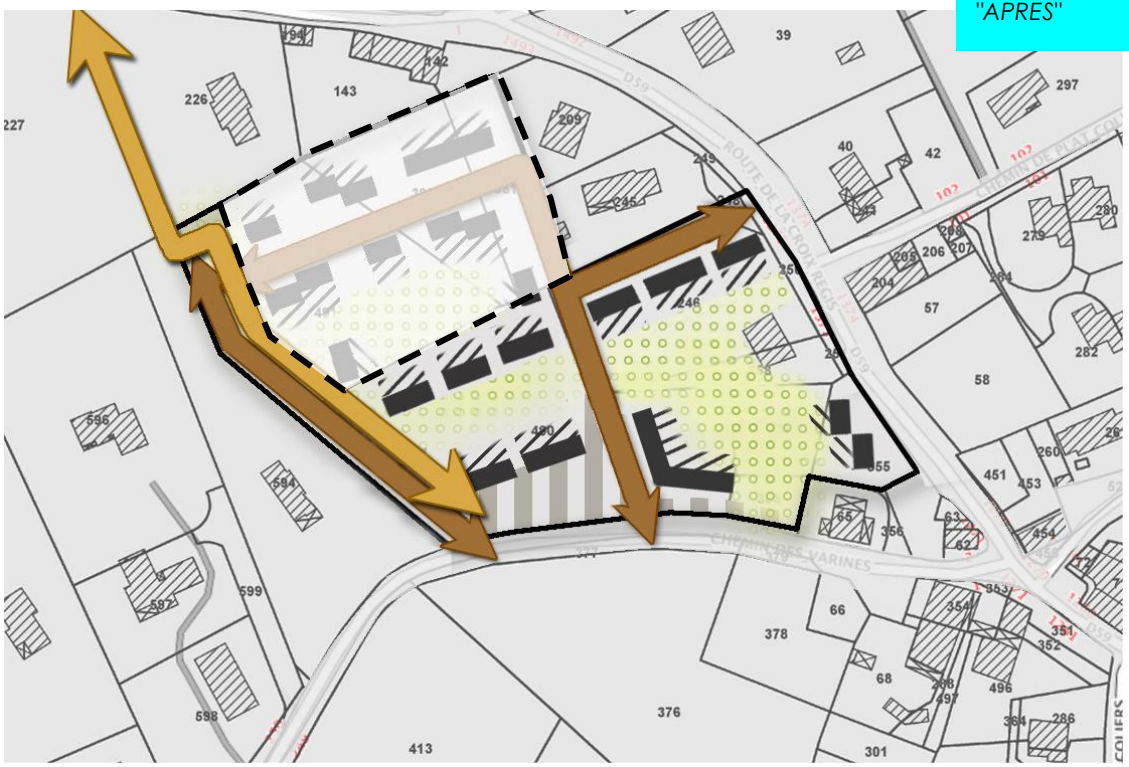
L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements programmés.

- **<u>Schéma de principe pour l'aménagement du secteur</u>**
  <u>(opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)</u>

"AVANT"

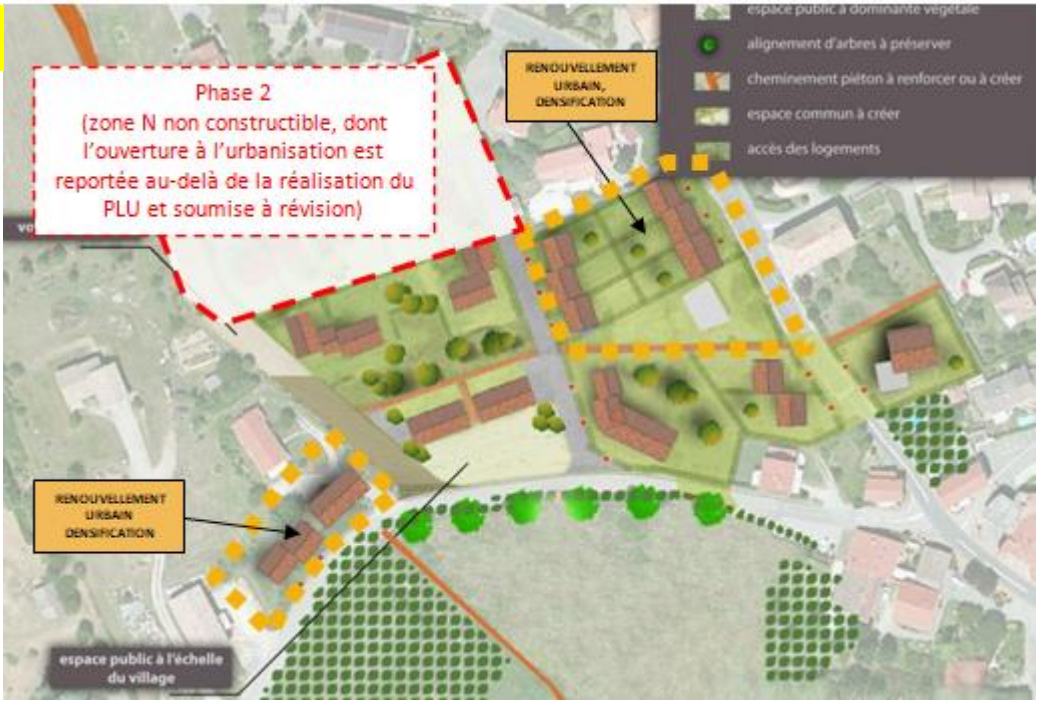


"APRES"

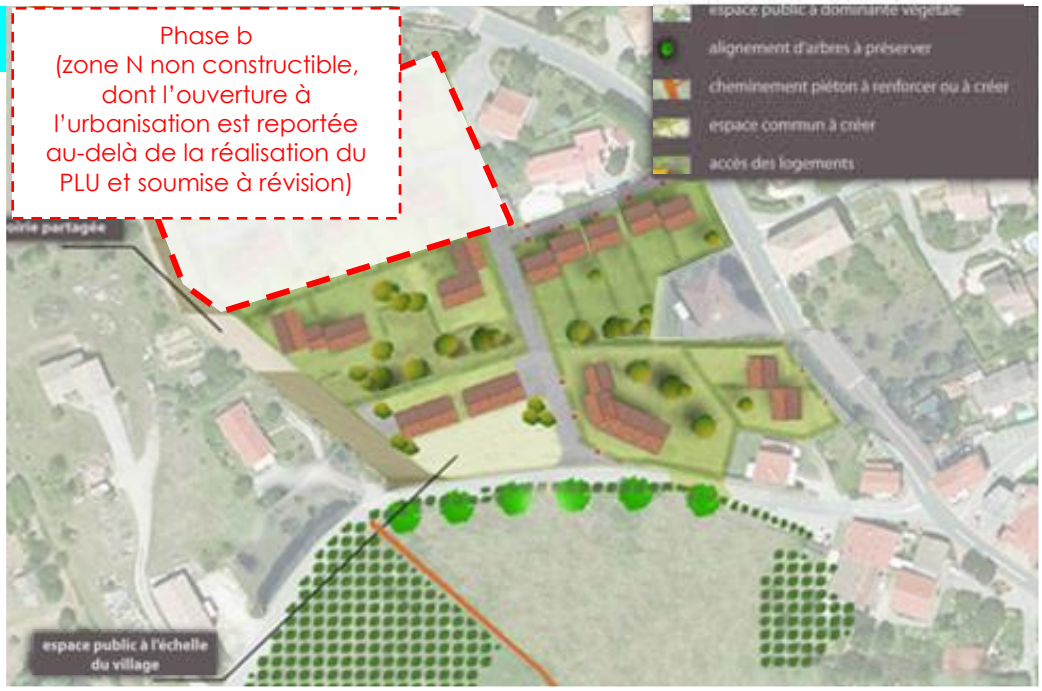


- **<u>Illustration possible de l'aménagement</u>**
  <u>(non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)</u>

"AVANT"



"APRES"



➢ L'OAP n°2 - Les Acacias

- **Principes d'aménagement**

Ce secteur s'implante à proximité des lotissements du Clos du Soleil et des Acacias, principales opérations de développement de l'urbanisation sur la commune dans la dernière décennie. Sur plus d'un hectare, incluant une parcelle de 0,5 ha déjà construite, il s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine et était déjà constructible dans le cadre du premier PLU de la commune approuvé en 2006.
Il constitue une opportunité de venir parachever l'urbanisation de ce secteur sans accroître l'emprise de l'enveloppe urbaine dans l'espace naturel et agricole.

Sur le plan urbanistique, l'aménagement de ce secteur doit répondre à plusieurs enjeux :

➔ Achever l'intégration du vallon des Varines **en tant que coulée verte majeure de cœur de** village, encadrée de part et d'autre par une urbanisation maitrisée et densifiée :
une densité comprise entre 20 et 25 logements/ha sera visée, sous la forme de logements intermédiaires ou individuels groupés.

➔ Renforcer les connexions piétonnes de ce secteur au Sud Est du bourg avec le reste du village :

- Valorisation du chemin des écoliers en direction de l'école et du cœur de village (église, mairie)
- Création d'une liaison piétonne en surplomb du ruisseau des Haies pour relier le lotissement et l'espace sportif des Varines.

➔ **Intégrer ce nouveau secteur d'urbanisation à l'ensemble Acacias/Clos du Soleil** :

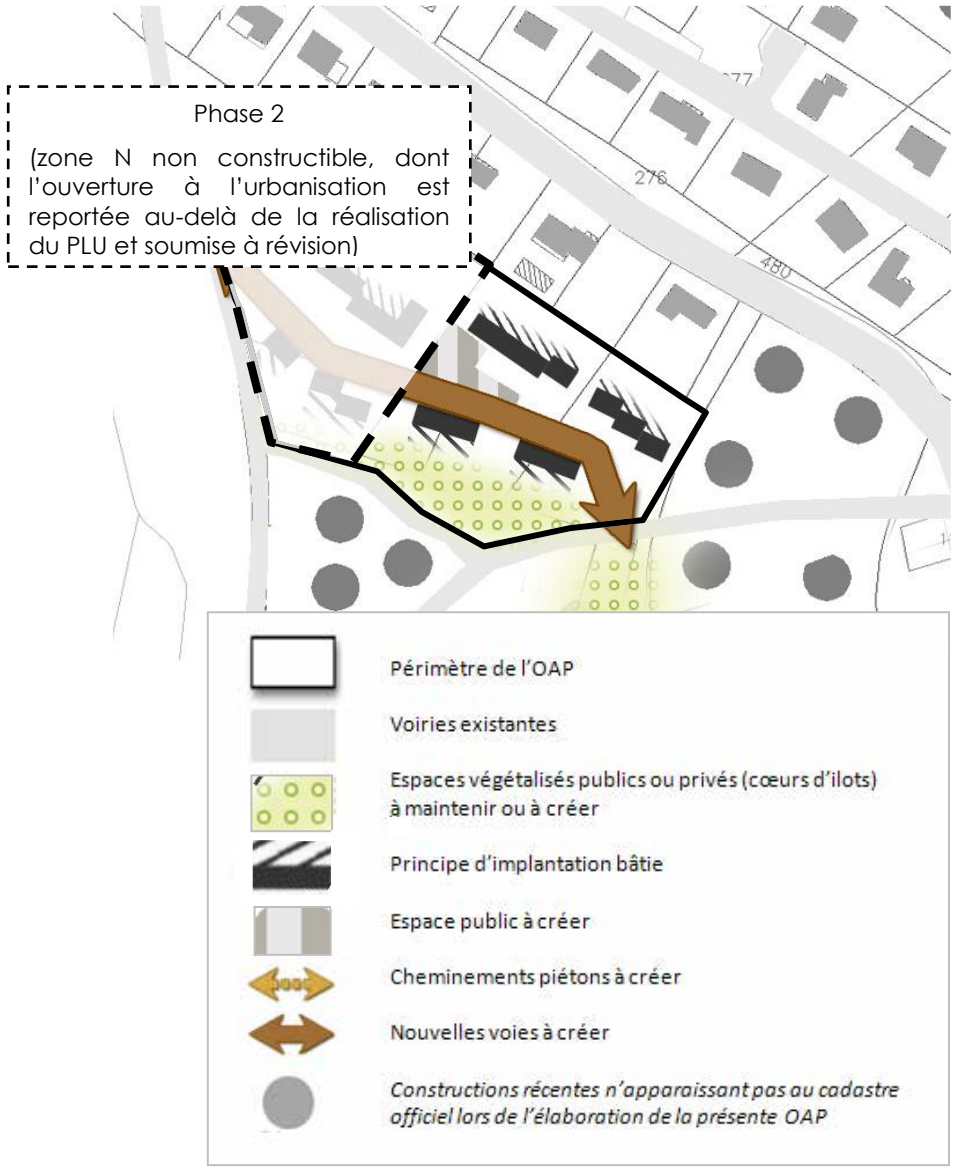
- la voie de desserte du quartier se connectera à partir de la voie de desserte du lotissement des Acacias, puis se prolongera, à terme, jusqu'au chemin des écoliers, pour éviter toute impasse.
  L'aire de retournement aménagée en première phase sera aménagée, à terme, en espace public central paysager.
- Le talus séparant le périmètre de l'orientation d'aménagement du lotissement des Acacias sera préservé en l'état : les Implantations bâties devront se faire au plus loin possible de ce talus.

~~➔ Le programme bâti intègre une obligation de produire de 1 à 2 logements abordables~~

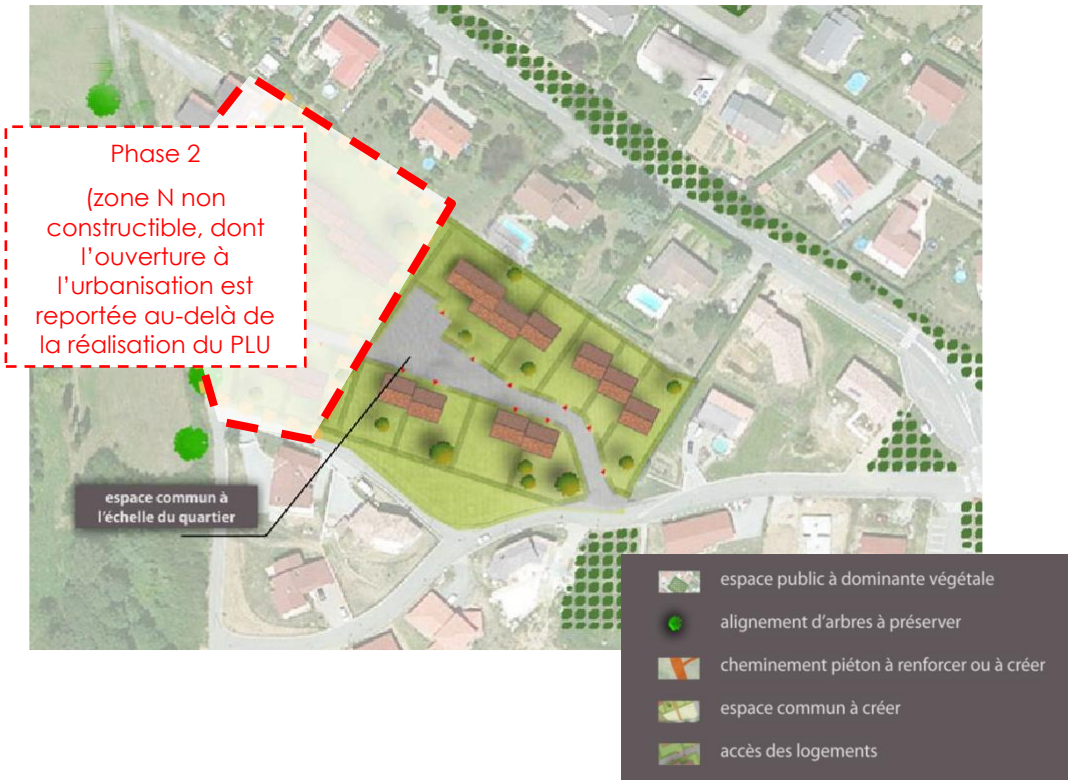
- **Phasage**

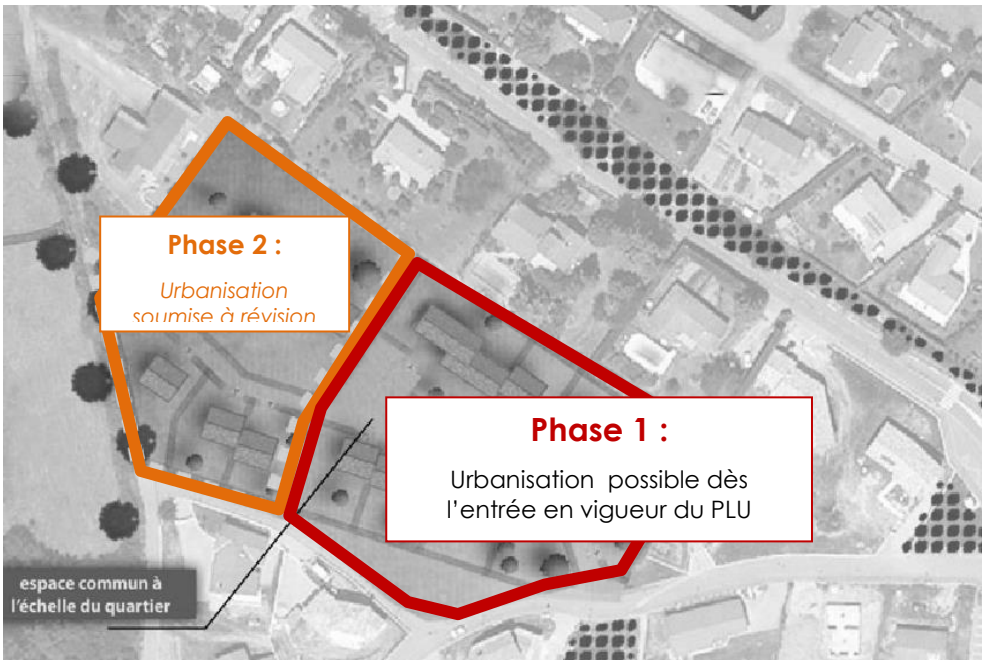
L'ouverture à l'urbanisation du périmètre de l'OAP n°2 et de la zone AUb se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements programmés.

- **Schéma de principe pour l'aménagement du secteur**
  (opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)

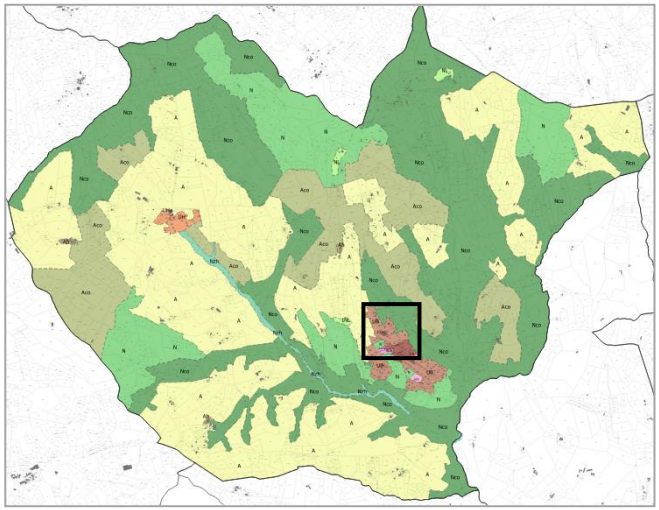


- **<u>Illustration possible de l'aménagement</u>**
  <u>(non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)</u>





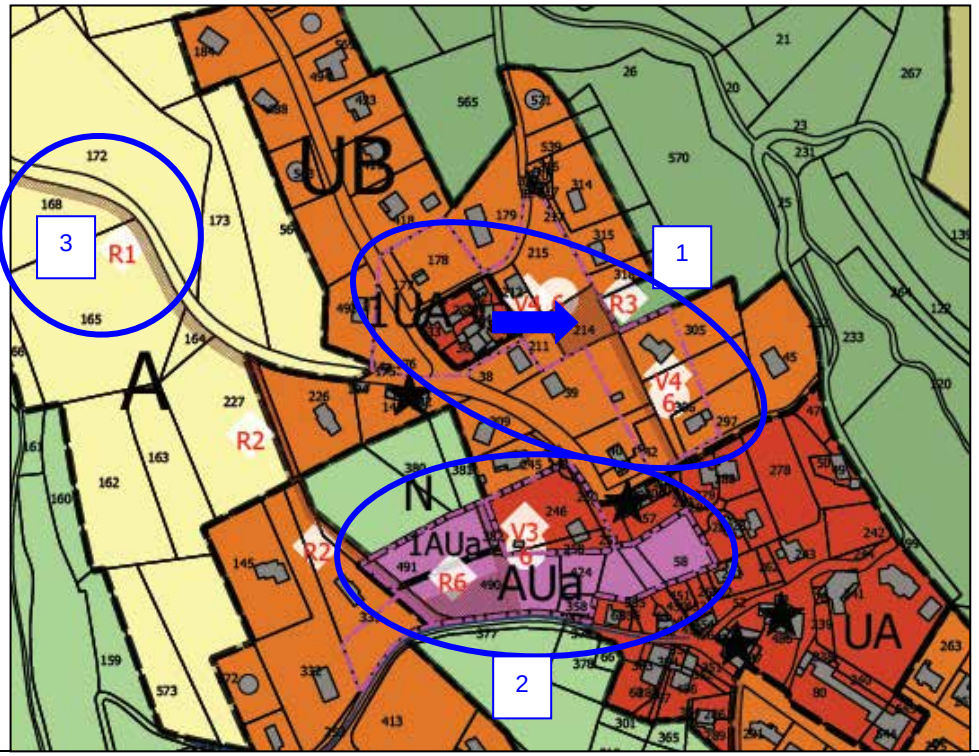
II.2. Le Document graphique (plan de zonage - Pièce n°4 du PLU approuvé le 22 janvier 2016)



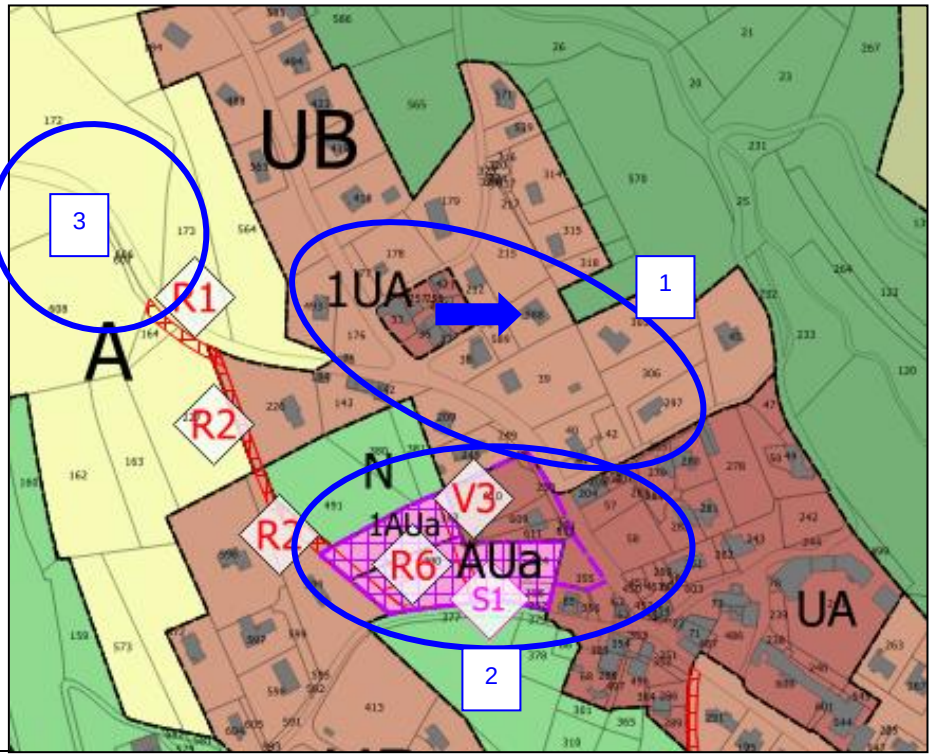
En centre-village, le document graphique modifié intègre les évolutions suivantes :

1. suppression du périmètre de l'OAP n°1 sur le secteur de la Croix (une habitation construite sur l'emplacement réservé R3, et un emplacement réservé V4 qui n'a plus lieu d'être
2. adaptation du périmètre de l'OAP n°2, renommée OAP n°1, sur le secteur des Varines, qui ne s'étend plus de part et d'autre de la route du village (absence d'enjeu particuliers d'aménagement sur la parcelle n°58 à l'Est de la RD), et intègre désormais la servitude de mixité sociale valant emplacement réservé S1 au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme
3. réduction du linéaire de l'emplacement réservé R1 pour l'aménagement d'un cheminement piéton du centre-village jusqu'à l'étang, au Nord-Ouest (cheminement en partie aménagé désormais).

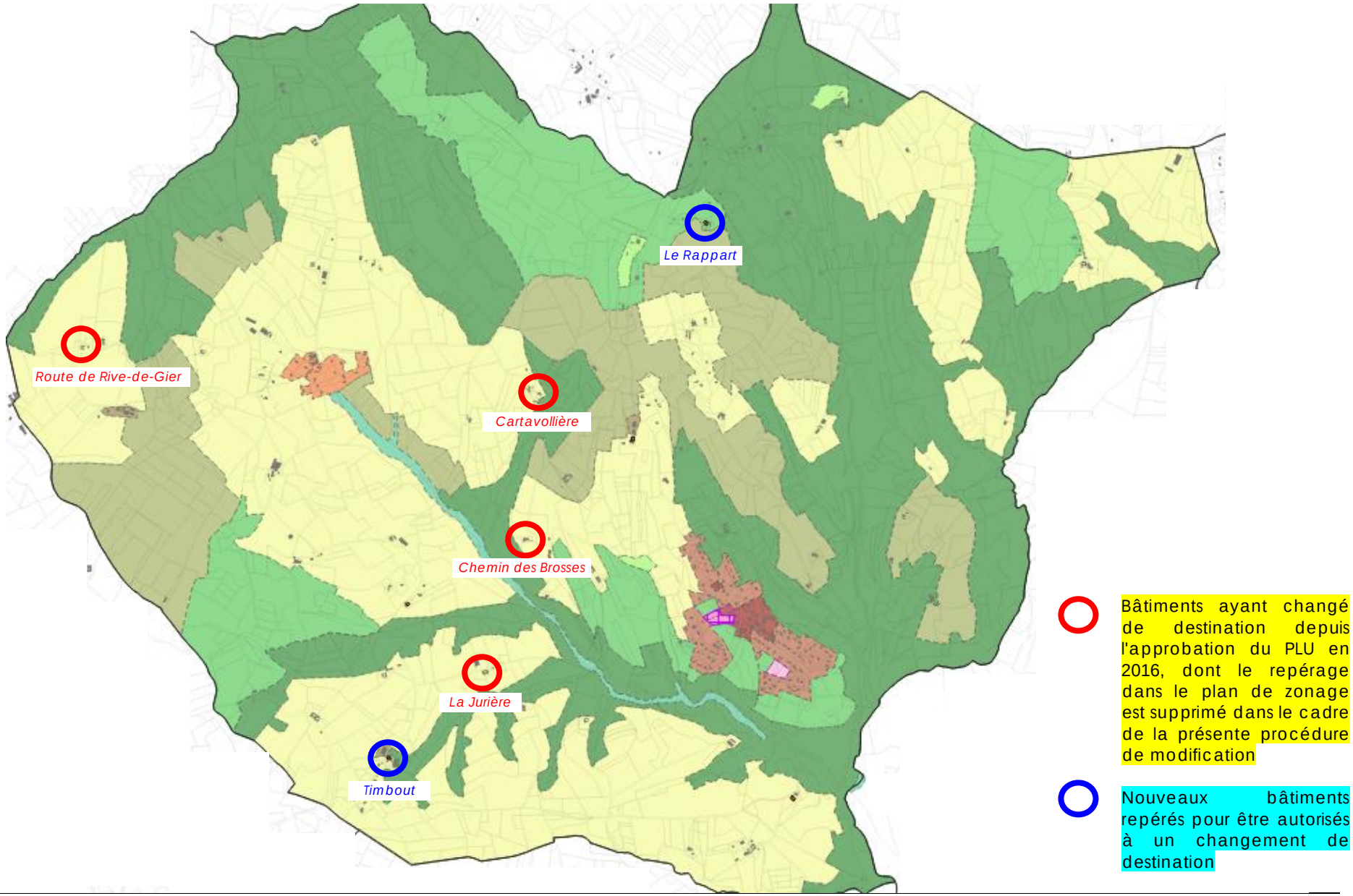
"AVANT"



"APRES"



En ce qui concerne l'adaptation de la liste des changements de destination, le document graphique modifié intègre les évolutions suivantes :



II.3. Le Règlement écrit *(pièce n°5 du PLU approuvé le 22 janvier 2016)*

Le règlement modifié intègre les évolutions suivantes :

- Zones U :
  - Présentation des zones UA et UB, articles UA2 et UB2 : la servitude de mixité sociale mise en place dans le PLU approuvé au titre de l'article L151-15 est supprimée.
  - Articles UA2 et UB2 : la limitation des surfaces et du nombre d'annexes autorisés est supprimée
- Zones AU :
  - Présentation de la zone AUa, article AUa2 : la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme est remplacée par une servitude de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° : au sein de la zone AUa, il est attendu une part de 25 % de la surface de plancher totale dédiée à du logement abordable
  - Présentation de la zone AUb et article AUb2 : la servitude de mixité sociale mise en place dans le PLU approuvé au titre de l'article L151-15 est supprimée.
- Zone A :
  - Article A2 : les constructions et installations nécessaires à l'entretien du matériel agricole gérées par les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA) sont autorisées, de même que les annexes (dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement) et piscines non rattachées au volume principale de l'habitation.
    La création de surface de plancher supplémentaire dans le cadre de l'aménagement, dans son volume principal ou dans un volume annexe, d'une construction à usage d'habitation existante, est également autorisée.
  - Article A8 :
    En accompagnement de l'autorisation nouvelle des annexes et piscines non raccrochées au volume de la construction principale, il est fixé une règle d'implantation des piscines et annexes dans un périmètre de 25 m vis-à-vis de la construction principale, et ce afin de limiter le mitage dans le cadre de grands tènements. Une dérogation à cette obligation d'implantation à proximité au motif d'une impossibilité technique liée notamment à la topographie est néanmoins introduite.
- Zone N :
  - Article N2 :
    Comme en zone A, les annexes (dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement) et piscines non rattachées au volume principale de l'habitation sont désormais autorisées, en compatibilité avec la loi pour la croissance et l'égalité des chances économiques d'août 2015, dite "loi Macron".

La création de surface de plancher supplémentaire dans le cadre de l'aménagement, dans son volume principal ou dans un volume annexe, d'une construction à usage d'habitation existante, est également autorisée.

- Article N8 :

  Dans le même esprit que la zone A, il est fixé une règle d'implantation des piscines et annexes dans un périmètre de 25 m vis-à-vis de la construction principale pour limiter le mitage dans le cadre de grands tènements. La dérogation à cette obligation d'implantation à proximité est néanmoins introduite.

- Définitions générales

  - Les piscines sont désormais exclues du calcul de l'emprise au sol.
  - Il est par ailleurs ajouté une définition des logements pouvant être comptabilisés en tant que "logements abordables" dans le cadre de l'application de la servitude de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme en zone AUa.

L'ensemble des modifications apportées est mis en évidence de la manière suivante :

- les dispositions supprimées suite à la présente procédure de modification
- les dispositions ajoutées dans le cadre de la présente procédure de modification

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale multifonctionnelle de densité moyenne **correspondant, pour l'essentiel, au cœur du village, autour du pôle d'équipements publics constitué par la mairie, l'école, l'église et la salle des** fêtes.
La zone UA comprend un secteur 1UA (ilot sur le lieu-dit de la Croix, à **l'intersection entre le chemin de Vérance et la RD n°59) avec des règles d'occupation des sols spécifiques.**

~~Elle est concernée par :~~

- ~~**une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151**-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à *« 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 doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».*~~

La zone UA est concernée par une zone de risques géologiques de type 2 repérée par des hachures oranges sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).

Dans la zone UA, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du* 20 mars 2015 *et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.*

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2015

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

Article UA 1
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

a) les constructions neuves et les travaux sur constructions à usage:
industriel,
agricole,
d'entrepôt,

l'**aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes***, et des habitations légères de loisirs*.

les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
les parcs d'attraction* ouverts au public,
les dépôts de véhicules*
les garages collectifs de caravanes*,

l'ouverture de carrières*

Article UA 2
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage:

~~**d'habitation**, à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, un minimum de 20% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif aidé~~

artisanal dans la limite de 200m2 de surface de plancher*, à l'exception du secteur 1UA,

de commerce dans la limite de 300 m2 de surface de plancher*dans la zone UA et de 150 m² de surface de plancher dans le secteur 1UA,

~~**d'annexe**, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement.~~

b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

c) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

d) Les piscines (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.

- *Article UA 3*
  Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- o la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ou la construction,
- o la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- o le type de trafic généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- o les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Dans le cas des opérations et constructions implantées le long d'une Route Départementale hors agglomération et nécessitant la réalisation d'une pente ou d'une rampe d'accès, la pente ou la rampe d'accès devra être inférieure à 5 % sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

c) Les parcelles comportant des constructions existantes ne peuvent avoir un accès supplémentaire. L'accès existant doit être maintenu et commun aux constructions existantes et futures.

d) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

3-2 Voirie* :

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.
La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

- *Article UA 4*
  Desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-2-2 Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 2, matérialisée par des hachures de couleur orange au Document graphique (pièce n°04-3), il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes. Au sein de ces secteurs, il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol. En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, celles-ci devront être gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

- *Article UA 5*
  Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

- *Article UA 6*
  Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.
Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-**2 Règle d'implantation**

Les façades sur voies et emprises publiques doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 6 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.
Dans le cas d'un retrait, l'alignement* devra être assuré par un mur de clôture et/ou une construction annexe.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

6-**3 Règles d'implantation particulières**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment à la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

- *Article UA 7*
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

7-**2 Règles d'implantation générales**

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins.

Dans le cas d'un retrait, la distance entre la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

7-**3 Règles d'implantation particulières**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment à la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

- *Article UA 8*
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
sur une même parcelle

Non réglementé

- *Article UA 9*
  Emprise au sol

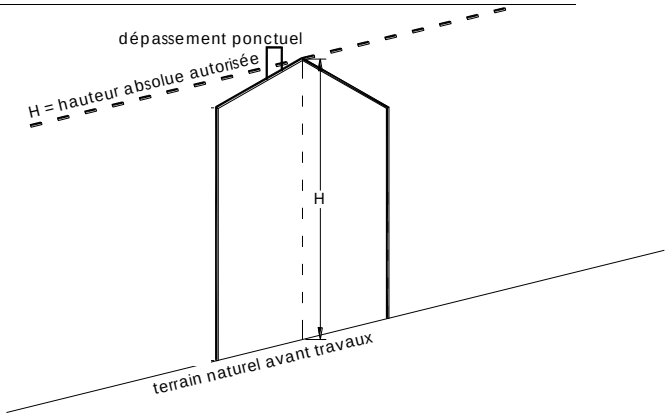
Non réglementé

- *Article UA 10*
  Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur* maximale est fixée à 12 m au faîtage
Cette hauteur sera minorée de 2 m en présence de toitures terrasses.

La hauteur* des annexes est limitée à 4m.



Ces limites ne s'appliquent pas :
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

- *Article UA11*
  Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent document.

- *Article UA 12*
  Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

Pour les constructions neuves à **usage d'habitation:**
- 1 place de stationnement par logement créé.
- En cas **d'extension**, 1 place de stationnement pour toute extension supérieure à 80 m² de surface de plancher*
- En cas de changement de destination pour un usage d'habitation, il sera demandé 1 place de stationnement par logement supplémentaire créé.

Aucune place de stationnement n'est requise pour les autres occupations du sol admises dans la zone

Règle relative au stationnement des 2 roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 4 m2 de local par tranche de 150 m2 de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et pour les bureaux.

- *Article UA 13*
  Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

a) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:
   de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
   de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
   de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
   de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 10 %.**

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement créées, répartis de façon homogène.

- *Article UA14*
  Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

- *Article UA15*
  Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

-
-
- *Article UA16*
  Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine de faible densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.
Il s'agit d'une zone immédiatement constructible, correspondant aux secte**urs urbanisés en extension du cœur du bourg, dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités** économiques et aux équipements.
Elle rassemble les secteurs suivants : la Croix, Les Varines, Les Acacias, Le Clos du Soleil, Les Champs Blancs.

Elle est concernée par :

- ~~**une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-**15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à *« 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 doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »*.~~
- un périmètre **d'Orientation d'Aménagement et de** Programmation (OAP n°1).

La zone UB est concernée par une zone de risques géologiques de type 2 repérée par des hachures oranges sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).

Dans la zone UB, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2015 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipale du 20 mars 2015.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

Article UB 1
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) les constructions neuves et travaux sur constructions à usage:
industriel,
agricole,
d'entrepôt,
de commerce

b) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés,

c) l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.

d) les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
les parcs d'attraction* ouverts au public,
les dépôts de véhicules*
les garages collectifs de caravanes*

e) l'ouverture de carrières*

Article UB 2
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a) Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage:

~~- **d'habitation**, à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, un minimum de 20% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif aidé~~

- artisanal dans la limite de 200m2 de surface de plancher*, et sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone

~~- **d'annexe**, lorsqu'elle constitue sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement.~~

b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

c) les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

d) Les piscines (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.

Article UB 3
Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

d) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- o la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ou la construction,
- o la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- o le type de trafic généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- o les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Dans le cas des opérations et constructions implantées le long d'une Route Départementale hors agglomération et nécessitant la réalisation d'une pente ou d'une rampe d'accès, la pente ou la rampe d'accès devra être inférieure à 5 % sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement.

e) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

f) Les parcelles comportant des constructions existantes ne peuvent avoir un accès supplémentaire. L'accès existant doit être maintenu et commun aux constructions existantes et futures.

d) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

3-2 Voirie* :

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.
La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

- *Article UB 4*
  Desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-2-2 Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 2, matérialisée par des hachures de couleur orange au Document graphique (pièce n°04-3), il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes. Au sein de ces secteurs, il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol. En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, celles-ci devront être gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

- *Article UB 5*
  Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

- *Article UB 6*
  Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-**2 Règle d'implantation**

*L'implantation des bâtiments sera compatible avec les principes d'aménagement qui figurent dans « Les orientations d'aménagement et de programmation » **du présent PLU.***

Les façades sur voies et emprises publiques doivent être implantées à l'alignement ou avec un **retrait compris entre 3 et 6 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.**

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

6-**3 Règles d'implantation particulières**

Les constructions et ouvrages ci après **s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait** minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

- *Article UB 7*
  Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

7-**2 Règle d'implantation générale**

*L'implantation des bâtiments sera compatible avec les principes d'aménagement qui figurent dans « Les orientations d'aménagement et de programmation » **du présent PLU.***

Les constructions doivent :

- soit s'implanter sur une seule limite séparative.
- soit s'implanter avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

7-**3 Règles d'implantation par**ticulières

Les constructions et ouvrages ci après **s'implanteront soit sur limite séparative soit avec un retrait** minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment à la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

- *Article UB 8*
  Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
  sur une même parcelle

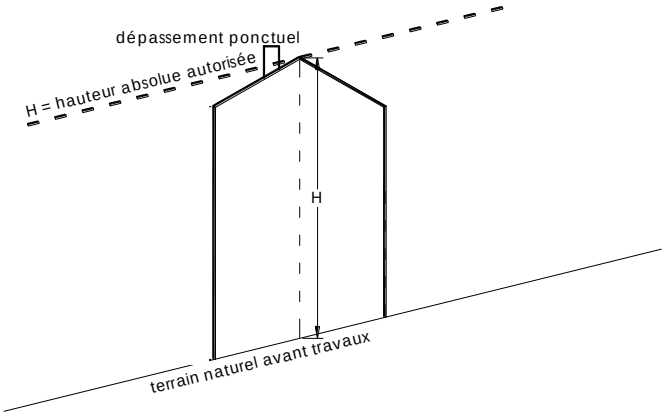
Non réglementé.

- *Article UB 9*
  Emprise au sol

Non réglementé

- *Article UB 10*
  Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur* des constructions est limitée à 8 m au faîtage.
Cette hauteur sera minorée de 2 m en présence de toitures terrasses.
La hauteur* des annexes est limitée à 4m.

Ces limites ne s'appliquent pas :
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

- *Article UB 11*
  Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent règlement.

- *Article UB 12*
  Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés pour les constructions à usage d'habitation doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- **Pour les constructions à usage d'habitation:**
  - 2 places par logement.
    Pour le logement locatif aidé par un prêt financé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

- Pour les constructions à usage artisanal :
  - 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

- **Pour les constructions à usage de bureaux et d'hôtellerie** :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 4 m2 de local par tranche de 150 m2 de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

- *Article UB 13*
Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

c) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:
   - de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
   - de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
   - de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
   - de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement

d) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30 %.**

e) Les aires de stationnement*doivent comporter des plantations à raison **d'un arbre pour 4** places de stationnement créées, répartis de façon homogène

- *Article UB 14*
Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

- *Article UB15*
Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

- *Article UB16*
Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone à urbaniser à dominante d'habitat destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Cette zone est localisée au secteur « La Croix –Varines ».

.

Elle bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen termes. L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone AUa comporte un secteur 1AUa avec des règles de hauteur différentes.

La zone AUa est concernée par :

- une servitude de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, *qui autorise le règlement à "délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit".*
  ~~**au titre de l'article L151**-15 *du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « 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 doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».*~~

- un périmètre **d'Orientation d'Aménagement et de** Programmation (OAP n°2). La desserte et l'aménagement de ce secteur doit s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation» (OAP n°2).

La zone AUa est concernée par une zone de risques géologiques de type 2 repérée par des hachures oranges sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).

Dans les zones à urbaniser, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2015 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa, sauf stipulations contraires.

Article AUa 1
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) les constructions neuves à usage:
- industriel
- agricole,
- d'entrepôt*
- artisanal

b) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs.

c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*

f) l'ouverture de carrières.

Article AUa 2
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) Les constructions neuves à usage :

- **d'habitation**, sous réserve, au sein du secteur S1 concerné par la servitude de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, que, lors de la réalisation d'un programme, 25 % de la surface de plancher soit dédiés à des logements abordables*
- de commerce dans la limite de 300 m2 de surface de plancher*
- artisanal, à condition d'être compatible avec le caractère de la zone et d'être intégré à la construction à usage d'habitation et dans la limite de 50 % de la surface totale de plancher* de la construction

~~les annexes, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement~~

b) les piscines (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.

c) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

d) les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article AUa 3
Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

   - o la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ou la construction,
   - o la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
   - o le type de trafic généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
   - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

   Dans le cas des opérations et constructions implantées le long d'une Route Départementale hors agglomération et nécessitant la réalisation d'une pente ou d'une rampe d'accès, la pente ou la rampe d'accès devra être inférieure à 5 % sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

c) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

3-2 Voirie* :

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

   En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
   Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.
   La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article AUa 4
Desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-2-2 Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 2, matérialisée par des hachures de couleur orange au Document graphique (pièce n°04-3), il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes. Au sein de ces secteurs, il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol. En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, celles-ci devront être gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

-

Article AUa 5
Caractéristique des terrains

Non réglementé

Article AUa 6
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-**2 Règle d'implantation générale**

*L'implantation des bâtiments sera compatible avec les principes d'aménagement qui figurent dans « Les orientations d'aménagement et de programmation » **du présent PLU.***

Les façades sur voies et emprises publiques doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres.

Les piscines s'implanteront **avec un retrait minimum de 2 mètres de l'alignement.** Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

-

6-**3 Règles d'implantation particulières**

Les constructions et ouvrages ci après **s'implanteront soit à l'alignement so**it avec un retrait minimum de 1 mètre :

- o les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment à la règle générale
- o les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- o les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

-

Article AUa 7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

7-**2 Règles d'implantation générales**

*L'implantation des bâtiments sera compatible avec les principes d'aménagement qui figurent dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » **du présent PLU.***

Les constructions doivent s'implanter soit :

- o sur une limite séparative au moins.
- o en retrait des limites séparatives. Dans ce cas la distance entre la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

7-**3 Règles d'implantation particulières**

Les constructions et ouvrages ci après **s'implanteront soit en limite, soit avec un r**etrait minimum de 1 mètre :

- o les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale

- o les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- o les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article AUa 8
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUa 9
Emprise au sol

Non réglementé

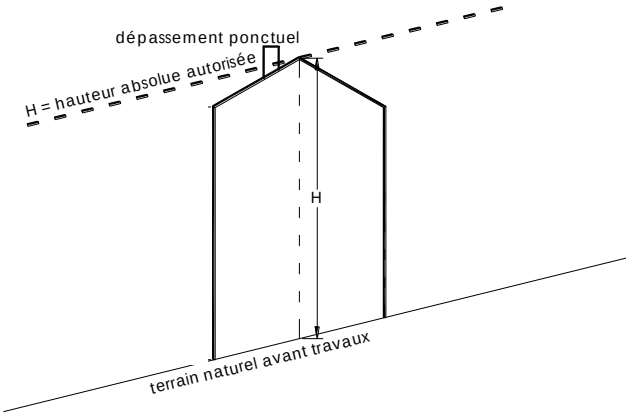
Article AUa 10
Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage.
Dans le secteur 1AUa, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

Cette hauteur est à minorer de 2 mètres en présence de toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.



Ces limites ne s'appliquent pas :
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
  -

Article AUa 11
Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6 du présent règlement.

Article AUa 12
Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100m de ce dernier.
Les normes minimales suivantes sont exigées :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** :
  Il est demandé 2 places de stationnement minimum par logement.
  Pour le logement locatif aidé par un prêt financé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces **et d'hôtellerie** :
  1 place de stationnement par tranche complète de 40 m2 de surface de plancher* réservée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 4 m2 de local par tranche de 150 m2 de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article AUa 13
Réalisation d'espaces libres – d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

a) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
   - de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
   - de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
   - de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
   - de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20%

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations : au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement créées, réparties de façon homogène

Article AUa 14
Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article AUa15
Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article AUa16
Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE AUb

CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone à urbaniser à dominante d'habitat destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Cette zone est localisée au lieu dit « Acacias-Champs Blanc »

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen termes. L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone AUb est concernée par :

- ~~**une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-**15 *du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « 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 doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».*~~

- un périmètre **d'Orientation d'Aménagement et de** Programmation (OAP n°3). La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

La zone AUb est concernée par une zone de risques géologiques de type 2 repérée par des hachures oranges sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).

Dans les zones à urbaniser, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal 20 mars 2015 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUb, sauf stipulations contraires.

Article AUb 1
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) les constructions neuves à usage:
   - industriel
   - agricole,
   - d'entrepôt*
   - de commerce
   - d'hôtellerie

b) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs.

c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
   - les parcs d'attraction* ouverts au public,
   - les dépôts de véhicules*,
   - les garages collectifs de caravanes*

d) l'ouverture de carrières.

Article AUb 2
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) Les constructions neuves à usage :

~~- **d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, un minimum de 20% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif aidé~~

- de bureau, à condition qu'il soit intégré à la construction à usage d'habitation et dans la limite de 50% de la surface totale de plancher* de la construction

- artisanal, à condition d'être compatible avec le caractère de la zone et d'être intégré à la construction à usage d'habitation et dans la limite de 50 % de la surface totale de plancher* de la construction

~~Les annexes, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement~~

b) Les piscines (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.

c) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

d) les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- *Article AUb 3*
  Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

   - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ou la construction,
   - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
   - le type de trafic généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
   - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

   Dans le cas des opérations et constructions implantées le long d'une Route Départementale hors agglomération et nécessitant la réalisation d'une pente ou d'une rampe d'accès, la pente ou la rampe d'accès devra être inférieure à 5 % sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

c) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

3-2 Voirie* :

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

   En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

   Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

   La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

- *Article AUb 4*
  Desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-2-2 Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 2, matérialisée par des hachures de couleur orange au Document graphique (pièce n°04-3), il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes. Au sein de ces secteurs, il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol. En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, celles-ci devront être gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

- *Article AUb 5*
  Caractéristique des terrains

Non réglementé

- *Article AUb 6*
  Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.
Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-**2 Règle d'implantat**ion générale

*L'implantation des bâtiments sera compatible avec les principes d'aménagement qui figurent dans « Les orientations d'aménagement et de programmation » **du présent PLU.***

Les constructions s'implanteront soit:
- o à l'alignement
- o avec un retrait minimum de 3 mètres

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

6-**3 Règles d'implantation particulières**

Les constructions et ouvrages ci après **s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait** minimum de 1 mètre :
- o les aménagements*, de bâtiments existants et implantés différemment à la règle générale
- o les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- o les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

- *Article AUb 7*

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

7-**2 Règles d'implantation générales**

*L'implantation des bâtiments sera compatible avec les principes d'aménagement qui figurent dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » **du présent PLU.***

Les constructions doivent s'implanter soit :
- o sur une limite séparative au plus.
- o En retrait des limites séparatives. Dans ce cas la distance entre la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

7-**3 Règles d'implantation particulières**

Les constructions et ouvrages ci après **s'implanteront soit en limite soit avec un r**etrait minimum de 1 mètre :
- o les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale
- o les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- o les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

- *Article AUb 8*

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

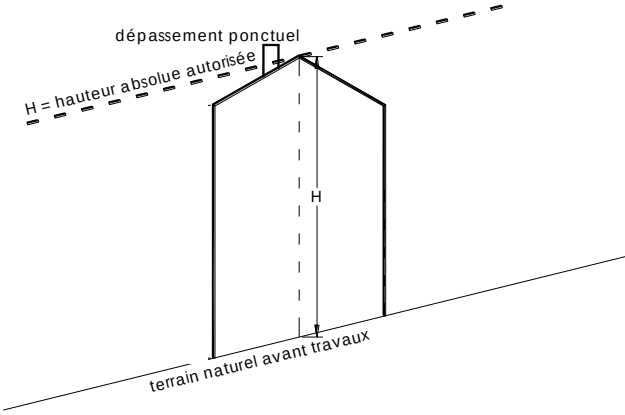
Non réglementé

- *Article AUb 9*
Emprise au sol

Non réglementé

- *Article AUb 10*
Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.

Cette hauteur est à minorer de 2 mètres en présence de toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas :
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

- *Article AUb 11*
Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6 du présent règlement.

- *Article AUb 12*
Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** :
  Il est demandé 2 places de stationnement minimum par logement.
  Pour le logement locatif aidé par un prêt financé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux:
  1 place de stationnement par tranche complète de 40 m2 de surface de plancher* réservée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 4 m2 de local par tranche de 150 m2 de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

- *Article AUb 13*

Réalisation d'espaces libres – d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

a) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
   - de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
   - de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
   - de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
   - de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30%

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations : au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement créées, réparties de façon homogène

- *Article AUb 14*

Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

- *Article AUb15*

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

- *Article AUb16*

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE A

CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone comprend :

- *Un secteur Ah* qui concerne des bâtiments à usage d'activités économiques qui, situés dans l'espace agricole, n'ont aucun lien avec l'agriculture.
  Ce secteur Ah particulier autorise une extension limitée des constructions existantes
- *Un secteur Aco*, recouvrant les espaces agricoles particulièrement intéressants sur le plan environnemental (trame verte). Le secteur Aco matérialise ainsi un secteur agricole protégé où toute construction nouvelle est interdite.
- *Un secteur Ap* disposant de qualités paysagères à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (points de vue depuis les routes en balcons), où toute construction nouvelle est interdite.

La zone A est concernée par :

- *une zone de risques géologiques de type 1 repérée par des hachures rouges sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).*
- *une zone de risques géologiques de type 2 repérée par des hachures oranges sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).*
- *une zone de risques géologiques de type 3 repérée par des hachures jaunes sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).*
- ***une zone d'anciens travaux miniers** (zone A) repérée par des points marrons sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).*
- *des zones de dangers significatifs* (correspondant aux effets irréversibles - "distance IRE"), graves (correspondant aux premiers effets létaux ("distance PEL") ou très graves (correspondant aux effets létaux significatifs ("distance ELS") *pour la vie humaine, liées au passage de 3 canalisations de transport de gaz.*

  Ces zones sont repérées par des hachures violettes sur la carte "Risques" du Document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des Dispositions générales du présent règlement).

Les démolitions sont soumises à permis de démolir pour toutes constructions repérées par une croix noire sur le document et protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les prescriptions ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires

Article A1
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les constructions et installations qui ne sont pas visées à l'article A2

Dans la zone de risque géologique de type 1 matérialisée par des hachures rouges, comme au sein de la zone d'anciens travaux miniers repérée par des points marron au Document graphique (Pièce n°04-3), toutes les constructions et installations, y compris celles qui sont **visées à l'article A2.**

Article A2
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

2-1 **Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone A, incluant les secteurs Aco, Ah** et Ap :

a) Les affouillements et exhaussements de sol* (y compris ceux liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et tous travaux sur les ouvrages hydrauliques existants) dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone et où ils ne sont pas susceptibles de porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien des zones humides.

b) Les ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole ou forestière ou au **fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,** sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone

2-2 **Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Aco, Ah** et Ap, et à condition de ne pas être situés au sein de la zone de risque géologique de type 1 matérialisée par des hachures rouges, au sein de la zone d'anciens travaux miniers repérée par des points au Document graphique (Pièce n°04-3) :

a) Les constructions neuves et les travaux sur constructions à usage:

- agricole ou forestier lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole* ou forestière
- **d'habitation** lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole et dans la limite de 250 m² de surface de plancher*
- d' annexes* dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, de 40 m² de surface de plancher, et d'une annexe par tènement
- de piscines, ~~sous réserve de s'inscrire en extension des constructions existantes~~ lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement.

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres (au point le plus éloigné de la construction). Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

b) Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date ~~d'approbation du~~ du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- **la réfection et l'adaptation*** (sans modification du volume existant), avec ou sans création de surface de plancher* nouvelle, des constructions à usage d'habitation existantes à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU ;,
- Les extensions de constructions existantes à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU, dans la limite de 50 m2 de surface de plancher*, d'une extension par tènement et dans la limite de 250 m2 de surface de plancher* totale après travaux.

L'extension des constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme n'est toutefois possible que sous réserve qu'il n'y ait plus d'espace résiduel à aménager dans le volume de la construction existante.

- o les annexes* dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, de 40 m² de surface de plancher, et d'une annexe par tènement
- o les piscines, ~~sous réserve de s'inscrire en extension des constructions existantes~~ lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU, dans la limite d'une piscine par tènement.

c) Les constructions et **installations nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agrées (CUMA**)

d) Le changement de destination dans le volume existant et dans la limite de 250 m2 de surface de plancher* après travaux des constructions repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

e) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2-3 **Sous réserve d'être situés dans les secteurs Aco:**

a) Les travaux suivants concernant **les constructions à usage d'habitation existantes** à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:

- o la **réfection et l'adaptation***(sans modification du volume existant), avec ou sans création de surface de plancher* nouvelle, des constructions à usage d'habitation existantes à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU ;,
- o Les extensions de constructions existantes à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU, dans la limite de 50 m2 de surface de plancher*, d'une extension par tènement et dans la limite de 250 m2 de surface de plancher* totale après travaux.

  L'extension des constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme n'est toutefois possible que sous réserve qu'il n'y ait plus d'espace résiduel à aménager dans le volume de la construction existante.
- o les annexes* dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, de 40 m² de surface de plancher et d'une annexe par tènement;
- o les piscines, ~~sous réserve de s'inscrire en extension des constructions existantes~~ lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU, dans la limite d'une piscine par tènement.

2-4 **Sous réserve d'être situés dans le secteur Ah**

a) Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'activité** économique à la date d'approbation du PLU et pour un usage d'activité économique sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:
   - o **L'aménagement** des constructions existantes dans le volume existant
   - o **L'extension des constructions** existantes à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU dans la limite de 30 % de l'emprise au sol* existante et d'une seule extension par tènement.

Article A3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ou la construction,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le type de trafic généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Dans le cas des opérations et constructions implantées le long d'une Route Départementale hors agglomération et nécessitant la réalisation d'une pente ou d'une rampe d'accès, la pente ou la rampe d'accès devra être inférieure à 5 % sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

c) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

3-2 Voirie* :

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.
La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

- *Article A 4*
Desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Eau potable

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions **nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.**
En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
En l'absence de réseau public d'égout, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite. Elle se fera via un fossé d'infiltration.
Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 2, matérialisée par des hachures de couleur orange au Document graphique (pièce n°04-3), toute construction nouvelle devra, en l'absence de réseau public d'égout, comporter un dispositif d'assainissement autonome transitoire basé sur un système de filtres à sables drainés verticaux.
L'évacuation des eaux usées après traitement sera interdite dans les pentes et ne pourra se faire en profondeur dans le rocher. Les eaux usées traitées devront être conduites jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé...).
Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 3, matérialisée par des hachures de couleur jaune au Document graphique (pièce n°04-3), et dans le cas de pentes supérieures à 10°, on appliquera les prescriptions données pour les zones de type 2

4-2-2 Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 2, matérialisée par des hachures de couleur orange au Document graphique (pièce n°04-3), il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes.
Dans ces secteurs, il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol. En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, celles-ci devront être gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).
Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 3, matérialisée par des hachures de couleur jaune au Document graphique (pièce n°04-3), et dans le cas de pentes supérieures à 10°, on appliquera les prescriptions données pour les zones de type 2

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

- *Article A5*
  Caractéristiques des terrains

Non réglementé

- *Article A6*
  Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-2 Règle d'implantation générale

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

6-3 Règles d'implantation particulières

Les constructions et ouvrages ci après **s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait** minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

- *Article A7*

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

7-2 Règle d'implantation générale

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

7-3 Règles d'implantation particulières

Les constructions et ouvrages ci après **s'i**mplanteront soit en limite, soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

- *Article A 8*

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf impossibilité technique avérée liée notamment aux contraintes topographiques, les constructions à usage d'annexe et de piscine s'implanteront, pour la majeure partie de leur emprise au sol, dans un périmètre de 25 m mesuré en tous points du nu extérieur des façades de la construction principale.

- *Article A 9*

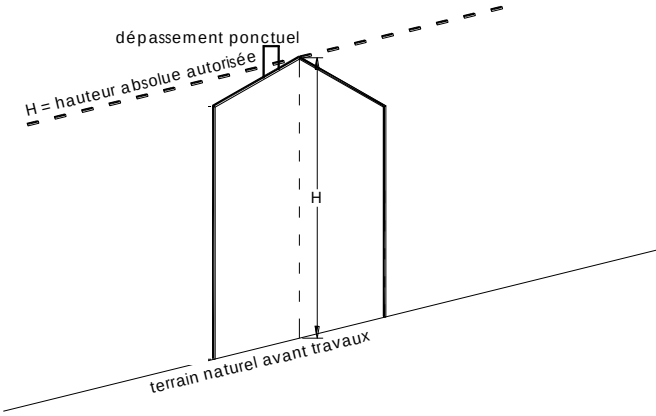
Emprise au sol

Non réglementé

- *Article A10*

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur des constructions est limitée à :*

- 12 m au faîtage pour les bâtiments d'activité agricole
- 8 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation

Cette hauteur sera minorée de 2 m en présence de toitures terrasses

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publiques ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

- *Article A11*

Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au Titre 6 du présent règlement.

- *Article A12*

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- **Pour les constructions neuves à usage d'habitation** : 2 places par logement
- Pour les extensions ou aménagements : 1 place à partir de 60 m² de surface de plancher* nouvellement créés

- *Article A13*

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Ensembles à protéger

Les Espaces Boisés Classés
Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

- *Article A 14*
  Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

- *Article A15*
  Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

- *Article A16*
  Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone se subdivise en plusieurs secteurs correspondant à un règlement particulier:

- le secteur Nco recouvrant les espaces naturels et les trames verte et bleue de la commune
- Le secteur Nzh, correspondant au ruisseau des *Haies*, zone humide et corridor aquatique participant à la trame bleue du territoire.
- Le secteur NL destiné aux activités culturelles, sportives et de loisirs, dans lequel peuvent être autorisés aménagements et extensions mesurées, en lien avec le caractère de la zone.
  Ce secteur comporte un sous-secteur 1NL qui pourra accueillir une nouvelle construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec l'activité de sport et de loisirs.

La zone N est concernée par :

- *une zone de risques géologiques de type 1 repérée par des hachures rouges sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).*
- *une zone de risques géologiques de type 2 repérée par des hachures oranges sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).*
- *une zone de risques géologiques de type 3 repérée par des hachures jaunes sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).*
- ***une zone d'anciens travaux miniers*** *(secteur Nco) repérée par des points marrons sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).*
- *des zones de dangers significatifs* (correspondant aux effets irréversibles - "distance IRE"), graves (correspondant aux premiers effets létaux ("distance PEL") ou très graves (correspondant aux effets létaux significatifs ("distance ELS") *pour la vie humaine, liées au passage de 3 canalisations de transport de gaz.*
  Ces zones sont repérées par des hachures violettes sur la carte "Risques" du Document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des Dispositions générales du présent règlement).

Les démolitions sont soumises à permis de démolir pour toutes constructions repérées par une croix noire sur le document et protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les prescriptions ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone N, sauf stipulations contraires

Article N 1
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) *Dans la zone de risque géologique de type 1* matérialisée par des hachures rouges, comme au sein de la zone d'anciens travaux miniers repérée par des points marron au Document graphique (Pièce n°04-3), toutes constructions neuves et installations

b) Les constructions neuves à usage:
agricole,
d'habitat,
de bureau,
d'entrepôt*,
artisanal,
industriel,
hôtelier,
de commerce,
de stationnement `
d'annexe

c) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés.

d) L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*

Les affouillements et exhaussements de sol*, ainsi que toute autre opération de transformation du terrain naturel susceptible de porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien des zones humides dans le secteur Nzh

Les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
les dépôts de véhicules*,
les garages collectifs de caravanes*,
les parcs d'attractions* ouverts au public,
les aires de jeux et de sports* ouvertes au public, dans la zone N à l'exception du secteur NL,
les aires de stationnement* ouvertes au public, dans la zone N à l'exception du secteur NL.
Les habitations légères de loisirs* à l'exception du secteur NL

- *Article N 2*
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

2-1 **Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nzh** et à condition de ne pas être situés au sein de la zone de risque géologique de type 1 matérialisée par des hachures rouges, comme au sein de la zone d'anciens travaux miniers repérée par des points marrons ou au sein des zones de danger liées aux canalisations de transport de gaz repérées par des hachures violettes au Document graphique (Pièce n°04-3) :

a) Les ouvrages techniques* nécessaires à l'activité agricole ou forestière ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

b) Les affouillements et exhaussements de sol* (y compris ceux liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et tous travaux sur les ouvrages hydrauliques existants)dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone et où ils ne sont pas susceptibles de porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien des zones humides.

c) **Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la** date ~~d'approbation~~ ~~du~~ du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:

- **la réfection et l'adaptation*** (sans modification du volume existant), avec ou sans création de surface de plancher* nouvelle, des constructions à usage d'habitation existantes à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU ;,
- Les extensions de constructions existantes à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU, dans la limite de 50 m2 de surface de plancher*, d'une extension par tènement et dans la limite de 250 m2 de surface de plancher* totale après travaux.
  L'extension des constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme n'est toutefois possible que sous réserve qu'il n'y ait plus d'espace résiduel à aménager dans le volume de la construction existante.
- les annexes* dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, de 40 m² de surface de plancher et d'une annexe par tènement;
- les piscines, ~~sous réserve de s'inscrire en extension des constructions existantes~~ lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU, dans la limite d'une piscine par tènement.

d) Le changement de destination dans le volume existant et dans la limite de 250 m2 de surface de plancher* après travaux des constructions repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

2-2 **Sous réserve d'être situées dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nzh et Nco :**

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

2-3 **Sous réserve d'être situées dans le secteur NL**

- **l'aménagement et l'extension des constructions existantes** à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU à usa**ge de commerces et d'hôtellerie**, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et d'une seule extension par tènement.

2-4 **Sous réserve d'être situées dans le sous secteur 1NL** et à condition de ne pas être situés au sein de la zone de risque géologique de type 1 matérialisée par des hachures rouges au Document graphique (Pièce n°04-3) :

- l**es constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, sous réserve qu'elles soient en lien avec l'activité de sport et de loisir et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une construction par tènement.

- *Article N 3*

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ou la construction,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le type de trafic généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Dans le cas des opérations et constructions implantées le long d'une Route Départementale hors agglomération et nécessitant la réalisation d'une pente ou d'une rampe d'accès, la pente ou la rampe d'accès devra être inférieure à 5 % sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

c) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

3-2 Voirie* :

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.
La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

- *Article N 4*

Desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
En l'absence de réseau public d'égout, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite. Elle se fera via un fossé d'infiltration.

Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 2, matérialisée par des hachures de couleur orange au Document graphique (pièce n°04-3), toute construction nouvelle devra, en l'absence de réseau public d'égout, comporter un dispositif d'assainissement autonome transitoire basé sur un système de filtres à sables drainés verticaux.
L'évacuation des eaux usées après traitement sera interdite dans les pentes et ne pourra se faire en profondeur dans le rocher. Les eaux usées traitées devront être conduites jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé…).

Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 3, matérialisée par des hachures de couleur jaune au Document graphique (pièce n°04-3), et dans le cas de pentes supérieures à 10°, on appliquera les prescriptions données pour les zones de type 2

4-2-2 Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 2, matérialisée par des hachures de couleur orange au Document graphique (pièce n°04-3), il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes. Dans ces secteurs, il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol. En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, celles-ci devront être gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin…) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 3, matérialisée par des hachures de couleur jaune au Document graphique (pièce n°04-3), et dans le cas de pentes supérieures à 10°, on appliquera les prescriptions données pour les zones de type 2.

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

- *Article N 5*

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

- *Article N 6*

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-**2 Règle d'implantation générale**

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

6-**3 Règles d'implantati**on particulières

Les constructions et ouvrages ci après **s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1** mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

- *Article N 7*

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

7-2 Règle d'implantation générale

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

7-3 Règles d'implantation particulières

Les constructions et ouvrages ci après **s'implanteront soit en limite, soit avec un retrait minimum de 1 mètre** :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

- *Article N 8*

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf impossibilité technique avérée liée notamment aux contraintes topographiques, les constructions à usage d'annexe et de piscine autorisées dans la zone s'implanteront, pour la majeure partie de leur emprise au sol, dans un périmètre de 25 m mesuré en tous points du nu extérieur des façades de la construction principale.

- *Article N 9*

Emprise au sol

Non réglementé

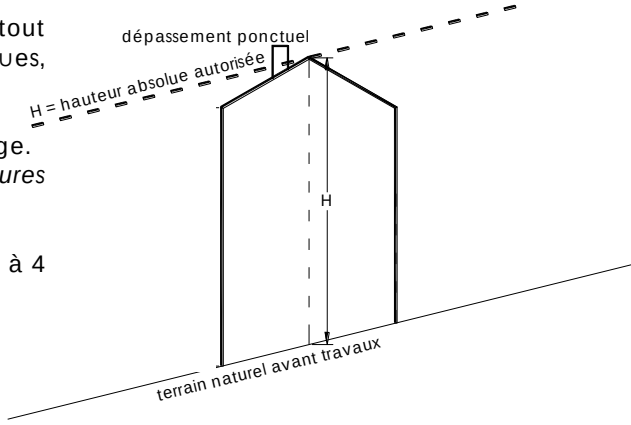
Article N 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.
Cette hauteur est à minorer de 2 mètres en présence de toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions dans le secteur 1NL est fixée à 4 mètres



Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

- *Article N 11*

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au Titre 6 du présent règlement.

- *Article N 12*

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- ***Dans la zone N à l'exception du secteur NL:***
  Pour les extensions ou aménagements : 1 place à partir de 60 m² de surface de plancher créés
- ***Dans le secteur NL à l'exception du sous secteur 1NL*** *:*
  3 places de stationnement pour toute extension créée.

- *Article N 13*

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Ensembles à protéger

Les Espaces Boisés Classés
Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

- *Article N 14*

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

- *Article N15*

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

- *Article N16*

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

DEFINITIONS

Accès
L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Adaptation
Voir aménagement.

Affouillements et exhaussements de sol
En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m² (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).
Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m² sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance (R 421-20 du code de l'urbanisme).

Aires de stationnement ouvertes au public
En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements(R421-23 (e) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (R.421-19 (j) du code de l'urbanisme).
Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R421-20 du code de l'urbanisme).

Aires de jeux et de sports ouvertes au public
En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares (R.421-19(h) du code de l'urbanisme).
Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R.421-20 du code de l'urbanisme).

Alignement
Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

Aménagement
Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe
Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Baie
Ouverture dans un mur ou une charpente.

Caravane
Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Carrière
Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles L111-1 à L111-2, L111-3, et L112-1 à L112-3 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de

l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination
Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.
Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)
Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Constructions a usage d'activité économique
Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :
- hôtelier,
- de commerce,
- de bureau,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Constructions à usage artisanal
Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

Constructions à usage de stationnement
Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

Dépôts de véhicules
Ce sont par exemple :
- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.
En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Emprise au sol
L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.
Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieurs à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol totale l'emprise au sol des clôtures, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, sous sols et parties de la construction ayant une hauteur maximale de 0,60 m à compter du sol naturel et piscines.

Exploitation agricole
Sont réputés agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

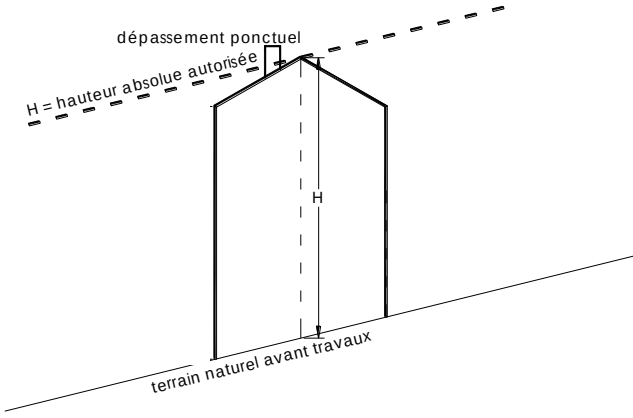
Extension
Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Garages collectifs de caravanes
Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs
Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.
Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-32 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur
La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.



Impasse
Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Limites latérales
Les limites latérales d'un terrain sont celles qui ont un contact avec une voie publique (ou, le cas échéant, privée) ou emprise publique.

Limite de fond de parcelle
Ce sont celles qui ne remplissent pas la condition requise pour être regardées comme « latérales ». Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.

Logement abordable

La notion de logement abordable recouvre les différents types de logements suivants :

- Logements locatifs aidés par un prêt financé par l'Etat (type PLAI, PLUS, PLS)
- Logements locatifs privés conventionnés à loyers maitrisés
- Logements communaux, sous réserve qu'ils remplissent trois conditions :
  - un loyer dont le montant équivaut au maximum au "loyer PLUS"
  - une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution
  - une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur social

Opérations d'aménagement ou de construction
Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.
Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Parcs d'attractions
Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.
Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares (art. R421-19).

Réfection
Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

Stationnement de caravanes
Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.
Si tel n'est pas le cas, le stationnement d'une caravane sur un terrain*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale (article R421-5 du Code de l'Urbanisme).

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :
- sur un terrain* aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains* où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Surface de plancher
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1 ,80 m
4- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
5- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
6- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
7- des surfaces de plancher des caves ou des celliers annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
8- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface minimum d'installation
La définition de la surface minimum d'installation (SMI) dans le département du Rhône est fixée par l'arrêté ministériel n°2000-5092 du 10/11/2000.
La surface minimum d'installation en polyculture élevage est fixée par l'arrêté n°2000-5092 du 10 Novembre concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :
16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, Saint Laurent de Chamousset, Saint Symphorien-sur-Coise, Vaugneray (secteurs des Monts du Lyonnais),
18 ha pour le reste du département.

Tènement
Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.
Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes
Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, doit au préalable obtenir une autorisation d'urbanisme :

- un permis d'aménager si le camping permet l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs (article R421-19c du Code de l'Urbanisme)
- une déclaration préalable dans les autres cas (R421-23c du Code de l'Urbanisme)

Voirie
La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Volume
Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.

II.4. La Liste des emplacements réservés
(pièce n°6 du PLU approuvé le 22 janvier 2016)

Les emplacements réservés R3 et V4, qui prévoyaient, dans le cadre de l'ancienne OAP n°1 du secteur de La Croix (supprimée dans le cadre de la présente modification du PLU) l'aménagement d'une voie de desserte du lieu-dit la Croix , jalonné d'une nouvelle placette publique, sont supprimés eux aussi.
L'emplacement réservé R1, pour l'aménagement d'un chemin piéton reliant le coeur du village depuis le périmètre de l'OAP des "Varines" jusqu'à l'étang au Nord-Ouest est par ailleurs réduit pour tenir compte de la portion de chemin déjà réalisée en partie Nord.
Enfin, l'emplacement réservé S1 lié à la servitude de mixité sociale des Varines est ajouté.

❖ VOIRIE

N°	DESIGNATION	LARGEUR DE PLATEFORME / SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
VOIRIES COMMUNALES			
V1	VC 8 : Elargissement à partir de la RD 502 jusqu'à la VC 115	8 m	COMMUNE
V2	CR 62 : Elargissement depuis la RD 59E jusqu'au vallon du ruisseau des Haies	6 m	COMMUNE
V3	Création d'une voie de desserte de la zone AUa sur le secteur de la Croix	6 m environ	COMMUNE
~~V4~~	~~Création d'une voie communale de desserte du secteur de La Croix visant à favoriser l'irrigation du secteur et éviter les débouchés sur la RD 59~~	~~6 m~~	~~COMMUNE~~

❖ EQUIPEMENTS PUBLICS

N°	DESIGNATION	LARGEUR DE PLATEFORME / SUPERFICIE	PARCELLES	BENEFICIAIRE
R1	Cheminement piéton	~~2700 m²~~ 300 m² env., soit une bande de 6 m sur env. ~~450 m~~ 50 m	AM ~~168, 165,~~ 164, 227, ~~226~~	COMMUNE
R2	Cheminement piéton reliant la parcelle n°491 à la RD n°140	5 m	AM 227	COMMUNE
~~R3~~	~~Placette publique sur le secteur de la Croix~~	~~0,11 ha~~	~~AM 214~~	~~COMMUNE~~
R4	Cheminement piéton reliant le lotissement des Acacias (chemin des Ecoliers) au lotissement des Varines	3 m	AM 367, 370, 372, 373	COMMUNE
R5	Création d'une voie de desserte de la zone AUb sur le secteur des Champs Blancs. A terme, prolongement jusqu'au chemin des écoliers, et aménagement d'un espace public central paysager	0,08 ha environ	AM 533, 560, 561, 562	COMMUNE
R6	Voirie partagée et espace vert paysager structurant la zone AUa et N (futurs secteurs aménagés) entre la voie communale n°114 et la parcelle n°491	6 m	AM 331, 491	COMMUNE

► EMPLACEMENTS RESERVES POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX (*L151-41 4° du Code de l'Urbanisme)*

N°	Localisation	Références cadastrales	Désignation
S1	Chemin des Varines	AM n°358, 424, 490	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 50 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable*

** La notion de logement abordable recouvre les différents types de logements suivants :*

- *Logements locatifs aidés par un prêt financé par l'Etat (type PLAI, PLUS, PLS)*
- *Logements locatifs privés conventionnés à loyers maitrisés*
- *Logements communaux, sous réserve qu'ils remplissent trois conditions :*
  - *un loyer dont le montant équivaut au maximum au "loyer PLUS"*
  - *une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution*
  - *une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur social*

L'Atelier d'Urbanisme et d'Architecture Céline GRIEU
SARL d'architecture au capital de 18 500 €
171, Le Chater 69 440 TALUYERS - Tel : 04 78 48 76 07 - Fax : 07 78 48 73 05

DEPARTEMENT DU RHÔNE

COMMUNE DES HAIES

Plan Local d'Urbanisme

Le Rapport de Présentation

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CELINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
01	**20 mars 2015**	**8 avril - 8 juin 2015**	**22 janvier 2016**

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Art. L.101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Art. L.101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme

Sommaire

PREAMBULE 116

Le contexte de la révision 116

Localisation 118

Situation administrative 121

Les motivations de la révision du PLU 123

Le contexte législatif 124

Le contexte réglementaire local 130
La Directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise 130
La Charte du Parc Naturel Régional du Pilat (2013-2025) 132
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT 2030) 142

Première partie
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (Diagnostic) 160

I. Environnement et patrimoines naturel et paysager 162

A. Contexte géographique et risques 162

1. Le contexte géographique 162
a. La topographie
b. *L'hydrologie*
c. Le climat
d. La géologie

2. La nécessaire prise en compte des risques 179
a. Arrêtés de catastrophes naturelles
b. Risques géologiques
c. Risque inondation
d. Risque minier
e Risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses
f. Risque nucléaire
g. Risque industriel
h. Ligne haute tension

B. Le patrimoine naturel et sa préservation 89

1. Le patrimoine naturel 89
a. Les zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
b. Les Espaces naturels sensibles (ENS)du Département
c. Les sites d'intérêts prioritaires (SIP) identifiés par le PNR du Pilat
d. La trame verte et bleue : les corridors écologiques

2. L'évolution du patrimoine naturel à travers l'analyse de l'occupation des sols 104

C. Le patrimoine paysager et son évolution *221*

1. Une commune rattachée à l'entité « Pilat du Gier » dans le cadre de l'analyse des paysages à l'échelle du Parc naturel régional du Pilat
2. Une commune couverte par deux unités paysagères dans l'inventaire de la DREAL

II. ACTIVITES HUMAINES 246

A. Dynamiques sociodémographiques *246*

B. **Dynamiques de l'habitat et du foncier** *254*
1. Le contexte règlementaire : le Programme Local de l'Habitat de la CCRC
2. L'analyse du parc immobilier existant : des logements pour quels besoins ?
3. L'analyse du foncier constructible : quel potentiel de développement dans le PLU actuel ?

C. Dynamiques économiques *270*
1. Emploi et activités 270
2. L'activité agricole 163
3. L'activité touristique 171

III. DYNAMIQUES URBAINES 297

A. Le paysage urbain 297

1. Le patrimoine historique de la commune 177
2. L'évolution de l'urbanisation et de l'occupation du sol 315

B. Le fonctionnement urbain *319*

1. Equipements et espaces publics 197
2. Réseaux 203
a. Transports et déplacements
b. Réseaux humides et secs

Deuxième partie
LE PROJET DE PLU *344*

Rappel du contexte communal 347

II. Le PADD 352

III. Les orientations **d'aménagement et de programmation** 365

IV. La traduction règlementaire 374
Les zones du PLU *374*
Les éléments bâtis à protéger *384*
Les éléments végétaux à protéger *384*
Les emplacements réservés *387*
Les servitudes de mixité sociale *389*

V. **Les incidences du PLU sur l'environnement** 390
L'impact du PLU sur la consommation d'espaces *390*

Indicateurs mis en place pour l'analyse des résultats du PLU *.....396*
Les incidences du plan sur l'environnement *.....402*

LES HAIES – Fiche d'identité

Territoire

- Superficie : 1597 ha
- Région Rhône-Alpes, département du Rhône, Arrondissement de Lyon, Canton de Condrieu, Communauté de Communes de la Région de Condrieu
- DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise
- SCoT des Rives-du-Rhône, approuvé le 30 mars 2012
- PLH de la Communauté de la CCRC, approuvé en juillet 2013 pour la période 2014-2019

Environnement

- Une commune au relief et à l'hydrographie complexes, caractérisée par de nombreux cours d'eaux et vallons, qui se situe en tête de bassin, à cheval sur deux bassins versants : le Gier et le Rhône, avec un fort enjeu de maitrise de l'imperméabilisation des sols pour limiter les ruissellements
- 3 secteurs à forts enjeux écologiques :
  - la partie Est de la commune (les vallons des affluents de la rive droite du Rhône, autour des ruisseaux de la Grande Combe, du Bassemon ou encore du Lansolat), qui fait l'objet d'un classement en ZNIEFF de type 1 et en tant que Site d'Intérêt Patrimonial (SIP) du Parc Naturel Régional du Pilat
  - Le secteur Nord Ouest de la commune, entre la Croix Régis, le Pilon et la limite avec Echalas, classée en ZNIEFF de type 1 « vallée du Mézerin et crêts des Moussières », SIP du Pilat et Espace Naturel Sensible (ENS) du Département du Rhône n°80 - « vallée du Mézerin et crêts des Moussières »
  - Le ruisseau des Haies et le plateau agricole qui le prolonge (autour du hameau du Pilon) pour relier, du Nord au Sud, les deux secteurs à forts enjeux écologiques précédents (le Crêt des Moussières et la Vallée du Mézerin et les vallons des affluents de la rive droite du Rhône), et former un corridor aquatique et terrestre à préserver dans le cadre du réseau écologique de la commune et du Pilat (lien écologique fonctionnel vallée du Rhône-vallée du Gier).

Risques et contraintes

- Une commune qui, de part son relief, est très exposée au risque géologique : la majeure partie du territoire est classée en aléa faible à moyen, voire fort, pour les mouvements de terrains et coulées de boues selon l'étude réalisée par le BRGM en 2012.
- Deux servitudes **d'utilité publique** (I3 - canalisation de transport de gaz et I4 - ouvrages de transport d'électricité haute tension) imposant des zones non aedificandi, non plantandi et des zones de vigilance et d'information des gestionnaires de réseaux autour des infrastructures concernées
- Une commune concernée par le périmètre du PPRI du Gier (prescrit mais non encore approuvé) et par la concession minière de Vienne, avec une zone de travaux susceptible de provoquer un aléa minier sur le secteur de La Rivoire,

Démographie

- Un très fort dynamisme démographique lors des dernières années, lié à des opérations d'ensembles (Les Varines, Le Clos du Soleil, les Acacias) :
  - + 2% d'habitants/an entre 1999 et 2009
  - Une évolution 3 fois plus rapide qu'à l'échelle CCRC
- Un profil périurbain : large prédominance des familles avec enfants, avec indice de jeunesse très élevé et taille des ménages largement supérieure à la moyenne (2,85)

MAIS

  - Une taille des ménages qui diminue
  - Des jeunes entre 15 et 30 ans qui quittent la commune

Habitat

- Une **mixité dans l'habitat présente**, autant dans les typologies que dans les statuts d'occupations, pour de réelles possibilité de parcours résidentiel, avec une augmentation de 8 à 24 logements sociaux entre 1999 et 2012 (32 % des nouvelles constructions sur la période)

MAIS

  - un marché plutôt tendu avec une très faible vacance (2%) ;
  - des logements de plus en plus grands pour des ménages de plus en plus petits
  - un faible turn-over

- Une **évolution de l'urbanisme** en continuité du bourg, limitant ainsi les phénomènes de mitage, mais une consommation foncière encore largement supérieure aux objectifs supracommunaux. Un hameau fait exception, celui du Pilon qui dans le précédent PLU avait été inscrit comme une zone de développement urbain ;

Economie et Agriculture

- Une économie essentiellement agricole : (70 établissements économiques sur la commune, dont 22 exploitations agricoles, 7 entreprises du secteur industriel, 7 artisans et une quinzaine dans le tertiaire)

MAIS en voie de mutation :

- SAU communale en diminution
- poids de l'agriculture dans l'emploi : UTA divisées par 2 depuis 1988
- Cheptel divisé par 2 en 10 ans
- Tertiarisation des emplois occupés par les habitants des Haies et accentuation de la dépendance à l'extérieur (20 % seulement des habitants de la commune y travaillent)

Equipements

- Une offre d'équipements publics plutôt faible sur le territoire communal, néanmoins concentrée sur le centre-village, autour de la mairie, la salle des fêtes, l'église et l'école maternelle et élémentaire, qui, après avoir enregistré une très nette hausse des effectifs entre 2009 et 2012, a retrouvé son niveau de 2006 (environ 92-65 enfants)

Réseaux et assainissement

- Une station d'épuration de type lit bactérien à faible charge, dimensionnée pour assurer le traitement des effluents d'environ 550 équivalents-habitants, qui accueille aujourd'hui 154 foyers, soit environ 438 équivalents-habitants estimés (sur la base d'environ 2,85 habitants par logement en 2010), et qui peut recevoir encore 110 équivalents-habitants, soit 41 logements supplémentaires d'ici 10 ans (sur la base d'une hypothèse de 2,69 habitants/logements en 2024

- Un schéma directeur d'assainissement qui prévoit l'aménagement d'un réseau collectif sur le Pilon, et des travaux d'aménagement que la commune souhaite engager à court terme

- Une défense incendie partiellement assurée

PREAMBULE

Le contexte de la révision

Par délibération en date du 30 mai 2011, le Conseil municipal de la commune des HAIES a décidé le lancement de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

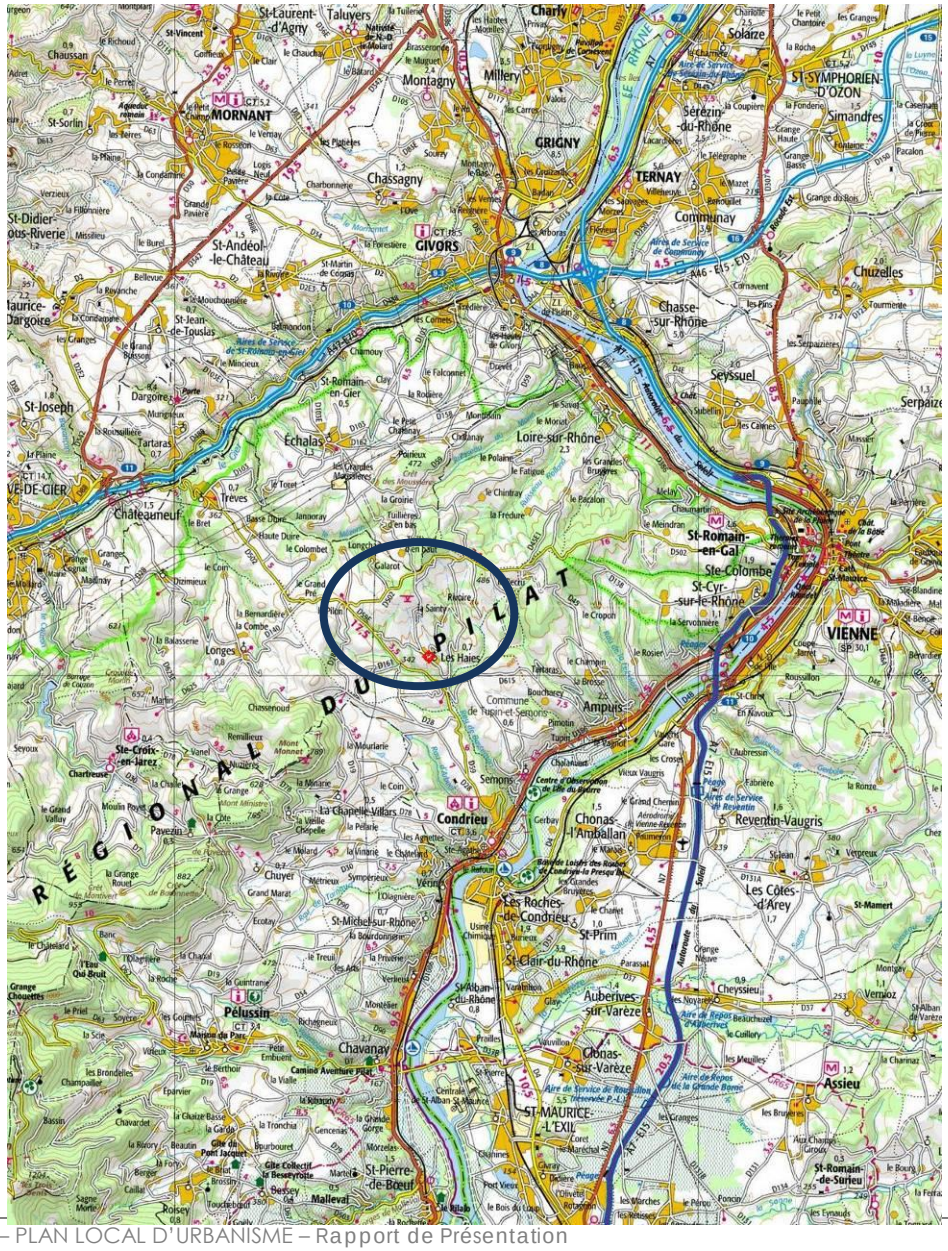
Localisation

La commune des Haies d'une superficie de 1597 hectares se situe sur la pointe méridionale du département du Rhône, dans les collines herbagées du massif du Pilat.

Le territoire est situé à mi-chemin entre les vallées du Gier et du Rhône, lui conférant une position stratégique certaine. Non loin des agglomérations viennoise, stéphanoise et lyonnaise, ce dernier est accessible par les grandes infrastructures des deux vallées.

La commune des Haies est bordée :

- au Nord, par les communes d'Echalas et Loire-sur-Rhône ;
- à l'Est, par les communes d'Ampuis et Tupins-et-Semons ;
- au Sud, par la commune de Condrieu ;
- à l'Ouest, par les communes de Longes et Trèves.



La commune des Haies est située sur un axe de passage majeur, permettant de faire la jonction entre la vallée du Rhône et celle du Gier sans passer par Givors.

La commune des Haies est desservie par les routes départementales :

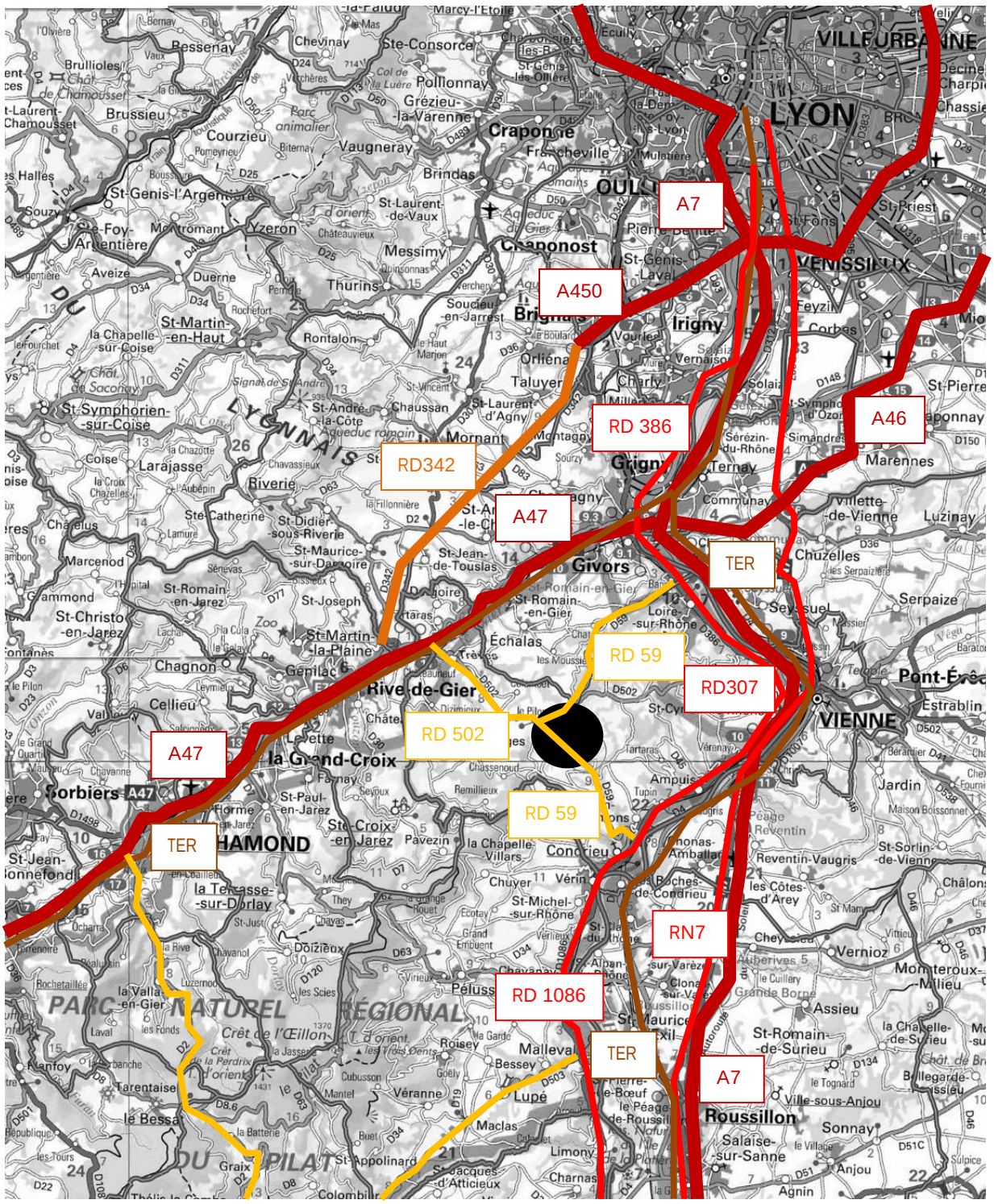
- la RD502 depuis Ste-Colombe, aux portes de Vienne, jusqu'à Rive-de-Gier, en passant par Trèves
- la RD59 depuis Condrieu, qui rejoint la D502 au lieu dit du Pilon
- la RD140 depuis Longes
- la RD28 depuis le col de Chassenoud
- la RD615 depuis Ampuis

Le territoire semble être situé à la « croisée des chemins », arborant une position stratégique dans les échanges entre vallées.

L'accès à l'autoroute du Soleil (l'A7) s'effectue à partir de la commune d'Ampuis.

Les gares TER de Vienne et de Givors sont situées à égale distance du centre Bourg des Haies, à une vingtaine de kilomètres, environ. Elles permettent chacune de rejoindre l'agglomération lyonnaise en une vingtaine de minutes, la gare de Givors permettant en outre de regagner Saint-Etienne en 30 minutes environ.

	Polarités les plus proches (par ordre de distance)	Distance (km)	Infrastructures à emprunter
1	Ampuis, Condrieu	7	RD 59, RD 26, RD 386
2	Vienne	17	RD 59, RD 386, RD 41 (Isère)
3	Le Péage de Roussillon, St Maurice l'Exil	18	RD 59, RD 4 (Isère)
4	Givors	22	RD 59^{E}, RD 502, A 47
5	Saint-Etienne	39	RD 59^{E}, RD 502, A 47/TER
6	Lyon	45	RD 59, RD 386, A 7/TER
7	Valence	81	RD 59, RD 386, RD 1082 (Isère), A 7/TER


A7
A450
A46
RD 386
RD342
A47
TER
RD 59
RD307
RD 502
RD 59
A47
TER
RN7
RD 1086
TER
A7
LYON
VILLEURBANNE
VIENNE
Rive-de-Gier
la Grand-Croix
Givors
Sorbiers
HAMOND
Roussillon
PARC NATUREL RÉGIONAL
DU PILAT

Situation administrative

- Une commune qui appartient au canton de Condrieu

La commune des Haies fait partie du canton de Condrieu qui regroupe 9 autres communes.

En 2008, la commune représente moins de 15% de la superficie totale du canton et environ 5 % de sa population. La densité démographique à l'échelle du territoire communal est d'environ 47 hab/km². A l'opposé des Haies, la commune de Ste-Colombe compte 1200 hab/km² et le chef lieu de canton, Condrieu, enregistre une densité de 400 hab/km².

Par ailleurs, le périmètre communal est situé au centre du périmètre cantonal, au contact de communes urbaines (Condrieu, Ampuis ou encore Loire-sur-Rhône) et au cœur de différentes influences métropolitaines : Givors et l'agglomération viennoise, la vallée du Rhône et l'agglomération lyonnaise, la vallée du Gier et l'agglomération stéphanoise.

- Une commune de la Communauté de Communes de la Région de Condrieu

La commune des Haies appartient à la Communauté de Communes de la Région de Condrieu, créée en 1994.

Dans sa forme actuelle, elle est composée de 11 communes : les 10 communes du canton de Condrieu, ainsi que la commune d'Echalas (canton de Givors).

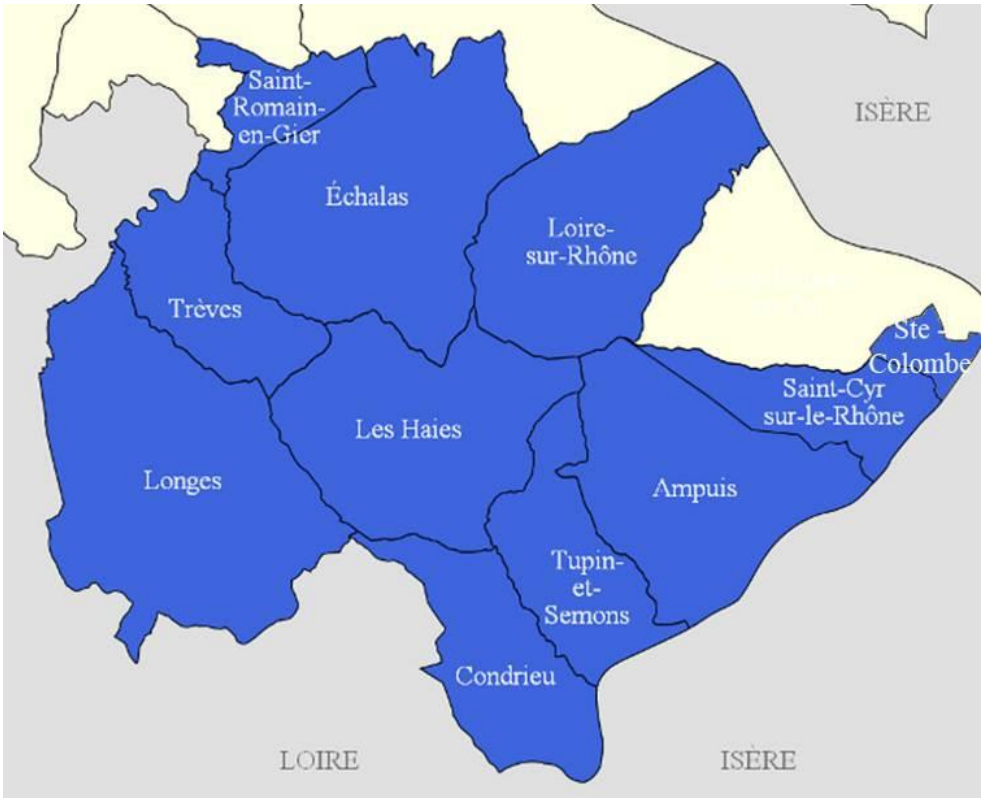


Tableau des compétences de la CCRC

Compétences obligatoires

Aménagement de l'espace communautaire

- Elaboration, approbation, modification, suivi et révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).
- Constitution et gestion des réserves foncières en rapport avec les compétences de la Communauté de Communes.

Actions de développement économique

- Réalisation de toutes actions visant à promouvoir le développement économique y compris l'agriculture.
- Aménagement, gestion et entretien des zones d'activités, industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire d'intérêt communautaire.
- Sont déclarées d'intérêt communautaire : les zones artisanales créées par la communauté de communes et le site industrialo-portuaire de Loire-sur-Rhône
- Emploi et insertion : la participation à toutes actions en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes en difficulté, notamment par la mise en œuvre d'un dispositif d'aide à la recherche d'emploi avec la création d'une « plate-forme emploi ».
- Participation à toute procédure contractuelle de développement local notamment par l'adhésion au syndicat mixte Rhône Pluriel.

Compétences optionnelles

Protection et mise en valeur de l'environnement

- Collecte, traitement et valorisation des déchets ménagers et déchets assimilés ; y compris toute action d'animation et de sensibilisation visant à l'amélioration de la collecte sélective et la réduction de la quantité de déchets.
- Aménagement, entretien et mise en valeur des rivières autres que le Gier.
- Participation à toute action de communication et de mise en œuvre relative aux Opérations Programmées d'Amélioration Thermique des Bâtiments (OPATB) du Parc Naturel Régional du Pilat

Politique du logement et du cadre de vie

- Réalisation et participation aux opérations concourant à améliorer le cadre de vie et la qualité du parc de logements publics ou privés de type Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et des actions d'accompagnement qui s'y rapporte.
- Elaboration, modification et mise en œuvre d'un programme Local de l'habitat (PLH) à l'échelle intercommunale.

Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire

- Les voies publiques figurant sur la liste annexée aux présents statuts.
- La Véloroute Via Rhôna du Léman à la Méditerranée « Tronçon sur Rhône à Condrieu ».

Compétences facultatives

Solidarité et jeunesse

- La création et gestion du point information jeunesse (PIJ)
- La participation et mise en œuvre d'actions en direction de personnes âgées et dépendantes, en complémentarité avec la politique départementale.

Petite enfance (0 à 6 ans)

- La CCRC est compétente en matière de petite enfance (0 à 6 ans)
- Signature et mise en œuvre d'un contrat enfance ou tout dispositif similaire qui pourrait se substituer, concernant les enfants de 0 à 6 ans, à compter du 1er janvier 2005.
- Pilotage et coordination des services et des équipements existants ou à créer à compter du 1er janvier 2005.
- Création, aménagement, gestion et financement d'établissements et des services d'accueil, à l'exclusion de l'accueil périscolaire : EAJE existants et à créer, à compter du 1er janvier 2005 ; RAM existants et à créer à compter du 1er janvier 2006.

Tourisme

- L'accueil, l'information et la promotion touristique grâce à son Office du Tourisme
- La mise en place d'une politique de développement touristique à l'échelle intercommunale, notamment en menant des actions spécifiques de développement touristique etc. Cette politique est menée éventuellement en

Informatique

- Mise en place et gestion des systèmes et applications informatiques des bibliothèques des communes membres.
- Mise en place et gestion d'un système d'information géographique (SIG) pour l'harmonisation des documents d'urbanisme des

		collaboration avec d'autres partenaires.	communes membres.

Les motivations de la révision du PLU

- Les procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune des Haies a été approuvé en conseil municipal le 27 février 2006 et rendu exécutoire par les services de la préfecture le 1 mars 2006. La nécessité d'ouvrir davantage de terrains à la construction face à une forte demande et la mise en compatibilité avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 constituaient à l'époque la principale motivation pour la révision du POS en PLU.

Le premier Plan d'Occupation des Sols de la commune datait du 4 décembre 1985. Ce document n'avait donné lieu qu'à deux modifications depuis son approbation :

- La modification n°1, approuvée le 27 mars 1991.
- La modification n°2, approuvée le 17 juillet 1996.

Le précédent PLU, approuvé en 2006, a quant à lui fait l'objet d'une seule procédure de modification simplifiée en 2010, pour permettre la création de l'accès au lotissement des Champs-Blancs.

- Les objectifs de la révision

La décision de mise en révision du Plan Local d'Urbanisme des Haies, a été prise par délibération du Conseil municipal le 30 mai 2011.

La révision du Plan **Local d'Urbanisme de** la commune des Haies doit répondre aux objectifs généraux suivants, en prenant en compte la notion de développement durable :

- Mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec les dispositions actuelles du Code de l'urbanisme, dont notamment les lois SRU, Grenelle 1 et 2, ALUR et LAAAF
- Mettre en compatibilité le PLU avec les documents supra communaux, en particulier avec le SCoT des Rives du Rhône
- Articuler le développement de l'urbanisation avec les nouveaux enjeux de la mobilité
- Assurer une gestion économe des espaces
- Favoriser la cohésion sociale et une évolution équilibrée de la structure de la population
- Préserver et valoriser l'environnement
- Prendre en compte les risques et limiter les nuisances
- Promouvoir une économie soutenable

Le contexte législatif

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 Décembre 2000

Elle intègre la notion de développement durable qui s'entend comme un mode de développement capable de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Elle définit de nouvelles orientations en matière d'aménagement et détermine les conditions permettant d'assurer :

- **l'équilibre entre le renouvellement urbain**, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable,
- la diversité des fonctions urbaines et l**a mixité sociale dans l'habitat rural**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat,
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous - sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

- La loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003

Elle a introduit dans les PLU quelques adaptations et transformations :

- Le PADD n'est plus un document opposable aux tiers. Il a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il porte l'économie générale du document d'urbanisme et fixe ainsi les limites entre les procédures de modification et de révision.
- **Les orientations d'aménagement** permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

  C'est un document à part entière qui est facultatif mais qui doit être cohérent avec le PADD.
- La modification du PLU devient la règle générale. La commune pourra désormais changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne change pas le projet communal présenté dans le PADD et qu'elle ne réduit pas les zones Agricoles (A) ou naturelles (N) ou un Espace Boisé Classé.
- La possibilité d'introduire une taille minimale pour la constructibilité des terrains lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.
- Le contrôle des divisions des terrains bâtis.
- Le changement de destination des bâtiments existants dans les zones agricoles en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole.
- La PVR remplace la PVNR.

- La loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 Juillet 2006

Elle incite les collectivités territoriales à utiliser leurs pouvoirs d'urbanisme pour faciliter la réalisation de programmes de logements. Elle vise à accélérer et généraliser la réalisation de logements sociaux.

Les PLU peuvent dorénavant "délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale" (article L 123-2-d) du Code de l'Urbanisme).

Elle étend en outre aux zones A Urbaniser les dispositions de ce même article, en particulier (alinéa b) concernant la réservation d'emplacements "en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit".

- La loi Grenelle 2 du 12 Juillet 2010

La loi portant Engagement National pour l'Environnement en application depuis le 13 Janvier 2011

Cette loi enrichit le contenu des PLU, notamment afin de favoriser un urbanisme économe en ressource foncière et énergétique. Les PLU doivent désormais expressément prendre en compte :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- la protection de la biodiversité,
- la restauration des continuités écologiques
- l'amélioration des performances énergétiques
- la diminution des obligations de déplacement.

La loi Grenelle 2 a en outre renforcé la dimension de projet des PLU, en faisant évoluer les Orientations d'aménagement en Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui offrent la possibilité de programmer, dans l'espace et dans le temps la réalisation des aménagements prévus pour atteindre, sur le terrain, les grands objectifs de développement inscrits dans le PADD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent désormais comporter un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation.

- La loi de mod**ernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010**

Ce texte affiche quatre objectifs principaux : stabiliser le revenu des agriculteurs, renforcer la compétitivité de l'agriculture, mettre en place une véritable politique de l'alimentation et lutter contre le "gaspillage" des terres agricoles.

- Pour lutter contre la baisse des revenus agricoles (baisse des revenus moyens de 20% en 2008 et de 34% en 2009), le projet fait du "contrat écrit" la base obligatoire des relations entre le producteur et l'acheteur. Ce contrat doit permettre de fixer pour plusieurs années une quantité et un prix pour les produits achetés, protégeant ainsi l'agriculteur des variations brutales des cours et devant lui permettre de prévoir le niveau de ses revenus pour une période d'environ cinq ans.
- Pour améliorer la compétitivité du secteur et renforcer le poids des agriculteurs face aux industriels de l'agro-alimentaire et à la grande distribution, le projet vise à renforcer le rôle des organisations de producteurs et des interprofessions agricoles. Le rôle de l'Observatoire des prix et des marges doit être renforcé.
- Pour renforcer la sécurité alimentaire, l'accent est mis sur un renforcement de la traçabilité (aptitude à retrouver l'historique, l'utilisation ou la localisation d'un produit au moyen d'une codification spécifique.) L'objectif de diversification et de recherche de qualité est privilégié en matière de politique alimentaire.
- La lutte contre le "gaspillage" des terres agricoles est réaffirmée. Pour éviter la disparition des terres agricoles au profit des infrastructures routières, des implantations commerciales ou de nouvelles habitations (74 000 hectares chaque année), le texte prévoit notamment la mise en place dans chaque département d'une commission spécialisée chargée de donner un avis avant tout déclassement d'une terre agricole.

- **<u>La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014</u>**

Cette loi est structurée selon trois axes complémentaires, qui marquent la volonté de garantir l'intérêt général : un besoin de régulation, une logique de protection et une dynamique d'innovation.

Le volet urbanisme de ce texte s'appuie sur quatre objectifs principaux : engager la transition écologique des territoires, moderniser les règles d'urbanisme, favoriser le développement de formes d'habitat alternatives et introduire plus de transparence dans le logement social. Les principaux enjeux sont :

1 - Le renforcement de la lutte contr**e l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles** et réaffirmation des objectifs de densification. Celle-ci passe par:

- La suppression des COS et des règles liées. La densité devra être gérée par les règles d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol,…;
- La suppression des surfaces minimum de terrains pour les rendre constructibles ;
- L'analyse des possibilités de densification en milieu urbanisé dans le rapport de présentation ;
- La limitation aux seules adaptation et réfection de l'existant des possibilités d'évolution des bâtiments implantés en zone naturelle ou en zone agricole sans lien avec l'activité agricole (aménagement dans le volume bâti existant) ;
- La délimitation, à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité limitées autorisant les possibilités d'extension des constructions existantes, même si elles n'ont aucun lien avec l'agriculture ; Cette désignation de « STECAL » est néanmoins soumise, au même titre que les changements de destination des bâtiments patrimoniaux situés en zone agricole ou naturelle, à l'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) ;
- …

2 - L'accentuation du volet paysager. La thématique du paysage est renforcée par :

- L'instauration du "coefficient de biotope" dans les règlements des PLU, c'est-à-dire la définition d'une part de surfaces favorables au biotope, non imperméabilisées, sur chaque terrain constructible ;
- La limitation des ratios de stationnement à 75% de la surface totale de plancher pour les commerces, avec une bonification en cas de stationnement non imperméabilisés et paysagers et de stationnement pour véhicules électriques.

3 - La lutte contre la rétention foncière :

Les zones AU constructibles sont rendues inconstructibles si aucune opération n'a été engagée dans un délai de 9 ans à compter de l'approbation du PLU. Une révision devra être engagée pour les rendre à nouveau constructibles.

4 - Le renforcement des démarches de planification intercommunales :

Le PLUi devient la norme, sauf si ¼ des communes de l'EPCI représentant 20 % de la population s'oppose au transfert de la compétence.

- **La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014**

Cette loi doit préparer l'agriculture française au double défi de la compétitivité économique et de la transition écologique, tout en conciliant les attentes des agriculteurs, des consommateurs et des citoyens. La loi s'articule autour de 6 axes : performance économique et environnementale des filières agricoles et agroalimentaires ; protection des terres agricoles et renouvellement des générations ; politique de l'alimentation et performance sanitaire ; enseignement agricole ; forêt et bois ; Outre-Mer.

Les changements dans le domaine de l'urbanisme et de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers portent sur les points suivants :

1 - Un élargissement des prérogatives de la CDCEA, qui devient la CDPEANF

La commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) devient la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPEANF). Sa composition est élargie et elle voit ses prérogatives renforcées :

- Elle donnera un avis conforme (après saisine par le préfet) pour tout projet d'élaboration, de modification ou de révision du document d'urbanisme communal ayant pour conséquence une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation de cette commission ;
- Dans le cas où le préfet ne considère pas comme substantielle l'atteinte aux AOP malgré un avis défavorable de la CDPEANF, l'autorité administrative compétente qui approuve le projet est tenue de faire connaître les motifs pour lesquels elle décide de ne pas suivre cet avis dans l'acte d'approbation.
- En cas de projet soumis à enquête publique environnementale, l'avis de la CDPEANF est joint au dossier d'enquête publique ;

2 - **De nouvelles règles pour les documents d'urbanisme**

Concernant les PLU la loi apporte les modifications suivantes :

- Dans les zones naturelles et agricoles, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent désormais ne pas compromettre l'activité agricole mais également, y compris en zone agricole, la qualité paysagère du site. Les changements de destination demeurent soumis, comme les secteurs de taille et de capacité limitée, à avis conforme de la nouvelle CDPEANF.
- les bâtiments d'habitation peuvent désormais évoluer en dehors du volume bâti existant en zone naturelle et agricole, sans toutefois compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les prescriptions visant à la préservation des éléments de paysage et secteurs à protéger sont désormais, lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, celles prévues à l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;

3 **– Des conditions assouplies pour l'entrée en vigueur** de certaines modifications opérées par la loi ALUR

La loi ALUR avait modifié la rédaction de certains articles du Code de l'urbanisme définissant le contenu de divers documents d'urbanisme pour y ajouter des obligations supplémentaires. Ces contraintes devenaient applicables à l'ensemble des documents d'urbanisme dont le débat sur le PADD en Conseil municipal n'avait pas eu lieu le jour de la publication de la loi, à savoir le 24 mars 2014.

La LAAAF revient sur cette disposition de la loi ALUR, permettant aux documents d'urbanisme dont la procédure d'élaboration ou de révision a été engagée avant la publication de la loi ALUR, le 24 mars 2014, de ne pas intégrer les nouvelles obligations introduites par cette dernière, sans que le débat sur le PADD n'ait forcément eu lieu. Ces documents d'urbanisme devront se mettre en conformité avec les obligations introduites par la loi ALUR lors de leur prochaine procédure de révision.

4 - Une nouvelle étude obligatoire pour certains projets publics et privés

Il est créé dans le code rural et de la pêche maritime un nouvel article L112-1-3, prévoyant que les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant notamment les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire. Les modalités d'application de cette disposition, la date de son entrée en vigueur (au plus tard le 1er janvier 2016) et la liste des projets en cause doivent être fixées par décret.

Le contexte réglementaire local

La **Directive territoriale d'aménagement** (DTA) **de l'aire métropolitaine lyonnaise**

Les Directives Territoriale d'Aménagement assurent l'interface entre les lois générales et les documents locaux. Elles représentent des documents stratégiques de planification territoriale à long terme, à mi chemin entre la mise en œuvre des politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Elles ont pour fonction :

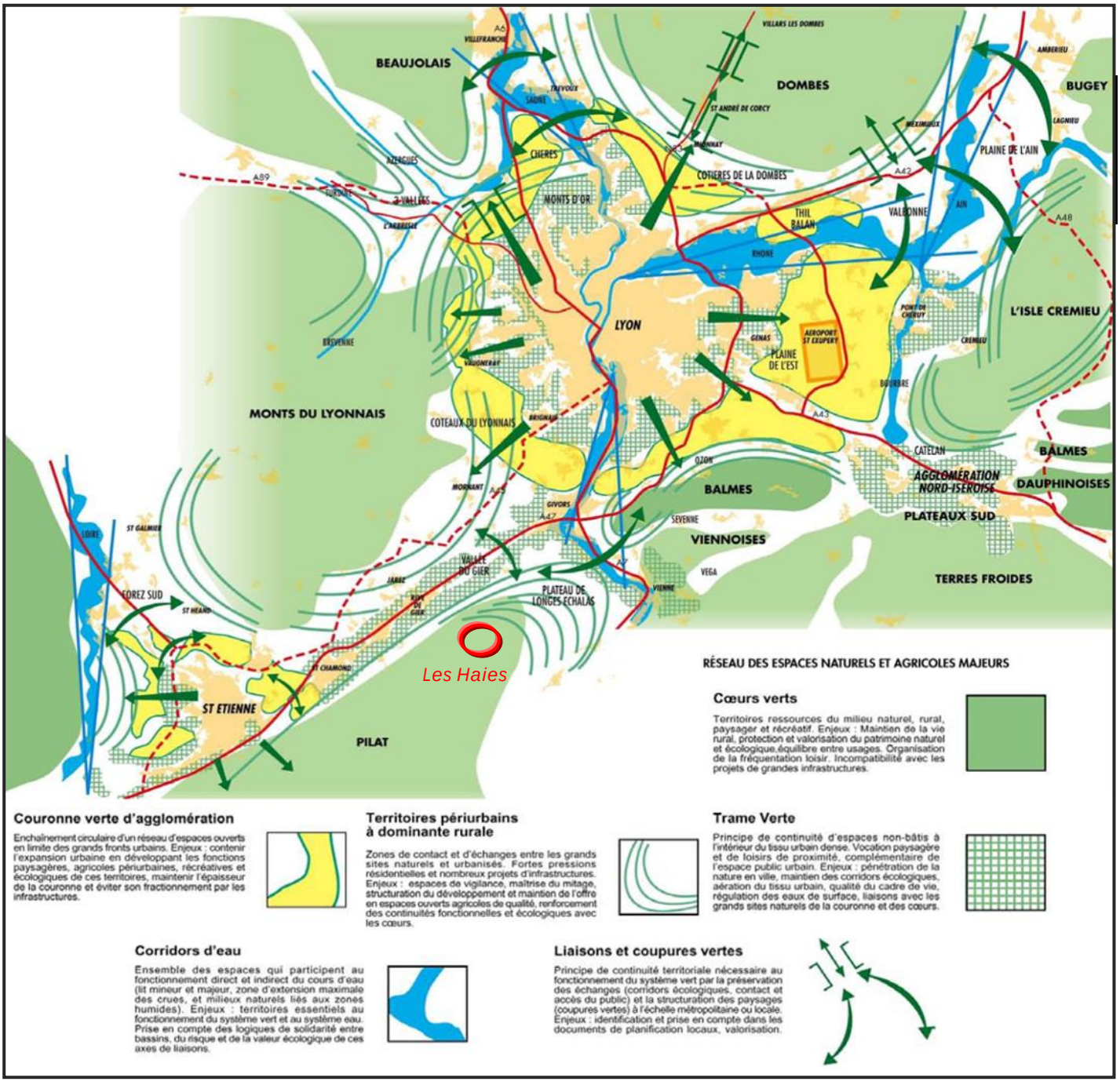
- *De permettre à l'Etat d'être le garant des grands principes d'aménagement et de développement durable du territoire définis par les art. L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme*
- *De fixer les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et la mise en valeur des territoires*
- *D'affirmer des priorités et d'établir une vision d'ensemble et transversale sur l'avenir des territoires identifiés comme porteurs d'enjeux nationaux*
- *De fixer les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages*
- *D'organiser l'espace à une échelle géographique large et de mettre en cohérence sur ce territoire les orientations de l'Etat*
- *De préciser, le cas échéant, les modalités d'application des lois littoral et montagne*

La commune des Haies fait partie du périmètre de la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise, approuvée par décret en Conseil d'Etat du 09 janv. 2007.

La DTA prescrit notamment la maî**trise de l'étalement urbain et l**a lutte contre l**a banalisation de l'espace** via une armature urbaine renforcée pour accueillir prioritairement le développement résidentiel, une offre hiérarchisée pour l'accueil des entreprises, la préservation et la valorisation des espaces naturels, agricoles et paysagers inscrits dans un cadre cohérent.

Le massif du Pilat est identifié comme « **cœur vert** » : territoire ressource du milieu naturel, rural, paysager et récréatif. Il s'agit de maintenir la vie rurale, de protéger et de valoriser le patrimoine naturel et écologique, et l'équilibre des usages, d'organiser la fréquentation « loisirs ».

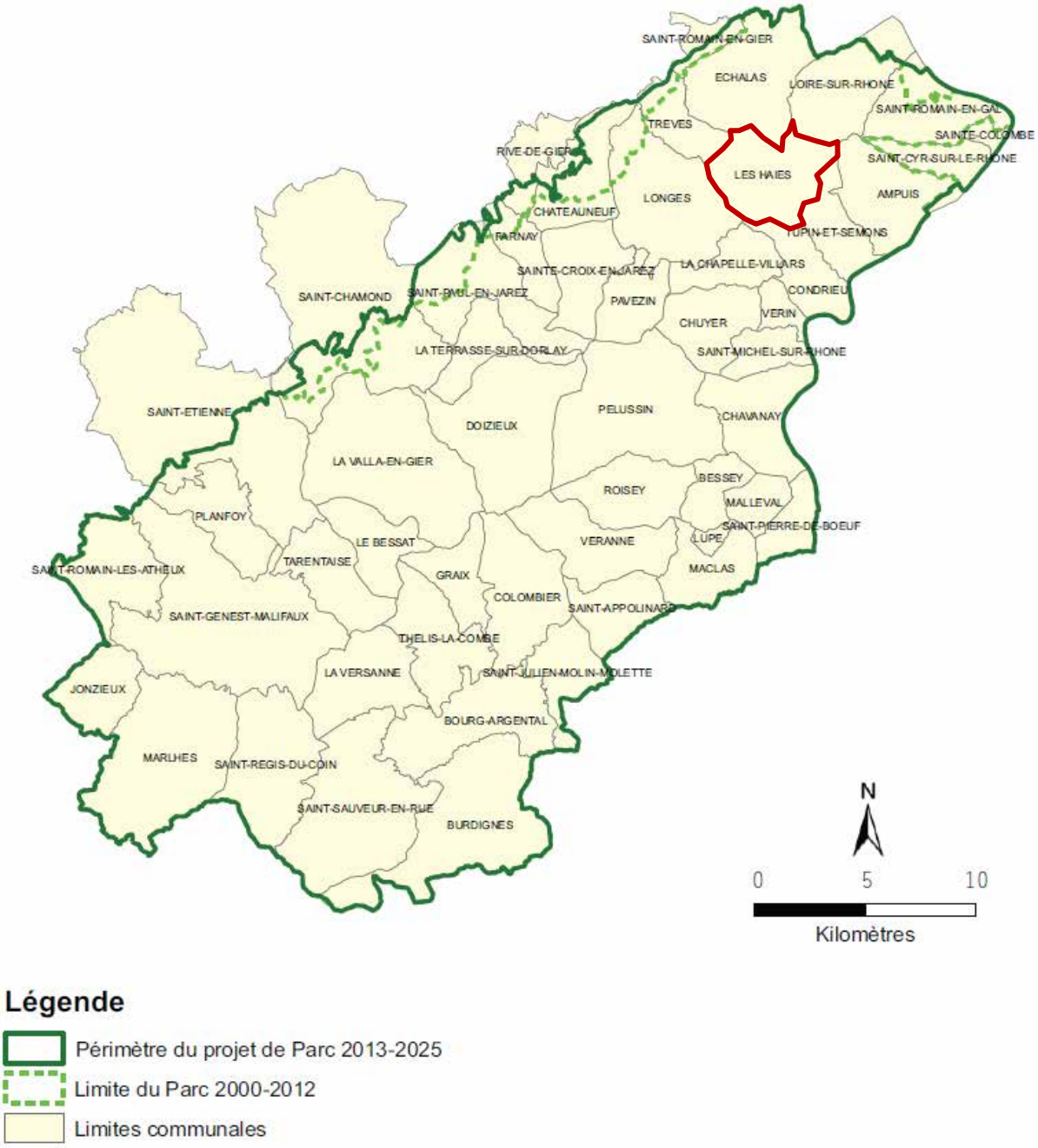
Cartographie de la DTA



DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise

La Charte du Parc Naturel Régional du Pilat (2013-2025)

Le PNR du Pilat avait adopté une Charte de développement portant sur la période 2000-2010. Celle-ci a été mise en révision pour définir les objectifs à atteindre et les actions à conduire afin de protéger le massif tout en créant les conditions d'un développement économique durable pour la période 2013-2025. Elle représente plus qu'une simple déclaration de politique générale, approuvée par tous, elle oriente les actions conduites sur le territoire par l'ensemble des acteurs publics et même privés : la Région Rhône-Alpes, les 47 communes du Pilat, les intercommunalités, les 16 villes portes, les 2 départements, et aussi les associations, fédérations, chambres consulaires, etc.



Dans le cadre de la nouvelle Charte 2025, la consultation a mis en avant la qualité de vie sur le territoire.

L'ambition de la nouvelle charte est de préserver cette qualité sans renoncer au développement. La charte vise à ce que le territoire soit tout à la fois un lieu de vie remarquable, un réservoir de biodiversité protégé et connecté, un lieu de ressources et de production à haute valeur ajoutée environnementale et sociale et soit bien présent dans la région et au-delà.

La Charte 2025 s'articule autour de 5 grands axes déclinés en objectifs :

AXE 1 : UNE GESTION MAITRISEE DES ESPACES ET DES RESSOURCES

Objectif stratégique 1.1 : Conforter un réservoir de biodiversité riche et connecté

Cet objectif vise autant la préservation des « espaces naturels remarquables », que le maintien de l'ensemble de la matrice naturelle et son extension aux secteurs sur lesquels il est envisageable de faire évoluer les pratiques de gestion. Sur des espaces hors « matrice naturelle », des actions ciblées peuvent augmenter le niveau de biodiversité.
Le syndicat mixte du Parc intervient comme chef de file dans trois types de missions correspondant à trois objectifs opérationnels :

- Suivre l'état de la biodiversité et son évolution.
- Protéger et gérer les espaces naturels remarquables.
- Préserver la trame verte et bleue

Objectif stratégique 1.2 : Recréer un lien favorable entre urbanisme et paysages

Dans le contexte de pression urbaine il devient nécessaire de promouvoir un urbanisme moins consommateur d'espace et d'énergie, et mieux intégré pour éviter une banalisation des paysages. Le PNR vise à faire instaurer les mesures de protection réglementaire pour la sauvegarde des paysages les plus emblématiques et œuvre à leur mise en valeur. Il sensibilise les collectivités et leurs habitants afin de faire reconnaître les éléments qui structurent le paysage et les préserver, notamment à travers les documents de planification et d'urbanisme.
Cette stratégie se décline en deux objectifs opérationnels :

- Mettre en valeur les éléments structurants du paysage.
- Systématiser l'approche d'un urbanisme durable.

Objectif stratégique 1.3 : Garantir une utilisation raisonnée des ressources locales

Le PNR participe à l'application des politiques définies dans les documents de planification sur l'eau, en ciblant sur des problématiques spécifiques du territoire. Les espaces agricoles, forestiers et naturels sont d'autres grandes ressources du territoire qu'il convient de protéger sur le long terme. L'exploitation des ressources géologiques, doit permettre de répondre aux besoins de construction via des solutions alternatives respectueuses de l'environnement et des paysages (recyclage des matériaux et recherche de solutions prospectives).
Ainsi 3 objectifs opérationnels viennent s'adosser à cette stratégie :

- S'assurer de la bonne gestion de l'eau et des milieux associés.
- Protéger à long terme les espaces agricoles, forestiers et naturels.
- Maîtriser l'exploitation des ressources géologiques et minérales

AXE 2 : DES MODES DE VIE PLUS SOBRES ET PLUS SOLIDAIRES

Objectif stratégique 2.1 : S'assurer d'un habitat durable

Pour faire suite à l'Opération Programmée d'Amélioration Thermique et énergétique des Bâtiments (OPATB), le PNR cherche à favoriser une haute qualité des réalisations (neuves ou en réhabilitation). La production de nouvelles formes d'habitat est propice à l'expérimentation. Le PNR doit accompagner les collectivités dans leur recherche de modes d'habitat durable, économes en espace et énergie, qui s'intègrent dans leur environnement (bâti et paysager), qui intègrent la gestion des flux et qui favorisent une mixité réelle sociale à un accès à tous à des logements adaptés.
Ainsi, les signataires de la charte du Parc s'engagent dans la mise en œuvre des objectifs opérationnels suivants :

- Adapter en priorité l'habitat existant.
- Construire autrement en favorisant la sobriété foncière, énergétique et le lien social.

Objectif stratégique 2.2 : Prendre des initiatives pour une mobilité durable

La résolution des problèmes de transport individuel passe par une approche globale des besoins de déplacements engendrés par les formes d'urbanisation, les déplacements domicile-travail, les loisirs et le développement des technologies d'information et de communication. La stratégie pour une mobilité durable passe par le croisement des enjeux liés aux déplacements des habitants (multimodalité), à la vitalité des entreprises (assurer le transport des salariés, les approvisionnements, la circulation des marchandises), à l'intégration des infrastructures de déplacements dans le contexte territorial.
Les objectifs opérationnels sont les suivants :

- Développer et promouvoir l'écomobilité.
- Garantir des aménagements d'infrastructures compatibles avec les enjeux du territoire.

Objectif stratégique 2.3 : Promouvoir des usages de loisirs doux

Le développement de pratiques de loisirs doit apporter des retombées économiques et sociales positives sans porter atteinte à l'environnement et aux paysages. L'offre de loisirs doit prendre en compte les impératifs d'atténuation des changements climatiques et de contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
Les objectifs opérationnels sont les suivants :

- Favoriser les comportements de loisirs à faible impact sur l'environnement.
- Développer une offre de loisirs doux pour tous les publics

Objectif stratégique 2.4 : Valoriser les patrimoines et renforcer les échanges culturels

La valorisation des patrimoines naturels et culturels doit permettre une meilleure appropriation de l'histoire et des caractéristiques du territoire, notamment dans sa relation avec les villes-portes. L'offre culturelle doit participer à l'identité pilatoise commune et être l'occasion d'échanges entre les différents secteurs du Pilat. La valorisation des patrimoines et les activités culturelles doivent engendrer des retombées positives pour le territoire au niveau social, économique et environnemental.
Les objectifs opérationnels sont les suivants :

- Découvrir et faire découvrir le patrimoine du Pilat.

– Favoriser une vie culturelle dynamique.

AXE 3 : DES MODES DE PRODUCTION DURABLES EN LIEN AVEC LA CONSOMMATION LOCALE

Objectif stratégique 3.1 : Maintenir une activité agricole de qualité et accroître son autonomie

Le maintien d'une agriculture durable passe par un accompagnement des agriculteurs pour améliorer leur condition de travail et leurs revenus et par la reconnaissance de leur rôle dans l'amélioration de l'environnement et de la sauvegarde des ressources naturelles.
Les objectifs opérationnels prioritaires de la nouvelle charte portent sur :

- La préservation des espaces agricoles et de leurs rôles abordés dans l'axe 1.
- L'amélioration de la performance environnementale des entreprises agricoles.
- La diversification et la valorisation locale des produits et services de l'agriculture du Pilat.
- La revalorisation du métier d'agriculteur.

Objectif stratégique 3.2 :
Renforcer l'exploitation et la production forestière dans le respect de l'environnement

L'organisation et le développement de la filière bois doivent être stimulés tout en préservant la pérennité et la richesse biologique des espaces forestiers en tenant compte des différentes vocations de ces espaces (potentialité de production, valeur biologique, rôle de protection de la ressource en eau et des sols, accessibilité par le public pour un usage récréatif.) Ces orientations doivent intégrer les conséquences probables des changements climatiques et mener à une gestion et une valorisation concertées.
La stratégie d'intervention qui comprend la nécessaire préservation de la valeur des espaces forestiers développée dans l'axe 1 se décline en deux autres objectifs opérationnels :

- Garantir une gestion sylvicole durable anticipant les évolutions du climat.
- Rechercher une valorisation plus locale de la ressource bois.

Objectif stratégique 3.3 : Poursuivre le développement de l'écotourisme

Le développement touristique, basé sur l'essor des loisirs doux, doit s'appuyer sur des services d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement qui répondent aux principes de l'écotourisme, en continuité des principes défendus par la Charte Européenne du Tourisme Durable dans les espaces protégés (CETD).
Aussi deux objectifs opérationnels doivent être poursuivis :

- Faire évoluer les pratiques des opérateurs touristiques suivant les principes du tourisme durable.
- Promouvoir le territoire en tant que destination écotouristique.

Objectif stratégique 3.4 :
Accompagner la création de biens et services ancrés territorialement

Les entreprises locales peuvent tirer un bénéfice d'image de leur implantation dans le PNR en s'engageant dans une démarche de développement durable (réduction de l'empreinte écologique et amélioration de la performance sociale) qui les rendront plus compétitives. Tous les acteurs socio-économiques du territoire doivent partager l'objectif d'un développement équilibré (soutien à la création d'activités génératrices d'emplois durables s'appuyant sur les spécificités locales et le maintien des services publics nécessaires aux entreprises et aux habitants).
En lien avec les collectivités, le PNR doit initier une approche prospective et animer des réflexions entre collectivités et entreprises autour des trois objectifs opérationnels :

- Améliorer la performance environnementale et sociale des entreprises et des collectivités.

- Mener une politique concertée de développement économique et de services.
- Maintenir et créer des activités génératrices d'emplois durables et non délocalisables.

Objectif stratégique 3.5 :
Viser sobriété et efficacité énergétique et développer les énergies renouvelables

Il est recherché une plus grande sobriété et efficacité énergétiques en modifiant les pratiques ou comportements fortement consommateurs d'énergie et en améliorant les performances thermiques du bâti existant. L'offre énergétique doit être adaptée aux besoins et aux caractéristiques du territoire, s'ouvrir au développement local des énergies renouvelables et s'inscrire dans une politique de recherche de solidarités avec les territoires avoisinants, en particulier avec les villes-portes. L'approche globale, par le Plan Climat Énergie Territoriale, permet d'appréhender les enjeux énergétiques, mais aussi ceux plus largement liés aux changements climatiques, à travers des actions de la charte.

Les objectifs opérationnels sont les suivants :

- Rechercher prioritairement la sobriété et l'efficacité dans la consommation énergétique.
- Développer localement les énergies renouvelables dans le respect de l'environnement et des paysages.
- Assurer la cohérence des Plans Climat Énergie Territoire.

AXE 4 : UN PARC ACTEUR DU TERRITOIRE REGIONAL ET AU-DELA

Objectif stratégique 4.1 :
Tisser des relations solidaires au sein du territoire et avec les métropoles voisines et territoires périphériques

Le PNR assure le maintien de la cohérence entre les différentes politiques menées sur le territoire labellisé, en suivant les évolutions de l'organisation territoriale. Les relations institutionnelles et la qualité de la coopération entre le Pilat et les territoires urbains proches sont l'une des clés de la maîtrise de l'aménagement des espaces charnières en mutation.

2 objectifs opérationnels sont au service de la stratégie :

- Organiser la synergie entre le syndicat mixte du Parc et les collectivités du territoire.
- Développer les liens avec les métropoles et collectivités voisines.

Objectif stratégique 4.2 :
Stimuler l'innovation et l'approche prospective par des collaborations ou coopérations

L'anticipation des évolutions doit permettre au Pilat de devenir un territoire d'exemplarité, conciliant économie, social et culture dans le respect de la biodiversité et des paysages. Pour cela l'association du monde de la recherche, du développement local, et des populations est primordiale.

Le territoire doit trouver dans la coopération et la mise en réseaux, à l'échelle interterritoriale ou internationale, le moyen de conforter ses actions et de poursuivre une démarche de progrès.

4 objectifs opérationnels sont au service de la stratégie :

- Favoriser les réflexions prospectives et anticiper les enjeux du futur.
- Faire du Parc un lieu privilégié pour l'expérimentation et la recherche.
- Prendre une part active dans les réseaux régionaux et nationaux.
- Initier des projets de coopération internationale et interterritoriale.

AXE 5 : UNE MOBILISATION DE TOUS LES CITOYENS POUR CHANGER D'ERE

Objectif stratégique 5.1 : Développer une culture commune du territoire par la connaissance

Les actions d'éducation et de sensibilisation au territoire doivent permettre le partage de la connaissance du territoire, de ses caractéristiques qui lui valent le label Parc naturel régional et ses enjeux ainsi que le renforcement des actions et comportements écocitoyens et l'incitation à plus de sobriété.

2 objectifs opérationnels au service de la stratégie :

- Éduquer et sensibiliser les plus jeunes au territoire.
- Diffuser la connaissance du territoire auprès du grand public.

Objectif stratégique 5.2 : Rendre chacun acteur du projet de territoire

Il s'agit de partager à la fois les valeurs et les ambitions du projet de territoire avec les différents publics concernés par les objectifs de la charte et de susciter la participation de chacun à la mise en œuvre des actions.

2 objectifs opérationnels sont au service de cette stratégie :

- Partager le projet de territoire.
- Développer la capacité d'action des habitants.

1. Conforter un réservoir de biodiversité riche et connecté

- Site d'Intérêt Patrimonial à protéger
- Site Écologique Prioritaire dont l'image de « nature » est à préserver
- Corridors écologiques supra-territoriaux à maintenir ou à conforter

2. Engager des mesures de protection à long terme des espaces agricoles et forestiers

- Espace agricole à préserver ou reconquérir dans le respect des hommes et des patrimoines naturels et paysagers
- Espace forestier à gérer durablement
- Secteur de reconquête prioritaire par l'agriculture pour notamment éviter la fermeture du paysage

3. Mettre en valeur les paysages emblématiques

- Ensemble paysager emblématique du Pilat à préserver et valoriser
- Côtière rhodanienne jusqu'au Rhône à reconquérir paysagèrement

4. Conforter la position de belvédère du massif

- Col à maintenir ouvert
- Point de vue à garder dégagé
- Route offrant des vues « en balcon » à mettre en valeur (RD 63, RD 2, RD 120, RD 76, RD 7, RD 8, RD 503, RD 501) et grande traversante est-ouest (RD 1082)

5. Recréer un lien favorable entre urbanisme et paysage

- Noyau central de centralité d'agglomération pour un développement urbain futur respectant un urbanisme durable
- Noyau central de centralité prioritaire pour un développement urbain futur respectant les principes d'un urbanisme durable
- Noyau central de village pour un développement urbain futur respectant un urbanisme durable
- Respiration verte entre village à conforter
- Limite ville-campagne à tenir
- Silhouette de centre-bourg ou hameau dont l'allure est à préserver dans le cadre des projets d'urbanisation et d'aménagement

6. Promouvoir des usages de loisirs doux

- Site touristique à enjeux sur lesquels la fréquentation est à réguler

7. Découvrir et faire découvrir le patrimoine du Pilat

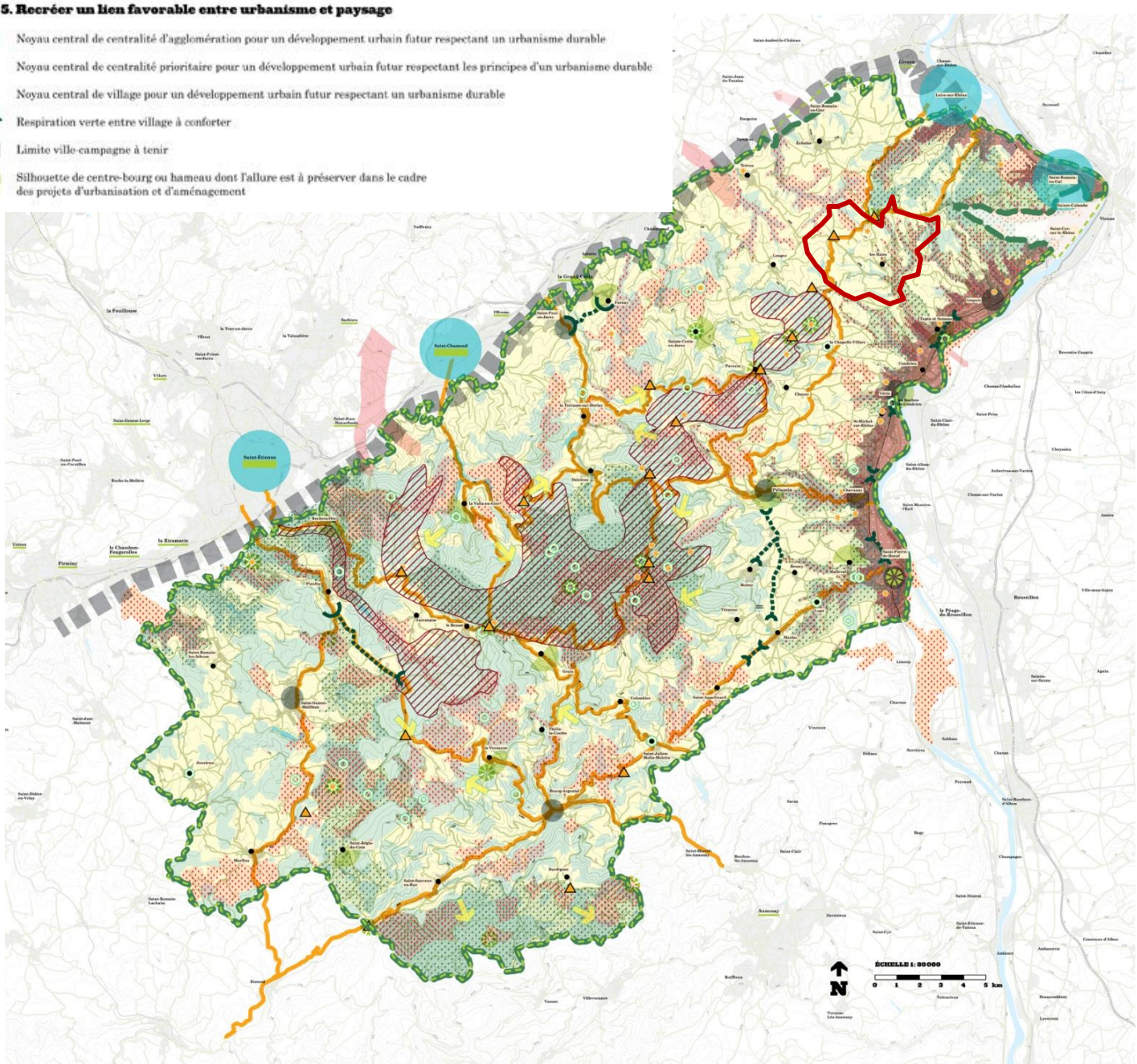
- Site identitaire à valoriser (paysager, naturel, bâti)

8. Limites du Parc

- Périmètre de révision
- Limite du Parc

9. Communes et villes-portes actuelles du Parc

- Grais — Communes du Parc
- Sorbiers — Villes-portes
- Étienne — Villes-portes en partie incluses dans le périmètre du Parc



Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT 2030)

Le SCoT est un document d'urbanisme qui définit l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire. A l'instar du PLU mais sur un territoire beaucoup plus étendu, il détermine les conditions permettant d'assurer les grands principes définis à l'art. L.121-1 du code de l'urbanisme :

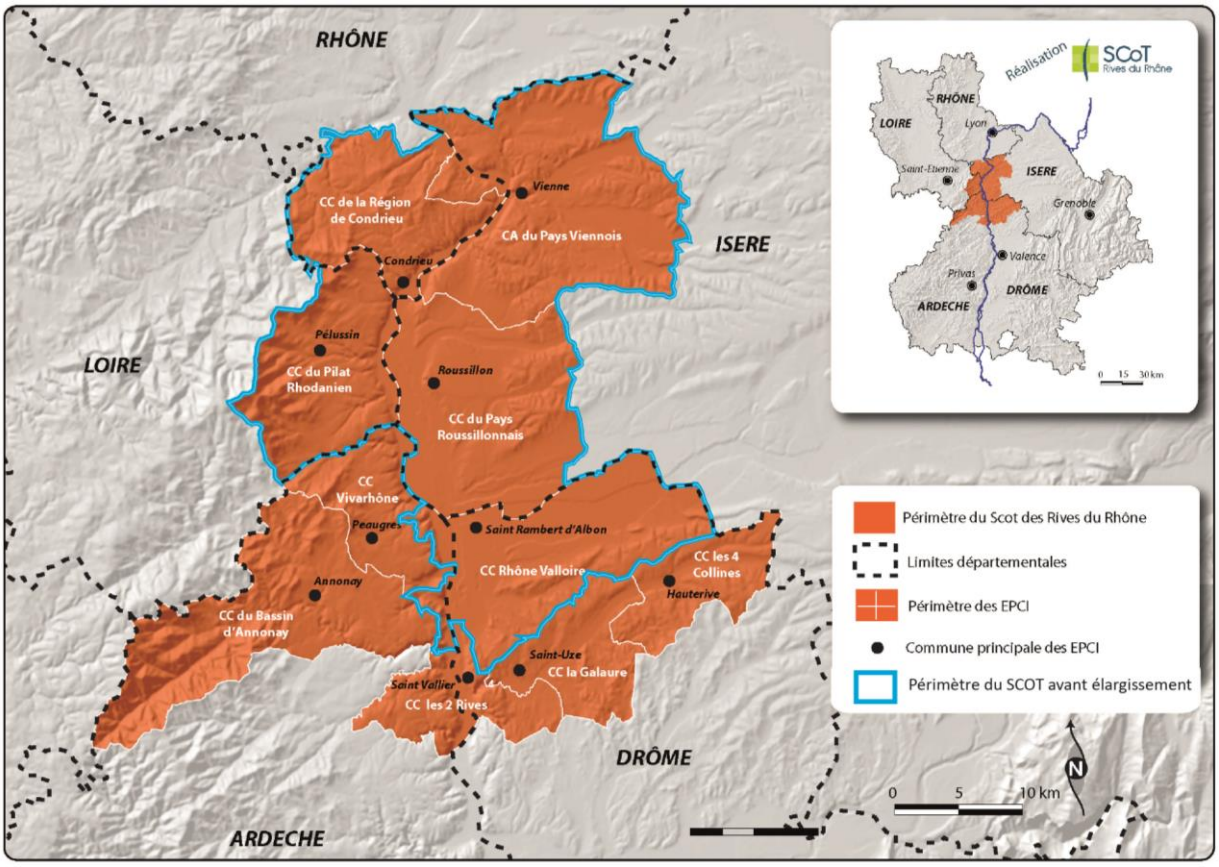
- *Equilibre entre le développement urbain et rural et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, d'autre part, dans le respect des objectifs du développement durable*
- *Respect de l'environnement à travers notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'environnement*
- *Principe de mixité sociale et de diversité des fonctions*

Les SCoT ont pour objectifs de :

- *Permettre aux acteurs locaux et aux élus de répondre à leurs problématiques d'aménagement*
- *Concilier les 3 piliers du développement durable*
- *Développer les relations entre tous les acteurs sur un territoire*
- *Anticiper les mutations du futur par une réflexion prospective*
- *Promouvoir une gestion économe de l'espace et favoriser le renouvellement urbain*
- *Mettre en place une échelle cohérente pour la gestion urbaine*

Le territoire des Haies s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale des Rives du Rhône qui englobe 80 communes pour une population d'environ 170 000 habitants en 2009. Il prend en compte le périmètre de 5 groupements intercommunaux et une commune isolée, répartis sur 5 départements (Loire, Ardèche, Drôme, Isère et Rhône). L'étendue territoriale sur laquelle repose le SCoT représente environ 95 800 hectares.

Le SCOT a été approuvé le 30 mars 2012. Suite à l'extension du périmètre, faisant passer le nombre de communes à 127 réparties sur 10 intercommunalités, le SMRR a prescrit la révision du SCOT.



- **<u>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)</u>**

Le syndicat mixte du SCoT des Rives-du-Rhône a retenu un objectif de développement déterminé à 40 000 nouveaux habitants entre 2009 et 2030. En cohérence avec les engagements métropolitains partagés avec l'inter-SCoT de la région Lyonnaise, le SCoT des Rives-du-Rhône s'inscrit dans une démarche qualitative, d'anticipation et de maîtrise de l'urbanisation.

La stratégie du SCoT est d'inverser la tendance actuelle, conduisant la population à se desserrer de la vallée du Rhône. Cette dernière doit redevenir l'axe de développement principal, rapprochant la population des principaux équipements, services et réseaux de transport en commun.

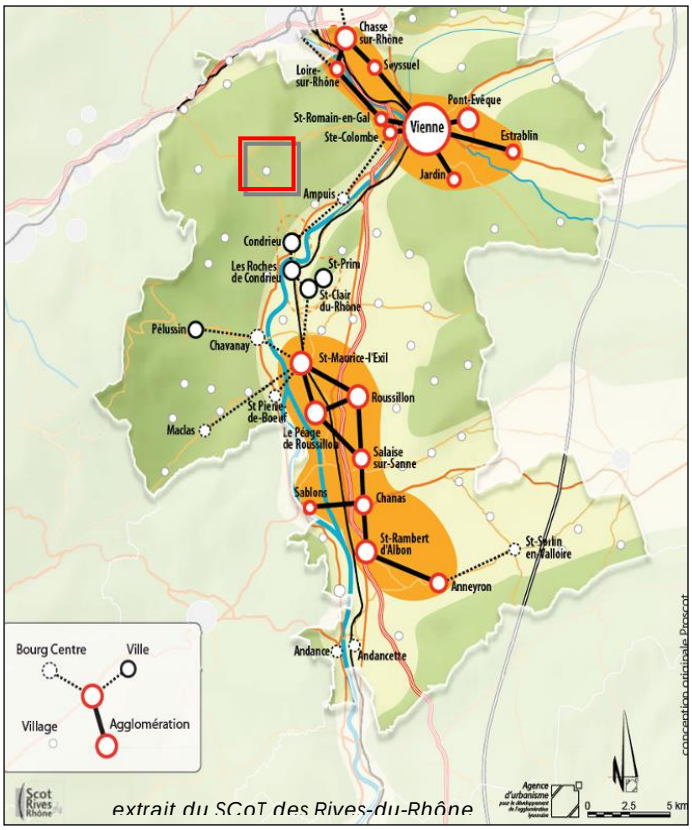
Par ailleurs, le SCoT vise à préserver les grandes entités naturelles, paysagères et agricoles du territoire, ainsi qu'à valoriser les grands axes de circulation existants ou en projet. Il doit également composer avec les contraintes existantes, inhérentes aux risques naturels prévisibles et technologiques. Le développement économique du territoire doit répondre pleinement à la croissance démographique attendue, sur l'objectif d'un logement nouveau par emploi créé.

Il s'agira plus particulièrement :

- d'analyser et favoriser les possibilités de renouvellement urbain à l'intérieur des tissus urbanisés existants, dans un objectif de reconquêtes des centres
- de fixer et viser des seuils de densité de logements plus importants
- de préserver les espaces agricoles et naturels, pour leur potentiel de développement économique ou leur valeur en termes de biodiversité

- de maîtriser spatialement les extensions urbaines, par une localisation en continuité du bâti existant et en priorité dans les secteurs bien desservis par les transports en commun

A l'échelle du SCOT, la commune des Haies est **identifiée en tant que village. En d'autres termes, il s'agit d'une commune qui ne dispose que de**s services de proximité et demeure largement dépendante des bourgs centres à proximité (polarité de niveau 3), qui offrent davantage de **services et d'équipements (Ampuis), des villes** (polarités de niveau 2, qui concentrent les principaux services et équipements de niveau intercommunal et cantonal, telles Condrieu) et agglomération (polarités de niveau 1, qui proposent les grands équipements et services à **l'échelle du SCOT –** Vienne et agglomération roussillonnaise.



Les 5 grands objectifs du PADD

1	Affirmer le rôle structurant des agglomérations **dans l'armature** urbaine	- hiérarchiser une armature urbaine - affirmer les agglomérations de Vienne et de Roussillon - renforcer le poids des centres urbains - freiner les phénomènes de périurbanisation
2	Structurer et renforcer **l'attracti**vité économique	- valoriser et optimiser les disponibilités foncières en bordure du Rhône - coordonner le développement des sites stratégiques - diversifier et encadrer le développement économique sur l'ensemble du territoire
3	Préserver les ressources et les espaces naturels et agricoles	- maintenir l'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et bâtis - préserver les grandes unités paysagères - protéger et valoriser les espaces naturels - garantir la viabilité des exploitations agricoles - assurer le maintien d'une agriculture multifonctionnelle
4	Rationaliser les déplacements et optimiser les infrastructures de transport	- favoriser le développement des modes de transport alternatifs - participer à l'émergence d'un réseau de transport collectif à l'échelle métropolitaine lyonnaise (eau, fer) - hiérarchiser le réseau viaire
5	Promouvoir des politiques de **l'habitat plus** solidaires et des	- diversifier les formes d'habitat - favoriser la mixité sociale - encourager les modes de constructions innovants produire des quartiers intégrant l'ensemble des objectifs de

	formes urbaines plus durables	développement durable

A partir de cette hiérarchisation des communes en fonction des services, équipements et de l'accessibilité aux principales infrastructures et réseaux de transports qu'elles proposent, le PADD identifie les secteurs qui ont vocation à être renforcés, à se développer, et ceux qui, au contraire, doivent maitriser leur développement pour préserver l'espace naturel et agricole. En affichant l'objectif d'affirmer le rôle structurant des agglomérations dans l'armature urbaine (soit les polarités de niveau 1 – Vienne et l'agglomération roussillonnaise), le SCOT des Rives du Rhône se place en cohérence avec le Code de l'urbanisme et la volonté de développer les territoires déjà pourvus des services et équipements nécessaires à la vie quotidienne, pour concentrer dans des lieux proches différentes fonction (habitat, activités…) et ainsi limiter les déplacements. Cet objectif répond aussi au cadre réglementaire qui appelle à lutter contre la consommation de l'espace et à réduire l'étalement urbain.

Dans ce contexte, on comprend que la commune des Haies, en tant que « village », ne constitue pas un **territoire prioritaire à l'échelle du SCOT pour le développement de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles** populations.

Pour être compatible avec le SCOT, le PLU révisé des Haies devra donc affirmer la volonté de la commune de **maitriser son développement, et s'inscrire dans une logique de stabili**té, voire de ralentissement du rythme de croissance démographique et du rythme de construction de logements.

- **Le Document d'Orientations Générales (DOG)**

Le DOG constitue le document de référence du SCoT : si le PADD décline le projet politique des élus et les objectifs stratégiques retenus, le DOG est un document plus technique qui revêt un caractère prescriptif. Il représente le mode d'application pratique et opposable du SCoT, et reprend les 5 grands objectifs du projet commun adopté par les élus. C'est à travers le DOG que se crée le rapport de compatibilité avec les PLU.

Le Document d'orientations générales du SCOT des Rives du Rhône reprend les grands enjeux du PADD selon 5 axes de déclinaison :

➔ **L'ARMATURE URBAINE** : « affirmer le rôle structurant d**es agglomérations dans l'armature urbaine, en** inversant la dynamique de périurbanisation au profit des villes ».

L'armature urbaine de l'aire métropolitaine lyonnaise se structurera à horizon 2030 autour de trois centres métropolitains (Lyon, Saint-Étienne, agglomération des portes de l'Isère) et de plusieurs bassins de vie intermédiaires.

A l'échelle du SCoT des Rives-du-Rhône, les élus ont fait le choix d'inverser les dynamiques territoriales à l'œuvre ces dernières années en matière d'urbanisation et de répartition de la croissance démographique (étalement urbain, périurbanisation, atteintes aux espaces agricoles et naturels…). Les ambitions démographiques sont retenues à 40 000 habitants supplémentaires entre 2009 et 2030 (1% de croissance par an).

Les polarités doivent redevenir les scènes privilégiées de cette croissance, en accord avec l'armature urbaine du territoire. Cette armature se structure et se hiérarchise logiquement selon la proximité et la capacité des axes de transport, l'existence d'une desserte en transports en commun, l'offre en emplois, ainsi que le niveau de services et d'équipements des communes concernées.

- *Inverser les tendances et rompre avec la périurbanisation*

Les communes sont hiérarchisées selon 3 niveaux de polarités, plus les villages n'en bénéficiant d'aucune. Les Haies, en tant que village (échelon 4) n'est pas une commune prioritaire pour le développement urbain.

L'objectif maximal de constructions pour les villages tels que Les Haies est fixé à 5,5 logements/ an pour 1000 habitants.

En 2010, la commune comptait 761 habitants, contre 725 en 2008, soit une augmentation annuelle de **population de près de 2,5 %/an. Dans le cas d'un ralentissement de l'accroissement de la population** communale à environ 1,3 %, on estime la p**opulation des Haies à environ 800 habitants en 2014, date d'arrêt** théorique du projet de PLU (à noter que la population pourra être portée à 830 habitants si le rythme de 2,5 % de croissance démographique s'est maintenu entre 2011 et 2014).

De fait, pour 800 habitants en 2014, la commune des Haies pourra, en compatibilité avec le SCOT, construire environ 4,4 logements par an, soit 44 logements entre 2015 et 2025 **ou 66 logements d'ici 2030**.

- *Encourager et favoriser les « bonnes pratiques »*

Les capacités de production de logements, synthétisées dans le tableau de référence présenté en partie habitat doivent être déclinées et réappropriées dans le cadre des PLH (objectifs à 6 ans) et des PLU (objectifs à 10/15 ans). De fait, le PLU révisé des Haies devra proposer une surface totale constructible permettant **d'atteindre le nombre** maximal de logements octroyé par le SCOT, à savoir 44 logements entre 2015 et 2025 ou 66 **logements à l'horizon du SC**oT. Il se calera sur les objectifs de densité déterminés par le SCoT.

Toutefois, dans l'optique de promouvoir la solidarité intergénérationnelle et sociale, le SCoT autorise le fait de ne pas compter tous les logements de type foyer-logement, maison de retraite, maison d'accueil pour personnes âgées, les logements abordables produits dans une logique de rattrapage au-delà des objectifs de base assignées par le SCoT, les logements issus d'opération de réhabilitation, démolition/reconstruction, changement de destination agricole, ainsi que les logements issus de l'innovation architecturale, porteurs d'images et d'attractivité pour le territoire. Ainsi, un éventuel projet de ce genre, porteur d'intérêt général, ne viendra pas « pénaliser » la commune dans ses objectifs de développement, il viendra au contraire les compléter.

➔ HABITAT **: promouvoir des politiques d'habitats solidaires et des formes urbaines durables**

« La croissance de la population ne peut être envisagée sans un accompagnement qualitatif dans la production des nouveaux logements. Le diagnostic a fait apparaître un important déséquilibre de la production avec notamment une surreprésentation de la maison individuelle. Le SCoT doit ainsi promouvoir un **modèle de développement urbain durable, depuis la forme urbaine jusqu'à la nature des logements**. Le territoire doit également répondre à travers sa politique du logement à des objectifs multiples : répondre aux attentes de tous les âges de la vie et de toutes les catégories sociales, réduire la consommation d'espace, mieux intégrer les constructions dans l'environnement... ».

- *Promouvoir des formes urbaines variées et limiter la consommation foncière*

Le SCoT définit des objectifs de densité minimums, pour limiter la consommation foncière. Les objectifs de densité sont fixés par niveau de polarité, les « villages » de niveau 4 comme Les Haies devant atteindre une densité moyenne de 20 logements par hectare (pour les nouveaux logements).

Cet objectif de densification s'appuie sur les principes suivants :

- renforcer les centres urbains (cœur de village, centre-bourgs, etc.), par une logique de développement en greffe de bourg et par une optimisation du tissu urbain existant
- **diversifier l'offre en matière de logements** (collectif/individuel/intermédiaire, privé/accession/locatif, taille variée des logements), en accord avec les besoins identifiés dans les documents d'urbanisme et les PLH
- augmenter la densité moyenne des construc**tions en privilégiant l'habitat intermédiaire et l'habitat** collectif
- permettre davantage de diversité dans les modes de production des logements (intervention des collectivités, opérations mixtes, partenariats public/privé, etc.)

Prospective 2030	Nouveaux logements [1]	Nouveaux logements (moyenne /an) [2]
CA Pays Viennois	8 450	402
Dans agglomération viennoise	6 250	298
Bourgs-centres	-	-
Villages	2 200	105
Sainte-Colombe (agglo viennoise)	245	12
CC Région de Condrieu	1 775	85
Dans pôle Condrieu - Saint-Clair	470	22
Loire-sur-Rhône (agglo viennoise)	295	14
Bourgs-centres	305	15
Villages	705	34
CC Pilat rhodanien	1 895	90
Ville de Pélussin	430	21
Bourgs-centres	715	34
Villages	745	36
CC Pays Roussillonnais	7 920	377
Dans pôle Condrieu - Saint-Clair	880	42
Dans agglomération Roussillon - Saint Rambert	5 435	259
Bourgs -centres	-	-
Villages	1 610	77
CC Rhône Valloire	3 310	158
Dans agglomération Roussillon - Saint Rambert	1 760	84
Bourgs-centres	500	24
Villages	1 045	50
Ensemble Scot	23 595	1 124

[1] Valeur approchante à 5 logements près (totaux exprimés au plus près des totaux réels)
[2] Moyenne calculée sur les valeurs réelles

Tableau extrait du SCoT – DOG arrêté le 14 déc. 2010

- ***Rompre avec la dispersion de l'habitat***

Le principe général fixé par le SCoT est le suivant : seules les opérations de renouvellement, de réhabilitation et d'extension en continuité du bâti existant peuvent se faire.

Toutefois, certaines communes peuvent, du fait de capacités de densification en centre-bourg réellement limitées par l'implantation en creux de vallées ou à flanc de coteau, reporter ces capacités de densification sur les hameaux situés en plateaux, selon le principe de « faubourgs perchés ». La commune des Haies n'est pas concernée par cette possibilité.

- *Réinvestir dans le tissu urbain existant*

En lien avec l'objectif de rupture avec la dispersion de l'habitat, le SCoT appelle à réinvestir le tissu urbain existant :

- Réhabiliter le tissu ancien par des opérations de démolitions/reconstructions, réhabilitations….
- Densifier les centres urbains et cœurs de village par de nouvelles constructions dans les dents creuses, par la reprise des friches ou par des opérations de divisions parcellaires.
- Ne pas proscrire les possibilités de densification dans les réglements des documents d'urbanisme.

Le PLU révisé des Haies doit tenir compte de ces objectifs, en priorisant le renouvellement des tissus urbains **existants lorsque c'est possible, avant d'envis**ager le développement **de l'urbanisation en extension.**

- ***Diversifier l'offre en logements pour répondre à tous les besoins***

En matière de typologies de l'habitat, le SCoT préconise de :

- Diversifier l'offre locative, en produisant au moins 10 % de logements locatifs abordables (à savoir logements locatifs sociaux et logements privés conventionnés). Les logements sociaux devant, selon le SCoT, en priorité être localisés à proximité des équipements, services et arrêts desservis par les TC.
- Adapter l'offre immobilière à l'accueil des personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite (c'est plus de 2000 places pour personnes agées dans de nouveaux bâtiment qu'il faut prévoir d'ici 2030).
- Accueillir les gens du voyage tel que prévu dans les schémas départementaux en vigueur.

- *Anticiper les besoins en équipements*

L'horizon 2030 annonce des besoins en équipements scolaires et santé qui doivent être prioritairement aménagés dans les centres-bourgs. Les équipements structurants de rayonnement intercommunal (cinéma, centre-nautique, médiathèque…) doivent s'implanter dans les agglomérations et pôles urbains. La commune des Haies n'est pas concernée par ce type d'équipements.

- ***Favoriser le développement d'un urbanisme de projet***

Les documents d'urbanisme conduisent à la réussite de cet objectif par les orientations d'aménagement et de programmation (Grenelle), dans lesquelles sont prises en compte toutes les composantes du projet urbain (mail piéton, trame végétale, densité et esthétique du bâti, espaces publics, domanialité…).

- ***Encourager un urbanisme respectueux de l'environnement***

Le PLU révisé devra permettre la réalisation de modes de construction innovants favorisant une réduction des consommations énergétiques.

⇨ A retenir :

La commune des Haies, en tant que « village », doit maitriser son développement urbain et sa croissance démographique :

- elle ne pourra pas construire plus de 44 logements sur 10 ans, entre 2015 et 2025,
- **elle doit atteindre une densité minimale moyenne de 20 logements/ha sur l'ensemble des nouveaux projets d'urbanisation, hors comblement des «** dents creuses »
- **elle doit diversifier l'offre de logements et produire un minimum d**e 10 % de logements abordables (soit 5 logements).

Les « bonnes pratiques » (construction de logements abordables au-delà des 10 % obligatoires, **développement d'une offre de logements adaptés aux personnes âgées, logements issus d'une opération** de renouvel**lement urbain ou logements porteurs d'une innovation architecturale** » ne sont pas décomptés du nombre maximal de logements à réaliser.

➔ ECONOMIE : **Structurer et renforcer l'attr**activité économique

Trois sites économiques ont été reconnus d'intérêt métropolitain sur le territoire des Rives du Rhône : le site portuaire de Givors-Loire-sur-Rhône, le site économique de Salaise-Sablons et celui de Nord Drôme Ardèche. Ils sont reconnus pour les perspectives qu'ils offrent en termes de multimodalité (fleuve, train, route) et pour leur potentiel foncier, dans la perspective du renforcement du trafic de marchandises par voie fluviale.

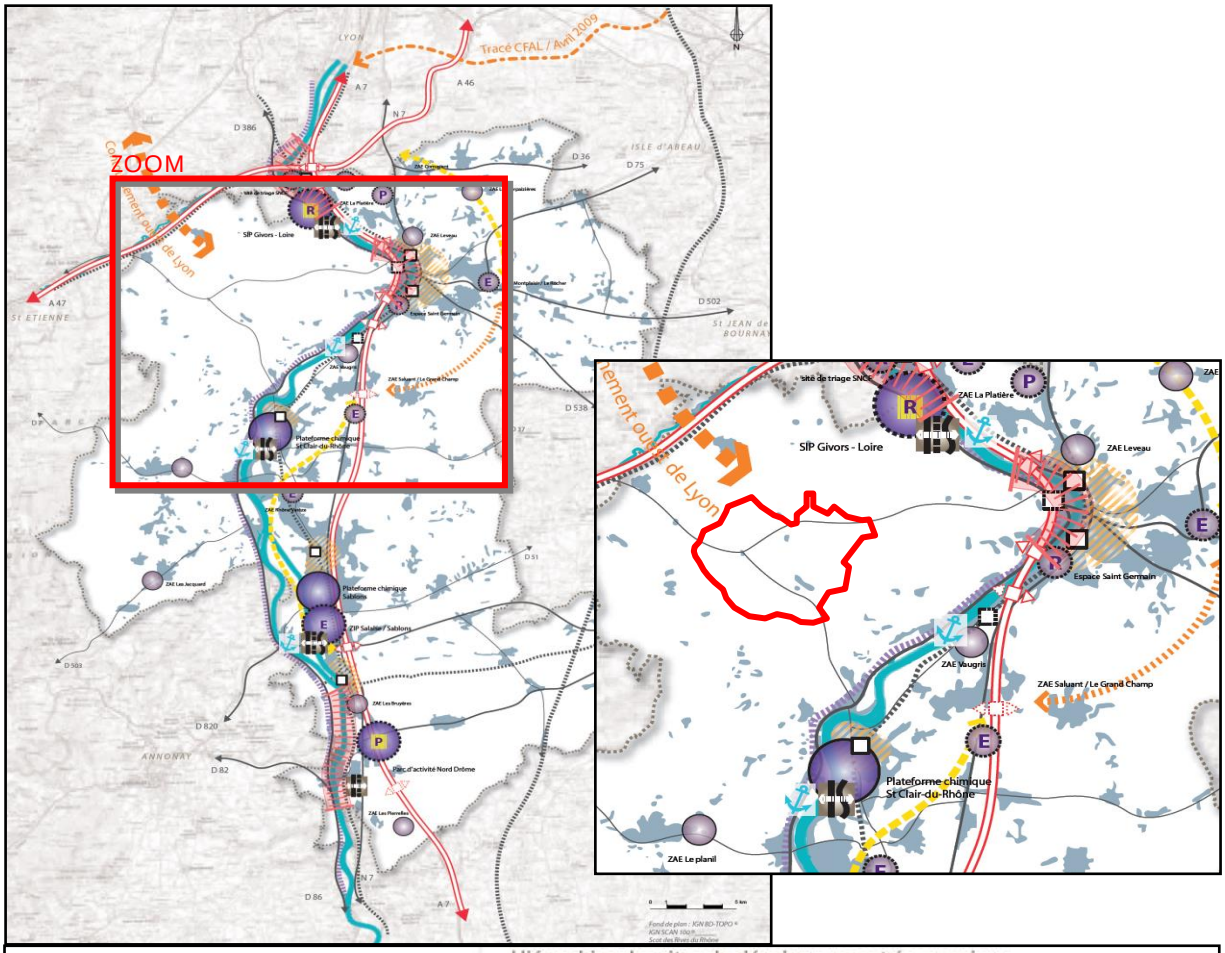
- ***Se fixer des exigences communes pour l'accueil des a**ctivités économiques*

La localisation des futures zones d'activités est à privilégier dans les enveloppes urbaines ou en continuité. Chaque zone d'activité doit être assurée par une bonne insertion paysagère, par des facteurs de qualité environnementale, par une rationalisation économe de l'espace. Par ailleurs, la desserte par les TC doit y être assurée. Enfin les projets doivent répondre à la stratégie globale de l'intercommunalité en fonction des besoins du bassin de vie, doivent tenir compte de la disponibilité dans les zones d'activités existantes et tenir compte également des attentes des investisseurs.

- *Adapter les stratégies de développement aux différents contextes territoriaux*

1 emploi créé pour 1 nouveau logement, soit environ 23 000 emplois de 2009 à 2030, pour une surface foncière de 700 ha. Les zones d'activités doivent dans un 1er temps se développer sur elles-mêmes, avant de penser à leur extension ou leur création nouvelle. **A l'échelle du Pilat**, le développement économique doit continuer à s'inscrire en cohérence avec la charte du PNR, visant à la préservation de l'environnement, à la valorisation des ressources et à la promotion de la vie sociale. Les villes et les bourgs centres sont les lieux à privilégier pour l'accueil des zones d'activités. **L'agriculture et la sylviculture** emploient encore de nombreux actifs (6%) et doivent être soutenues à travers le règlement des documents d'urbanisme. Le tourisme culturel doit également être promu.

La commune des Haies se tient à l'écart des grands sites économiques situés dans la vallée en couronne du massif du Pilat. Cependant, le SCoT identifie le tracé indicatif du projet de contournement Ouest Lyonnais au Nord de la commune.



Hiérarchiser les sites de développement économique

- Grand site de développement économique métropolitain
- ZAE de rayonnement intercommunale
- mode de développement du foncier d'activité
  - **P** - site en projet
  - **E** - extension du site
  - **R** - renouvellement urbain du site

Diversifier l'attractivité économique

- zone privilégiée pour le développement des activités tertiaires (pôles gare)
- développer les services et les activités tertiaires au coeur des grandes zones d'activité

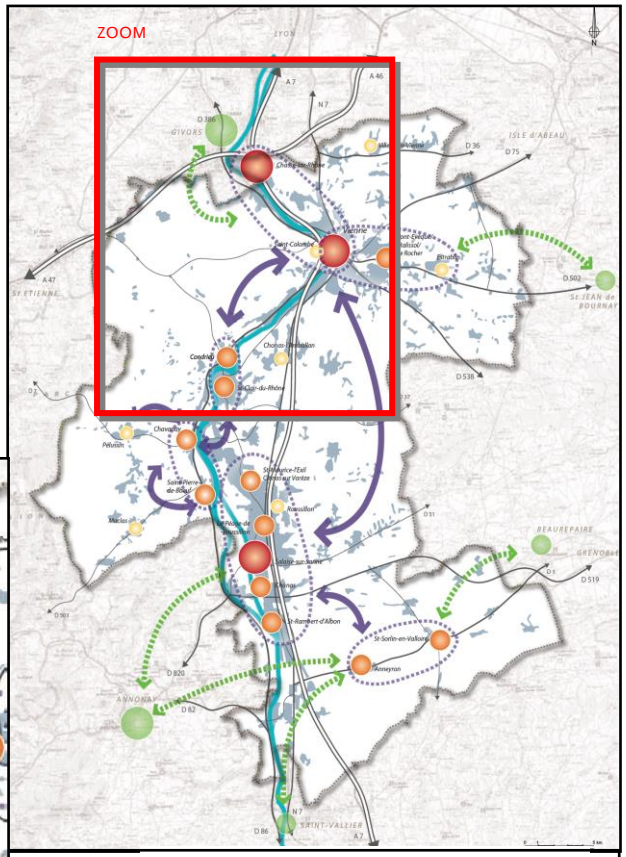
Améliorer l'accessibilité et favoriser l'intermodalité

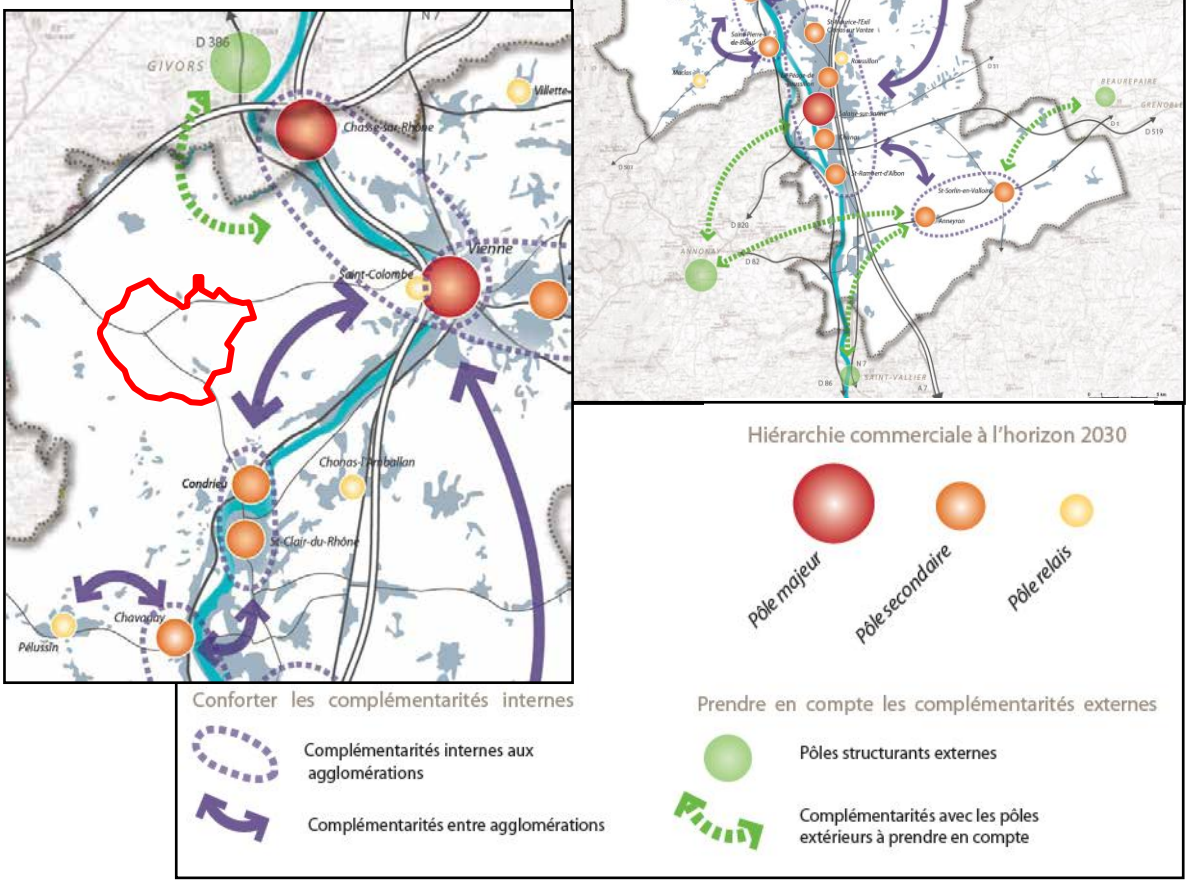
- développer ou renforcer l'intermodalité (route-fer-fleuve - trimodal ou bimodal)
- voie ferré privilégiée pour le transport de marchandises
- plateforme d'échange fluviale
- projet de voie de contournement
- projet d'aménagements ponctuels de la voie permettant de sécuriser les flux automobiles
- nouveau franchissement du Rhône à étudier
- diffuseur, demi-diffuseur autoroutier
- diffuseur autoroutier à créer (localisation à définir)
- gare (existante - en projet)

- *Fonctions commerciales*

L'activité commerciale et les services tertiaires doivent être prioritairement développés sur les secteurs bien desservis par les transports collectifs ou au sein des zones d'activités existantes. La commune des Haies n'est pas concernée par cet objectif de développement économique spécifique. En revanche, l'objectif n°7 de la thématique du développement économique, qui vise à « **mettre en réseau l'offre en tourisme et loisir**s » peut trouver un écho sur le territoire communal, puisque il s'agit de favoriser la découverte culturelle et patrimoniale, les sports de plein air, l'agrotourisme…

La commune des Haies, emprunte de ruralité, se trouve délaissée de toute dynamique commerciale. Toutefois 3 pôles commerciaux majeurs (Chasse-sur-Rhône, Vienne et Givors) se trouvent à égale distance des Haies, à environ une vingtaine de kilomètres. Condrieu est par ailleurs classée en pôle commercial secondaire, disposant d'une offre commerciale de proximité.





⇨ A retenir :

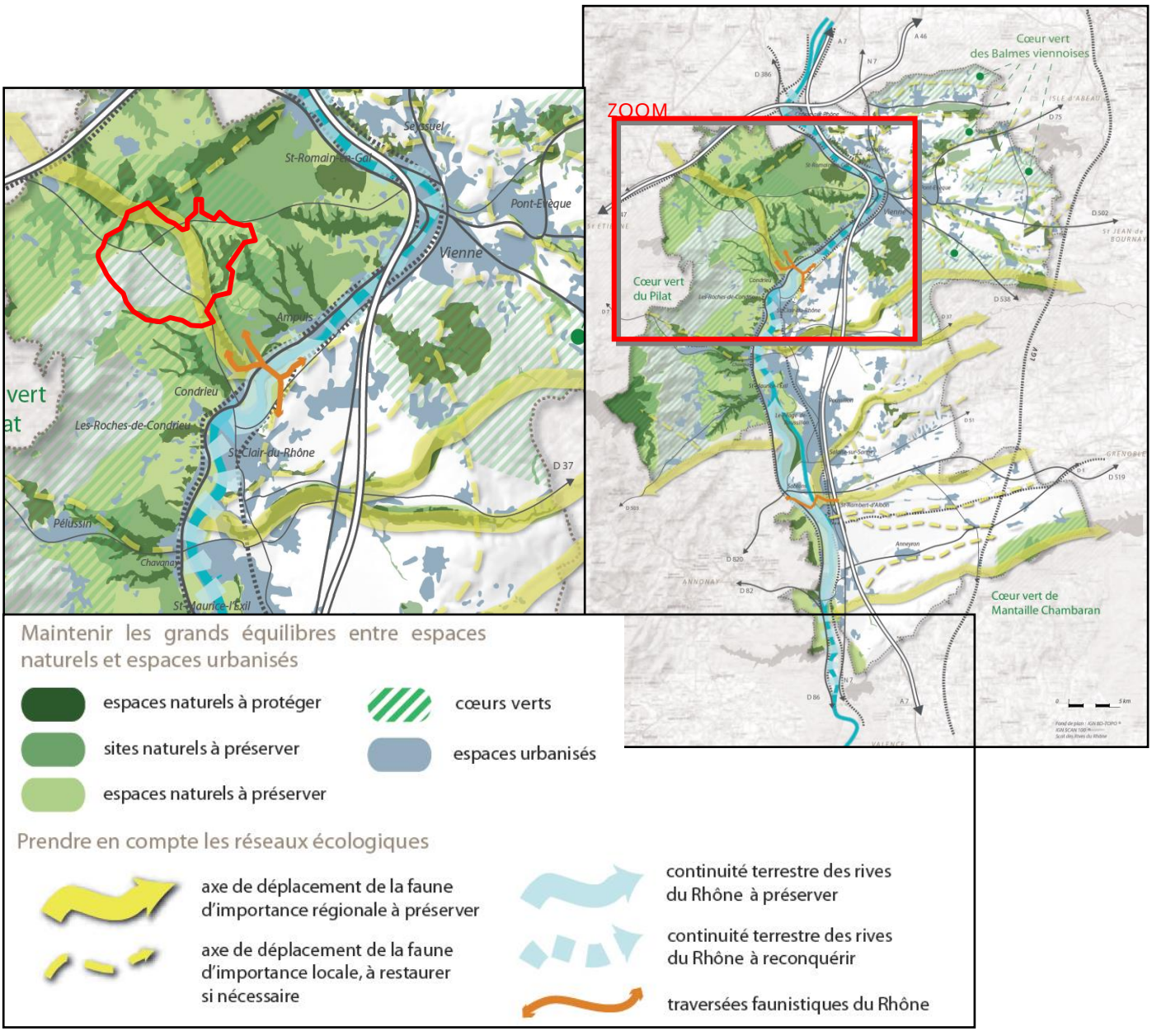
La commune des Haies n'est pas concernée par des enjeux de développement économique forts dans le cadre du SCoT. **Peu desservie par les infrastructures de transports et les transports en commun, elle n'est pas identifiée pour l'accueil de nouvelles activités industrielles, artisanales, ou commerciales. Les secteurs de l'agriculture et du tourisme sont** toutefois à encourager.

➔ L'ENVIRONNEMENT : préserver les ressources et les espaces naturels et agricoles

L'environnement est au cœur de la stratégie du SCoT. Celui-ci devient donc une des conditions sine qua non du développement durable et du maintien de la qualité du cadre de vie du territoire. Les orientations du SCoT ont ainsi pour objectifs de mettre en valeur les paysages, de protéger et valoriser les espaces naturels, de pérenniser l'activité agricole et de préserver les ressources.

- *Protéger et valoriser les espaces naturels*

La commune des Haies est classée dans son intégralité comme faisant partie du cœur vert pilatois. Elle est concernée par 2 périmètres de protection naturelle, définis en ZNIEFF 1 (secteurs inconstructibles). D'autres espaces naturels sont à préserver, sur les franges Nord et Sud de la commune. Enfin, le SCoT a identifié un axe de déplacement de faune d'importance régionale qu'il a lieu de préserver. Ce dernier emprunte la grande combe du ruisseau des Haies, avant de rejoindre la vallée du Gier par le col de la Croix Régis. Un espace naturel sensible de gestion départementale est également inscrit sur le territoire.



- ***Assurer le maintien d'une agriculture multifonctionnelle***

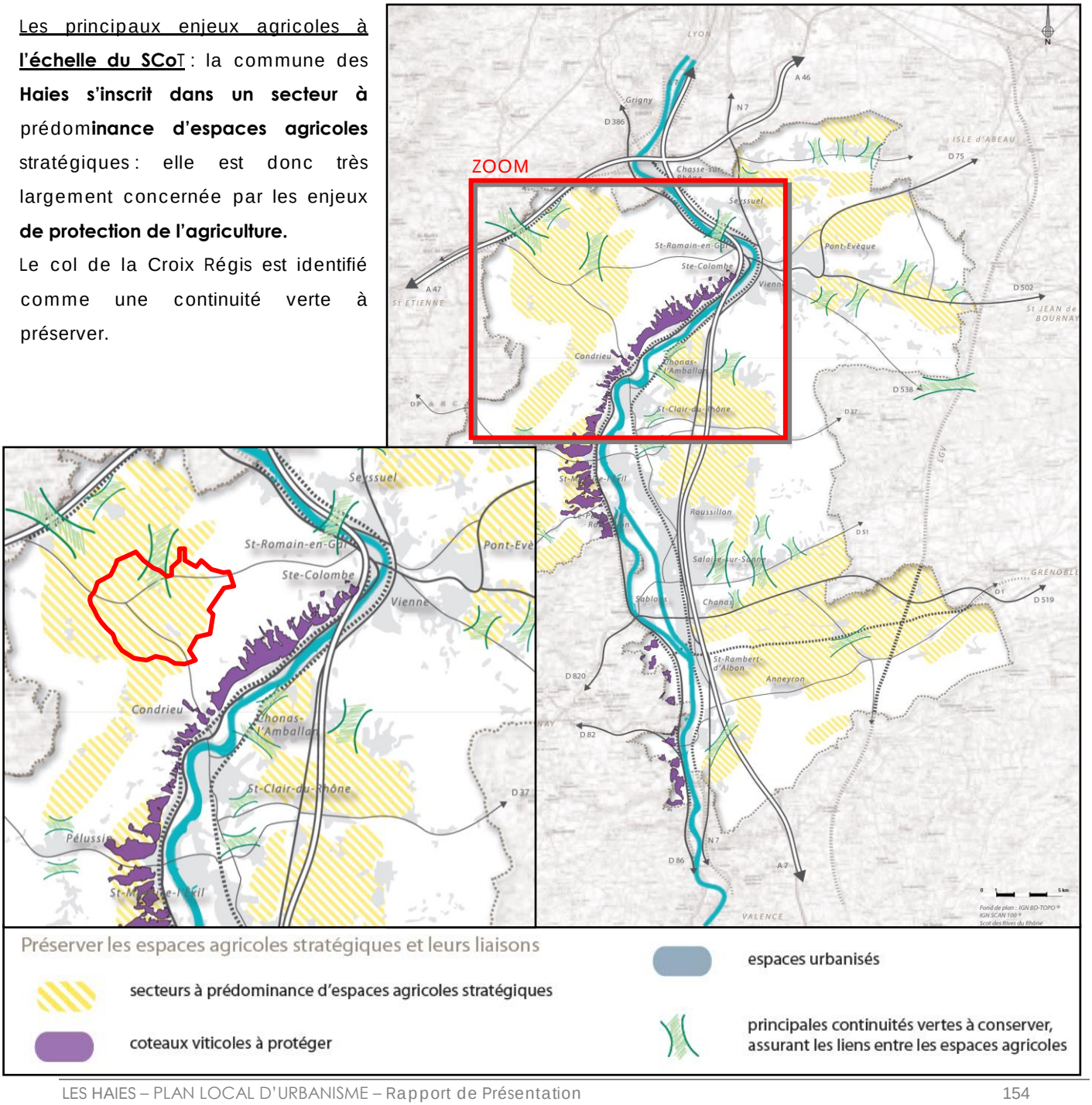
Parmi les objectifs du SCOT en faveur de l'agriculture figurent :

- La gestion des nuisances réciproques entre activités agricoles et habitat, par l'instauration d'un périmètre de réciprocité de 30 à 50 m entre les exploitations agricoles et les constructions non-agricoles ;
- L'accompagnement de la transformation des bâtiments agricoles ;
- La limitation de l'imperméabilisation des sols…

Le SCoT définit toute une série de recommandations par type d'activité et de culture, que le PLU révisé devra prendre en compte.

Les principaux enjeux agricoles à **l'échelle du SCoT** : la commune des **Haies s'inscrit dans un secteur à** prédom**inance d'espaces agricoles** stratégiques : elle est donc très largement concernée par les enjeux **de protection de l'agriculture.**

Le col de la Croix Régis est identifié comme une continuité verte à préserver.



- *Pré**server l'identité des grandes unités paysagères et valoriser les éléments structurants du territoire***

En matière de paysages, le SCOT des Rives du Rhône préconise de :

- Préserver ou valoriser les transitions entre secteurs bâtis et non bâtis (interfaces ville/campagne)
- Maintenir les ouvertures paysagères (coupure verte)
- Proscrire l'urbanisation linéaire
- Valoriser et maintenir les cônes de vue sur le Grand Paysage
- Adapter les nouvelles constructions à la topographie (un enjeu essentiel compte tenu du relief marqué sur le territoire communal)
- Préserver et valoriser l'architecture traditionnelle remarquable

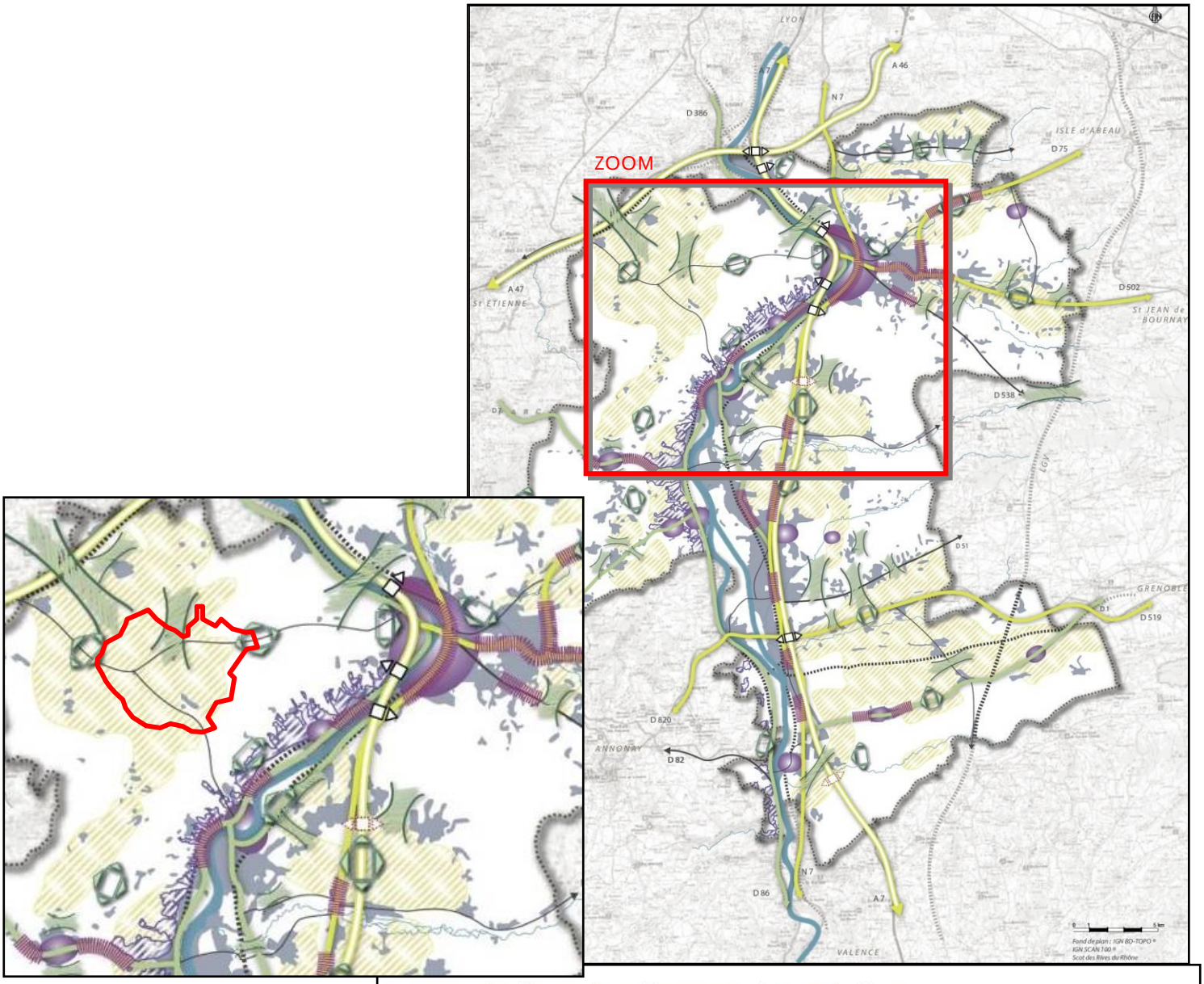
La commune des Haies est reconnue par le SCoT pour son paysage agricole « ouvert ». La spécificité de la commune repose sur les formations bocagères qui soulignent la qualité des prairies. Il y a donc lieu de protéger l'ensemble de ce paysage.

⇨ A retenir :

En matière d'environnement, le SCOT identifie trois principaux enjeux pour la commune des Haies :

- La préservation des espaces agricoles ouverts et des espaces naturels stratégiques (crêt des Moussières, col de la Croix Régis, Vallon du Mézerin et vallons de la rive droite du Rhône)
- **La conservation d'une grande continuité verte** sur la combe des Haies entre le Crêt des Moussières et la vallée du Mézerin et les vallons de la rive droite du Rhône (notamment le Bassemon)
- Le maintien des cônes de vue sur le grand paysage des 2 vallées du Rhône et du Gier

Le SCoT rend inconstructibles les ZNIEFF de type 1 présentes sur la commune.



Mettre en valeur les spécificités des paysages des Rives du Rhône

- coteaux viticoles à forte valeur paysagère à préserver
- espaces agricoles ouverts à maintenir
- qualité architecturale, principaux éléments de partimoine à préserver
- espaces urbanisés
- principales continuités vertes à conserver

Valoriser les paysages depuis les principaux axes de déplacements

- itinéraire de transit
- itinéraire touristique

(axes dont la vitrine paysagère est à préserver)

- diffuseurs autoroutiers (existant - en projet)
- principaux points de vue sur le grand paysage à maintenir
- entrées de villes et traversées urbaines à valoriser

→ DEPLACEMENTS : Rationaliser les déplacements et optimiser les infrastructures de transport

Le parti d'aménagement retenu par le SCoT contribue au renforcement du système multipolaire métropolitain, en structurant le territoire autour des agglomérations et villes de la vallée du Rhône, desservies par le transport ferroviaire de voyageurs. Il faut donc à l'avenir produire plus de logements qu'aujourd'hui, plus vite et de façon plus diversifiée et économe en foncier, sur ces espaces qui concentrent emplois, services et équipements.

A partir de ce grand objectif, la commune des Haies, peu pourvue en emplois, services et équipements, est classée dans la catégorie des villages, c'est-à-**dire qu'elle n'est pas considérée comme une polarité, mais comme une commune au contraire rattachée à l'extérieur, dépendante des polarités à proximité pour l'accès aux services, équipement**s et emplois (les communes d'Ampuis, en polarité 3, Condrieu, en polarité 2, et Vienne, en polarité 1). Il n'apparaît donc pas opportun, dans la logique du SCoT, de développer l'urbanisation de la commune, au risque d'accroître les déplacements entre Les Haies et les polarités voisines (et ainsi accroître les nuisances sans réduire la consommation énergétique et lutter contre le réchauffement climatique).

De fait, dans cette démarche de lier l'urbanisme à une réflexion sur les déplacements, qu'il convient de limiter, la commune des Haies **n'est pas une commune prioritaire pour le développement urbain** (à l'inverse des communes de polarité 1 et 2, des pôles-gares - l'urbanisation doit s'organiser autour de la voie ferrée de la rive gauche, qui devient la « colonne vertébrale » du développement territorial et des communes bien desservies par les transports collectifs).

Toutefois, la commune est concernée par les objectifs de promotion du covoiturage, via l'aménagement éventuel, d'aires dédiées au stationnement covoiturage, la mise en place d'une plateforme en ligne,... ainsi que par la valorisation des modes de déplacements non motorisés, à travers un ax**e d'intervention fixé par le** SCoT **: l'aménagement d'un maillage de voies pour les modes doux, notamment à destin**ation des équipements publics et des arrêts desservis par les transports en commun.

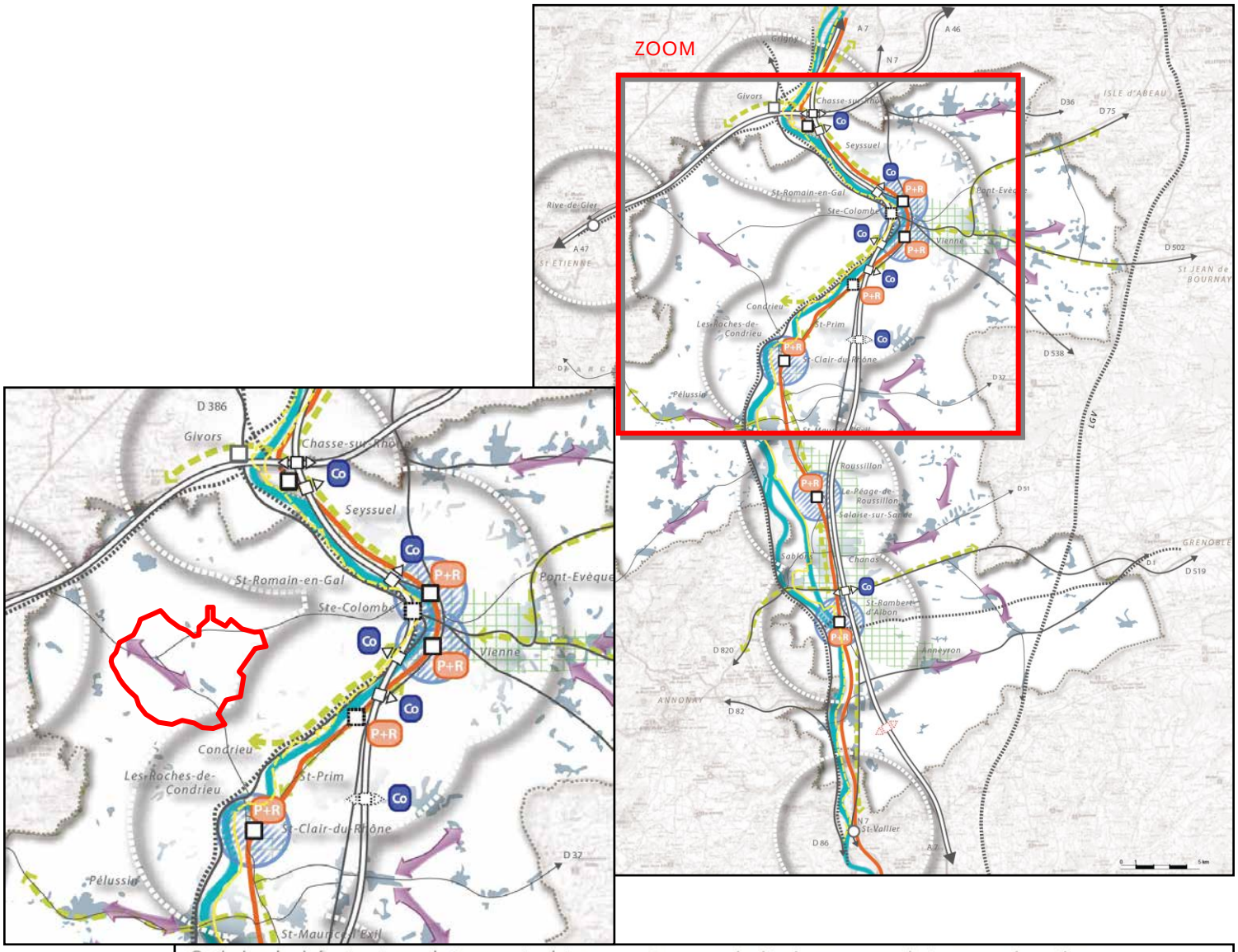
Il existe 4 parkings relais (voiture/train) à plus ou moins égale distance, tous situés en rive gauche du Rhône (entre 15 et 25 kilomètres du centre des Haies).

- *Maintenir une armature routière performante et hiérarchisée*

Le territoire des Rives du Rhône bénéficie d'une excellente desserte routière et s'inscrit dans la logique des flux de transports européens (présence de l'A7, proximité d'infrastructures routières stratégiques comme l'A43, l'A46 et l'A47).

Le réseau routier est défini selon une hiérarchie à 4 échelons. La commune des Haies est définie dans le dernier niveau, le réseau de proximité. Ce dernier assure les liaisons entre les pôles d'agglomérations et les pôles de niveau secondaire.

La RD59, comme la RD 502, qui traversent Les Haies, pourraient toutefois être considérées comme voiries structurantes, puisque reliant vallées et plateau, et les deux vallées du Gier et du Rhône entre elles.



Optimiser les infrastructures de transport existantes et développer l'intermodalité

- pôle gare à renforcer
- gare de rabattement en projet
- parking relais à développer
- aire de covoiturage à créer
- réseau TC et modes doux à développer
- liaisons TC inter-urbaines à renforcer
- projet de véloroute du Léman à la mer / Viarhôna à favoriser

Structurer le développement urbain autour des pôles gares

- gare (existante - en projet)
- secteur privilégié pour le développement urbain (renouvellement, densification, projet urbain)
- espaces urbanisés
- rayon de proximité = 5 km
- organiser la mobilité (TAD, ...)
- rabattement vers les gares par un réseau de TC à renforcer
- diffuseur, demi-diffuseur autoroutier
- diffuseur autoroutier à créer (localisation à définir)

Première partie
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
(Diagnostic)

I. Environnement et patrimoines naturel et paysager

L'analyse du territoire communal en tant qu'environnement nécessite de replacer la commune des Haies dans son contexte géographique, pour cerner ses caractéristiques géophysiques et leur impact sur l'aménagement, avant d'étudier ses richesses patrimoniales, ce qui donne une identité particulière à cet environnement.
Ce sont ces richesses patrimoniales qui permettent déjà de cerner les premières pistes de réflexion pour la construction du projet d'aménagement et de développement durable de la commune, qui doit les prendre en compte pour préserver son identité et ses qualités.

A. Contexte géographique et risques

1. Le contexte géographique

a. La topographie

La commune des Haies repose sur un relief collinéen, entaillé par un réseau hydrographique particulièrement important sur ce territoire.

L'altimétrie sur l'ensemble du territoire varie selon une amplitude d'environ 250 m. Le point le plus haut est situé au Nord de la commune au lieudit du Pet du Loup (561 m) et le plus bas sur la pointe Sud-Est à la confluence des ruisseaux de Bassemon et des Cordelières (≈ 300 m).

Le village est dominé, en parties Nord et Sud Ouest, par une série de crêts culminant entre 400 à 600 m d'altitude.

Le Bourg est lui-même situé à 380 m sur un éperon rocheux défini par l'encaissement du ruisseau de Bassemon sur sa frange Est et par celui des Haies sur sa frange Sud-Ouest.

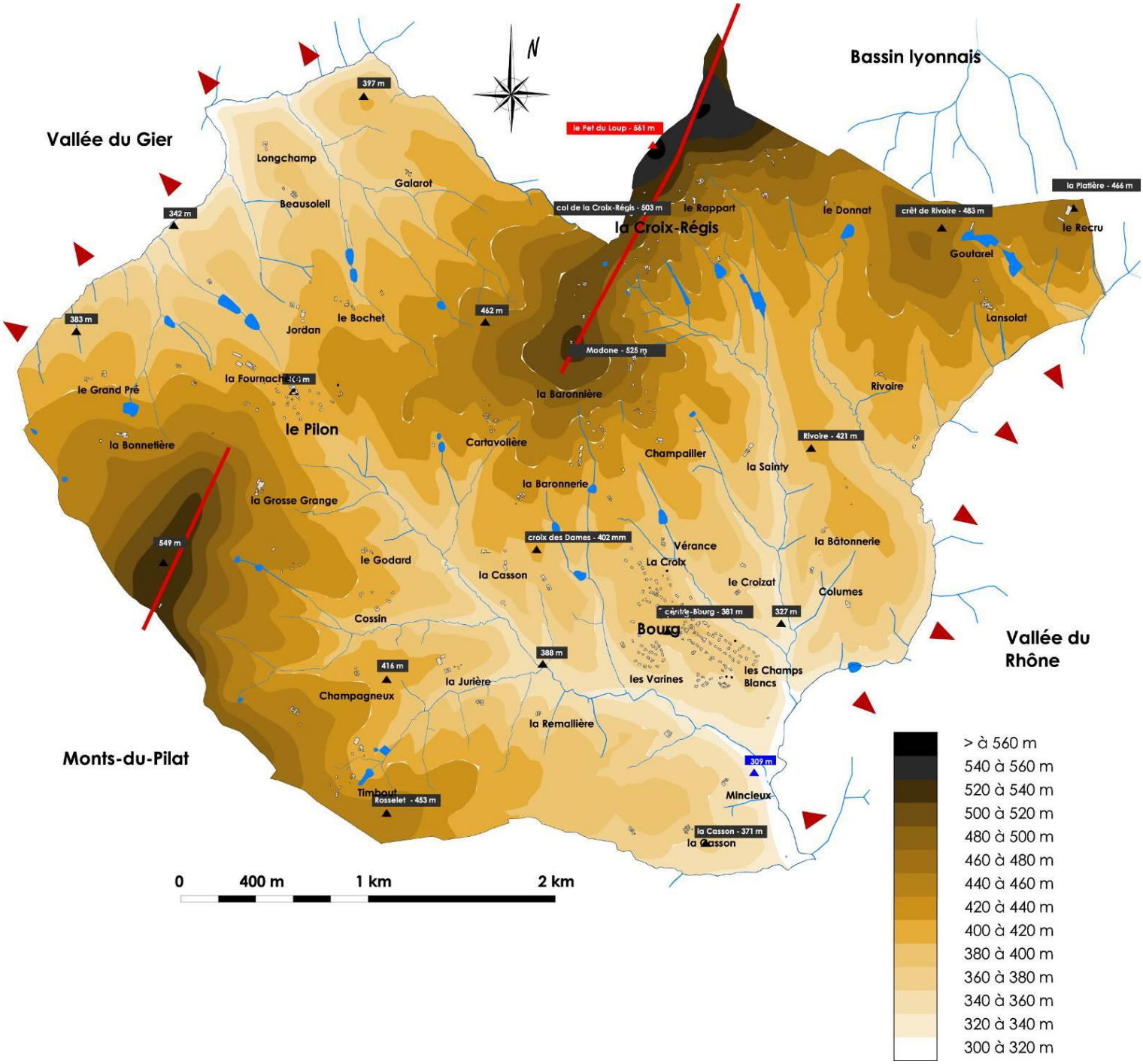
Le col de la Croix-Régis est marqué par un carrefour à 4 branches, depuis lequel les vues filent droit sur le grand paysage, que ce soit du coté de la vallée du Gier, de la vallée du Rhône et vers l'agglomération lyonnaise.

Le quart Nord-Est de la commune est marqué par une cuvette d'origine glaciaire, empruntée par un réseau hydrographique important. La déclivité y est assez fortement prononcée, surtout dans la partie du raidillon, à l'approche du Pet-du-Loup (15 à 20 %).

Le hameau du Pilon est implanté sur la ligne de partage des eaux, entre le bassin du Gier et celui du Rhône. De part et d'autre du hameau, se dressent 2 lignes de crêtes marquées par de vieilles formations géologiques.

La représentation du monde agricole s'est établie de façon morcelée dans le paysage, occupant par les constructions, les replats structuraux ou épousant de façon harmonieuse les pentes. Le relief vallonné permet des effets de covisibilité très forts entre ces fermes, surplombant le paysage.

Carte du relief communal



b. L'hydrologie

- Eaux superficielles

La commune des Haies fait partie du bassin hydrographique du Rhône et également du sous-bassin versant du Gier, lui-même affluent du Rhône à Givors. Le secteur du Pilon marque la ligne de partage des eaux entre les ruisseaux affluents du Gier, qui, épousant le sens du relief, coulent dans le sens Sud-Est/Nord-Ouest, et les ruisseaux affluents du Rhône, qui coulent dans le sens inverse, du Nord-Ouest au Sud-Est.

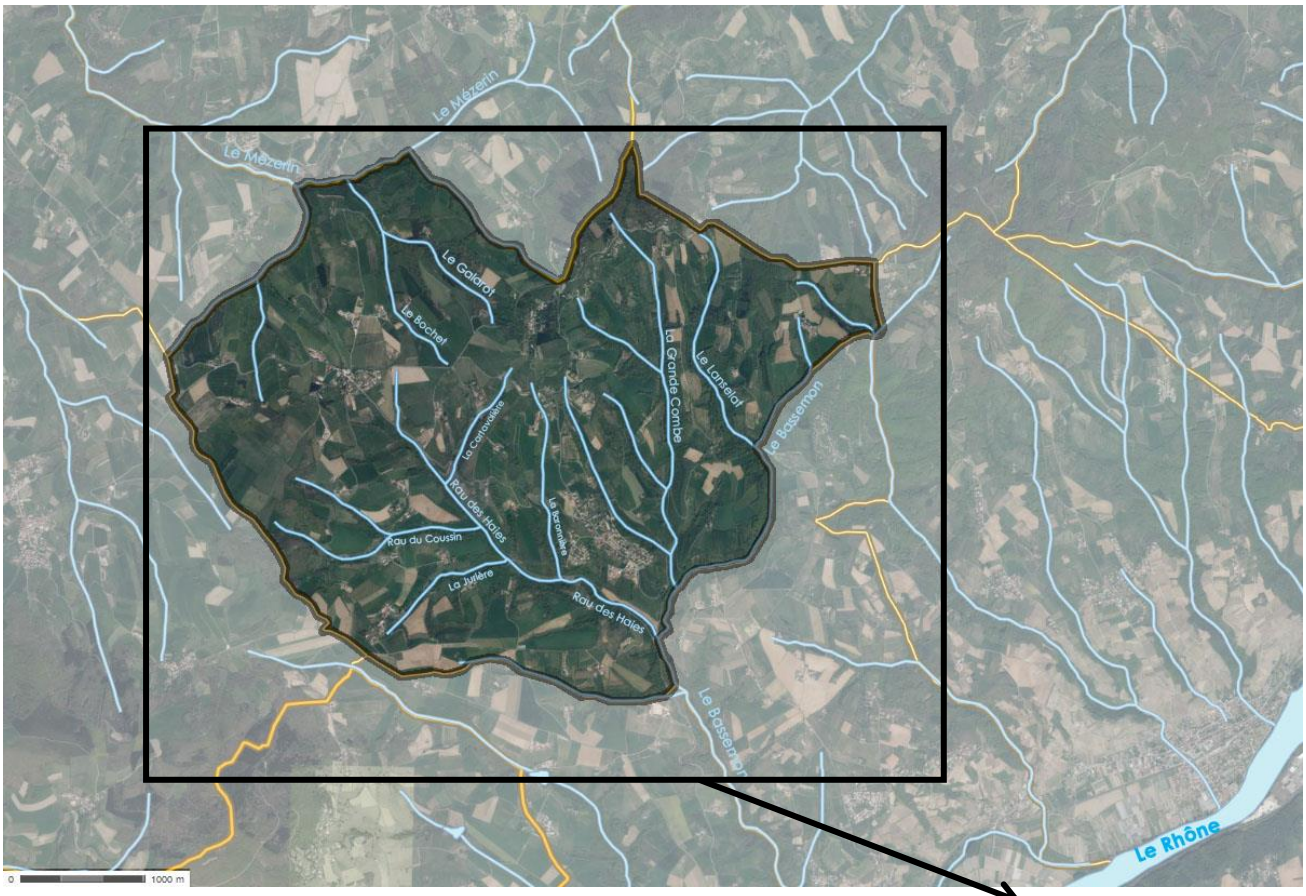
Les bassins versants sont délimités par des lignes de crêtes qui orientent le réseau hydrographique :

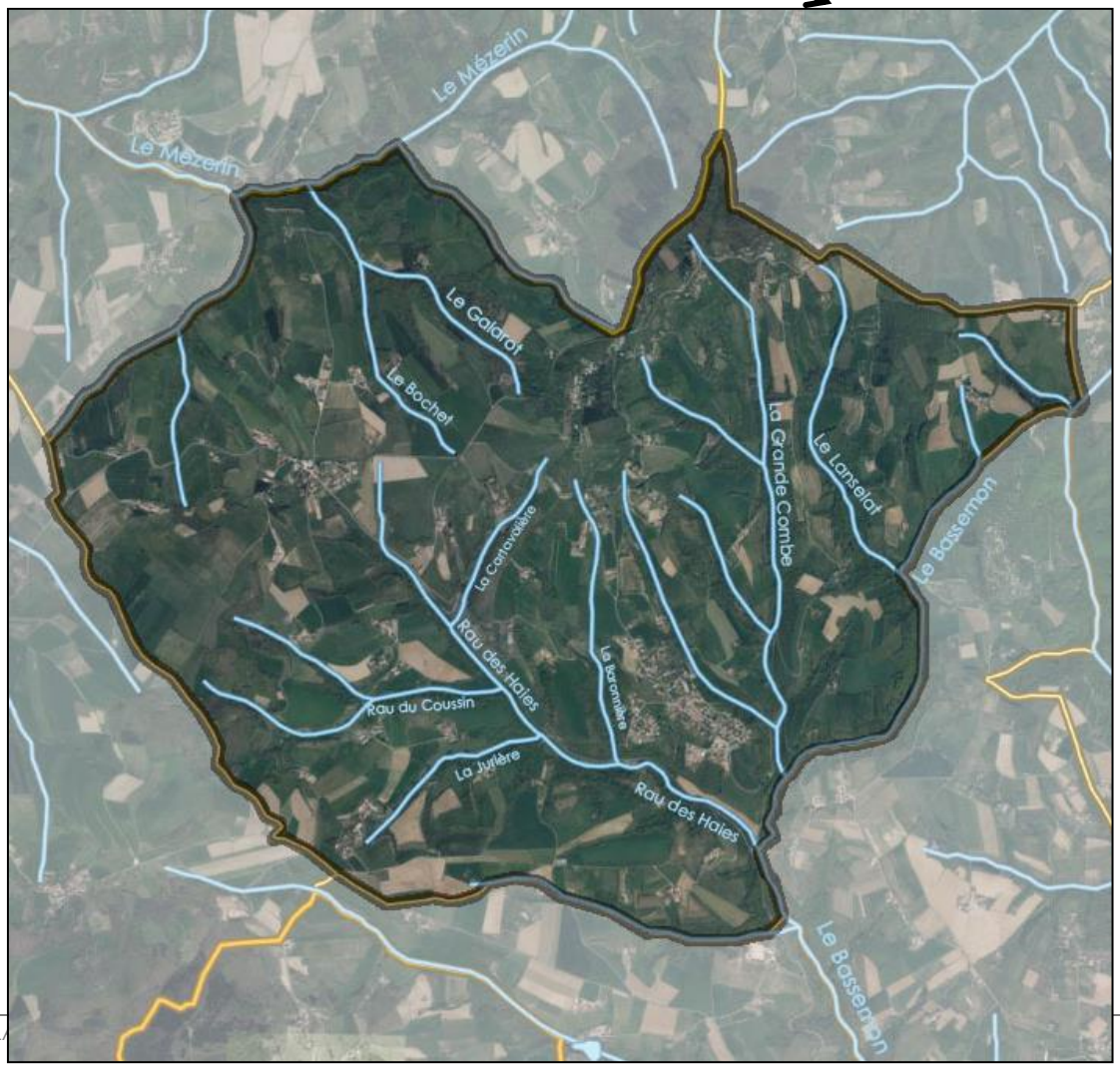
- Crête de la Platière (466 m) et de Goutarel ou crêt Rivoire (486 m) au Nord-est
- Crête de la Bâtonnière (410 m) le long du VC6
- Crête de la Grande Magdeleine dans le prolongement de Montchard (548 m)
- Crêt Rosselet (453 m) à la source du Casson
- Crêt Saudier (396 m) au Nord-ouest
- Crête de la Croix-Régis : c'est une crête orientée Sud-ouest/Nord-est depuis la vierge de la Barronière (522 m) jusqu'au Pet du Loup (560 m)

Le territoire est composé de 3 sous-bassins versants :

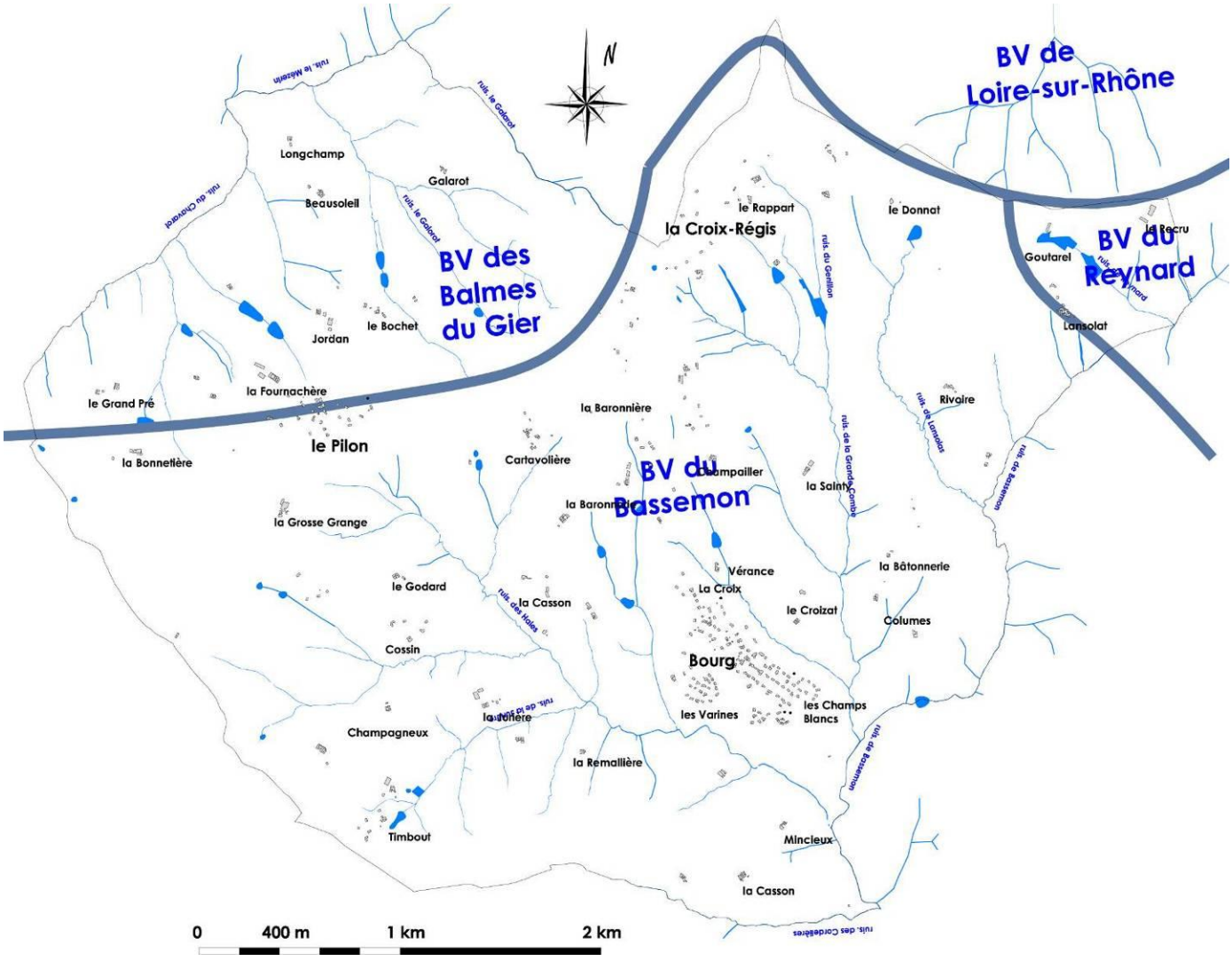
- Le bassin de Reynard : il prend sa source sous la Platière en direction d'Ampuis. Son débit est soutenu en période d'étiage par 2 retenues collinaires.
- Le bassin du Bassemon ; sa source est située vers la ferme de Lansolas et reçoit les eaux de plusieurs affluents sur sa rive droite :
  - Les ruisseaux de Lansolat (Goutarel)
  - Le ruisseau de la Grande Combe (ramifications : ruisseaux de Guenillon, de Tintonière et de la Pignaraière)
  - Le ruisseau des Haies et du Pilon (ramifications : ruisseaux de Varines, de la Baronnerie, de Cartavolière, de Coussin, de la Jurrière, de la Remaillère et de Grimot, de Cordelières et du Casson)
- Le bassin des Balmes du Gier : ce dernier est alimenté depuis les Haies par le Mézerin, qui trouve sa source au col de la Croix-de-Régis jusqu'à sa confluence aux Tuillières. Il reçoit sur sa rive gauche les ruisseaux de Galarot, du Bochet, de Rutty et de Chavarot (source à la Bernardière).

Le bassin versant du Bassemon s'étend sur les 2/3 de la commune (11 km²). Le régime pluvial de ce ruisseau s'apparente à un cours d'eau méditerranéen (étiage très faible mais pérenne). Il peut être comparé au ruisseau de la Valencize sur Chavanay, dont le régime est similaire. Le débit d'étiage de la Valencize est de 21 L/s (5% du module) pour un bassin versant de 36 km². Ainsi on peut considérer le débit du ruisseau de Bassemon à environ 6,4 L/s (renseignement DDT 42).

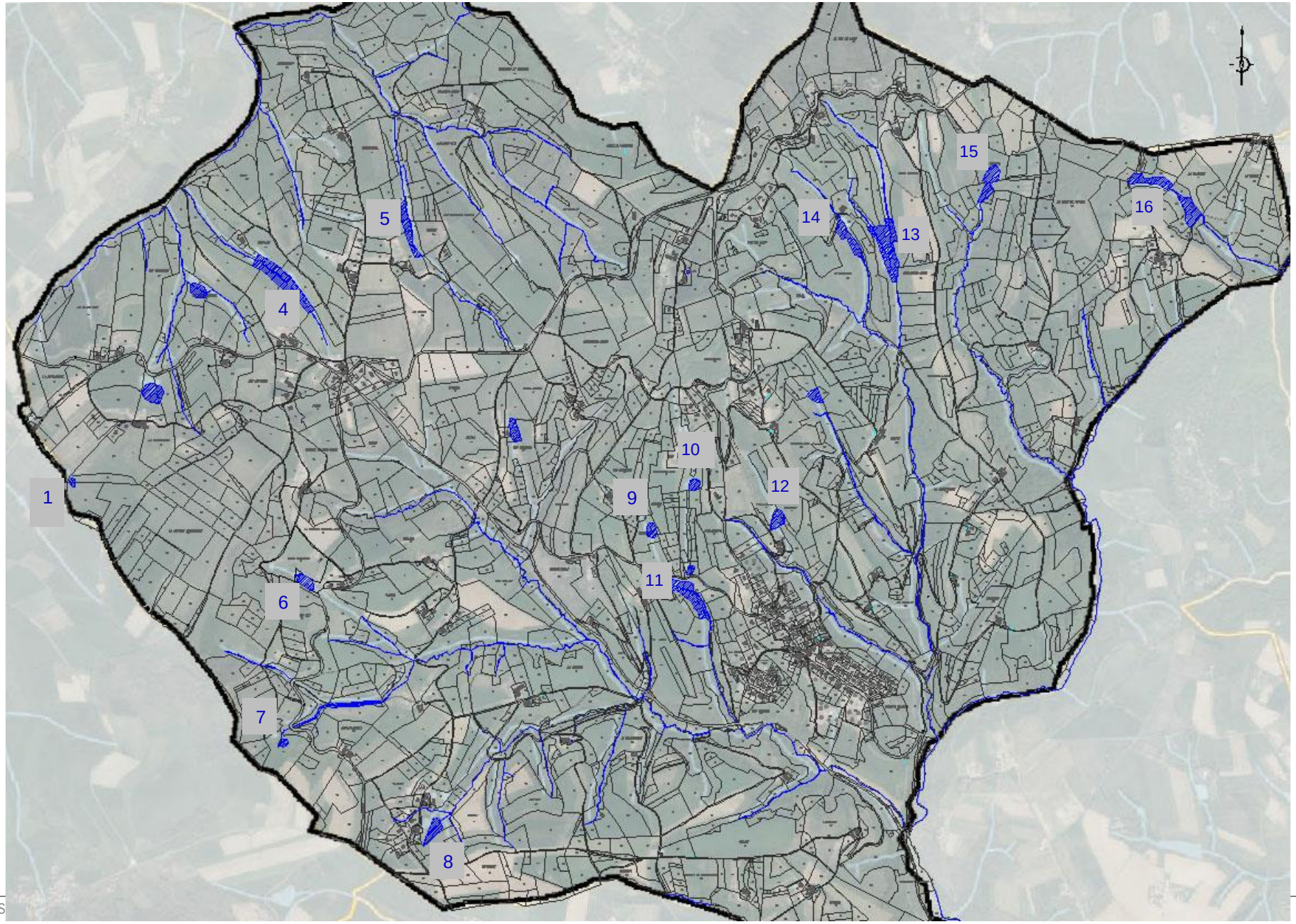

Le Mézerin
Le Mézerin
Le Galarot
Le Bochet
La Grande Combe
Le Lansetat
Le Bassemon
La Cantavalère
Rau des Haies
La Baronnière
Rau du Coussin
La Juvière
Rau des Haies
Le Bassemon
Le Rhône
0
1000 m


Le Mézerin
Le Mézerin
Le Galarot
Le Bochet
La Grande Combe
Le Lansetat
Le Bassemon
La Cantavalère
Rau des Haies
La Baronnière
Rau du Coussin
La Juvière
Rau des Haies
Le Bassemon

Outre les cours d'eau naturels, la carte ci-dessous permet d'identifier, dans le cadre du réseau hydrographique superficiel de la commune, les retenues collinaires naturelles ou aménagées qui structurent le paysage. Les volumes mis en jeu permettent de considérer un rôle significatif dans la régularisation des crues, ce qui contribue à la maîtrise locale des ruissellements, conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).



Le porter à connaissance de l'Etat recense une vingtaine de plans d'eau que le PLU doit intégrer dans le plan de zonage et classer en zone naturelle ou agricole non constructible, afin de préserver leur rôle dans la **régularisation des crues. Les volumes de chaque plan d'eau, reportés dans le tableau ci**-dessous, permettent **en effet de considérer que ces plans d'eau, au**-delà de leur rôle paysager, jouent un rôle significatif dans la maitrise locale des ruissellements.


1
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

N°	Lieu dit	Situation	Hauteur digue (m)	Volume m3	Surface m²
1	La Grande Madeleine	En dehors de tout cours d'eau	2	900	450
2	Lac de la Bonnetière	En haut du bassin versant	8,1	15000	3500
3	La Fournachère	En haut de bassin versant	3,5	583	500
4	Vaganey	Dérivation d'un affluent du ru de Rutty	7	12500	4000
		Dérivation d'un affluent du ru de Rutty	5	7000	3000
5	Les Grandes Terres	En haut de bassin versant	3	450	450
6	Chez Raymond	En haut de bassin versant	1,8	860	575
7	Champagneux	En dérivation sur ru sans nom	3	750	800
8	Timbout	En haut de bassin versant	3	500	500
	Timbout	En haut de bassin versant	4	2000	1500
9	La Baronnerie	En travers du ruisseau du Bassemon	7	2360	1350
10	La Baronnerie	En travers du ruisseau du Bassemon	5	2000	1050
11	Les Varines, La Rase	En travers du cours d'eau les Brosses	5	1200	600
12	Vérance	En travers du ruisseau du Bassemon	4	3000	1700
13		En travers du ruisseau de la Grande Combe	6	6000	3500
14	Génillon	En travers du cours d'eau	6,5	5200	2400
15	Donnat	En haut du bassin versant	3	2000	1500
16	Lansolat	En haut de bassin versant	5	9500	3400
		En travers d'un affluent du Reynard	5	16000	5700

- Le SDAGE Rhône-Méditerranée

Les principaux cours d'eau de la commune se jetant dans le Bassemon ou le Gier, qui eux-mêmes se jettent dans le Rhône, on peut rattacher le territoire des Haies au bassin versant du Rhône, et plus largement dans le périmètre du grand bassin versant Rhône-Méditerrannée.

La commune est donc à ce titre concernée par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée.

Le SDAGE Rhône-Méditerranée a été révisé pour la période 2010-2015, et approuvé le 20 novembre 2009 par le Préfet coordonnateur de bassin. Il est entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (art. L212-1 et suivants et R.1222-1 et suivants du Code de l'Environnement), élaboré par le comité de bassin, a pour rôle de définir les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, à l'échelle du grand bassin hydrologique. Il s'agit d'un document de planification ayant une portée juridique certaine.

Les plans locaux d'urbanisme (PLU), les schémas départementaux des carrières (SDC) et les schémas de cohérence territoriale (SCoT) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le SDAGE.

Le SDAGE fixe les ***objectifs d'atteinte du bon état des eaux****, conformément à la directive cadre européenne sur l'Eau du 23 oct. 2000. Il fixe les objectifs d'atteinte de bon état écologique et chimique des milieux selon un calendrier propre à chaque cours d'eau (2015, 2030…). Les objectifs qui ont été retenus sont d'atteindre un bon état écologique sur les 2/3 des masses d'eau du grand bassin RMC d'ici 2015, dont 61% des cours d'eau et 82% des masses d'eau souterraines. Ces objectifs sont réputés atteint pour si :*

- *L'état chimique est bon, notamment au regard des normes de qualité concernant 41 substances dangereuses prioritaires.*
- *L'état écologique est désigné de bon ou très bon, selon plusieurs indicateurs biologiques (analyses sur les invertébrés, les diatomées, les poissons), dans un contexte morphologique favorable.*

Pour une période de validité de 6 ans, le SDAGE 2010-2015, oriente la politique du bassin selon 8 grands principes fondamentaux de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques :

- *Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;*
- *Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;*
- *Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;*
- *Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;*
- *Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé ;*
- *Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;*
- *Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;*
- *Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.*

Concernant les eaux souterraines, le bon état est apprécié en fonction de la qualité chimique et de l'équilibre quantitatif entre prélèvement et alimentation de la nappe d'eau phréatique. Dans le cas ou l'objectif de bon état ne peut être atteint en 2015 pour des raisons techniques ou économiques, l'échéance pourra être reportée à 2021 ou au plus tard à 2027.

Le SDAGE s'accompagne d'un ***programme d'actions*** *à engager sur le terrain pour atteindre les objectifs fixés. Ce programme vise des mesures de base appliquant intégralement la législation européenne aux rejets de prélèvements, au traitement des eaux résiduaires urbaines, aux captages d'eau potable et la tarification. Il décline des mesures complémentaires, identifiées dans chacun des bassins versants avec les collectivités territoriales et partenaires en fonction des problèmes rencontrés.*

THEMATIQUE	OBJECTIFS
Pollution domestique et industrielle	Mettre en place un traitement des rejets domestiques plus poussé. Déplacer le point de rejet des eaux d'épuration et/ou des réseaux pluviaux.
Substances dangereuses	Rechercher les sources de pollution par les substances dangereuses.
Pesticides	Réduire les surfaces désherbées. Utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles et en zones non agricoles Exploiter des parcelles en agriculture biologique. Maintenir ou implanter un dispositif de lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols. Sécuriser les différentes phases de manipulation des pesticides (stockage, remplissage, rinçage, lavage du matériel de pulvérisation). Substituer certaines cultures par d'autres moins polluantes.
Dégradation morphologique	Restaurer les berges et/ou la ripisylve.
Transport sédimentaire	Limiter ou éliminer les apports solides néfastes.
Altération de la continuité biologique	Définir une stratégie de restauration de la continuité piscicole Supprimer les ouvrages bloquant la circulation piscicole.
Menace sur le maintien de la biodiversité	Contrôler le développement des espèces invasives et/ou les éradiquer.

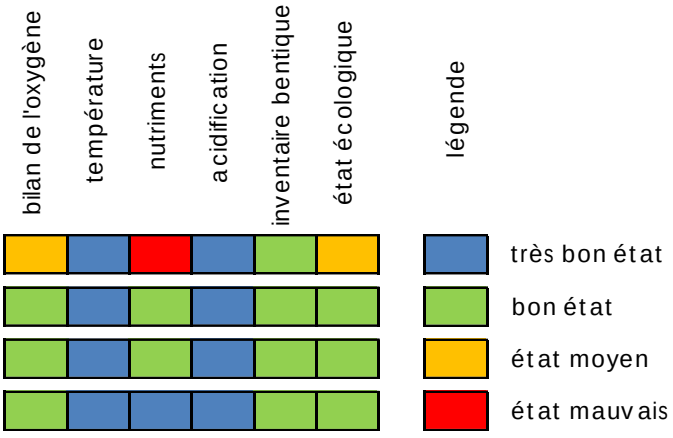
La lecture du SDAGE permet d'identifier les masses d'eau tant superficielles que souterraines sur lesquelles s'assoient les bassins versants du Bassemon et du Gier, à savoir :

- **Masse d'eau souterraine FR_DO_613** : socle Monts-du-Lyonnais Sud, Pilat et Monts du Vivarais, BV Rhône, Gier, Cance, Doux. L'objectif de qualité assigné est le bon état quantitatif en 2015 et bon état chimique en 2015. Aucune mesure particulière n'est prévue.
- **Masse d'eau superficielle FR_DR_10256 et 11167** : ruisseau de Bassemon et ruisseau du Mézerin. L'objectif de qualité assigné est le bon état écologique en 2015 et le bon état chimique en 2015. Les mesures préconisées sont :
  - ➔ *Pesticides* : sécuriser les différentes phases de manipulation des pesticides (stockage, remplissage, rinçage, lavage) et équiper le matériel de pulvérisation. Cette mesure est susceptible de s'appliquer à l'équipement municipal.
  - ➔ *Dégradation morphologique et continuité biologique :* le Mézerin est identifié comme réservoir biologique (le Bassemon est inclus dans l'étude en cours sur les ravins rhodaniens) ; ces secteurs sont à préserver de toute atteinte.

Nomenclature SDAGE **Nom des masses d'eaux**		Etat écologique en 2009 + indice de confiance	Etat chimique en 2009 + indice de confiance	Objectif de Bon Etat (motif du report)	
Masses d'eaux superficielles				Ecologique	Chimique
FRDR10256	Ruisseau de Bassemon	Bon état (moyen)	bon état (moyen)	2015	2015
FRDR11167	Ruisseau du Mézerin	Bon état (moyen)	bon état (moyen)	2015	2015
Masse d'eau souterraine					
FRD0613	Socle Monts-du-Lyonnais Sud, Pilat...	Bon état	Bon état	2015	2015

Le tableau ci-dessous présente l'état des eaux en 2005 d'après les relevés des 4 stations situées sur la commune des Haies.

	code station	cours d'eau	bilan de l'oxygène	température	nutriments	acidification	inventaire bentique	état écologique
1	06820210	les Haies						
2	06820212	Bassenon/Haie						
3	06820209	Haie/Haie						
4	06820211	Grande Combe / Haie						



- Le contrat de rivière du Gier

Considérant la rivière Gier comme un élément fondamental de l'environnement, le Syndicat Intercommunal du Pays du Gier, qui regroupe 22 communes, a placé la reconquête du Gier et de ses affluents parmi les objectifs prioritaires de sa politique intercommunale d'amélioration du cadre de vie.

Le premier contrat de rivière (1994-2002) a permis de redonner au Gier son attrait par la réalisation de travaux d'entretien et d'aménagements paysagers sur le territoire des communes adhérentes au Syndicat Intercommunal du Pays du Gier en 1995. En revanche, ce contrat de rivière n'a permis aucun travaux sur les affluents du Gier.

Un second contrat de rivière Gier et de ses affluents est donc en cours d'élaboration, porté par les intercommunalités incluses dans le bassin versant, à savoir :

- la Communauté d'Agglomération de Saint-Etienne Métropole
- la Communauté de Communes de la Région de Condrieu
- la Communauté de Communes du Pays Mornantais
- la Commune de Givors

La phase diagnostic, qui a déjà pu être menée, révèle que plusieurs enjeux figurant au 1er contrat de rivière demeurent d'actualité, tandis que d'autres enjeux apparaissent, en relation notamment avec l'évolution de la réglementation et avec une politique plus ambitieuse en termes d'environnement et de protection des milieux et des usages.

Les enjeux actuels hiérarchisés et les objectifs sont les suivants :

1) Inondation et érosion :
   C'est un enjeu important pour la vallée du Gier où les cours d'eau ont un caractère torrentiel. L'étude réalisée au cours du contrat de rivière a répertorié les problèmes mais il n'y a pas eu d'aménagement (hormis l'entretien du lit).

Objectifs :
- Favoriser le bon écoulement des eaux en périodes de crues
- Protéger les zones habitées contre les inondations ou l'érosion
- Limiter l'érosion des sols

2) Qualité des eaux et des milieux aquatiques : c'était l'enjeu principal du premier contrat de rivière ; il reste d'actualité car le niveau de qualité atteint aujourd'hui n'est pas suffisant.

Objectifs :
- Validation en cohérence avec la D.C.E. de nouveaux objectifs de qualité des cours d'eau proposés par l'étude qualité menée en 2000
- Réduction de la pollution d'origines domestique, agricole, industrielle, artisanale et commerciale
- Reconquête de la valeur écologique des cours d'eau et rétablissement d'un peuplement piscicole équilibré

3) Gestion de la ressource en eau : cet enjeu figurait en partie dans le premier contrat de rivière mais les actions associées n'ont été que partiellement réalisées ; le manque d'eau en été et la nécessité de sécuriser l'alimentation en eau potable sont 2 problèmes à résoudre.

Objectifs :
- Sécuriser la ressource en eau potable
- Organiser la gestion des étiages

4) Amélioration du cadre de vie : cet enjeu correspond à une demande forte de la population (les quelques réalisations d'aménagements paysagers réalisées dans le cadre du contrat ont reçu un écho très favorable); de nombreux secteurs peuvent être valorisés.

Objectifs :
- Associer les rivières à la vie des habitants

5) Sensibilisation et information des habitants : le diagnostic du bilan a mis en évidence certains problèmes de communication avec la population qui souhaite être informée et qu'il faut sensibiliser au respect de son environnement.

6) Coordination des actions liées aux cours d'eau

⇨ A retenir

Le Contrat de rivière du Gier, démarche de gestion concertée de l'eau, n'est pas opposable au **document d'urbanisme.**

Néanmoins, elle identifie les enjeux d'une gestion équilibrée et durable de l'eau et des milieux aquatiques sur le bassin versant dans lequel se situe la commune des Haies.

Par ailleurs, elle évalue les investissements à mettre en œuvre dans cet objectif.

Indépendamment de l'existence d'un contrat de rivière ou de la présence de servitude de halage (EL3), **il convient de bien gérer l'interface entre les zones urbanisées et les cours d'eau, notamment afin d'assurer un entretien de** la végétation rivulaire et de prévenir de possibles désordres hydrauliques. Dans ce sens, un classement de la ripisylve en espace boisé classé (EBC) **peut s'avérer inapproprié car trop contraignant pour la gestion courante.**

c. Le climat

La région lyonnaise est placée dans une position intermédiaire par rapport aux principaux centres d'action de l'atmosphère. Elle apparaît comme un carrefour climatique où s'affrontent les influences continentales (en hiver), océaniques et méditerranéennes (été chaud et sec). Cette bataille d'influence lui confère une personnalité climatique originale qui procède de toutes, mais n'est en fait, subordonnée à aucune. Il en résulte des renversements brusques de situations et des changements de temps fréquents qui valent au climat une réputation capricieuse.

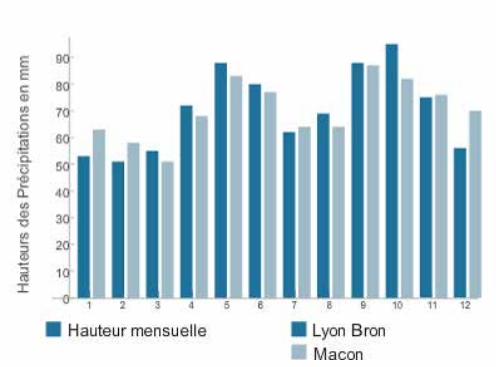
Eté-hiver : comme dans tout le Massif-Central, les hivers restent relativement froids avec des jours de gelées significatifs et parfois des jours de neige persistante au sol. Les étés sont souvent chauds et secs, avec des épisodes orageux à forts cumuls (orages cévenols) ou des flux océaniques plus doux et humides.

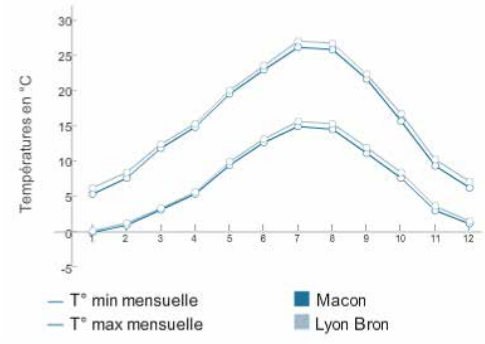
La commune des Haies est soumise à un régime semi continental, exposée à des influences océaniques et occidentales par la vallée du Gier. Le relief vallonné **permet un effet d'abris non** négligeable, notamment contre les vents dominants Nord-Sud (Mistral).

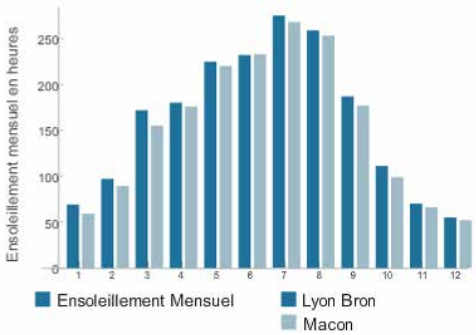
La pluviométrie est modeste l'hiver (notamment en janvier et février) avec une hauteur en moyenne de 50 mm et très importante l'automne et au printemps (avec une pointe de plus de 80 mm en octobre). La moyenne annuelle des précipitions présente une hauteur de 800 mm / an selon la station météorologique d'Ampuis (de 1961 à 1990).

Cependant la pluie est abondante sur les hauteurs et fait du Pilat un véritable château d'eau. Les Romains avaient construit un aqueduc amenant à Lyon les eaux de la Haute-Vallée du Gier. Les brouillards sont donc très fréquents. Cependant les chutes de neige, irrégulières et souvent tardives, freinent la fréquentation hivernale.

Les graphiques ci-dessous présentent les valeurs des précipitations et températures moyennes mensuelles mesurées par METEO France à la station de Lyon Bron en 2009.



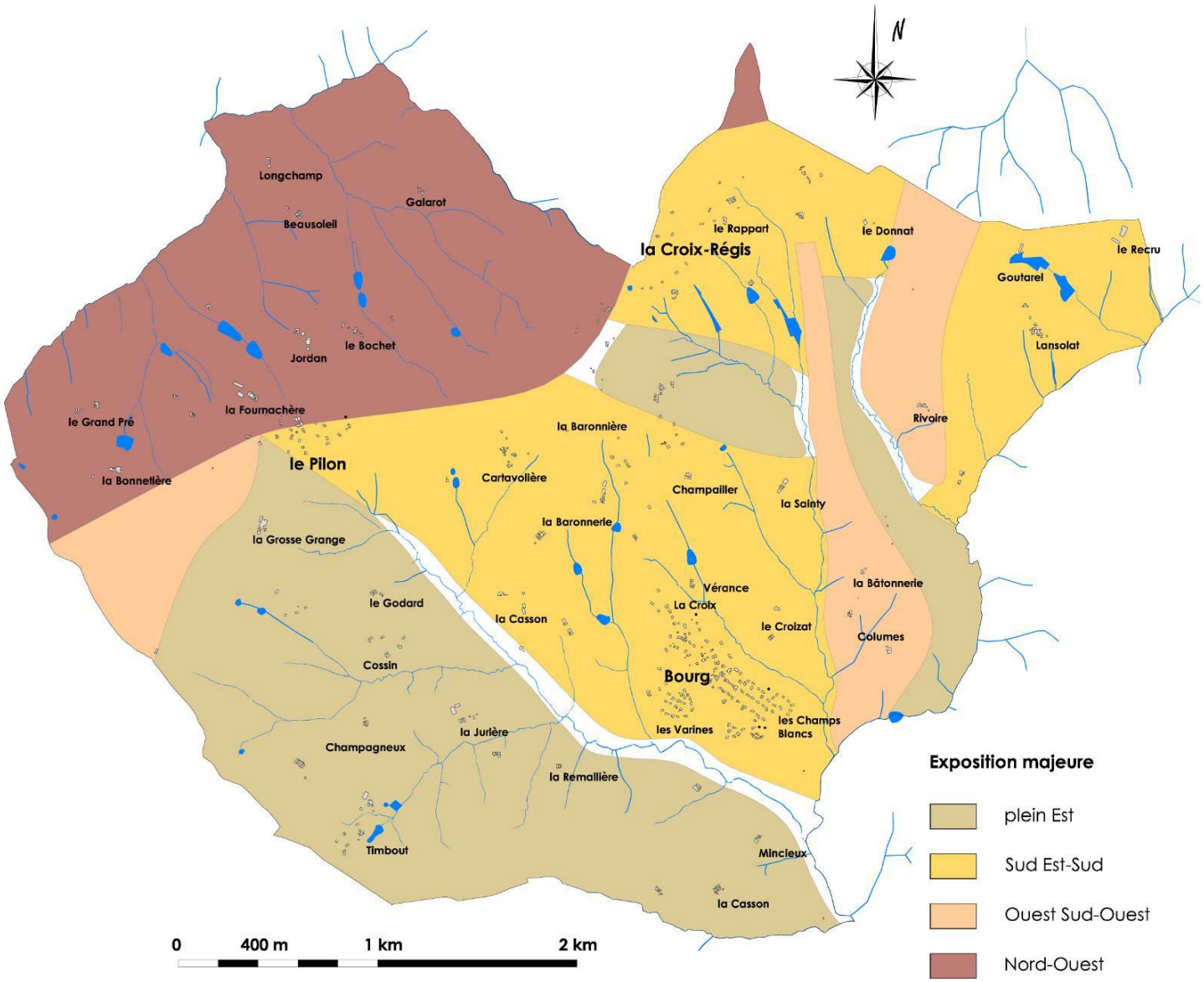




Le relief complexe de la commune lui confère une diversité d'expositions. Toutefois, à cheval sur deux bassins versants et structurée par une ligne de crêts allant de la limite Sud Ouest de la commune à sa limite Nord/Nord-Est au niveau du col de la Croix Régis et du Pêt du Loup, la commune dispose de deux grands versants :

- l'un, au Nord Ouest de la ligne de crête principale, descend vers la vallée du Gier et est exposé Nord Ouest
- l'autre, au Sud Est de la ligne de crête principale s'oriente au Sud Est vers la vallée du Rhône. C'est sur cette partie que s'implantent les principales poches d'urbanisation de la commune : le centre-bourg et le hameau du Pilon, qui bénéficient ainsi d'une exposition favorable (dans le cadre du développement de l'architecture bioclimatique, un objectif porté par le Grenelle).

Carte d'exposition



d. La géologie

- Une région géologique de contact

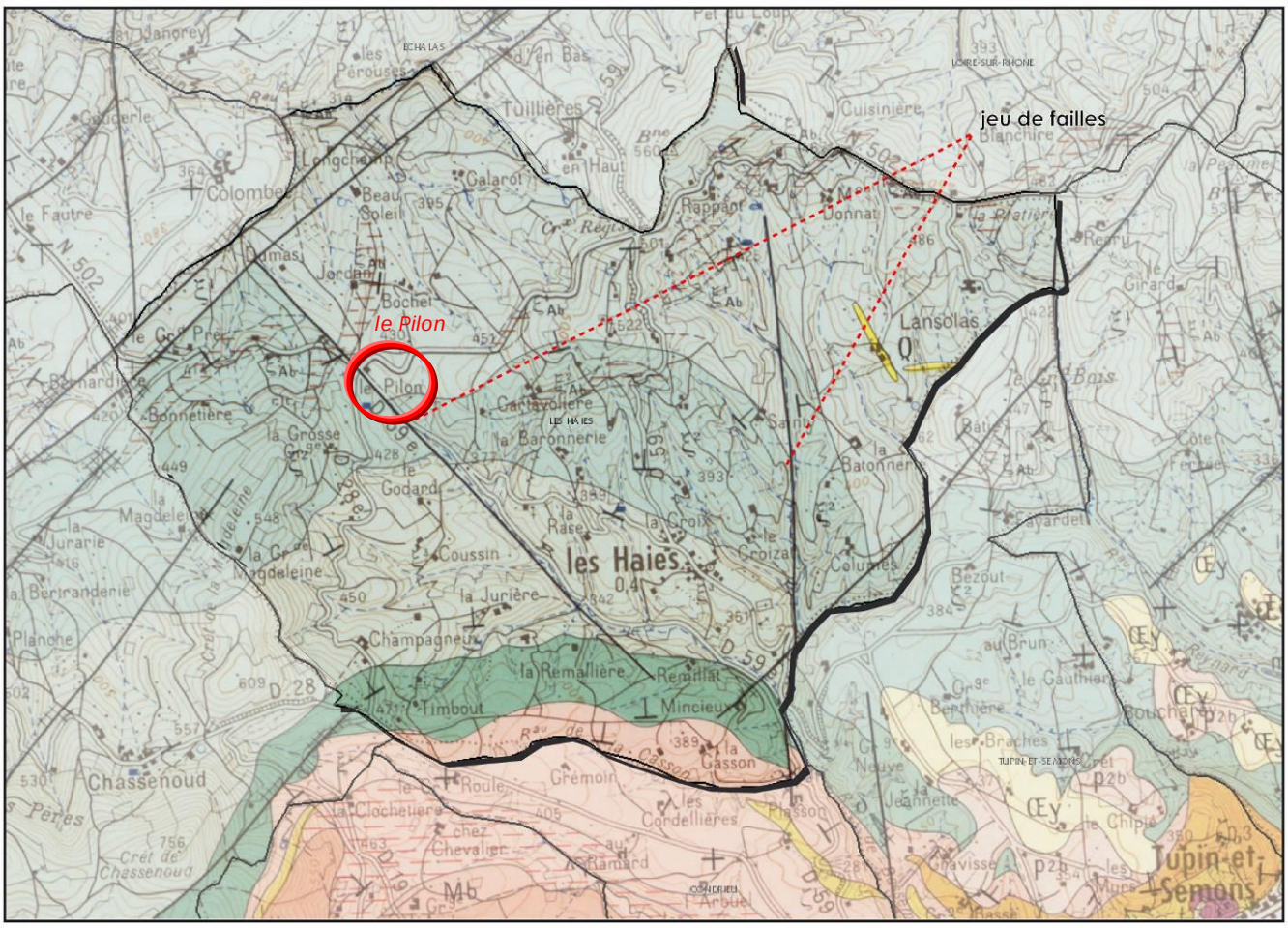
Le territoire des Haies repose principalement sur des roches cristallophyliennes formées par compression pendant la formation de la chaine hercynienne durant l'ère primaire.

Le type de roche rencontré peut varier sur le territoire de la commune. On retrouve cependant, principalement des micaschistes (roches foliées).

Les formations quaternaires sont peu développées, ce sont des colluvions ou des alluvions d'origine fluvio-glaciaire sous forme de placage de roches sédimentaires argilo-caillouteuses.

Du centre de la commune (le Pilon) à la périphérie, nous notons :

- des roches fines et chloriteuses, les micaschistes avec des filons de quartz (70% de l'aire d'étude),
- les micaschistes lamelleux à 2 micas et à minéraux (10% de l'aire d'étude),
- les zones de rétromorphose (balmes du Gier et du Rhône se poursuit) : il s'agit de leptynites (biotite et muscivite). La série du Pilat se poursuit vers le Sud (cordiérite andalousite, sillimanite),
- la série des Monts-du-Lyonnais chevauche celle du Pilat et en limite avec St-Romain-en-Gier, on observe des gneiss phylliteux à 2 micas,
- placage des roches sédimentaires argilo-caillouteuse : ces formations résiduelles se retrouvent sur les balmes du Gier (nord d'Echalas, est de Trêves) ou du Rhône (vers Ampuis) ; il s'agit de colluvions ou d'alluvions d'origine souvent fluvio-glaciaire.



Extrait du site @ BRGM

chloritoschistes

Série métamoprhique : micas-chistes à 2 micas, micaschistes à andalousite et cordiérite

micaschiste à sillimanite

leptynites

quartz filonien

La structure géologique des Haies est détaillée dans la notice de la feuille géologique de Vienne.

Chloritoschistes : roches très fissiles, finement cristallisées, de teinte verte, à clivage satiné luisant.

Micaschistes à deux micas, cordiérite, andalousite : il s'agit là de roches qui, dans leurs grandes lignes, sont du type des micaschistes à deux micas, mais les silicates d'alumine s'y développent progressivement et massivement, visibles sur la tranche de l'échantillon sous la forme de filets noirâtres discontinus.

Micaschistes à sillimanite : roches de grain toujours fin, sombres, à texture massive.

Les leptynites forment un horizon assez constant, bien que parfois très mince, au toit des gneiss à cordiérite-sillimanite; elles passent latéralement aux gneiss leptyniques oeillés qu'elles frangent, ou qui les remplacent quasi totalement.

Quartz filonien : ils affleurent en divers points de la feuille. Il s'agit, soit de filons purement siliceux, d'orientations diverses (NW, NE, N, E), soit de filons minéralisés en galène argentifère.

On notera la présence de 3 failles majeures (la Grande Combe, combe du Mézerin et des Haies).

- Hydrogéologie

Dans l'ensemble, les formations géologiques sont peu perméables sauf au niveau des failles ou des cassures. Le socle est donc un mauvais aquifère et son potentiel n'a pas fait l'objet de recherches profondes dans les zones fracturées. Toutefois, les éboulis sont très sensibles et son classés « aquifères très productifs », et les autres sources sont le plus souvent au contact de failles ou de cassures.

Les sources locales sont exploitées par des puits ou par des captages agricoles. Les débits sont limités (1L/s) et ces ressources ponctuelles subissent des étiages importants voire des tarissements en été.

- Pédologie

Les sols de cette région sont bruns acides, souvent lessivés et podzolisés.

La teneur en fer et en argile est relativement importante sous couvert forestier. Les sols sont minces ; la pente jointe aux roches dures, peut induire des lithosols et l'humus développé sous couvert est un mull acide.

La teneur en argile oriente sur la fertilité des sols. Si la roche est altérée par un drainage important et par des plantations de résineux trop systématiques, on assiste à un appauvrissement du sol - la texture devient sableuse, les ions et les colloïdes s'échappent, l'horizon superficiel est trop acide, il faut chauler. Le plus souvent ces terres sont laissées à l'abandon ; si les moutons et les chèvres ne peuvent pâturer, la friche gagne. De plus en plus, les terrains pentus sont dans ce cas et la plantation de résineux n'améliore en rien leur valeur pédologique.

2. La nécessaire prise en compte des risques

a. *Arrêtés de catastrophes naturelles*

L'autorité communale des Haies a fait prendre 7 arrêtés de catastrophes naturelles depuis 1982, dont plus de la moitié pour cause d'inondation et coulées de boue. La tempête de 1999 n'est pas renseignée dans ce tableau, puisqu'elle a fait l'objet d'un décret national pris par le Conseil d' Etat, sur l'ensemble du territoire national.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Poids de la neige - chutes de neige	26/11/1982	27/11/1982	24/01/1983	29/01/1983
Poids de la neige - chutes de neige	26/11/1982	28/11/1982	15/12/1982	22/12/1982
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations, coulées de boue et glissements de terrain	01/04/1983	30/04/1983	21/06/1983	24/06/1983
Inondations, coulées de boue et glissements de terrain	01/05/1983	31/05/1983	21/06/1983	24/06/1983
Inondations et coulées de boue	10/06/2000	10/06/2000	03/08/2000	23/08/2000

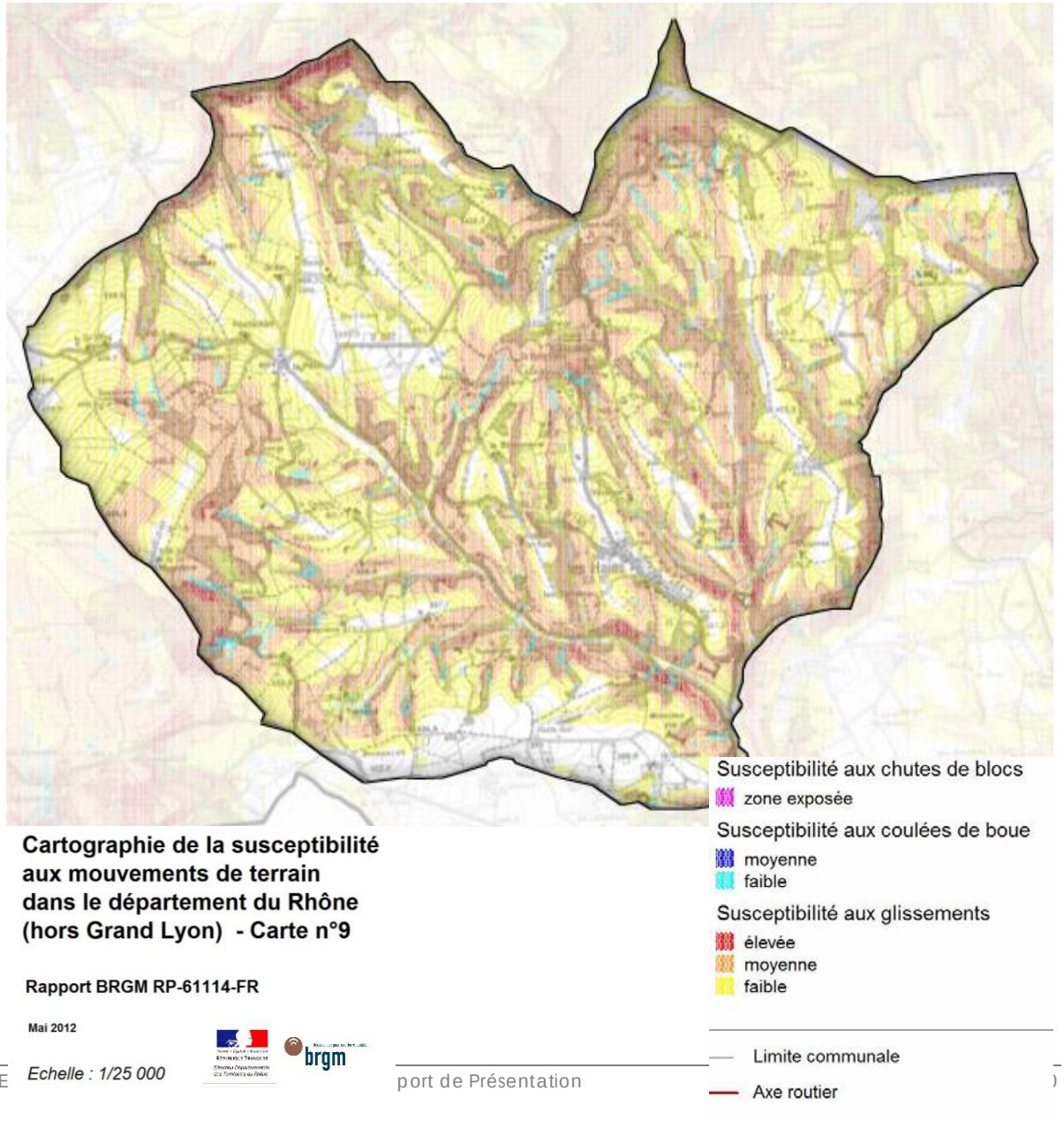
b. Risques géologiques

- Le risque mouvements de terrains

La cartographie révisée des instabilités dans le département du Rhône, hors Grand-Lyon a été réalisée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), en 2012, à partir de la carte géologique harmonisée du département du Rhône (2007) et des pentes fournies par l'IGN (base de données Topo 2006).

Le BRGM, qui a engagé, depuis 1981, le recueil, l'analyse et la restitution des informations nécessaires à la connaissance des phénomènes géologiques dans leur ensemble. Aucun événement n'a été renseigné sur la commune des Haies. Par ailleurs, le substratum cristallin est peu favorable à la présence de cavité souterraine.

Les analyses du BRGM ont permis d'aboutir à une cartographie des aléas mouvements de terrains et coulées de boues, en croisant la nature des sols avec le degré de pente relevé par l'IGN.



La cartographie des risques géologiques réalisée par le BRGM est relativement complexe. Elle montre que la quasi-**totalité du territoire communal est soumise à l'aléa glissement de terrain, qu'il soit faible,** moyen ou élevé. Les abords des ruisseaux, qui forment des stries plus ou moins encaissées dans le relief, sont particulièrement concernés, la plupart du temps en aléa moyen, et, dans certaines zones localisées, en aléa fort. **L'aléa moyen est aussi présent sur les versants des principaux crêts de la** commune, au Nord autour de la Croix Régis et en limite Sud Ouest.

Il convient de noter **que les principales poches d'urbanisation, notamment le centre**-bourg et le Pilon, **ne sont pas concernés par l'aléa.**

Aucun risque de coulée de boue ou de chute de bloc n'est en outre relevé.

Si les zones non concernées par le risque de mouvement de terrain selon la carte du BRGM ne sont soumises à aucune exigence particulière, les zones classées à risque faible ou moyen imposent, si **elles sont ouvertes à l'urbanisation, que soit réalisé un diagnostic de terrain** par un expert technique ou un bureau d'études spécialisé, qui vérifie l'existence d'indices d'instabilité (niches d'arrachement, bourrelets, bossellements ou autres irrégularités de la surface des sols, zones d'accumulation anormale d'eau, sources, fissurations anormales du bâti…). Ce diagnostic de terrain évalue l'opportunité de réaliser une étude d'aléas et de constructibilité, en précisant le cahier des charges et le périmètre d'études. Si le diagnostic n'estime pas nécessaire la réalisation d'une telle étude, aucune exigence ne s'imposera. Au contraire, si l'étude est jugée nécessaire, alors l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée au respect des conclusions de cette étude.

Dans la suite de l'étude du BRGM, une étude a été réalisée pour le compte de la commune par le bureau d'études Hydrogéotechnique Sud Est sur l'ensemble des secteurs susceptibles de recevoir de nouvelles constructions, à savoir :

- ➔ les zones urbaines ou à urbaniser (le centre-bourg, uniquement concerné par les risques géologiques (tels que les a identifiés le BRGM) sur ses franges Est (secteur de Champs Blancs en surplomb du ruisseau du Bassemon sur le secteur de la mairie), n'a été que partiellement étudié) : le Bourg – frange Est – secteur mairie et secteur à urbaniser à l'Ouest, lotissement des Chênes, lotissement des Varines ;

- ➔ les hameaux d'habitations : La Bonnetière, Le Pilon, Timbout, Baronnières Nord, la Tontonière, Champallier, le Rappart – Pré du Loup. Au titre de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, les constructions d'habitations situées en zones agricoles ou naturelles peuvent recevoir des extensions, y compris si elles n'ont aucun lien avec l'activité agricole. Une étude du risque géologique a donc été menée sur ces secteurs pour permettre aux bâtiments présents d'évoluer.

- ➔ les secteurs agricoles : Chez Raymond – La Grosse Grange Sud, Cassin-Godard, Champagneux, La Jurière, Jalinier, La Rase, Les Brosses – Baronière Sud, La Pignadière, Champallier, Senti, Sainty, La Batonnerie, Chez Béraud, Longchamp, Beausoleil, Galarot, Vaganey, Jordan, Le Bochet, Croix Régis, Le Génillon, Le Rappart, Le Donnat, La Platière, Le Recru, Lansolas, Le Grand Pré, Les Chances, Fournachère. Ces secteurs étant susceptibles de

recevoir des extensions des maisons d'habitations existantes ou de nouveaux bâtiments agricoles, une étude complémentaire a également dû y être menée.

L'étude géologique complémentaire révèle que l'ensemble des secteurs analysés s'inscrit pour partie ou en totalité en zone à risque géologique moyen ou faible, correspondant à des secteurs qui, localisés en rebord de plateaux, à l'amorce de talwegs, « en balcon » dominant un versant ou sur un versant plus ou moins pentu, sont exposés à des risques de glissements déclarés ou de coulées boueuses.
Les études menées ont permis de classer chacun des secteurs analysés dans une zone avec des **dispositions à prendre en termes d'aménagement des terrains (terrassements), de gestion des eaux** usées et pluviales ou de constructions pour limiter les risques de mouvements de terrains.

Trois types de zones ont été identifiés :

- Les zones de type 1, correspondant à des zones de pente forte (supérieure à 20-25° ou 35-40%), où le substratum n'est pas affleurant et où des traces d'instabilités récentes ou anciennes sont visibles.
  Au sein de ces zones, l'étude des risques géologiques préconise, sous réserve de sondages **éventuels, l'interdiction de toute construction.**

  L'impact de cette interdiction est néanmoins limité, puisque les zones de type 1 ne représentent qu'une infime partie des secteurs qui auraient pu recevoir des constructions en l'absence de risques : seules les franges des hameaux de Peyssonnet et Rivoire sont concernées, ainsi qu'une petite frange au Nord-Est du Bourg (secteur de la Croix) et une partie de l'étang, au Nord-Ouest.

- Les zones de type 2, correspondant à des zones de pente supérieure à 10° (15%) et où le substratum rocheux peut affleurer de manière sporadique ou être pressenti à profondeur faible (< 2 m) à moyenne (2 à 4 m).
  Au sein de ces zones, l'étude des risques géologiques préconise d'autoriser les terrassements, extensions, constructions nouvelles et/ou reconstructions sous réserve du respect d'un certain nombre de recommandations :
  - Pour ce qui est de leur implantation :
    - Respecter un retrait de 5 m minimum des zones de pente supérieure à 25° ;
    - S'écarter des creux de talwegs et zones humides (problème de ravinement, portance des sols, gestion des eaux de ruissellement…) ;

  - Pour ce qui est des fondations :
    - Respecter les règles de l'art et les règles DTU ;
    - Descendre les fondations des bâtiments au rocher compact : pas de fondations arrêtées dans des remblais ou faciès meubles type argileux, limoneux ou sableux ;
    - Prévoir des volumes de gros béton de rattrapage des irrégularités du toit des horizons porteurs ;

  - Pour ce qui est des piscines :

- Prévoir des ouvrages en béton armé notamment si celles-ci sont mises en place en zone de remblais ;
- Poser sur une base drainante avec évacuation gravitaire des eaux de drainage au réseau ou vers un dispositif de rétention ;
- Prévoir des plages étanches ;

o Pour ce qui est des terrassements :

- Limiter les amplitudes de mouvements de terre à 3 m en déblais et 2 m en remblais
- Interdire tout stockage de matériaux en crête de talus ;
- Limiter les pentes de talus à 3 Horizontal pour 2 Vertical (3H/2V) ;
- Si ces pentes et amplitudes sont jugées insuffisantes, prévoir des dispositifs de soutènement à dimensionner par une étude spécifique ;
- Poser les remblais éventuels sur redans d'accrochage avec base drainante ;

o Pour ce qui est du drainage et de la gestion des eaux usées et pluviales :

- Interdire toute infiltration d'eau en contexte de pentes ;
- Capter toutes les venues d'eau observées à l'ouverture des terrassements (éperons ou masques drainants) ;
- Prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes ;
- Raccorder les habitations nouvelles au réseau d'eaux usées ou on s'orientera vers des filtres à sable drainés verticaux, solution transitoire soumise à l'autorisation des services compétents. Le rejet des eaux usées après traitement reste problématique ; il sera interdit dans les pentes et impossible en profondeur dans le rocher, ce qui impose de conduire ces eaux jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé…) ;
- Gérer les eaux pluviales par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin…) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

Les zones de type 2 représentent la quasi-totalité des espaces urbanisés soumis au risque géologique.

➔ Les zones de type 3, correspondant à des zones de faibles pentes, inférieures à 10° (15%), dans lesquelles sont autorisés les terrassements, extensions, constructions nouvelles et/ou reconstructions sous réserve de respecter :

o Les règles de l'art, les règles DTU ;

o Un retrait de 5 m minimum des zones de pentes supérieures à 10°. A défaut, on appliquera les recommandations données pour les zones de type 2.

Les zones de type 3 représente une minorité parmi les secteurs constructibles soumis au risque géologique : seuls une partie des secteurs de la Croix Régis et du Pilon (cœur de hameau),

ainsi que les constructions isolées ou groupes de constructions situés au Recru, à la Pignardière, au Croizat, à la Bonnetière et à Cassin sont concernés.

⇨ A retenir :

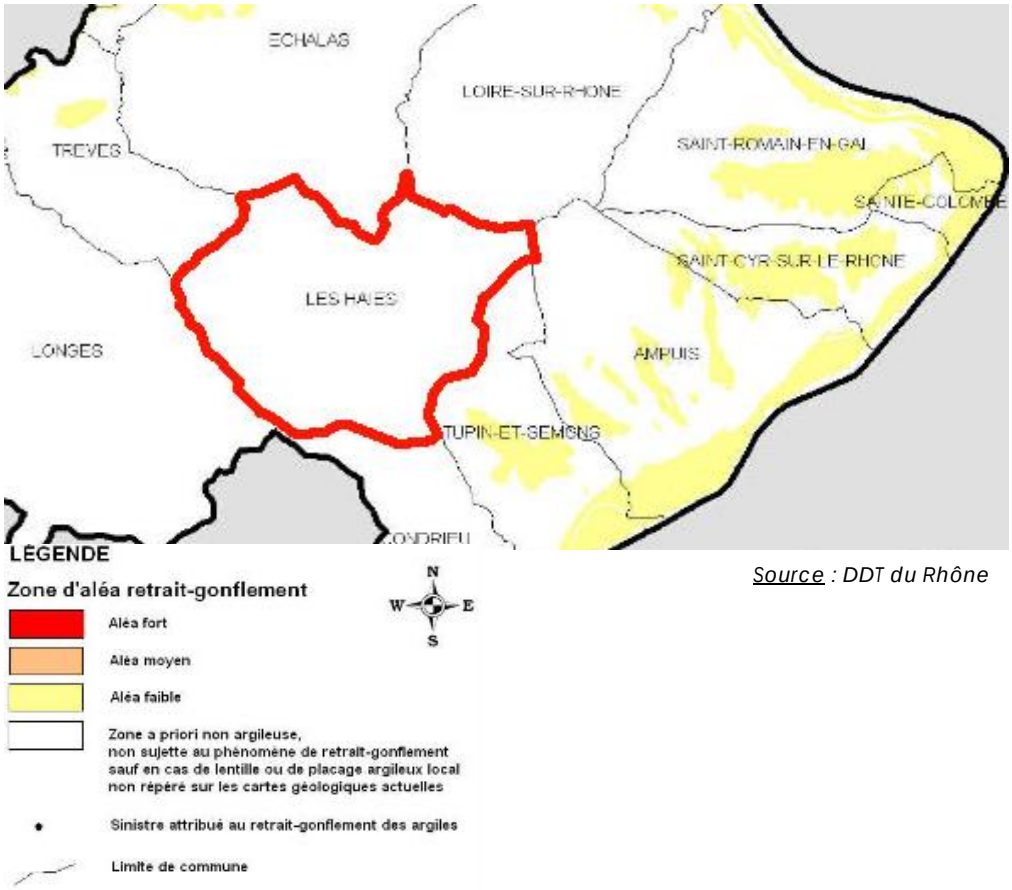
L'ensemble des recommandations **figurant dans l'étude géologique complémentaire réalisée par le bureau d'études Hydrogéotechnique on**t été reprises dans le règlement du PLU.

- Risque de retrait et gonflement des argiles

Les phénomènes de retraits et gonflements des argiles sont dus pour l'essentiel à des variations de volume des formations argileuses sous l'effet de l'évolution de leur teneur en eau. Ces variations de volumes se traduisent par des mouvements différentiels de terrain et se manifestent par des désordres affectant principalement les constructions humaines.

Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de fort, sont celles où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte. Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Les zones d'aléa moyen correspondent à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes. Quant aux zones où l'aléa est estimé a priori nul, il s'agit des secteurs où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface.

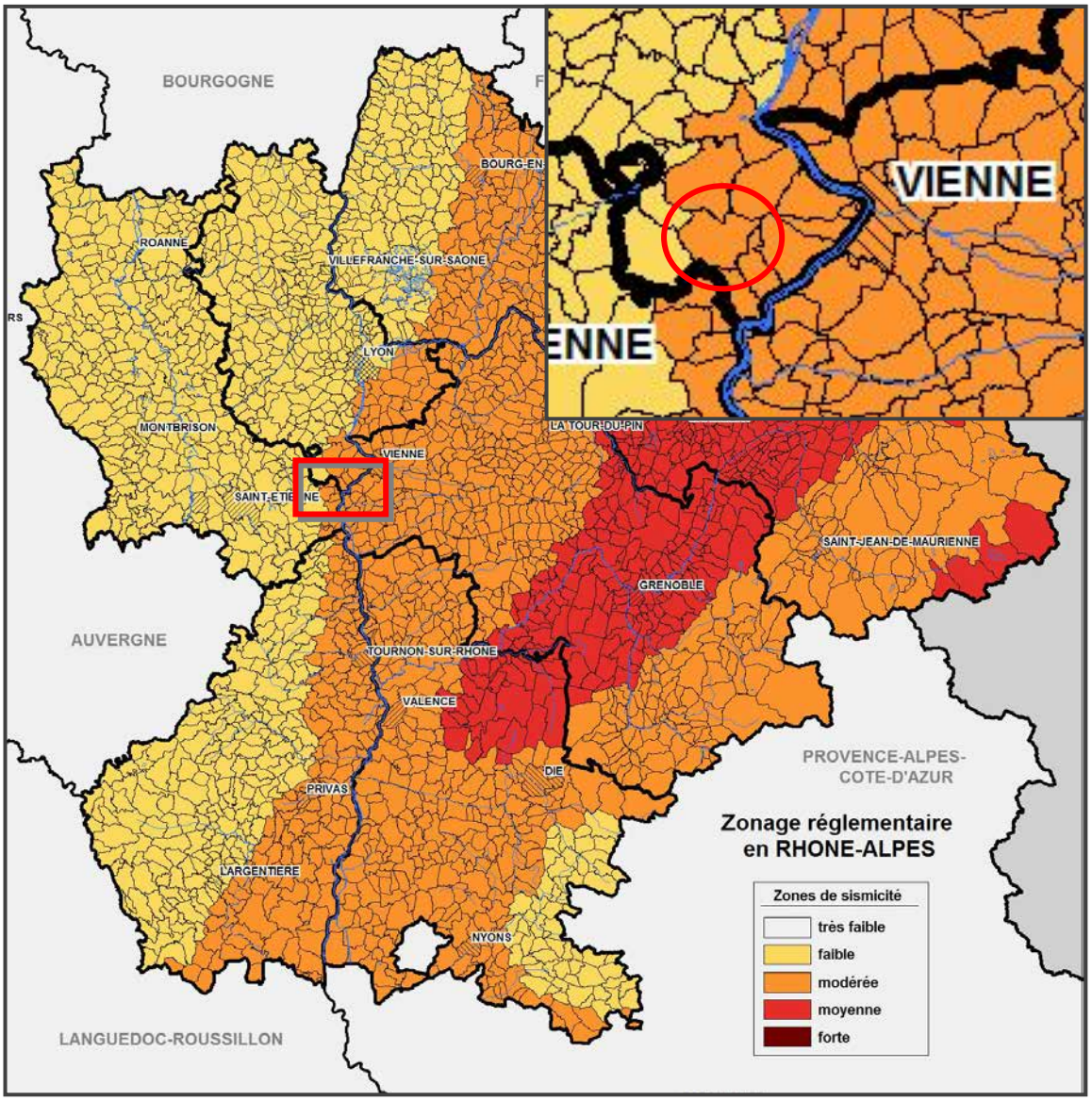
La commune des Haies n'est pas concernée par le risque de retrait et de gonflement des argiles.



Source : DDT du Rhône

- Risque de sismicité

La commune des Haies est classée en zone de sismicité 3.



Ce zonage implique des règles de **construction parasismiques spécifiques, qui s'imposent, selon l'arrêté du 22 octobre 2010, à l'ensemble des** nouvelles constructions (et, sous certaines conditions, aux bâtiments anciens) classées dans les bâtiments « **d'importance** » II, III et IV.

De fait, **l'ensemble des bâtiments suivants est soumis aux règles de construction définies par l'arrêté du 22 octobre 2010, auquel devra se référer tout maitre d'ouvrage, quel qu'il soit :**

- Les « **bâtiments d'importance II** », qui recouvrent : les bâtiments d'habitation individuelle, les établissements recevant du public des 4e et 5e catégories au sens des articles R. 123-2 et R. 123-19 du code de la construction et de l'habitation, à l'exception des établissements scolaires (en catégorie d'importance III), les bâtiments dont la hauteur est inférieure ou égale à 28 mètres, les bâtiments d'habitation collective, les bâtiments à usage commercial ou de bureaux, non classés établissements recevant du public au sens de l'article R. 123-2 du code de la construction et de l'habitation, pouvant accueillir simultanément un nombre de personnes au plus égal à 300, les bâtiments destinés à l'exercice d'une activité industrielle

pouvant accueillir simultanément un nombre de personnes au plus égal à 300, les bâtiments abritant les parcs de stationnement ouverts au public.

- Les « **bâtiments d'importance III** », qui recouvrent : les établissements scolaires, les établissements recevant du public des 1re, 2e et 3e catégories au sens des articles R. 123-2 et R. 123-19 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments dont la hauteur dépasse 28 mètres, les bâtiments d'habitation collective, les bâtiments à usage de bureaux, les autres bâtiments pouvant accueillir simultanément plus de 300 personnes (bâtiments à usage commercial ou de bureaux, non classés établissements recevant du public au sens de l'article R. 123-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments destinés à l'exercice d'une activité industrielle, les bâtiments des établissements sanitaires et sociaux, à l'exception de ceux des établissements de santé qui dispensent des soins de courte durée ou concernant des affections graves pendant leur phase aiguë en médecine, chirurgie et obstétrique, qui correspondent à des bâtiments d'importance IV, les bâtiments des centres de production collective d'énergie
- les « **bâtiments d'importance IV** », qui recouvrent : les bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public (notamment les bâtiments abritant les moyens de secours en personnels et matériels et présentant un caractère opérationnel, les bâtiments définis par le ministre chargé de la défense, abritant le personnel et le matériel de la défense et présentant un caractère opérationnel, les bâtiments contribuant au maintien des communications, tels que les centres principaux vitaux des réseaux de télécommunications ouverts au public, les centres de diffusion et de réception de l'information, les tours hertziennes stratégiques, les bâtiments et toutes leurs dépendances fonctionnelles assurant le contrôle de la circulation aérienne des aérodromes, les bâtiments des établissements de santé qui dispensent des soins de courte durée ou concernant des affections graves pendant leur phase aiguë en médecine, chirurgie et obstétrique, les bâtiments de production ou de stockage d'eau potable, les bâtiments des centres de distribution publique de l'énergie, les bâtiments des centres météorologiques.

c. Risque d'inondation (PPRI du Gier)

La commune est tributaire d'un réseau hydrographique très conséquent.

Toutefois, ce réseau, constitué de ruisseaux à faible débit dont la source se situe pour la plupart sur le territoire communal, est caractéristique d'un réseau de « tête de bassin », avec un écoulement faible **et un risque d'inondation modéré. Le risque lié aux cours d'eau sur les Haies est davantage lié aux sillons profonds qu'ils creusent dans le relief, pouvant potentiellement entrainer des glissements de terrains (d'où la forte présence de ce risque) qu'au risque inondation.**

Cependant, la gestion du risque inondation s'effectue à l'échelle du bassin versant. A travers le Mézerin, qui se jette dans le Gier, la commune est donc rattachée au bassin versant du Gier et est donc incluse dans le périmètre du PPRI du Gier.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation du Gier (PPRI) a été prescrit par arrêté interpréfectoral (Loire et Rhône) du 9 sept. 2009. Si le document est encore en cours d'élaboration, des cartes d'aléas ont pu être réalisées en 2012.

La commune des Haies n'est pas concernée par ces cartes d'aléas.

⇨ *A retenir :*

Si, lorsqu**'il aura été approuvé, le PPRI du Gier devra être intégré au PLU communal, on peut** relever la faible prégnance de ce risque sur une commune particulièrement vallonnée et en « tête de bassin ». Ce positionnement de tête de bassin implique toutefois de limit**er l'artificialisation des** espaces naturels et agricoles pour éviter les risques de ruissellement en cas de forte pluie et **favoriser l'infiltration pour éviter un trop fort accroissement des débits des cours d'eau, et, par** ricochet, un risque inondation accru pour les communes de la vallée situées en aval.

d. Risque minier

La commune des Haies est concernée par une ancienne concession minière. Il s'agit de la concession minière de plomb de Vienne, dont le titre minier a été renoncé depuis le 12 avril 1845.
L'arrêt d'exploitation des mines peut engendrer, par suite, un risque minier lié *à l'évolution des cavités d'où l'on extrait charbon, pétrole, gaz naturel ou sels (gemme, potasse). Les cavités, abandonnées et sans entretien du fait de l'arrêt de l'exploitation, peuvent induire des mouvements de terrain.* Les manifestations en surface du risque minier sont de plusieurs ordres en fonction des matériaux exploités, des gisements et des modes d'exploitation. A l'arrêt de l'exploitation et en dépit des travaux de mise en sécurité, il peut se produire quatre catégories de mouvements résiduels de terrains à l'aplomb de certaines mines :

- Les effondrements localisés (ou fontis) qui résultent de l'éboulement de cavités proches de la surface (50 m maximum)
- Les effondrements généralisés se produisent quand les terrains cèdent brutalement sans signes précurseurs. Les ruptures de terrain remontent jusqu'en surface et créent de brusques dénivelés.
- Les affaissements se produisent généralement lorsque les travaux sont à plus grande profondeur : les terrains fléchissent et forment une cuvette à grand rayon, sans rupture des terrains en surface.
- Les tassements se produisent généralement lorsque les terrains déstructurés et stabilisés depuis l'arrêt des travaux miniers, sont remobilisés lors de l'application de nouvelles surcharges en surface (bâtiment par exemple).

Pour tous ces phénomènes, les dommages peuvent être importants et affecter les bâtiments, la voirie ainsi que les réseaux notamment de gaz et d'eau.

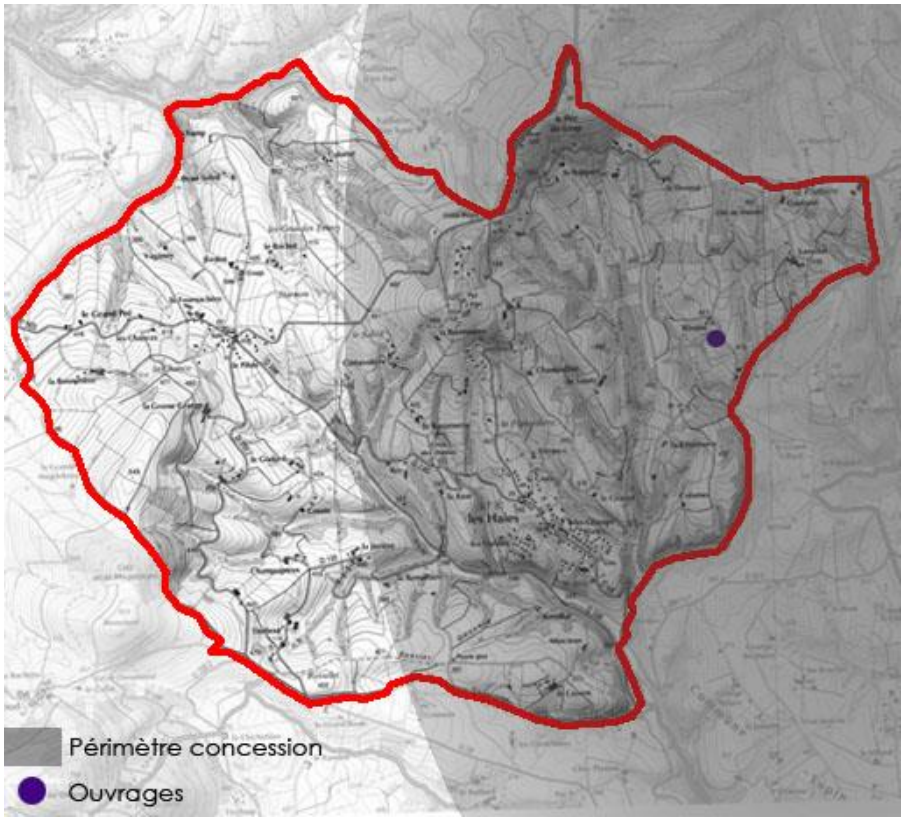
Les anciennes exploitations minières peuvent également générer d'autres risques : instabilités des résidus miniers de surface (terrils, digues à stériles), pollution de l'eau ou des sols, inondations par remontée des eaux en zones affaissées,...

E**n l'état des connaissances des services de l'Etat, une** ancienne zone de travaux miniers est recensée **sur le secteur de Rivoire, à l'Est de la commune.**

En l'absence de Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) approuvé, le porter à connaissance de **l'Etat stipule toutefois que l'article R111-2 du Code de l'urbanisme doit s'appliquer**. L'article R.111-2 du code de l'urbanisme dispose que « *un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

Cet article permet aux services compétents en matière d'urbanisme, qu'il y ait un PPRM ou non, de réagir sur un projet d'urbanisme situé dans une zone soumise à un aléa minier résiduel, en interdisant le projet ou en prescrivant au pétitionnaire des mesures (d'urbanisme) adaptées.

Dans l'attente de l'approbation d'un éventuel PPRM, **les services de l'Etat du Rhône demandent l'interdiction de tout nouvel aménagement et toute nouvelle construction dans la zone d'anciens** travaux miniers concernée.



e. Le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

- Canalisations de transport de gaz

Les règles relatives à la maitrise de l'urbanisation qui découlent de la présence, sur le territoire, de canalisations de transport de gaz, sont fixées par l'arrêté du 5 mars 2014.

Les canalisations de transport de gaz sont à l'origine de l'identification de 3 zones de dangers aux règles d'urbanisme distinctes :

- *La zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles,*
- *La zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux,*
- *La zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs.*

La commune des Haies est traversée par 3 canalisations de transport de gaz :

- canalisation de transport de gaz Serpaize - Les Haies (DN 600 mm) et de pression maximale en service 67,7 bar exploité par GRT-Gaz
- canalisation de transport de gaz St Sorlin de Vienne **–** St Chamond (DN 450 mm) et de pression maximale en service 67,7 bar exploitée par GRT-Gaz
- canalisation de transport de gaz Les Haies **–** Condrieu (DN 100 mm) et de pression maximale en service 67,7 bar exploitée par GRT-Gaz

Nom de la canalisation	Ø	PMS	Zone de dangers très graves (effets létaux signicatifs -ELS)	Zone de dangers graves (premiers effets létaux - PEL)	Zone de dangers significatifs (effets irréversibles - IRE)
	En mm	*En bar*	*Rayon en m*	*Rayon en m*	*Rayon en m*
Serpaize **–** Les Haies	600	67,7	180	245	305
Les Haies Condrieu (code 51E1)	100	67,7	10	15	25
St-Sorlin-de-Vienne **–** St-Chamond (code 5141)	450	67,7	120	165	205

Dans l'ensemble des zones concernées par ces canalisations, la commune ou tout autre porteur de projet devra informer le transporteur de tout projet de construction ou d'aménagement dès la phase d'Avant-Projet Sommaire.
Chaque zone entraine en outre la mise en place d'une servitude dans laquelle sont normalement interdites (sauf accord préalable de GRT Gaz) :

- les constructions,
- la modification du profil du terrain,
- **les plantations d'arbres** ou d'arbustes (de plus de 2,70 m de hauteur ou descendant à plus de 0,60 m de profondeur),
- l'installation de poteaux,
- **l'édification de murettes** (les murettes ne dépassant pas 0,40 m tant en profondeur qu'en hauteur sont autorisées).

A noter toutefois qu'en application de la circulaire n°2006-55 (ou BSEI n°06-254) du 4 août 2006 relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz coimbustibles, hydrocarbures liquides ou liquéfiés, produits chimiques), GRT Gaz demande que :

- les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (zones PEL) sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel.

GRT Gaz rappelle que pour les canalisations de diamètre inférieur ou égal au Diamètre Nominal (DN) 150, les aménagements présentant des problématiques d'évacuation en particulier les aménagements de type hôpitaux, écoles, tribunes, maisons de retraites, EHPAD,... les distances des effets sont étendues :

- la distance des ELS est étendue à celle des PEL
- la distance des PEL est étendue à celle des IRE.

En tout état de cause, GRT Gaz informe la commune de son objectif de garantir la sécurité de ses ouvrages en choisissant des tracés limitant l'impact potentiel de la canalisation sur son environnement.

De fait, compte tenu du faible impact des zones de dangers liées aux canalisations qui passent sur les Haies (au Sud de la commune, sur un secteur agricole), GRT Gaz ne souhaite pas, dans ces zones de danger, donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages concernés.

- Canalisation Transugil-propylène :

Les règles de maitrise de l'urbanisation s'imposant à ce type de canalisations sont également issues de l'arrêté du 4 août 2006 et sont les mêmes que pour les canalisations de gaz.

La commune des Haies est concernée par une canalisation de transport de propylène reliant Feyzin (69) au Grand Serre (26), et qui alimente les usines chimiques situées à St Clair du Rhône, Le Péage de Roussillon et le Pont de Claix (38).

Les risques et périmètres liés au passage de la canalisation de propylène sur la commune sont les suivants :

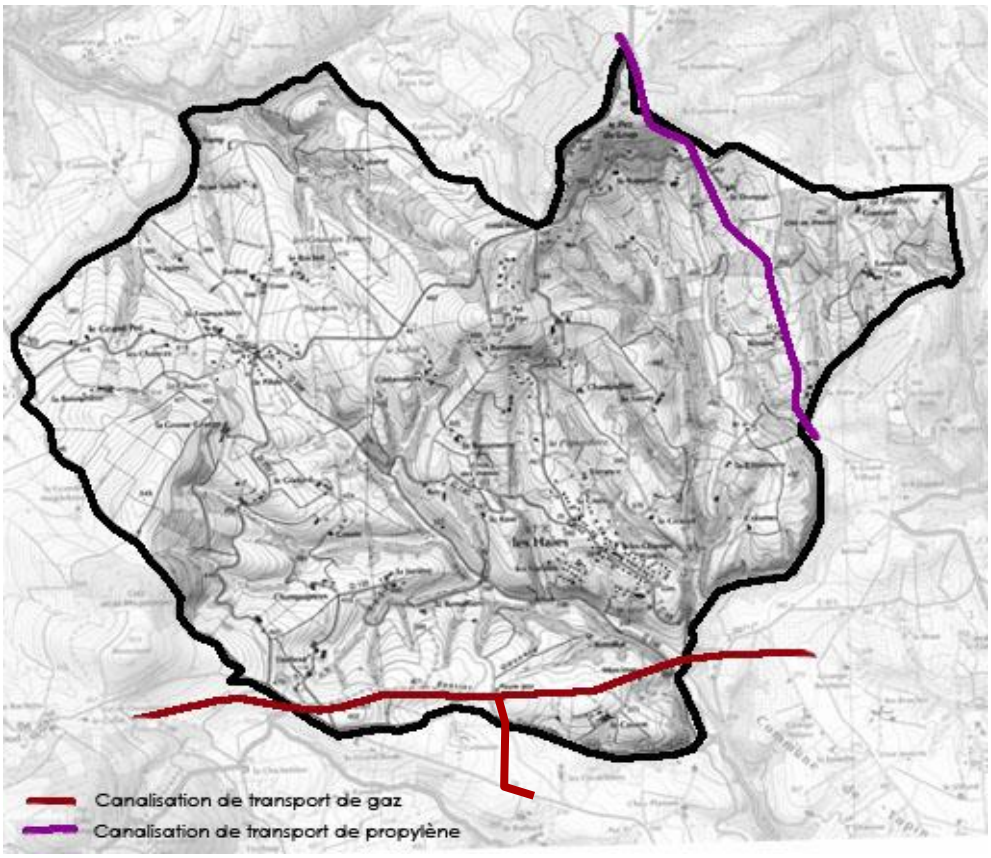
- Perte de confinement de la canalisation liée à une fissure ou une corrosion sur un tube. L'évènement redouté conduit alors à :
  - ➔ Des effets irréversibles limités à une zone de 60 m de part et d'autre de la canalisation ;
  - ➔ Des premiers effets létaux limités à une zone de 30 m de part et d'autre de la canalisation ;
  - ➔ Des effets létaux significatifs limités à une zone de 25 m de part et d'autre de la canalisation.
- Perte de confinement liée à une rupture franche suite à une agression externe. Ce scénario est le scénario de référence lorsque la canalisation n'est pas protégée. Ses conséquences s'étendraient jusqu'à :
  - ➔ 350 m de part et d'autre de la canalisation pour les effets irréversibles ;
  - ➔ 150 m de part et d'autre de la canalisation pour les premiers effets létaux ;
  - ➔ 120 m de part et d'autre de la canalisation pour les effets létaux significatifs.

A noter que la mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire :

- ➔ La zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles, à 60 m de part et d'autre de la canalisation ;
- ➔ La zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux, à 30 m de part et d'autre de la canalisation ;
- ➔ La zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, à 25 m de part et d'autre de la canalisation.

Le Porter à connaissance fait en outre état de servitudes dites fortes sur des zones plus restreintes, demandant au PLU des Haies d'imposer :

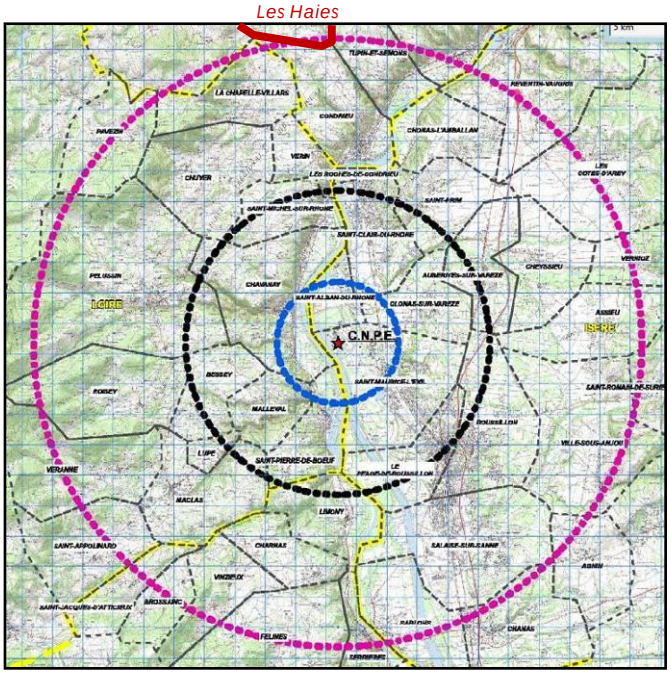
- Une bande de servitude forte non aedificandi et non plantandi de 5 m (loi n°65-498 du 29 juin 1965 articles 2 et 3 ; décret n°65-881 du 18 octobre 1965 article 17) ;
- Une bande de terrain de 10 m de large pour les servitudes de passage (décret n°65-881 du 18 octobre 1965 article 17 ; arrêté ministériel du 1er juin 1971 d'approbation des caractéristiques de l'ouvrage) ;
- Bande de terrain de 10 m non plantandi dans les zones forestières



⇨ Le document graphique du PLU des Haies reportera à titre informatif le tracé des canalisations et les zones de dangers qui y sont liées, tandis que la servitude sera annexée au PLU. Les propriétaires et éventuels pétitionnaires impactés par ces zones devront se référer aux **dispositions de la servitude, opposable à toute demande d'urbanisme**.

f. Le risque nucléaire : PPI de la Centrale Nucléaire de Saint-Alban-du-Rhône

La commune des Haies est concernée sur une très faible superficie de sa frange Sud par le périmètre des 10 km de l'Installation Nucléaire de Base de St-Alban. Des dispositions particulières sont inscrites dans le Plan Particulier d'Intervention (PPI).



A noter :

L'article 31 de la loi n°2006*-686 du 13 juin 2006 relative à la transparence et à la sécurité en matière* ***nucléaire indique : « L'autorité nucléaire peut instituer, autour des installations nucléaires de base, des servitudes d'utilité publique concernant l'utilisation du sol et l'exécution de travaux*** *soumis à déclaration* ***ou autorisation administrative. Ces servitudes sont instituées (…) après avis de l'Autorité de sûreté nucléaire (…) »***

Une circulaire du ministère de l'environnement en date du 17 février 2010, précise en outre « qu'il est utile d'adopter une démarch*e de développement prudente des activités, constructions ou équipements nouveaux au voisinage des installations nucléaires » et que « le cas échéant, il* ***pourra être fait application des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme qui permet*** *de* ***refuser les projets qui s'avéreraient incompatibles avec les objectifs de sécurité des populations*** *concernées ou de prescrire des conditions permettant de rendre les projets acceptables ».*

Situées dans un périmètre de 2 km de la centrale, les communes de Chavanay, Saint-Pierre-de-Bœuf et Malleval sont notamment concernées par l'obligation de consulter l'Autorité de sûreté nucléaire sur les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées.

La commune des Haies, située dans un périmètre de 10 km de la centrale nucléaire, n'est concernée que sur son extrémité Sud-Est, en limite avec Condrieu. Elle n'est pas concernée par les obligations des communes situées dans le périmètre de 2 km en matière d'urbanisme. Si diverses mesures sont prévues, elles le sont dans d'autres domaines liées à la prise en charge des populations en cas d'accident : elles vont du confinement, à la prise d'iode jusqu'à l'évacuation totale et selon le niveau

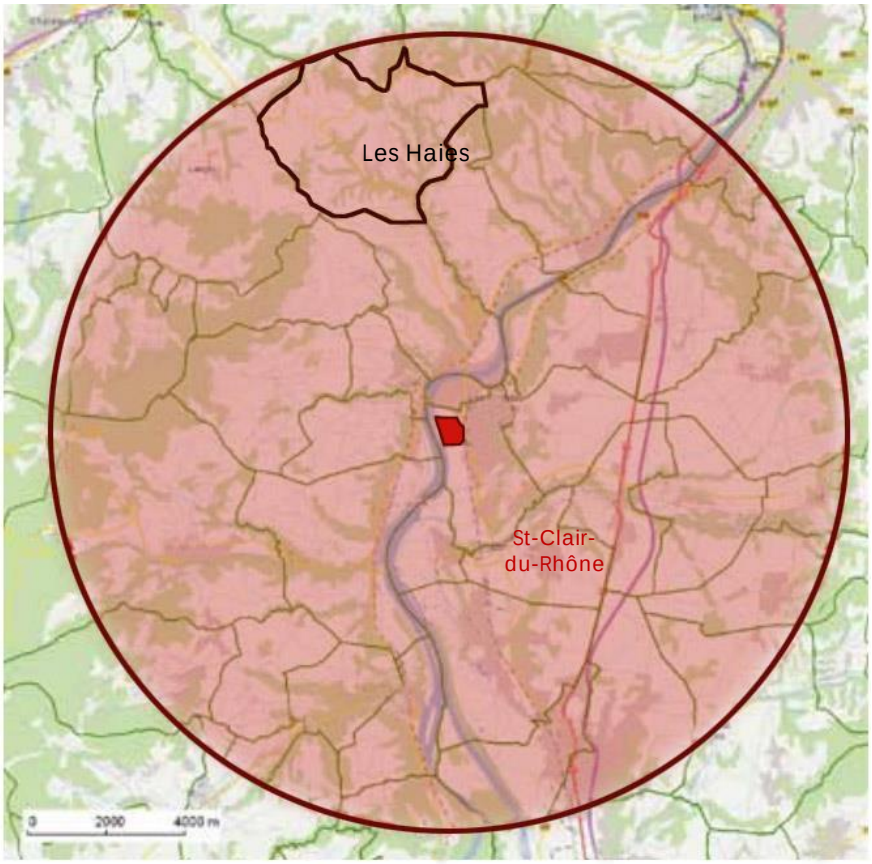
de propagation du nuage radioactif (cinétique lente ou rapide). Toutefois, aucune construction n'est située dans la partie du territoire communal impacté par le périmètre.

g. Le risque industriel : le PPI de l'entreprise Adisseo, basée à Saint-Clair-du-Rhône

La quasi-totalité du périmètre communal est impactée par le Plan Particulier d'Intervention lié à l'entreprise Adisséo, fabricant de produits chimiques destinés à la nutrition animale et obtenus par réaction du méthane avec d'autres substances pouvant potentiellement engendrer un risque d'incendie ou d'émanations toxiques.

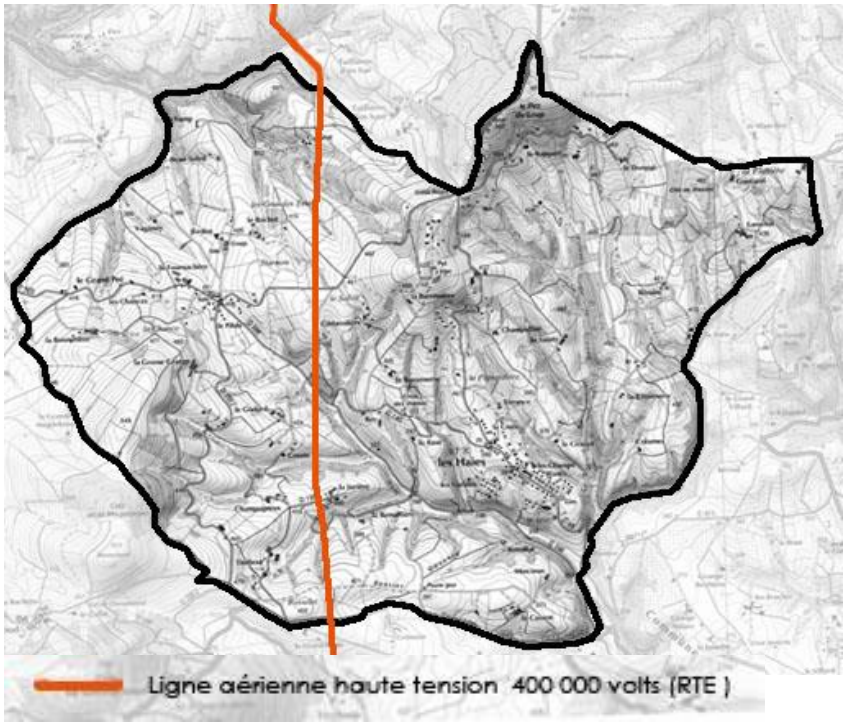
A l'instar du risque nucléaire, ce risque industriel n'engendre pas d'impact particulier pour l'urbanisation de la commune des Haies. Le PLU doit en faire mention sans pour autant qu'il n'y ait de dispositions spécifiques à intégrer.

Les conséquences du PPI Adisséo sont essentiellement liées à des normes de constructions mises en place sur le site lui-même (installations et constructions antisismiques, protection contre la foudre, dispositifs anti-débordements…). Au-delà du site industriel, l'impact du PPI relève essentiellement d'actions de communication et sensibilisation des habitants, en particulier sur les gestes à suivre en cas d'accident.



h. Les lignes haute tension

La commune des Haies est traversée dans le sens Nord-Sud par une ligne aérienne haute tension (400 000 volts) de transport d'électricité, gérée par RTE.



Rappel réglementaire

Les lignes à haute tension (supérieure à 50 000 volts) sont des ouvrages techniques spécifiques, ***soumis à des règles techniques propres (hauteur, tenue mécanique…) qui peuvent être déplacés, modifiés, ou surélevés pour diverses raisons. Leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres), et leur accès doit*** *être préservé à tout moment.*

Le PLU doit tenir compte de cette infrastructure :

- *dans le règlement, le PLU devra veiller à :*
  - *autoriser, à travers les dispositions générales ou dans chacune des zones impactées* ***par l'infrastructure, la modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles*** *ou techniques ;*
  - ***prévoir que les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des c****onstructions ne* ***soient pas applicables à cette ligne de transport d'électricité haute tension, qui sera*** *par ailleurs reportée au document graphique et mentionnée dans la liste des servitudes.*
- *Dans la liste des servitudes, mention de la ligne haute tension doit être faite, de sorte que la servitude I4 relative aux ouvrages haute et très haute tension soit, en application de la* ***loi du 15 juin 1906, opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette servitude,*** *incompatible avec tout espace boisé classé, devra entrainer le déclassement des* ***espaces boisés classés sur une bande de 80 m (40 m de part et d'autre de l'axe de la*** *ligne)*

B. Le patrimoine naturel et sa préservation

1. Le patrimoine naturel

a. Les zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Les ZNIEFF 1 sont des secteurs de grands intérêts biologiques ou écologiques. Elles concernent des sites particuliers généralement de taille réduite qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ces sites correspondent donc à un enjeu de préservation des biotopes concernés.

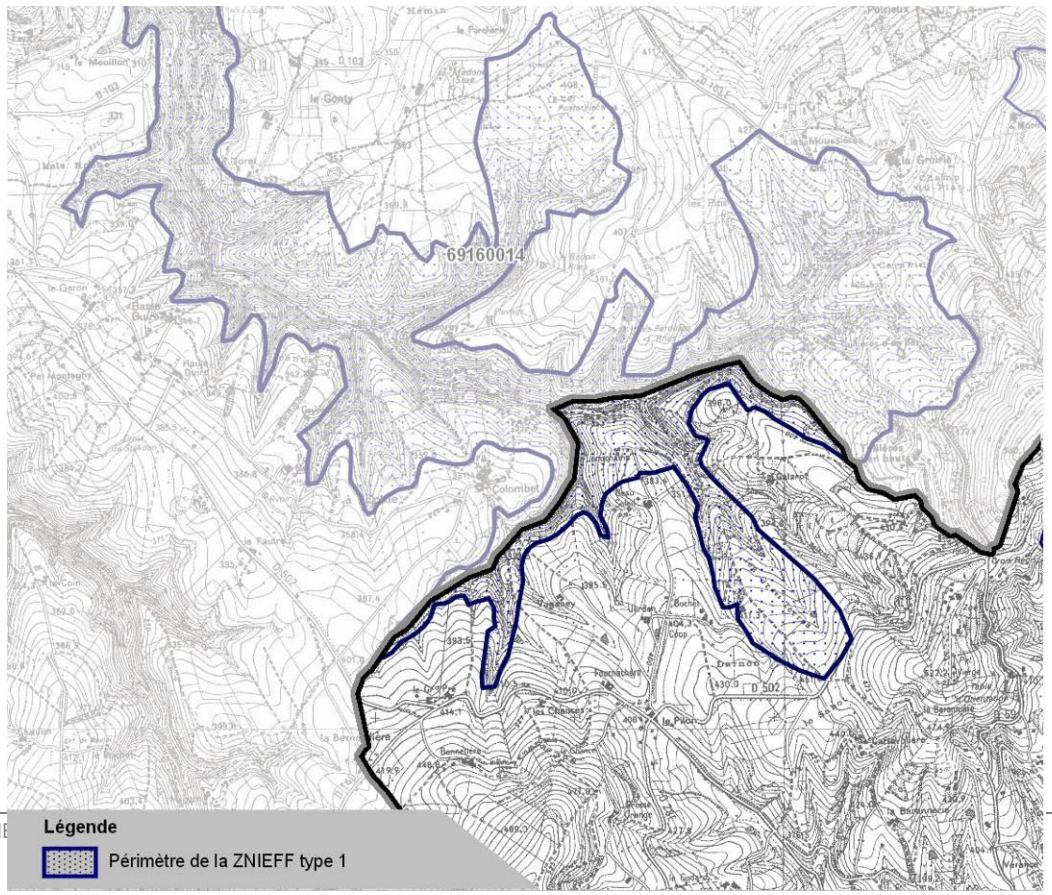
Les ZNIEFF 2 sont des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type 1 et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type 2 fasse l'objet de zonages de types divers sous réserve du respect des écosystèmes (et notamment des ZNIEFF de type 1 qu'elle inclut).

L'inventaire modernisé a été validé par le conseil régional du patrimoine naturel (CRPN), le 7 juil. 2005. Ce nouvel inventaire met en évidence la richesse écologique des secteurs recensés et il constitue un élément d'appréciation important pour la prise en compte des enjeux concernant le maintien de la biodiversité dans la commune. Il résulte de l'analyse de données naturalistes plus récentes et de la mise en application d'une méthodologie sensiblement améliorée.

L'urbanisation est proscrite en ZNIEFF 1 par le SCoT des Rives du Rhône

- *ZNIEFF 1 – vallée du Mézerin et crêts des Moussières*

Superficie : 572,30 ha (Echalas, les Haies, St-Romain-en-Gier, Trêves)



Depuis les hauteurs du territoire les points de vue permettent d'apprécier la diversité des paysages offerts par la variété des reliefs formés par le Gier et les monts environnants : au Nord-ouest, ceux du Lyonnais et au Sud, le Pilat.

Le Mézerin est un ruisseau affluent du Gier en rive droite, dont l'eau reste de bonne qualité. Il a creusé une combe, dans un substrat localement schisteux. Comme l'ensemble des vallons du pays de Gier, cette combe est boisée et les formations végétales qui le peuplent sont variées.

La galerie forestière de bordure de ruisseau est diversifiée. Elle est composée de plusieurs espèces, parmi lesquelles, le Frêne commun, le Noisetier et l'Aulne glutineux, dominent sur les versants.

Selon les orientations, les formations végétales sont marquées. Jusqu'à mi-pente s'étendent des formations recherchant une exposition moyennement ensoleillée, comme la chênaie sessiliflore (à Chêne sessile) ponctuée de Charmes, de Châtaigniers et de Bouleaux. Dès que l'exposition est meilleure, les formations sèches des versants à pentes abruptes comme la chênaie pubescente, traduisent des conditions plus méridionales. Ca et là des parcelles de résineux, Pin Sylvestre et Douglas, en majorité issues de plantations, ponctuent l'espace et diversifient le paysage. Vers les sommets, les landes à Callune ou à Genêt poilu sont entretenues et maintenues par l'activité agricole. Cet étagement se développe sur un mélange de limons sableux acides profonds.

Dans ce paysage, original en bordure du Rhône-aval, cohabitent des espèces forestières et d'autres inféodées aux milieux ouverts. Le ruisseau accueille la rare et remarquable Ecrevisse à pattes blanches, confirmant la bonne qualité de son eau. Le crapaud Sonneur à ventre jaune apprécie la fraicheur du sous-bois et les ornières des chemins forestiers dans lesquelles il peut trouver refuge à proximité de son site de reproduction.

Dans les bois au printemps, après avoir survolé et délimité son territoire au moment de la croule, se reproduit la Bécasse des bois.

En débouchant dans les clairières ou sur les landes, il est possible d'observer les busards gris parcourant de leur vol chaloupé et léger leur territoire à la recherche de quelques proies. Le Busard St-Martin, pouvant être observé toute l'année, préfère les clairières ou les jeunes plantations de conifères pour se reproduire. Son cousin le svelte Busard cendré, migrateur au long cours, est présent dans le Rhône uniquement de mai à août et choisit de préférence, les landes et les parcelles agricoles des parties sommitales pour y faire son nid.

Dans cet espace agricole, se fait entendre dès la fin du mois de mai, le chant régulier de la Caille des blés, de retour d'Afrique. Il est parfois couvert par les trilles stridents des Bruants proyers perchés sur les buissons isolés, les piquets de clôtures ou les arbres qui parsèment les landes.

Dans les prairies, quelques couples de Vanneaux huppés peuvent être observés. En redescendant en fond de vallon, en fin de journée, le promeneur peut avoir la surprise d'entendre le chant grave et profond du Grand-duc d'Europe avant qu'il ne s'élance silencieusement dans la nuit.

Le maintien de la diversité paysagère du site est la meilleure garantie d'une préservation de la richesse spécifique de cette zone naturelle, lieu de rencontre entre espèces continentales et espèces à affinités méridionales.

Ecrevisse à pattes blanches

Grand-duc d'Europe

Crapaud Sonneur à ventre jaune

Aulne glutineux

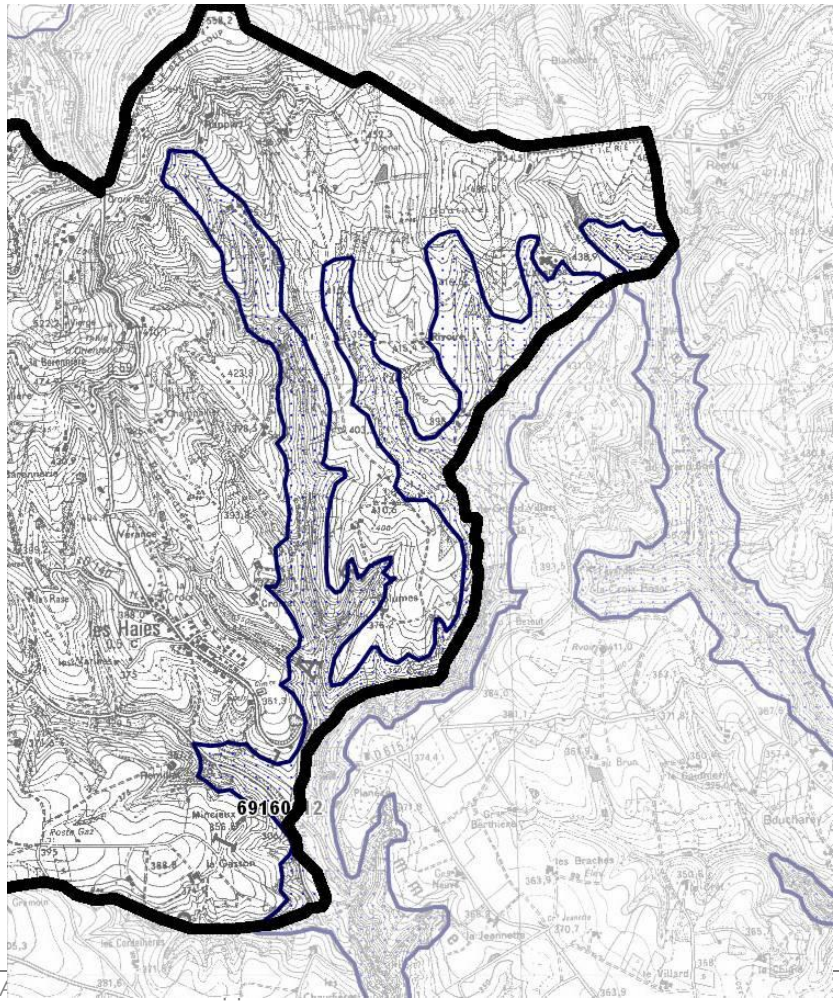
Busard St-Martin

Genêt poilu

Busard gris

- *ZNIEFF 1 – vallons en rive droite du Rhône entre Ste-Colombe et Condrieu*

Superficie : 1096,16 ha (étendus sur 10 communes)



Cette zone se compose de plusieurs vallons disjoints, mais d'aspect comparable. A l'exception de celui de Vézérances (orienté Ouest-est), ils ont tous une orientation Nord-ouest / Sud-est. En outre, chacun conserve un petit ruisseau.

Sur les versants exposés adret, pousse une végétation de milieux méridionaux (Chêne sessile, Buis...). Au contraire, sur les versants ubac, ce sont des arbres appartenant à un biome plus tempéré (Châtaignier, Robinier, Tilleuls, Frênes).

Très peu fréquentés et aménagés, ces ravins constituent le refuge de nombreuses espèces de faune et de flore. Seuls les hauts de vallons conservent des prairies ; elles ont d'ailleurs tendance à s'enficher du fait de leur abandon progressif. Bien exposés au soleil, ce sont des lieux de reproduction pour le Busard St-Martin.

En adret, la lande à genêts, qui conserve de belles stations de Ciste à feuilles de sauge, se mélange au Chêne sessile. Ce milieu constitue le terrain de chasse de l'Engoulevent d'Europe.

Si l'on poursuit la descente, les boisements évoluent en une strate arbustive où le Buis prédomine.

Partout, des blocs de granite fissurés et polis par le vent affleurent, offrant à la Genette, présente dans la plupart de ces vallons, des caches où elle peut se dissimuler.

Un dénivelé d'une centaine de mètres à travers une végétation inextricable permet d'observer ici et là des plantes peu fréquentes, comme le Millepertuis à baies (ou Androsème).

On parvient enfin à un petit ruisseau qui peut s'avérer calme ou prendre des allures torrentielles.

Ici bas, c'est le royaume des mousses et des fougères. L'atmosphère est telle, qu'en été, la pluie peut se transformer en cours de chemin, en une sorte de brume qui procure au site une allure de forêt pluviale tropicale. L'Ecrevisse à pattes blanches y est reine, notamment dans le vallon de la Vézérances qui abrite l'une des plus belles populations d'écrevisses du département du Rhône. Dans celui du Reynard, malgré une forte mortalité épidémiologique en 1998, la population se maintient.

La Musaraigne (ou Crossope) aquatique, malgré sa discrétion extrême, semble également bien présente.

On retrouve également le Grand-duc d'Europe, installé quasiment aux portes de chaque ravin. L'occupation des tilleuls, chênes et autres châtaigniers sur les versants ubacs, prend des tailles et des formes majestueuses.

Musaraigne aquatique

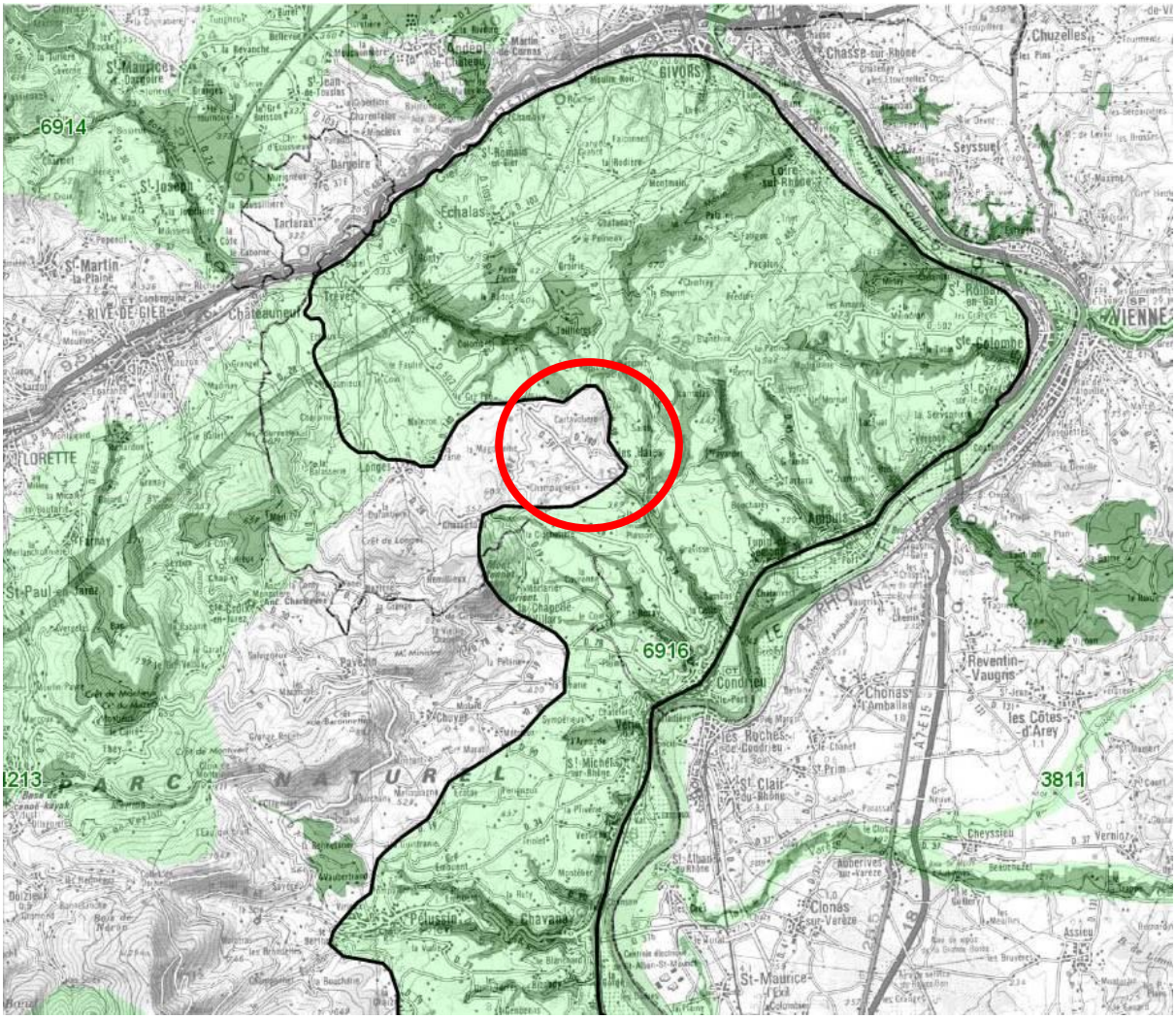
la Genette

Millepertuis à baies

Chêne sessile

- *ZNIEFF 2 – ensemble des vallons du Pilat Rhodanien*

  Superficie : 16 769 ha (recouvrant tout ou partie de 14 communes de la Loire et 13 communes du Rhône).



Le Pilat est un massif de moyenne montagne, dont les altitudes s'échelonnent de 150 à 1432 m au Crêt de la Perdrix.

Animé de "crêts", alternant plateaux agricoles, forêts ou landes, il offre une position intermédiaire entre les montagnes du Mâconnais, du Beaujolais et du Lyonnais au Nord et les massifs plus élevés du Vivarais au Sud.

Sa haute silhouette domine les agglomérations de St-Etienne, de Lyon et d'Annonay. Il représente ainsi une zone d'attraction pour 2 millions de citadins, résidant à moins de 50 km de ses limites.

Ceinturé par les vallées de l'Ondaine, du Gier et du Rhône, c'est aussi un château d'eau, ainsi qu'un carrefour ancestral aux confins du Dauphiné et du Forez, du Vivarais, du Velay et du Jarez.

Les ressources forestières de la montagne ont longtemps constitué la principale activité, doublée souvent d'un artisanat familial (tissage, sériciculture…).

Le massif présente un couvert végétal contrasté, en fonction de l'étagement altitudinal.

Les vallées les plus abritées du couloir rhodanien accueillent une végétation sous influence méditerranéenne (amandiers, micocouliers, Chêne vert, cactus raquettes introduits de longue date...).

Jusqu'à 800 m d'altitude environ, les collines sont couvertes de pâturages, de chênaies, de châtaignerais et de forêts de Pin sylvestre.

Au-delà débute l'étage montagnard, domaine du Hêtre et du Sapin pectiné, mêlé d'Epicéa ou de Douglas introduits en reboisement, et parsemé de landes à Genêts purgatif.

Le microclimat des crêtes sommitales est plus rigoureux, propice à l'extension des landes à Callune et à myrtilles.

Le Pilat rhodanien, zone de piémont qui s'étage de 150 à 500 m d'altitude, forme le versant le plus chaud et le plus ensoleillé du massif.

Ses coteaux dégringolant vers le Rhône sont couverts de vignes et de vergers.

Dans le Pélussinois au paysage de polyculture et au parcellaire morcelé, l'économie rurale est dominée par l'élevage des chèvres, mais surtout par la production fruitière.

Il conserve un patrimoine naturel très orignal, avec des types d'habitats intéressants (landes à Genet purgatif...) et une flore marquée par des influences diverses : issue du Massif Central (Doradille du Forez), méridionale (Achillée tomenteuse, Ciste à feuille de sauge, Liseron des Monts Cantabriques), voire Atlantique (Millepertuis androsèmes), etc. Cette flore compte par ailleurs quelques remarquables messicoles (plantes associées aux cultures traditionnelles), comme la Nielle des blés.

La faune, très diversifiée, manifeste notamment des influences méditerranéennes très nettes (coronelle girondine, Fauvette orphée, Moineau soulcie, Genette, Lézard hispanique, Pachyure étrusque...). Le secteur est favorable aux oiseaux rupicoles (recherchant les sites rocheux, comme le Pigeon bizet ici présent en populations sauvages).

Le zonage de type 2 souligne les multiples interactions existant au sein de cet ensemble, dont les espèces les plus représentatifs en terme d'habitats ou d'espèces remarquables sont retranscrits à travers plusieurs zone de type 1 (vallons et ravins, ruisseaux, mares et pelouses...).

Il traduit également particulièrement les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone d'alimentation ou de reproduction pour de nombreuses espèces, dont celles précédemment citées.

Il souligne de plus le bon état de conservation général de certains bassins versants, en rapport avec le maintien de population d'Ecrevisses à pattes blanches, espèce réputée pour sa sensibilité particulière vis-à-vis de la qualité du milieu.

L'ensemble présente par ailleurs un intérêt paysager et biogéographique (nombreuses espèces, notamment méditerranéennes, atteignant ici leur limite d'aire).

plantation de Douglas

élevage de chèvres

pin sylvestre

Liseron des Monts Cantabriques

Cactus raquette

Fauvette orphée

A noter :

Les espaces classés en ZNIEFF de type 2 doivent, selon le SCoT, « être valorisés et préservés (il est interdit de les détruire) et leurs fonctionnalités garanties sur le long terme ». Le SCoT évoque que les ZNIEFF de type 2 ne sont pas nécessairement inconstructibles, mais que ces espaces et sites naturels ***préservés font l'objet d'une vigilan****ce accrue dans le cadre de* ***sa mise en œuvre. La commune des*** *Haies, dont environ la moitié du territoire est inscrite dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Ensemble des vallons du Pilat rhodanien » est donc concernée, et doit, selon le SCoT, justifier* ***l'ouverture à l'urbanisation de tout nouveau secteur, en argumentant notamment sur le maintien du*** *bon fonctionnement écologique de ces espaces.* ***Ceci est d'autant plus important que le centre-bourg des Haies est situé dans l'ensemble fonctionnel formé par l****a ZNIEFF de type 2.*

b. Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Le Conseil général identifie des espaces naturels présentant un intérêt paysager et environnemental qu'il convient de préserver et pour lesquels des plans d'actions sont mis en place.

Les périmètres des Espaces Naturels Sensibles correspondent souvent aux périmètres de ZNIEFF.

La commune des Haies en compte trois, qui, tous, jouxtent un autre ENS, pour former un véritable réseau d'espaces naturels, une trame verte, à l'échelle de la commune et, au-delà, du Nord Pilat entre Vallée du rhône et vallée du Gier :

- *ENS n°52 - « Vallée du Mézerin et crêts des Moussières »*

La valeur paysagère de cette zone est atténuée par l'existence d'équipements peu intégrés dans le site. C'est le cas en particulier, d'un poste électrique ainsi qu'une ligne à haute tension et aussi du développement d'un habitat pavillonnaire diffus et hétéroclite au crêt des Moussières.

Cette pression de l'urbanisation menace directement le caractère naturel de cet espace.

Par ailleurs, sur les zones sommitales, le manque d'entretien des landes contribue à fermer le paysage et développe les risques de foyers d'incendies en période estivale.

Le PLU constitue un outil, pour assurer la maîtrise des espaces naturels. La réglementation de boisement en est un autre.

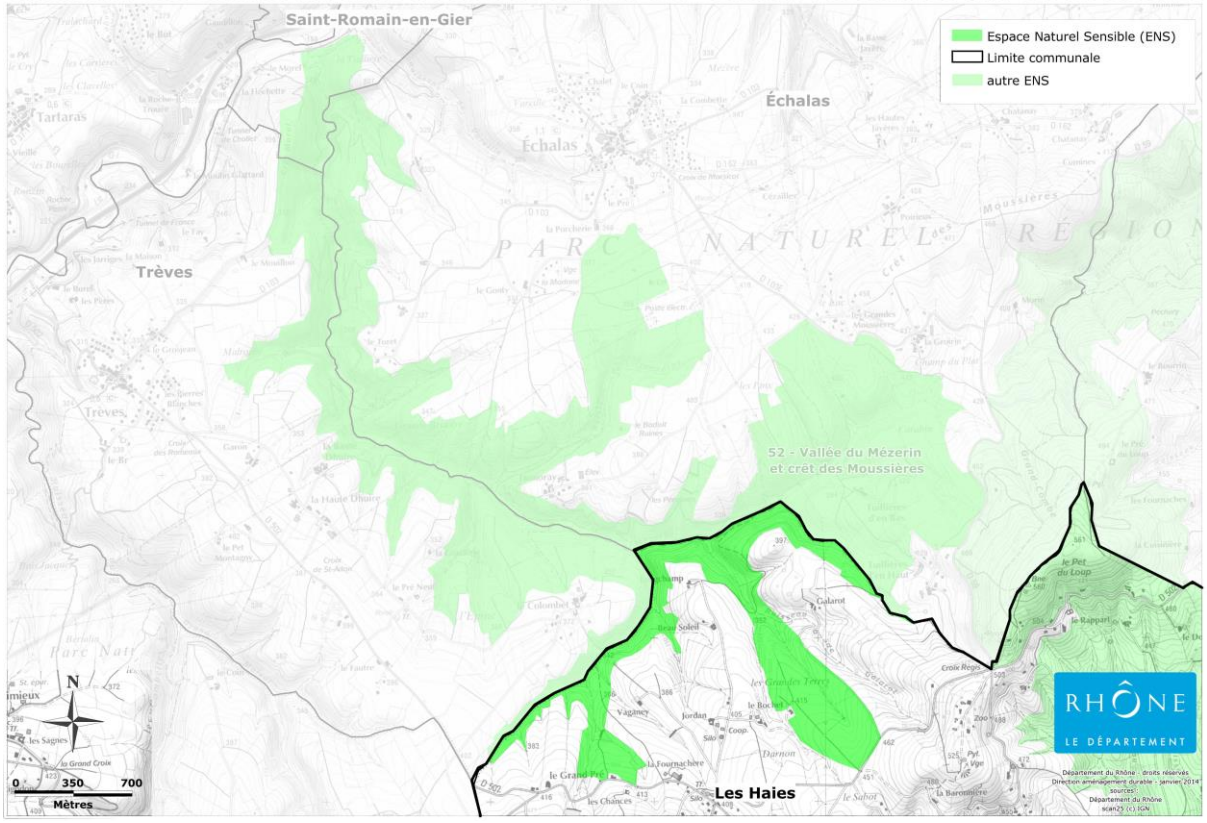
L'élaboration du PLU doit permettre d'éviter le mitage du site :

_ **L'organisation de la fréquentation** est à concevoir en liaison avec les secteurs environnants et pourrait prendre place dans le cadre d'un schéma global, en association avec le Parc du Pilat.

_ **La taxe d'aménagement** peut être sollicitée, en particulier pour ce qui concerne l'aménagement et la mise en valeur du réseau de sentiers inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

_ **Le maintien de l'activité agricole** est également à rechercher pour assurer la préservation de la qualité naturaliste et paysagère du site.

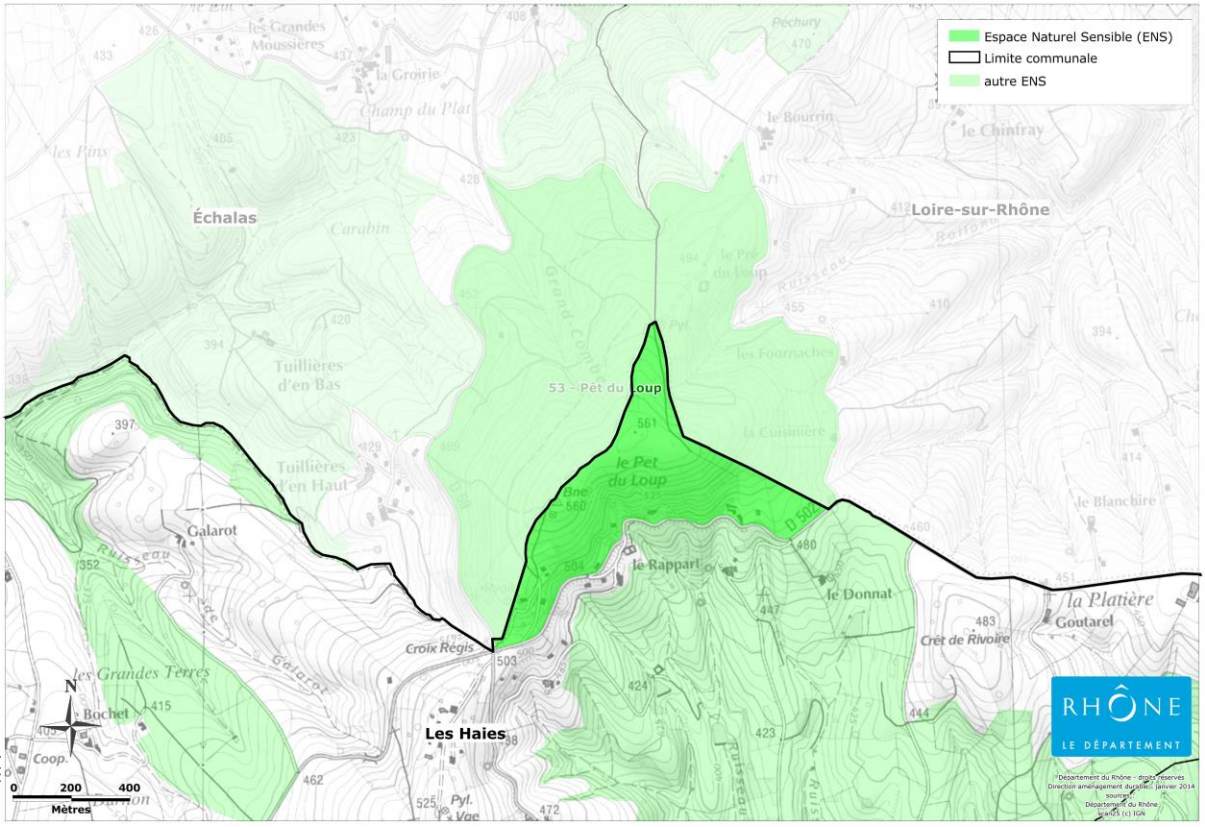
INVENTAIRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES DU RHÔNE : 52 - VALLÉE DU MÉZERIN ET CRÊT DES MOUSSIÈRES



- *ENS n°53 - « Pêt du Loup »*

L'ENS n°53, « Pêt du Loup », est à cheval sur la commune des Haies, au Nord, et les communes d'Echalas et Loire-sur-Rhône. Il constitue le prolongement Est de l'ENS Vallée du Mézerin et Crêt des Moussières, auquel il était rattaché dans le précédent inventaire des ENS du Département. Les problématiques sont donc proches.

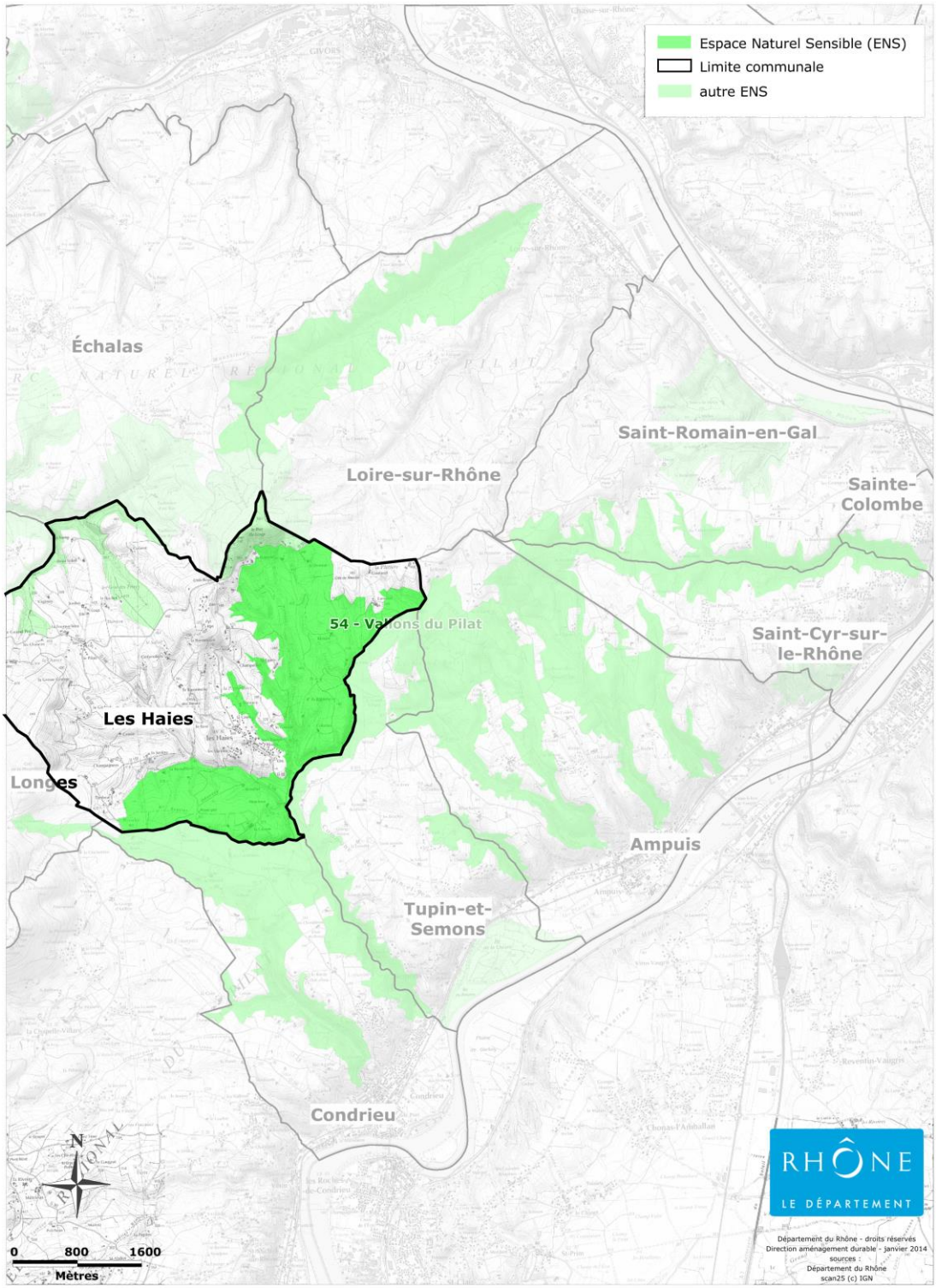
INVENTAIRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES DU RHÔNE : 53 - PÊT DU LOUP



- *ENS n°54 « Vallons du Pilat »*

L'ENS n°54 des « Vallons du Pilat » constitue le prolongement en direction de la vallée du Rhône des Crêts situés au Nord de la commune. Il comprend l'ensemble des vallons qui strient la partie Est du territoire communal, autour des principaux cours d'eau qui sont : le ruisseau des Haies, le ruisseau de la Grande Combe, le ruisseau du Bassemon et le ruisseau du Lansolat.

INVENTAIRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES DU RHÔNE : 54 - VALLONS DU PILAT



A noter :

Comme les ZNIEFF de type 2, les espaces naturels sensibles doivent, selon le SCoT, « être valorisés et préservés (il est interdit de les détruire) et leurs fonctionnalités garanties sur le long terme ». Le SCoT évoque que les espaces naturels sensibles ne sont pas nécessairement inconstructibles, mais ***qu'ils font l'objet d'une vigilance accrue dans le cadre de sa mise en œuvre. La commune des*** *Haies, concernée* ***par l'ENS n°80 «*** *Vallée du Mézerin et Crêts des Moussières », doit, selon le SCoT,* ***justifier l'ouverture à l'urbanisation de tout nouveau secteur*** *situé au sein de cet espace, en argumentant notamment sur le maintien du bon fonctionnement écologique de la zone.*

c. Les sites d'intérêts prioritaires (SIP) identifiés par le PNR du Pilat

A travers la charte du Pilat, les communes signataires se sont engagées à protéger et gérer les espaces naturels remarquables.
Pour ce faire, le Parc du Pilat a repris les périmètres de ZNIEFF et zones Natura 2000 de son territoire à travers leur traduction en Site d'Intérêt Patrimonial (SIP). Le territoire du Pilat compte 89 SIP répartis sur 17 500 ha, soit 25 % de la superficie du Parc. Les périmètres des SIP reprennent les connaissances actualisées des inventaires ZNIEFF et les nouvelles connaissances acquises sur la flore, la faune et les habitats à travers le travail cartographique du Conservatoire botanique national du Massif central.

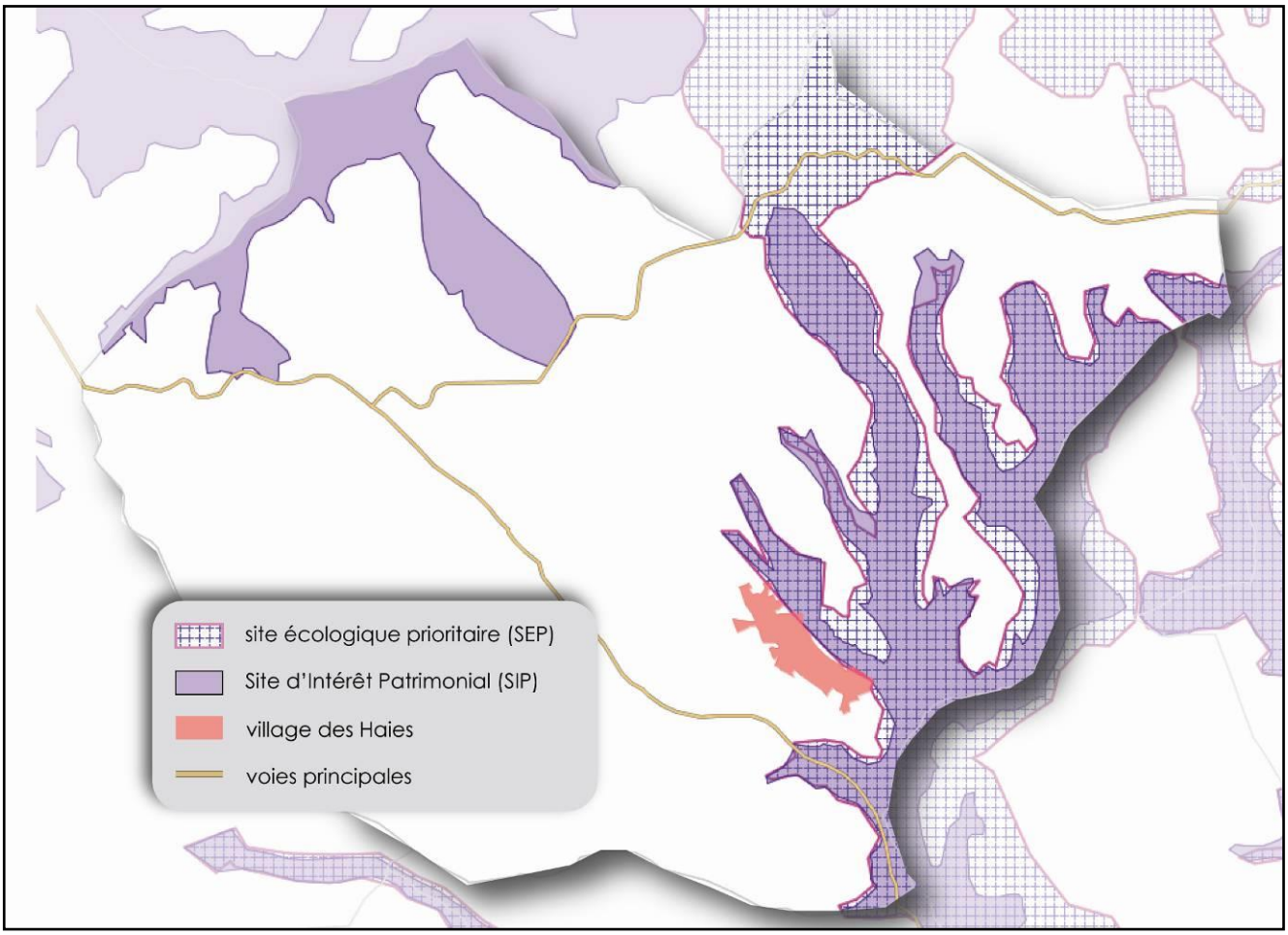
Au-delà des SIP, le Parc a également identifié des ensembles fonctionnels concentrant une forte densité de SIP et présentant de fait de forts enjeux de préservation de la biodiversité.
5 SEP (site écologique prioritaire) ont été délimités:

- Les crêts du Pilat, secteur présentant un enjeu de préservation des landes, zones humides, hêtraies ;
- Les contreforts Nord du Pilat, secteur avec un enjeu de préservation des landes, forêts de fond de vallons, hêtraies, prairies
- Le Haut Pilat, secteur avec enjeu de préservation des zones humides et landes
- Les ravins affluents rive droite du Rhône : enjeu de préservation des forêts de fonds de vallons
- Le Sud Déôme : enjeu de préservation des forêts de fonds de vallons, pelouses-prairies sèches, affleurements rocheux.

La commune des Haies est concernée par le SEP des « Ravins affluents de la rive droite du Rhône », qui recouvre 2 des 3 SIP repérés sur le territoire communal :

- Le ravin du Bassemon
- Les ravins du Reynard et du Fongeant.
- **Le troisième site d'intérêt prioritaire, la vallée du Mézerin et les crêts des** Moussières, recouvre le périmètre de ZNIEFF de type 1 et concerne la limite Nord Ouest du territoire communal.

Les 3 SIP recensés sur la commune des Haies



Carte extraite du SIG @ du Parc du Pilat

La Charte du Pilat fixe l'objectif que 100 % des sites d'intérêt patrimonial soient classés en zone A ou N dans les PLU. Pour ce faire, les communes s'engagent dans la Charte à protéger les SIP *« en précisant, dans les documents d'urbanisme, leur délimitation en concertation avec les acteurs locaux ; par leur classement en zone naturelle (N) ou agricole (A) au sens strict ou indicé et par un règlement approprié »*.

Outre les SIP et SEP, la Charte du Pilat engage ses signataires à préserver la trame verte et bleue, considérant que la protection des espaces naturels remarquables ne suffit pas à maintenir la diversité des espèces et des milieux, la possibilité pour ces espèces de se déplacer étant primordiale pour assurer leur survie dans le cadre d'échanges génétiques. La préservation de la trame verte et bleue passe par « le maintien et la consolidation de la matrice naturelle sur le territoire du Parc et notamment dans les SEP ». L'objectif du Parc consiste à ce que 70 % de son territoire soit en « matrice naturelle ».

d. La trame verte et bleue : les corridors écologiques

Rappel :

Le contexte de changement climatique renforce la nécessité de préserver les possibilités de déplacement des espèces animales, végétales et fongiques pour qu'elles puissent s'adapter progressivement aux évolutions à venir. L'appauvrissement constant de la biodiversité requiert ainsi de nouvelles stratégies en matière de préservation de la nature. Il est désormais primordial de lutter contre l'isolement et la fragmentation des écosystèmes en reliant les sites les plus remarquables aux espaces de nature dite « ordinaire ». C'est l'une des grandes innovations de la loi Grenelle.

En 2007, la région a lancé une vaste opération visant à établir la cartographie des réseaux écologiques de Rhône-Alpes. Les données ont été actualisées en 2010. Ces études ont permis l'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), dont le projet a été adopté en juillet 2013.

Outre l'analyse des enjeux régionaux et la liste des mesures permettant de préserver et de restaurer les continuités écologiques, le SRCE comporte l'identification des éléments composant la trame verte et bleue, traduite sous forme cartographique.

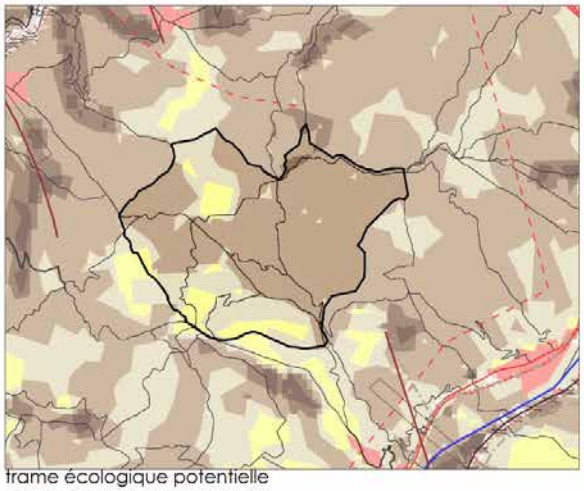
Les trames verte et bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. La trame verte comprend notamment les espaces protégés, les zones dites « nodales », les cœurs de vie des espèces faunistiques et floristiques, des espaces à haute valeur environnementale, et les corridors écologiques constitués d'espaces naturels ou semi-naturels, des espaces de nature plus « banale », voire des espaces agricoles, mais qui jouent un rôle fondamental en reliant les espaces naturels protégés entre eux. La trame bleue comprend, elle, les cours d'eau et les zones humides.

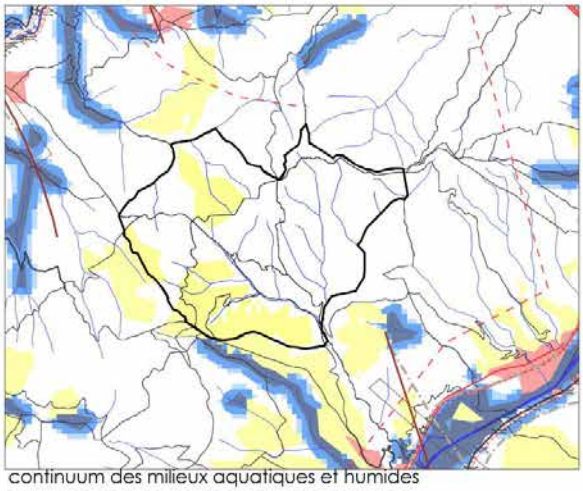
▪ Le Schéma régional de Cohérence Ecologique

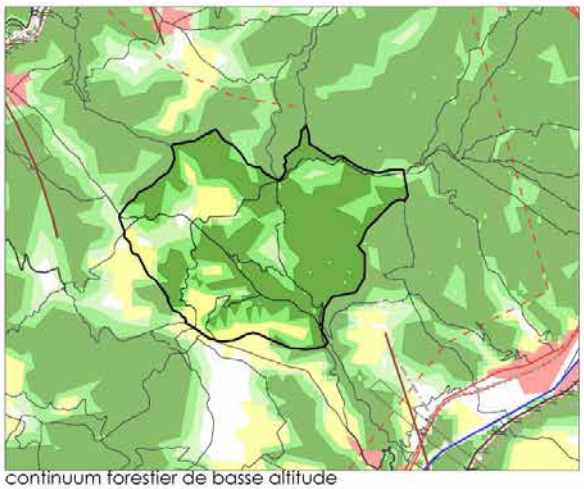
Le territoire des Haies ne comporte pas de zones « nodales » à très haute valeur écologique, mais un ensemble d'espaces d'importance pour les espèces du biotope forestier (en particulier aux abords des cours d'eau des Haies, de la Baronnière, du Bassemon et de la Grande Combe, sur une grande partie Est du territoire communal (jusqu'au Pêt du loup), et agricole (sur les mêmes secteurs ainsi que sur le secteur Grand Pré et Bonnetière, à l'Ouest du territoire communal).

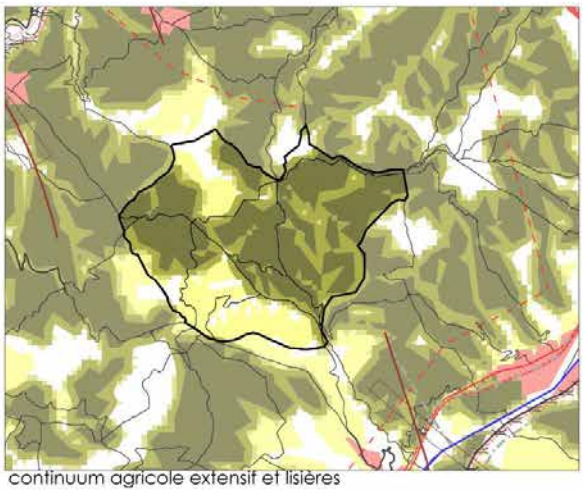
Par ailleurs, malgré l'importance du réseau hydrologique sur la commune, la trame bleue est totalement absente de l'inventaire mené par la région.

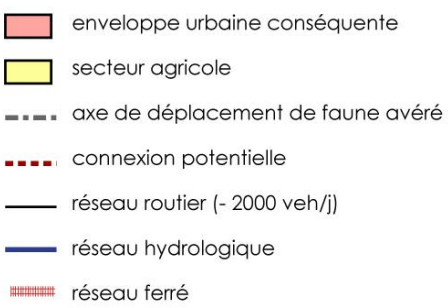
On notera de part et d'autre du territoire des axes de déplacement de faune avérés et supposés. Ces derniers se subordonnent aux lignes basses du relief dans les versants escarpés de la côtière rhodanienne et du Gier.

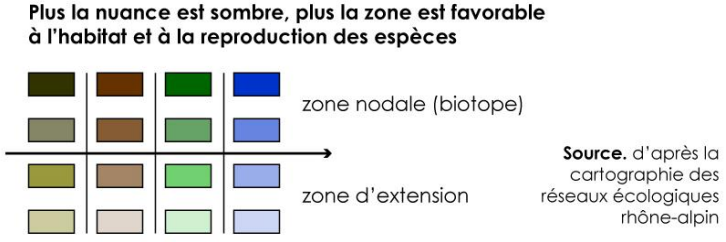

trame écologique potentielle


continuum des milieux aquatiques et humides

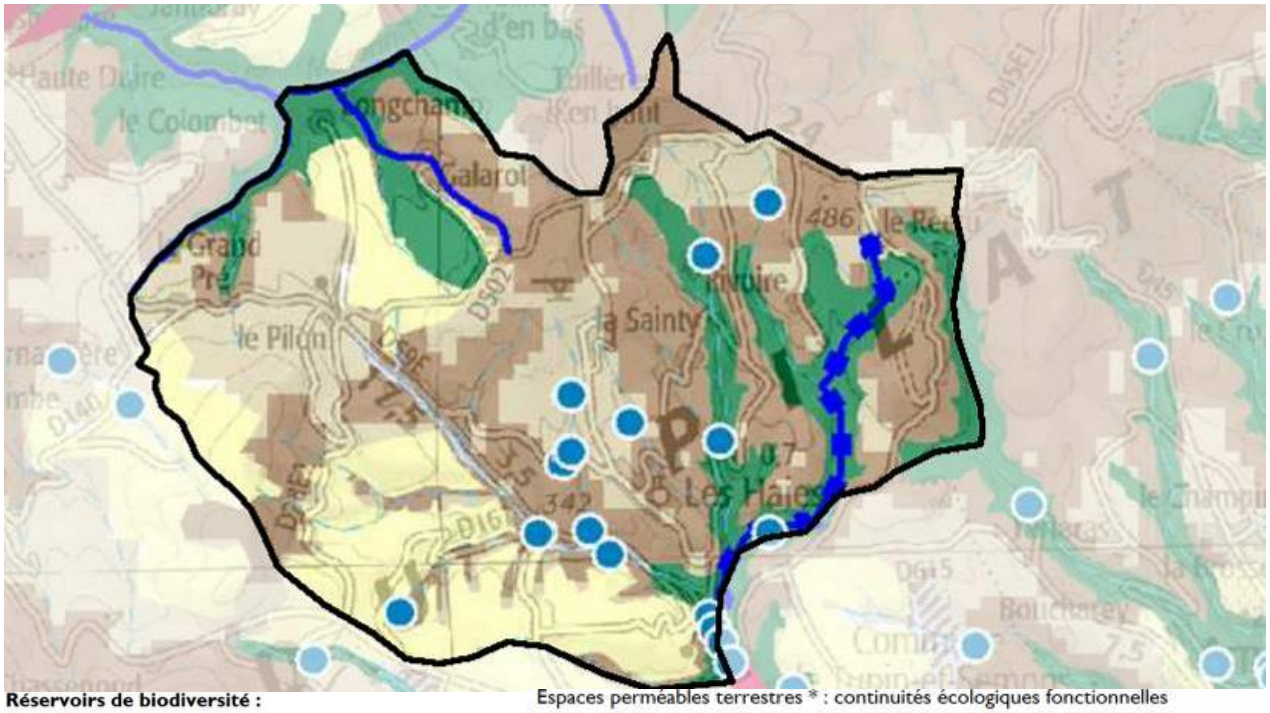

continuum forestier de basse altitude


continuum agricole extensif et lisières





Source. d'après la cartographie des réseaux écologiques rhône-alpin



Réservoirs de biodiversité :

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Corridors d'importance régionale :

Fuseaux / Axes — Objectif associé :
- à préserver
- à remettre en bon état

La Trame bleue :

Cours d'eau et tronçons de cours d'eau d'intérêt écologique reconnu pour la Trame bleue
- Objectif associé : à préserver
- Objectif associé : à remettre en bon état

Grands lacs naturels
- Objectif associé : à remettre en bon état
  Lac Léman, Le bourget du Lac, Aiguebellette, Lac de Paladru
- Objectif associé : à préserver
  Lac d'Annecy

Espaces de mobilité et espaces de bon fonctionnement des cours d'eau

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Zones humides - Inventaires départementaux

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état
Pour le département de la Loire, seules les zones humides du bassin Rhône-Méditerranée sont représentées

Espaces perméables terrestres * : continuités écologiques fonctionnelles assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité

Perméabilité forte

Perméabilité moyenne

Espaces perméables liés aux milieux aquatiques *

** constitués à partir des données de potentialité écologiquedu RERA (Réseau Ecologique de Rhône-Alpes, 2010)*

Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire
La connaissance de leur niveau réel de perméabilité reste à préciser

Zones artificialisées

Plans d'eau

Cours d'eau permanent et intermittent, canaux

Infrastructures routières
- Type autoroutier
- Routes principales
- Routes secondaires
- Tunnels

Infrastructures ferroviaires
- Voies ferrées principales et LGV
- Tunnels

Points de conflits (écrasements, obstacles...)

Zones de conflits (écrasements, falaises, obstacles, risques de noyade ...)

Référentiel des obstacles à l'écoulement des cours d'eau (ROE V5, mai 2013)

Projets d'infrastructures linéaires
- Routes, autoroutes
- Voies ferrées

Pour le tracé Lyon-Turin, les sections de tunnel ne sont pas représentées
(Données non exhaustives)

⇨ *A retenir :*

Les secteurs identifiés en tant que zones d'extension au réseau écologique rhônalpin doivent ainsi être protégés, même s'ils ne constituent pas des zones nodales de premier plan. La majeure partie du territoire des Haies devra donc être inscrite en zone N ou A, avec une vigilance particulière dans le **secteur des vallons autour des cours d'eau de la Baronnière, du** Bassemon et de la Grande Combe, **et un enjeu de connexion écologique entre les zones d'intérêt écologique majeur que représentent,** au Nord Ouest, le Crêt des Moussières et la vallée du Mézerin et, au Sud-**Est, l'ensemble de ces** vallons. Le ruisseau des Haies et ses abords représentent cette connexion à préserver.

2. L'évolution du patrimoine naturel à travers l'analyse de l'occupation des sols

La topographie offre une grande diversité d'orientations et d'expositions sur la commune. Elle a fortement influencé l'occupation du sol et plus spécifiquement le couvert végétal.

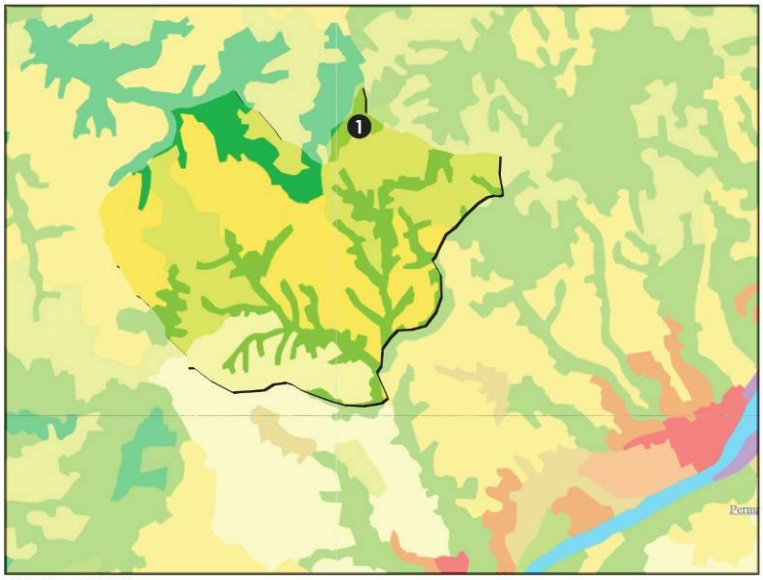
a. L'occupation du sol selon les bases de données CORINE Land Cover (CLC)

Cette cartographie est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement CORINE. Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie. La continuité du programme et la diffusion des données CORINE Land Cover sont pilotées par l'Agence européenne pour l'environnement.

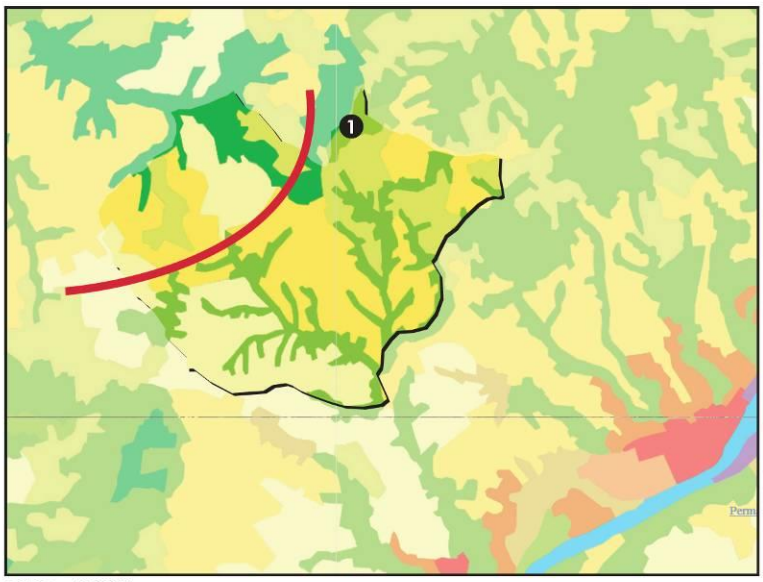
Les changements de l'occupation des sols en France métropolitaine entre 2000 et 2006 suivent les mêmes tendances qu'entre 1990 et 2000, mais à un rythme ralenti. Les espaces artificialisés continuent de s'étendre, aux dépens principalement de terres agricoles. De vastes surfaces changent d'affectation au sein des forêts et autres milieux semi-naturels. Ces évolutions se traduisent par une consommation persistante d'espaces naturels et ruraux, accompagnée d'une fragmentation et d'un cloisonnement des milieux naturels.

La seule évolution notable en termes d'occupation des sols sur le territoire des Haies depuis 1990, est portée sur le vallon du Galorot, avec la transformation du bocage en labours hors périmètres d'irrigation.

évolution des pratiques culturales du coté du bassin versant du Mézerin - des prairies ont été transformées en labours

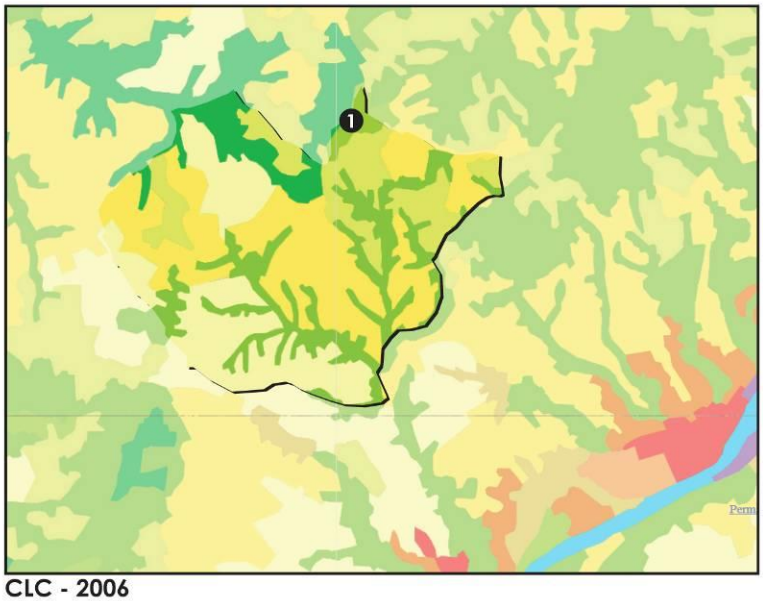


CLC - 1990



CLC - 2000

aucune évolution notable sur l'occupation des sols entre 2000 et 2006



CLC - 2006

- forêt de conifères
- 1 forêt et végétation arbustive en formation
- forêt de feuillus
- prairie
- systèmes culturaux et parcellaires complexes
- terres arables hors périmètres d'irrigation

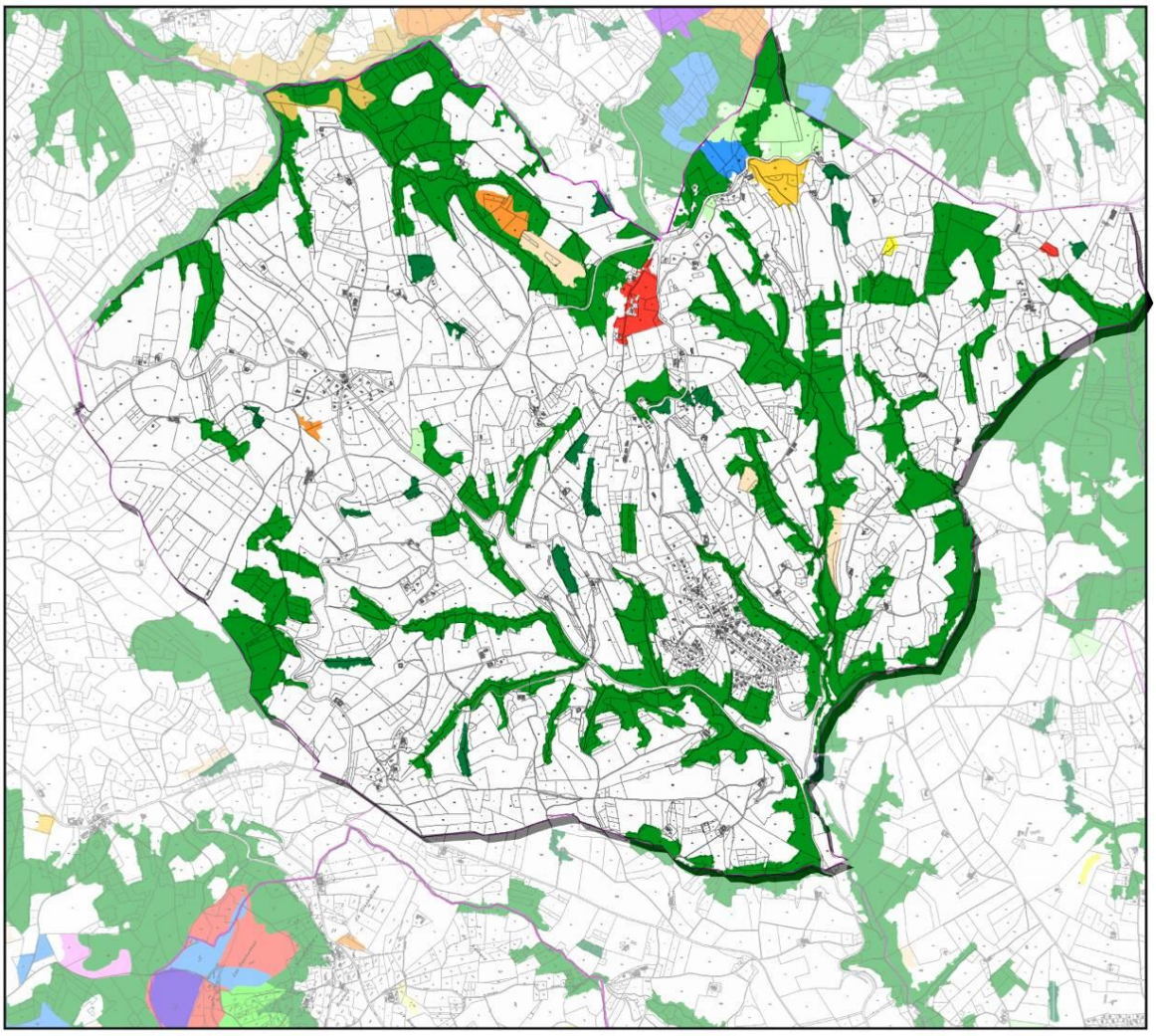
b. L'occupation forestière

La cartographie forestière est réalisée l'IFN (Inventaire Forestier National) qui traduit l'occupation par photo interprétation de la BDOrtho® IRC et affine ce 1er travail par des contrôles sur le terrain (le seuil minimal de surface cartographiée est de 0,5 ha).

Les espaces boisés occupent les « délaissés agricoles », les secteurs sommitaux (crêts…) et bordent le long des ruisseaux par des peuplements rivulaires.

Ces espaces forestiers prennent des formes soit de timbres postes ou de langues forestières, soit de masses boisées conséquentes.

⇨ **Se dégagent de la carte d'occupation forestière les secteurs d'intérêt écologiques (ZNIEFF de** type 1) du Crêt des Moussières et vallée du Mézerin, ainsi que les combes entourant les ruisseaux de la Baronnière, de Bassemon, de la Combe et des Haies. On notera que ces espaces fonctionnels (espace d'habitat et de reproduction pour de nombreuses espèces) sont connectés **entre eux par un réseau bocager très développé (haie champêtre, buissonnante, arbustive…).**

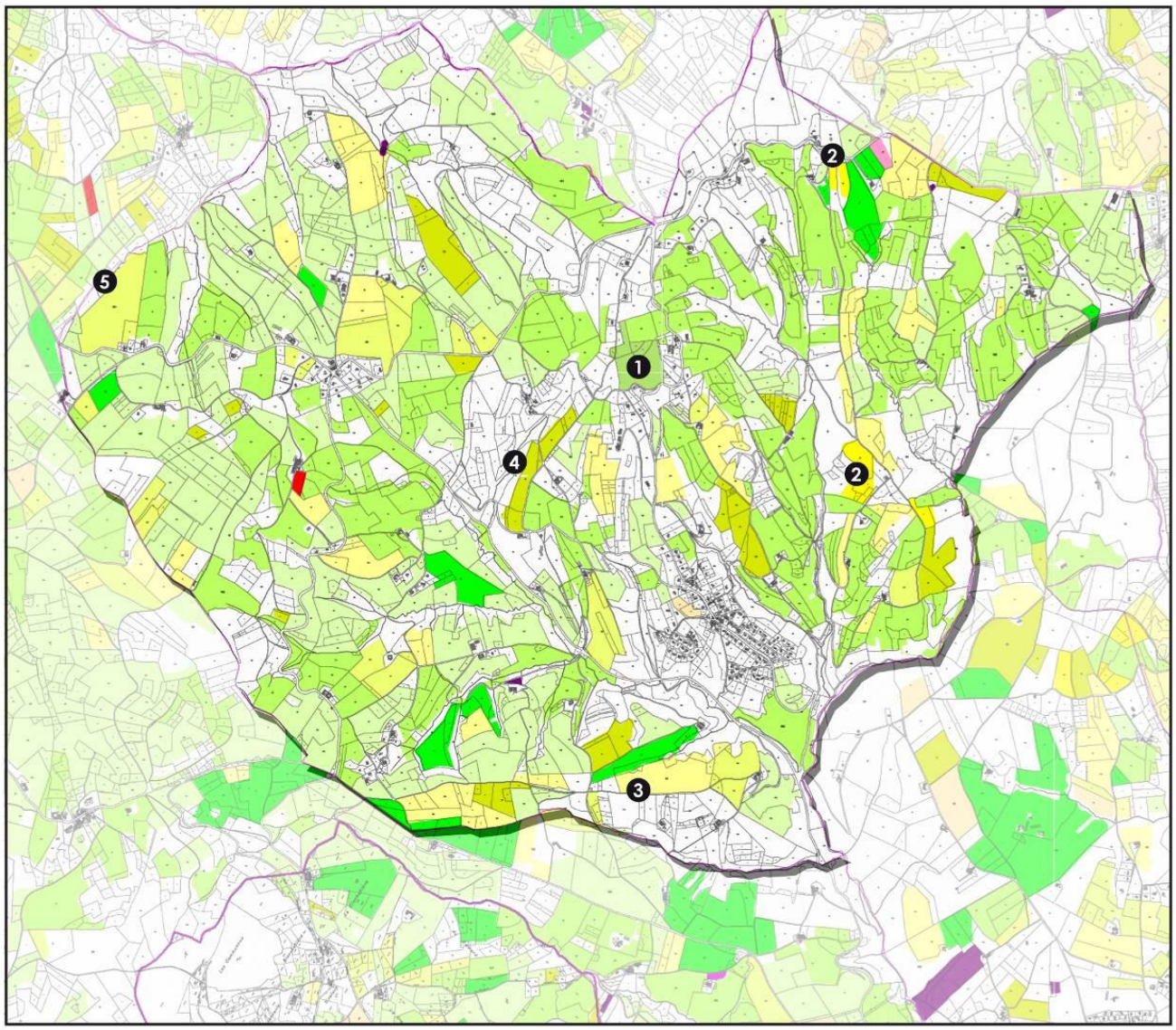


c. L'occupation agricole selon la PAC

Cette carte affiche les îlots de culture du Registre Parcellaire Graphique (RPG), selon les déclarations en 2009 des exploitants agricoles pour bénéficier des aides de la PAC.

Les parcelles agricoles ne répondent pas toutes à des subventions européennes. Celles figurant en blanc sont occupées par des implantations bâties ou forestières et d'autres encore sont en jachères, en friches....

Toutefois, le mode agricole prédominant est celui de l'élevage. La carte ci-dessous présente de nombreuses prairies permanentes et temporaires, des parcelles cultivées en maïs et en blé (complément alimentaire pour le cheptel), des espaces fourragers....



prairie permanente
prairie temporaire
1 fourrage
maïs grain et ensilage
5 orge
3 blé tendre
4 autres céréales
2 tournesol
légume - fleur
verger

C. Le patrimoine paysager et son évolution

1. Une commune rattachée à l'entité « Pilat du Gier » dans le cadre de l'analyse des paysages à l'échelle du Parc naturel régional du Pilat

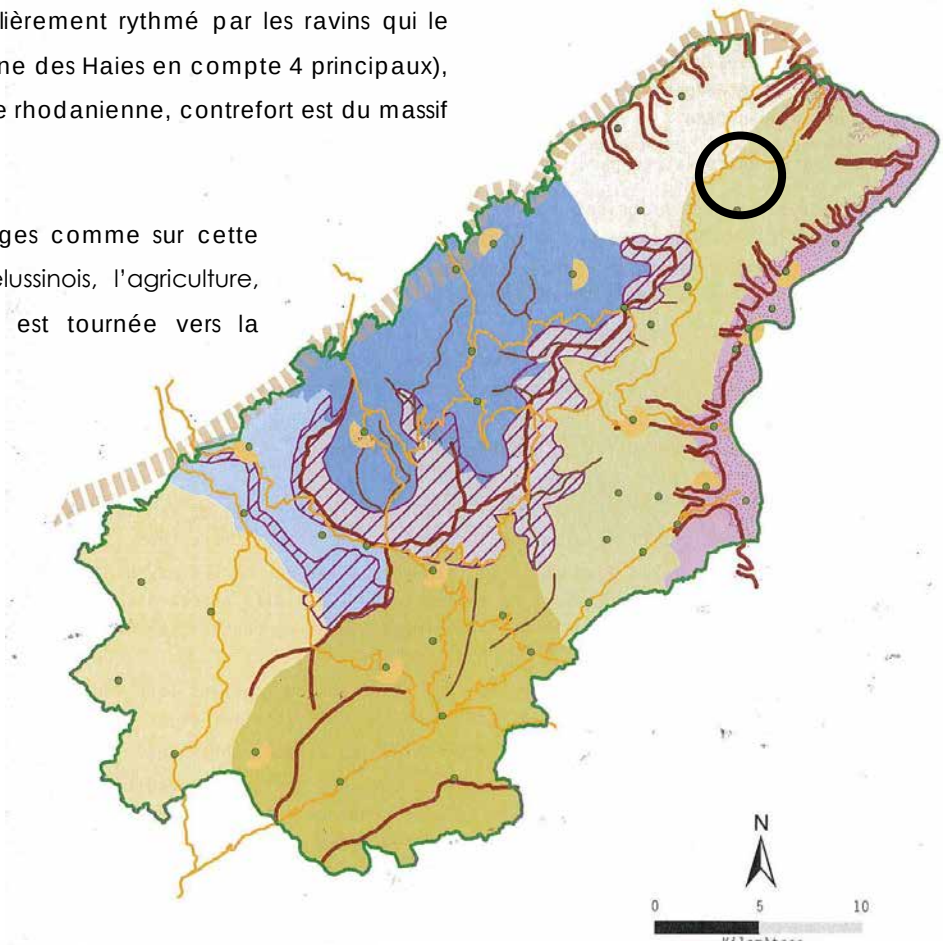
La carte des structures paysagères du Parc du Pilat inscrit la commune des Haies entre piémont pélussinois et plateau de Longes.

Cette entité, délimitée, à l'Ouest, par la vallée du Gier, et, au Sud, par les derniers contreforts Nord des crêts du Pilat, qui constituent sa toile de fond paysagère, est très marquée par l'agriculture. Dans ce plateau largement ouvert, perceptible dans son intégralité de presque partout à la ronde, le modèle du relief et les constructions bâties prennent tout de suite de l'importance.

Plus à l'Est, la commune déborde sur la partie septentrionale du plateau pélussinois, secteur bocager qui se distingue du paysage arboricole des parties méridionales du même plateau.

Le plateau est particulièrement rythmé par les ravins qui le parcourent (la commune des Haies en compte 4 principaux), et annoncent la côtière rhodanienne, contrefort est du massif du Pilat.

Sur le plateau de Longes comme sur cette partie du plateau pélussinois, l'agriculture, encore très présente, est tournée vers la production céréalière.



Périmètre du Parc
Noyaux centraux urbanisés
Silhouettes de centres-bourgs ou de hameaux prégnants dont l'allure est à préserver
Routes offrant des vues « en balcon » à mettre en valeur
Côtière rhodanienne à reconquérir paysagèrement
Limites ville-campagne
Relief structurant
Relief structurant majeur

Ensembles paysagers emblématiques à préserver et valoriser

Entités paysagères identitaires
Côtière rhodanienne
Hauts plateaux de St-Genest
Les crêts
Piémont pélussinois
Plateau de Longes
Vallée de la Déome
Vallée du Furan
Versant du Gier

Si, contrairement au secteur de la côtière rhodanienne, ces secteurs ne font l'objet d'aucun plan de reconquête paysagère (la pression de l'urbanisation sur le paysage y est moins forte, du fait d'un accès moins aisé aux grandes infrastructures de transports et aux pôles d'activités de la vallée du Rhône), ils sont soumis aux mêmes principes d'urbanisme durable et aux mêmes objectifs de prise en compte du paysage dans les documents d'urbanisme.

La Charte du Pilat 2013-2025 énonce ainsi les principes d'un urbanisme durable que les communes signataires telles que les Haies s'engagent à intégrer dans leur document d'urbanisme pour prendre en compte le paysage dans le développement et l'aménagement de leur territoire :

➔ Economiser les ressources du territoire

- *Privilégier le renouvellement urbain*, la réhabilitation des locaux vacants et l'urbanisation des « dents creuses »
- *Préserver les espaces naturels* (notamment les SIP et les SEP), les corridors écologiques et plus largement la fonctionnalité de la trame verte et bleue
- ***Préserver l'usage de l'espace agricole et la fonctionnalité des exploitations***
- *Conforter les respirations vertes entre les noyaux urbanisés*
- Optimiser l'utilisation des réseaux et équipements existants
- Limiter l'imperméabilisation des sols et respecter le cheminement de l'eau
- Anticiper les solutions visant à améliorer l'autonomie énergétique du territoire
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables, tout en garantissant la qualité thermique des bâtiments

➔ **S'appuyer sur l'identité des lieux pour concevoir les projets d'urbanisme**

- *Mettre en valeur le patrimoine bâti existant et lui donner un nouvel usage*
- *Tirer parti des spécificités urbaines et paysagères locales (rues, places, cours, haies, **adaptation à la pente et aux points de vue…) dans les projets d'urbanisme*** en utilisant techniques et savoir-faire locaux dans les modes de construction en valorisant les usages qui participent à l'identité de la commune

➔ **Prendre soin de l'allure** des silhouettes de hameaux ou centres-bourgs dans le cadre **des projets d'aménagement ou d'urbanisme pour préserver leur lisibilité. Favoriser le** bien-**être et la qualité du cadre de vie dans les projets d'urbanisme**

- Favoriser la maitrise des consommations énergétiques, le confort d'été et d'hiver (prendre en compte les données du site comme l'ensoleillement, le sens du vent, l'orientation des façades, l'utilisation des masques végétaux et de matériaux de construction adaptés…)
- *Appréhender la question des déplacements, faire des « villages de courtes distances »*, favoriser les modes de déplacements alternatifs à l'usage individuel de la voiture et notamment les aménagements permettant l'éco-mobilité, ainsi que l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- *P**articiper au maintien, voire à l'enrichissement de la biodiversité en créant des trames végétales et/ou paysagères jusqu'au cœur des zones urbanisées*** : il pourra s'agir d'espaces agricoles, naturels, de loisirs, de jardins, d'espaces verts publics, de sentiers…

2. Une commune couverte par deux unités **paysagères dans l'inventaire de la** DREAL

1. Les unités paysagères de la DREAL

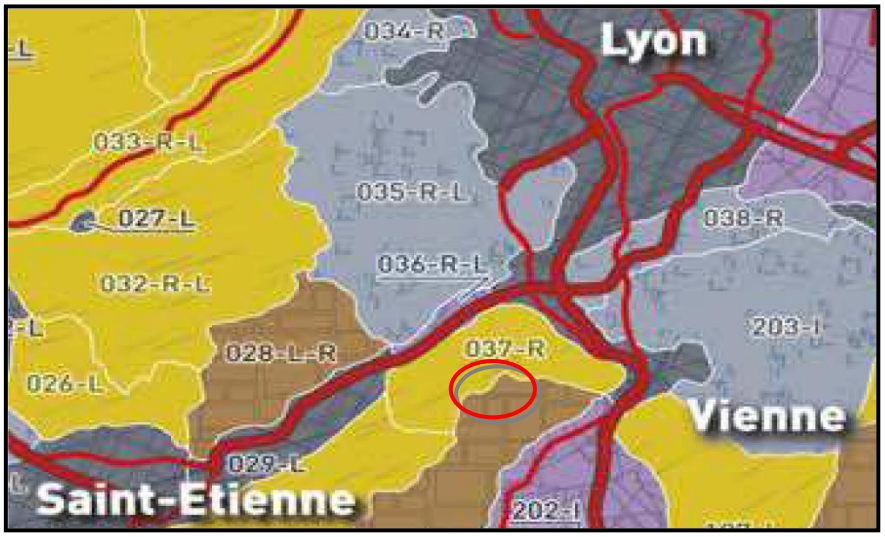
Dans sa dénomination même, la région Rhône-Alpes exprime la diversité paysagère. Elle est à la fois le mont Blanc et le couloir rhodanien, les étangs de la Dombes comme les bocages du Bressan… Cette diversité paysagère témoigne de l'histoire des hommes dans la région. C'est pourquoi il a semblé nécessaire de créer un référentiel qui identifie, nomme et désigne cette mosaïque de paysages régionaux. Là est l'enjeu : reconnaître tout le territoire de la région comme « paysage » et non plus seulement les sites remarquables. Reconnaître c'est prendre en compte, donc déjà respecter. Tous les paysages, même s'ils sont dégradés, doivent être gérés en ayant la préoccupation de valoriser ou de reconquérir leurs qualités à travers les nécessaires mutations dont ils sont l'objet.

C'est l'ambition portée par la DREAL : porter une vision régionale de cette diversité paysagère, contribuer à sa prise en compte et faire partager cette préoccupation à tous les acteurs concernés par la mutation des territoires.

Selon l'étude paysagère de la DREAL, la commune est concernée par les « macros » unités paysagères suivantes :

- 112 – plateau du Nord-Est du Pilat
- 41 – 42 – 43 – bassin de Bourg-Argental-Plateau de Pélussin

Il est prépondérant à la lecture du paysage, que la commune des Haies appartient au monde rural. Seulement, l'influence urbaine des agglomérations viennoise et lyonnaise est de plus en plus prégnante dans la dynamique communale (déplacement, aspirations des nouveaux arrivants…).



a. 037-R – Plateau du Nord-est du Pilat (paysage agraire)

Les paysages agraires sont ceux que l'on assimile d'abord à des espaces façonnés et gérés par l'activité agricole, habités visiblement par l'homme de façon permanente. L'activité humaine se traduit par la présence de champs cultivés, de prairies clôturées, de constructions ou d'ensembles bâtis. Le mode d'assemblage de ces éléments constitue des structures paysagères complexes, qui varient selon la géographie et l'histoire locale.

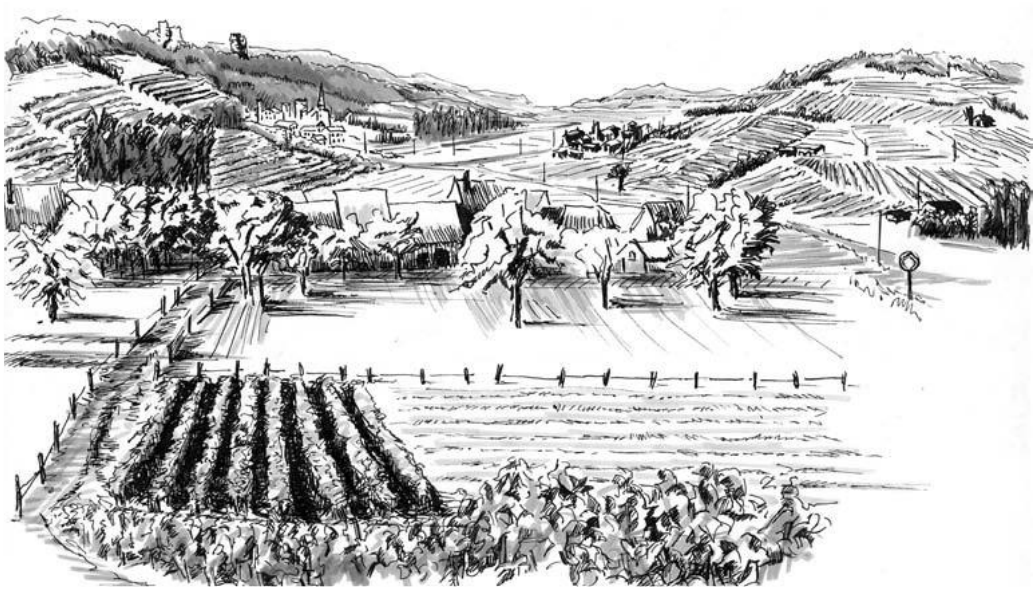
Extrait de l'étude paysagère de la DREAL

⇨ ENJEUX

- Maintenir la diversité des paysages ruraux à l'échelle régionale.
- Soutenir l'activité agricole ou pastorale lorsqu'elle contribue à maintenir le caractère « ouvert » des paysages et des vues.
- Accompagner les évolutions agro-industrielles et l'intégration de la modernité, dans des conditions maintenant le niveau initial de qualité paysagère.
- Accompagner les espaces en déprise agricole en revalorisant leurs atouts patrimoniaux (conseil des CAUE, architectes…).
- Introduire la notion de qualité architecturale dans les constructions agricoles.
- Maintenir l'agriculture périurbaine.
- Lutter contre la standardisation des pratiques agraires et la banalisation des terroirs, et renforcer les traits distinctifs des unités paysagères.

b. 031-L-Ar – bassin de Bourg-Argental, plateau de Pélussin (paysage rural-patrimonial)

Les paysages ruraux-patrimoniaux se distinguent des paysages agraires en raison de structures paysagères singulières qui leur confèrent une identité forte. Elles sont le résultat d'une spécialisation agricole et de modes de faire traditionnels et transmis. On trouve généralement dans ces paysages une architecture caractéristique et un petit patrimoine rural mais aussi des traces qui attestent d'une histoire ancienne. Cet ensemble de facteurs confère à ces paysages une dimension culturelle.



⇨ ENJEUX

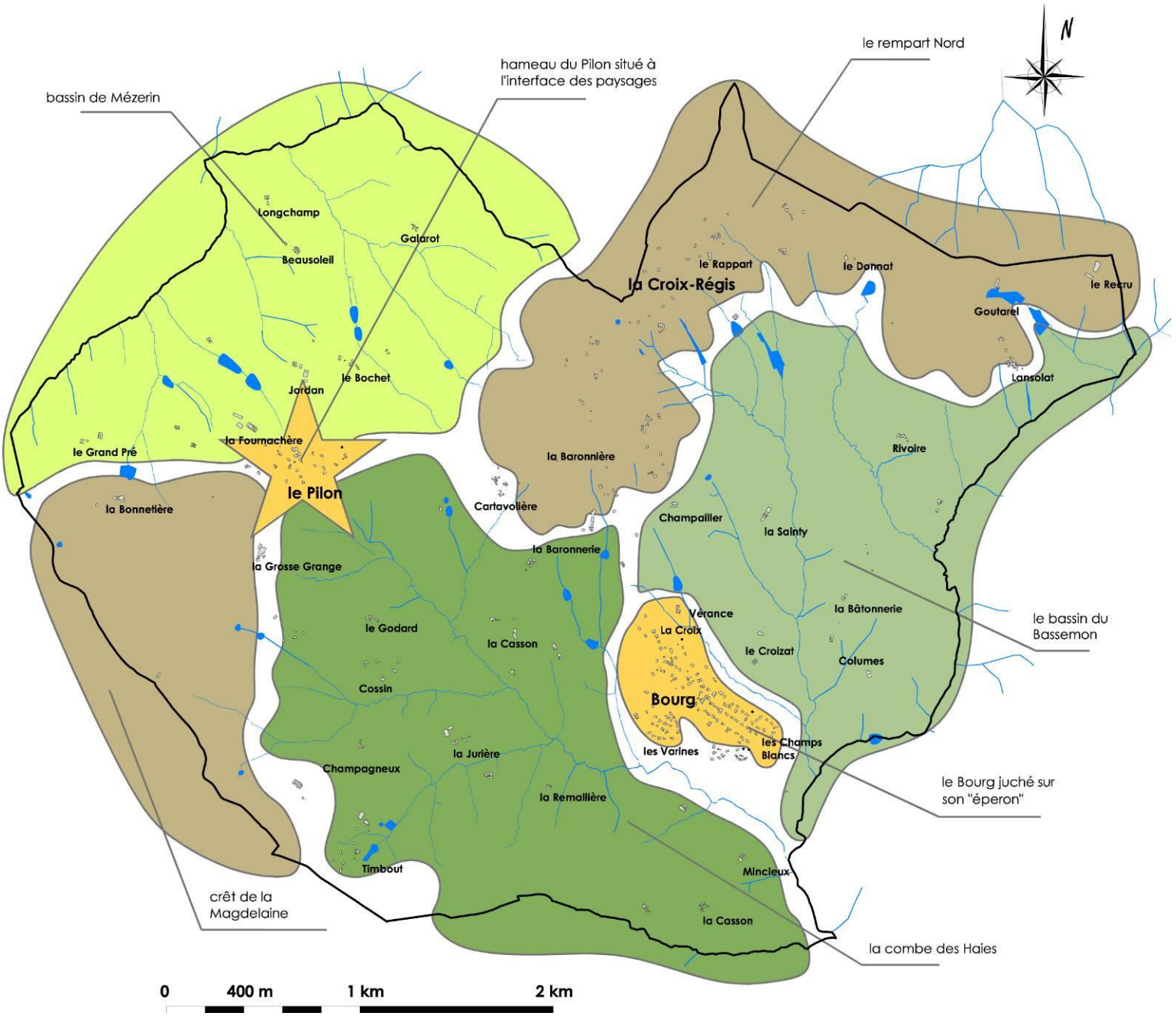
- Identifier les caractéristiques identitaires fortes (trames paysagères, architecture, petit patrimoine...) en vue de leur préservation.
- Orienter les aides agricoles vers les exploitations qui participent au maintien de ces paysages.
- Soutenir les actions spécifiques de reconquête de certains paysages patrimoniaux (terrasses, bocages, vignes...).
- Privilégier la réhabilitation du bâti existant plutôt que les extensions diffuses.
- Développer une multifonctionnalité alliant la production et le tourisme (vente directe, artisanat local...).

2. Les entités paysagères à l'échelle de la commune des Haies

Le territoire des Haies, d'une superficie totale de 1597 ha, revêt un paysage agricole assez fortement contrasté en raison de la nature géologique et pédologique des sols, substratum finement encaissé par le réseau hydrographique selon les conditions climatiques propres à chaque bassin versant. Par ailleurs, le caractère vallonné qui prédomine sur ce territoire permet une pluralité d'expositions. Enfin, le territoire est ceinturé sur sa frange Nord-ouest par une série de crêts dominants.

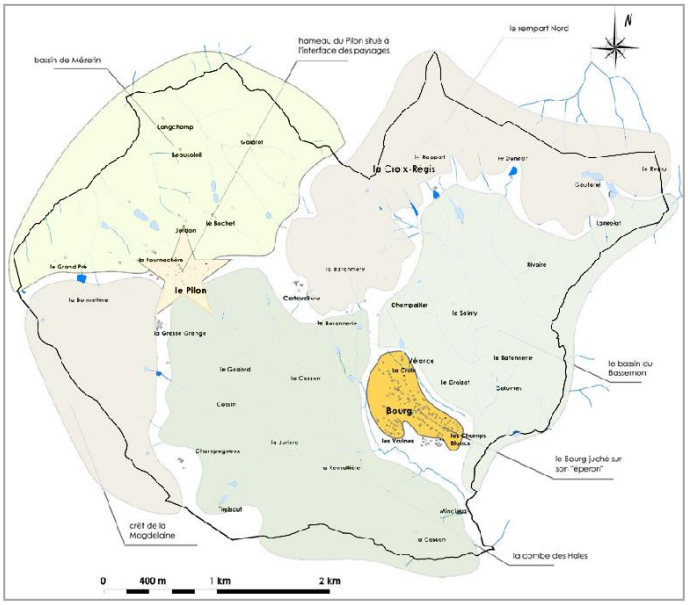
Par ailleurs, la forêt occupe largement les délaissés agricoles et les lignes de talwegs du relief, l'ensemble de ces « lambeaux forestiers » étant connectés par un réseau bocager très complexe.

Le paysage s'en trouve à première vue, homogène. Cependant, la visite de terrain a révélé une grande diversité paysagère permettant de singulariser 5 entités paysagères et un secteur d'interface, le col du Pilon. Ce dernier est figuré par une étoile sur la carte de présentation des entités. Il se situe à l'interface des 4 principales entités paysagères du territoire.


N
le rempart Nord
hameau du Pilon situé à l'interface des paysages
bassin de Mézerin
Longchamp
Galarot
Beausoleil
le Bochet
Jordan
la Fournachère
le Grand Pré
le Pilon
la Bonnetière
la Grosse Grange
le Godard
la Casson
Cossin
Champagneux
la Jurière
la Remallière
Timbout
la Casson
Mincieux
la combe des Haies
crêt de la Magdelaine
la Croix-Régis
le Rappart
le Donnat
le Recru
Goutarel
Lansolat
la Baronnière
Cartavolière
la Baronnerie
Rivoire
Champailler
la Sainty
la Bâtonnerie
le bassin du Bassemon
Vérance
La Croix
le Croizat
Columes
Bourg
les Varines
les Champs Blancs
le Bourg juché sur son "éperon"
0
400 m
1 km
2 km

a. Le Bourg juché sur son « éperon »

Le Bourg est situé sur une structure géologique s'apparentant à un éperon rocheux. L'érosion progressive de ses flancs Nord-Est et Sud-Ouest a abouti à l'encaissement du réseau hydrographique, avec, à l'Est du bourg, un affluent du Bassemon (ruisseau de la Grande Combe), et, à l'Ouest, le ruisseau des Haies.



- Occupation du sol

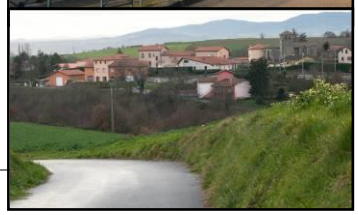
Elle est essentiellement de nature urbaine. Le tracé de la RD59 emprunte la ligne de crête de cette entité avant de se diviser en 2 au lieudit de la Croix. La RD59 poursuit vers le Nord en direction du col de la Croix-Régis et la RD140 rejoint le col du Pilon avant de replonger sur l'ubac de la vallée du Gier.

- Bâti

Le Bourg originel est resté jusqu'à une époque très récente (années 1970), une entité urbaine de moindre superficie avec quelques constructions implantées aux abords de l'église. Les seuls vestiges de l'architecture vernaculaire sont l'église et un bâtiment en pierres taillées à l'entrée Nord du Bourg. Une première extension urbaine est venue s'inscrire le long de la RD59 vers le Nord (secteur de « La Croix »). Une seconde extension a été réalisée vers le Sud jusqu'à la pointe de « l'éperon », sous forme de lotissements pavillonnaires (secteur des « Champs Blancs »). Enfin, une dernière extension récente (« Les Varines ») a été réalisée sur des replats structuraux en bordure d'un talus à forte pente, au Sud-Ouest du bourg.

- Perceptions paysagères

Les vues s'échappent sur le grand paysage, de part et d'autre de l'éperon rocheux et conduisent le regard à balayer l'horizon sur 360°. La vallée du Rhône se devine au travers des échappées dans le massif vallonné de la commune de Tupin-et-Semons. Les crêts dont ceux de la Madeleine et de Chassenoud se dressent en arrière plan, venant annoncer le secteur proprement dit des « crêts du Pilat » et la ligne de partage des eaux

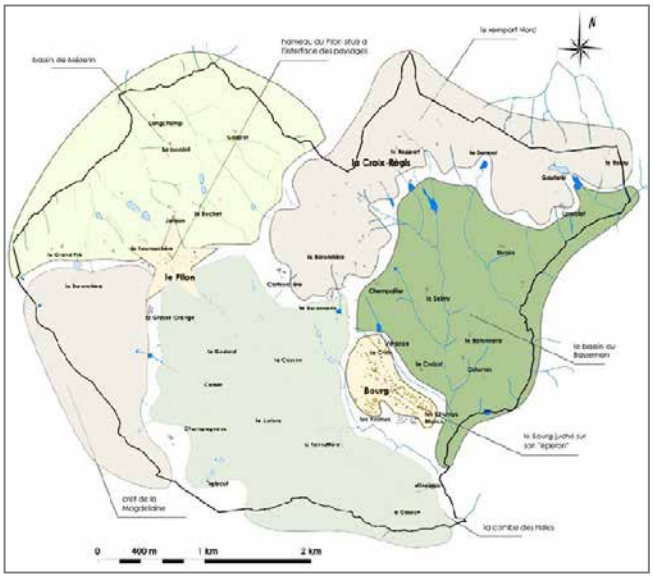


marquée par le passage de la D502 au Nord, vient fermer cette « vaste cuvette » que représente le bassin versant du Bassemon.

⇨ *Enjeux pour le PLU*

- Recomposer l'enveloppe urbaine du Bourg
- Atténuer l'impact paysager des constructions contemporaines sur le versant adret du vallon des Haies (« Les Varines », au Sud Ouest du bourg)
- Poursuivre l'effort entrepris dans la définition d'une centralité urbaine autour de l'église et des équipements.

b. Le bassin du Bassemon



Cette entité est structurée par un réseau hydrographique très développé, qui s'est encaissé en auge. Un plateau s'est détaché de cet effondrement géologique, par le rejeux des failles sur la frange Sud-est. Une série de combes s'élancent depuis la ligne de crête (RD502).

Cette entité s'échelonne sur une amplitude altimétrique comprise entre 310 et 440 m.

- Occupation du sol

On retrouve très nettement l'empreinte de l'activité pastorale par une succession de prairies permanentes et temporaires. Par ailleurs, l'élevage bovin prédomine aux cotés d'un cheptel caprin moins conséquent. Il existe quelques ilots de cultures de maïs et d'orge (compléments alimentaires).

La forêt composée d'un mélange de feuillus, tapisse le fond des vallons. Il s'agit essentiellement d'une forêt rivulaire composée d'essences à faible fut.

Cette entité est drainée par un réseau de chemins agricoles, de portée communale, axés Nord-sud dans le sens de la pente.

- Bâti

Les implantations humaines sont liées à l'activité agricole. Cependant, on notera dans le hameau de Lansolat au Nord-est (à l'interface avec l'entité des crêtes), quelques constructions contemporaines de type « habitat diffus ». Les corps de ferme organisés bien souvent en « U » autour d'une cour, rappellent la qualité architecturale d'autrefois. La ferme de Rivoire présente ce cachet d'antan. Par ailleurs, on notera également une construction remarquable au lieu-dit de Columes Sud.

- Perception paysagère

Selon les expositions, cette entité est marquée par une richesse écologique et paysagère remarquable. Sur le versant oriental de la combe du Genillon, on découvre des essences forestières méridionales. Le vallon qui l'emboite, celui dit de la « Grande Combe », est particulièrement bien entretenu par le monde agricole et s'y succèdent masses boisées, pâtures et labours, délimités par les lignes bocagères.

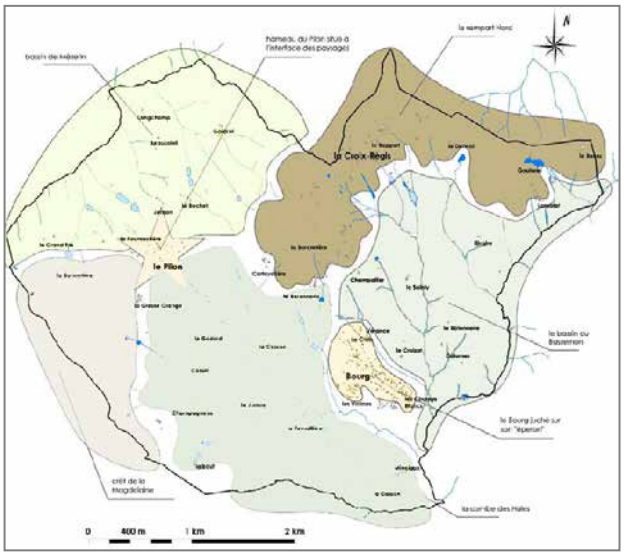
Au débouché d'une voie qui serpente au milieu de la ripisylve par la route menant à Santy, se découvre au lieudit du Croizat, la façade orientée Nord-est de la commune, façade restée linéaire et concordante contrairement à son homologue du flanc opposé.

Enfin, la voie communale amenant Chez Beraud est implantée sur la ligne de faîte et permet de balancer le regard à la fois sur le paysage de la Grande Combe comme sur celui de Lansolat. Cette dernière est marquée par le présence d'alignements d'arbres, ponctuant l'ouverture et la fermeture du paysage.

⇨ *Enjeux pour le PLU*

- Respecter l'équilibre naturel et agricole de ces milieux remarquables.
- Limiter l'urbanisation à l'usage agricole.
- Préserver l'esprit et le cachet patrimonial des corps de fermes.

c. Les remparts rocheux des Haies



Cette entité se divise en 2 sous-secteurs :

- de la Madone jusqu'au lieudit du Recru
- autour du crêt de la Madeleine.

Le premier se structure le long d'une ligne de crête axée Est-ouest, reprise par une seconde d'axe méridional, venant se rompre au lieudit de la Baronnière. Sur la rupture de pente, un changement de profil s'opère (convexo-concave) et la crête laisse place à un profil de pente descendante aboutissant au col du Pilon, avant de repartir gagner le crêt de la Madeleine.

Cette entité s'échelonne de 450 à 561 m au Pêt-du-Loup, point sommital de la commune.

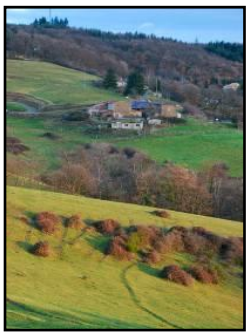
- <u>Occupation du sol</u>

Même si leur sommet est coiffé de forêts naturelles de feuillus, dans lesquelles s'insèrent ponctuellement des plantations artificielles de pins douglas (Pêt du Loup), les crêts du Nord sont occupés essentiellement par des pâtures. Le versant Sud-Ouest, en contrebas du col de la Croix-Régis, se caractérise par une forêt mixte de feuillus et de conifères, résineux d'origine naturelle et de nature méridionale.

- <u>Bâti</u>

On retrouve quelques exploitations agricoles avec stabulations, dont notamment l'importante étable du Recru, des bâtiments d'activités touristiques (gîtes…), et quelques constructions résidentielles autorisées en habitat diffus le long de la RD502, le Rappart et la Barronière, piquées sur la VC7.

- Perception paysagère



La RD502 offre des vues sur le grand paysage lointain.

En effet, depuis la Platière se détache nettement l'agglomération lyonnaise perceptible par un épannelage homogène d'aspect blanchâtre.

Depuis le versant opposé (Sud) se détachent à l'horizon la vallée du Rhône et en 1er plan on retrouve les collines des balcons pilatois.

Le réseau routier converge de façon respectueuse le long des courbes de niveau jusqu'au col de la Croix-Régis pour le premier secteur, et de façon sinueuse selon l'alternance des combes et des redents aux pieds du crêt de la Madeleine.

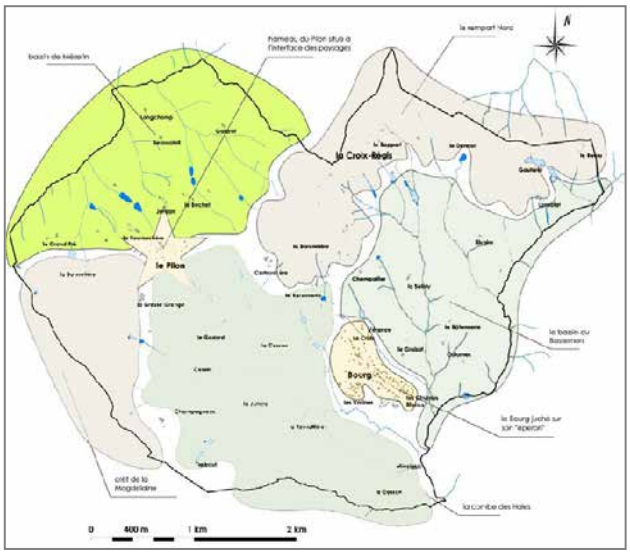
⇨ *Enjeux pour le PLU*

- Préserver l'ouverture des paysages grâce à la dynamique agricole.
- Proscrire toute nouvelle urbanisation, en dehors de celle nécessaire à l'activité économique.
- Valoriser la richesse paysagère de ces secteurs par une gestion de la fréquentation touristique.

d. Le bassin du Mézerin

Cette entité, orientée Nord-Ouest en direction de la vallée du Gier, fait face aux Monts-du-Lyonnais situés au loin dans le grand paysage. Il s'agit de l'arrière scène de la commune des Haies, un morceau de territoire tournant le dos au reste de la commune. Cette démarcation est formalisée par le passage de la ligne de partage des eaux entre la vallée du Gier et celle du Rhône.

Son amplitude altimétrique varie de 300 à 420 m.



- Occupation du sol

La forêt occupe une fois encore les délaissés agricoles, le long des cours d'eau en partie Nord et de façon plus compacte (îlots boisés) au Sud.

En termes d'occupation agricole, il s'agit du seul secteur qui a connu une évolution notable durant ces 20 dernières années. En effet, la carte de la base de données « Corine Land Cover » renseigne une occupation majoritaire par les prairies en 1990, là où on l'on retrouve aujourd'hui de nombreux labours (graminées de type blé tendre, orge…).

La présence des haies que l'on retrouve dans le bassin du Bassemon, se fait moins sentir sur ce versant, principalement en raison du changement d'affectation du mode cultural (prairie/labours).

- Bâti

L'organisation du bâti présente une répartition morcelée des corps de fermes sur cette entité, avec cependant une concrétion urbaine plus importante le long de la RD140 (Bochet, Jordan, Lonchamp…). On retrouve la coopérative agricole avec ses silos à grains au lieudit de Jordan.

Le point focal de cette concrétion se situe au lieudit du Pilon, à partir duquel s'étiole d'autres corps de ferme (le Grand-Pré, la Fournachère...).

Le hameau du Pilon resta longtemps aussi important que le Bourg en termes de constructions. Si le Bourg s'est développé par greffes successives d'opérations d'ensembles, le Pilon quant à lui s'est développé sur un modèle d'urbanisation sans organisation d'ensemble, défini sur la logique de l'habitat diffus, développé au « coup par coup » le long des réseaux, et notamment le long de la RD502 en direction du col de la Croix-Régis.

- Perception paysagère

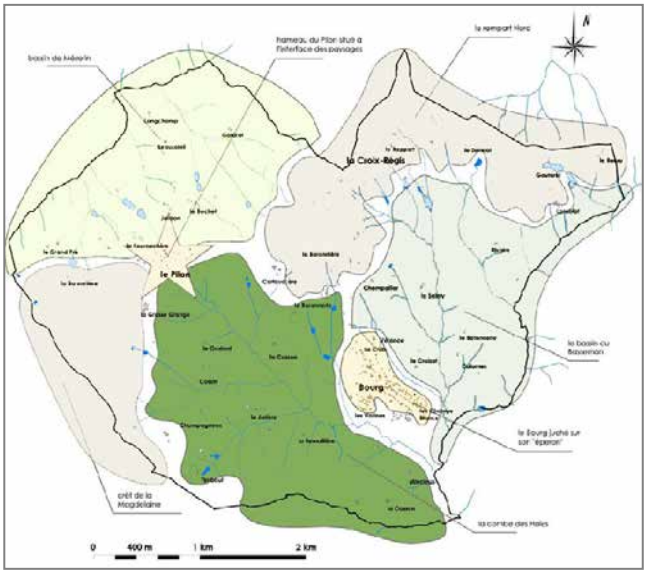
Les vues sur le grand paysage sont orientées vers la vallée du Gier. Elles trouvent davantage de force depuis le hameau du Pilon et le long de la RD140, voie posée en balcon sur le paysage. Le reste du réseau viaire reprend dans une moindre mesure cette caractéristique de belvédère et se contente plus efficacement d'assurer son rôle de desserte.

On notera la présence d'un corps de ferme d'architecture traditionnelle remarquable au lieudit de Beausoleil (édifice en réhabilitation).

=> *Enjeux pour le PLU*

- Préserver la vocation agricole de cette entité
- Préserver le col du Pilon

e. La combe des Haies



Cette entité est restée sans nul doute, l'entité la plus représentative du patrimoine agricole de la commune. Son profil en cuvette est tenu par les lignes de crêtes de la Magdeleine et du Bourg. Son encaissement est finement prononcé par un réseau hydrographique très développé. L'élevage prédomine nettement sur cette entité.

L'altimétrie varie de 310 m à 420 m au Pilon.

- Occupation du sol

La forêt souligne à nouveau les lignes basses de l'entité. De nature rivulaire, elle permet la rétention des sols et permet également une absorption des effluents agricoles (lisier…).

La prairie domine de façon hégémonique et se ponctue parfois de quelques parcelles céréalières.

- Bâti

L'urbanisation est celle que l'on retrouve sur la grande majorité du territoire, celle d'une répartition morcelée, liée à l'activité agricole.

Le hameau de Timbout bénéficie d'une exposition favorable (Sud-est) et d'une bonne accessibilité par la D28e et a donc capté davantage de constructions de type résidentiel.

On notera une concentration plus importante de bâtiments d'élevage de type tunnels.

Par ailleurs, cette entité compte de nombreux corps de ferme traditionnels, en pierres taillées organisés en U autour d'une cour de ferme.

- Perception paysagère

A l'intérieur même de l'entité les perceptions sont limitées par la présence systématique en bordure des voies, d'un continuum de haies vives. Elles soulignent le caractère champêtre des lieux et poussent le regard à trouver des issues dans ce labyrinthe végétal.

Depuis les hauteurs de l'entité, de Champagneux à Jurière, les vues portent à l'Est et viennent s'accrocher sur le glissement urbain du Bourg sur son flanc adret. Avant l'implantation des lotissements dans la pente, le Bourg coiffait d'une même façade la ligne de crête et connaissait une intégration paysagère plus soignée.

⇨ *Enjeux pour le PLU*

- Veiller à maintenir la qualité paysagère des lieux, en permettant au monde agricole de poursuivre librement son activité, à l'abri de tout conflit d'usage avec des comportements plus urbain.
- Assurer une complémentarité entre les besoins liés à l'activité agricole et l'aspect des constructions.

Synthèse Partie I. ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINES

Thématique	Points forts	Points de fragilité	Enjeux
CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET RISQUES			
Situation administrative	Une commune située au Sud du département du Rhône, membre de la CC de la Région de Condrieu (CCRC), et rattachée au Parc du Pilat et au SCOT des Rives du Rhône		- Intégrer les objectifs de développement et **d'aménagement fixés par** chacune des structures auxquelles est rattachée la commune : prise en compte **des documents d'urbanisme** supracommunaux : Directive **Territoriale d'**Aménagement **(DTA) de l'aire métropolitaine** lyonnaise, Charte du Pilat, SCOT des Rives du Rhône, **Programme Local de l'Habitat** de la CCRC
Situation géographique	Une commune située en plateau sur les contreforts Nord des Crêts du Pilat, à équidistance des vallées du Gier, à l'Ouest, et du Rhône, à l'Est Un relief vallonné, marqué par les contreforts des crêts du Pilat au Sud, et les descentes vers les vallées, à l'est comme à l'Ouest. D'importants ravins ont été creusés par l'érosion et l'émergence des différents cours d'eau de la commune Une commune en tête de bassin, localisée à l'interface de deux bassins versants (Gier et Rhône), avec un réseau hydrologique complexe, et de nombreux ruisseaux encaissés		- Maitriser les ruissellements et **limiter l'imperméabi**lisation des sols pour limiter **l'accroissement des débits des cours d'eaux et ne pas** générer de risques **d'inondation sur les territoires** des communes situées à **l'aval**

Le patrimoine naturel	Un patrimoine naturel plutôt riche, caractérisé par la présence de : - 2 ZNIEFF de type 1 : *« Vallée du Mézerin et Crêt des Moussières » et « Vallons des affluents de la rive droite du Rhône »* - **3 sites d'Intérêt Patrimonial** repérés par le Parc du Pilat : *« Le ravin du Bassemon », « Les ravins du Reynard et du Fongeant » et le Crêt des Moussières et la vallée du Mézerin »* - un Espace Naturel Sensible du Conseil Général : *« Crêt des Moussières »* - un corridor écologique sur le ruisseau des Haies *(zones humides et lien fonctionnel entre ravins des affluents de la rive droite et crêt des Moussières)*		- Protéger les zones à forts enjeux écologiques que représentent les périmètres de ZNIEFF de type 1, de SIP et **d'espace naturel sensible** - Préserver les liens écologiques fonctionnels entre ces zones, en limitant les possibilités de mitage, y compris agricole, sur les corridors identifiés

Risques	- Un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) en cours d'élaboration sur le bassin versant du Gier, mais un impact limité pour la commune des Haies, compte tenu de sa faible exposition au risque (relief favorable avec des cours d'eau fortement encaissés)	- Une commune fortement exposée à l'aléa glissement de terrain, qui a nécessité la réalisation d'une étude géologique complémentaire sur les secteurs urbanisés et urbanisables (ou destinés à accueillir de nouveaux bâtiments agricoles) identifiés en zone d'aléa selon le BRGM - Un territoire exposé aux risques technologiques liés aux infrastructures et activités de la vallée du Rhône : PPI Adisséo (St Clair du Rhône, 38), PPI de la centrale nucléaire de production électrique (St Alban du Rhône-St Maurice l'Exil, 38) sur la partie Sud de la commune - Une partie Est du territoire incluse dans le périmètre de l'ancienne concession minière de Vienne (arrêt de l'exploitation en 1845) - Une commune concernée par le passage de deux canalisations de gaz au Sud de son territoire, sur des secteurs néanmoins non urbanisés, et par une ligne électrique haute tension	- Limiter et encadrer strictement les aménagements et constructions sur les secteurs concernés par les risques de glissements de terrain : le règlement du PLU devra intégrer les prescriptions **édictées par l'étude de risques** géologiques complémentaire, voire interdire toute construction dans les secteurs jugés les plus à risques (zones de type 3) - Intégrer au plan de zonage et mentionner au règlement les servitudes liées aux infrastructures de transport **d'électricité et de transport de** matières dangereuses qui traversent le territoire - **Intégrer, lorsqu'il sera** approuvé, le futur PPRI du Gier dans le PLU - Des PPI sans réel impact sur le PLU

Thématique	Points forts	Points de fragilité	Enjeux
LE PATRIMOINE PAYSAGER ET SON EVOLUTION			
Les patrimoines paysagers et urbains	Un bourg sur son éperon rocheux et de nombreux hameaux dispersés, organisés autour des fermes anciennes traditionnelles (fermes de type pélussinois, en carré avec une cour intérieure), dont certaines ne servent plus aujourd'hui à l'agriculture Un hameau historique, lieu de passage des diligences : le Pilon, au carrefour des routes entre Gier et Rhône Un paysage vallonné et bocager, majoritairement occupé par une alternance de prairies et champs labourés et cultivés. Des sommets et fonds de vallons au contraire occupés par des forêts de feuillus et de résineux, souvent implantés artificiellement Un fort impact des cours d'eau qui creusent des sillons dans le relief Des points de vue sur le grand paysage : crêts du Pilat au Sud, Alpes à l'Est, Monts du lyonnais à l'Ouest…	Des extensions pavillonnaires récentes particulièrement visibles aux abords du bourg et de quelques hameaux tels que le Pilon	o Au sein du centre-bourg - Recomposer l'enveloppe urbaine du Bourg - Atténuer l'impact paysager des constructions contemporaines sur le versant adret du vallon des Haies (« Les Varines », au Sud Ouest du bourg) - Poursuivre l'effort entrepris dans la définition d'une centralité urbaine autour de l'église et des équipements. o En dehors du bourg : - Limiter l'urbanisation à l'usage agricole et à l'évolution de l'existant. - Préserver l'esprit et le cachet patrimonial des corps de fermes, permettre leur évolution lorsqu'ils ne servent plus à l'agriculture - Préserver l'ouverture des paysages grâce à la dynamique agricole.

II. ACTIVITES HUMAINES

L'analyse de l'activité humaine recouvre l'étude des tendances démographiques à l'œuvre sur la commune, et leur impact sur le développement et l'urbanisation, mais aussi l'étude des dynamiques économiques. Etant entendu que la présence d'activités, services, équipements et emplois constitue un élément prépondérant dans la localisation des populations.

A. Dynamiques sociodémographiques

Cette analyse a été faite à partir des données des recensements généraux de population (1968 à 2010), fournies par l'INSEE.

Elle porte sur 3 échelles de territoire :

- La commune des Haies
- La CC de la Région de Condrieu
- Le département du Rhône

1. Une population qui a plus que doublé depuis 1968, dans le cadre d'une commune rurale qui se périurbanise…

Selon les données de l'INSEE, la commune des Haies comptait 784 habitants en 2011. Depuis le premier recensement général de population, le nombre d'habitants a plus que doublé, passant de 373 en 1968 à 784 en 2011, dans le cadre d'une croissance démographique constante, bien qu'irrégulière, notamment liée à l'ouverture des opérations de lotissements.

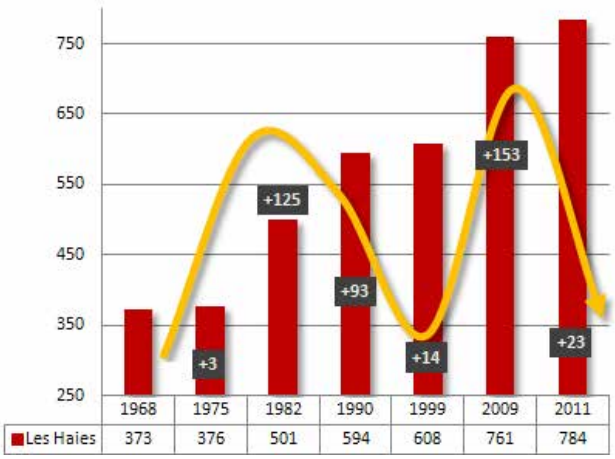
Ainsi, la commune a connu une forte croissance entre 1975 et 1990 (+33 % entre 1975 et 1982, puis +18,6 % dans les années 1980) et entre 1999 et 2009 (+25,2 %), à un niveau encore soutenu sur la période récente (+3% entre 2009 et 2011).

A contrario, les années 1968-1975 et 1990-1999 ont été plus calmes, la population n'augmentant alors qu'au fil des « coups partis », c'est-à-dire selon les possibilités de constructions sur des parcelles isolées.

Si l'on compare la croissance démographique de la commune avec celle de la Communauté de Communes de la Région de Condrieu (CCRC) et du département du Rhône, on constate globalement que le secteur de Condrieu est plus dynamique que la moyenne du département, bénéficiant d'une attractivité liée à sa localisation favorable dans la vallée du Rhône, avec une accessibilité aisée aux grandes infrastructures nationales et internationales ainsi qu'un cadre de vie et un paysage encore relativement préservés, du fait d'un relief contraint et des actions de préservation conduites dans le cadre du Parc Naturel Régional du Pilat.

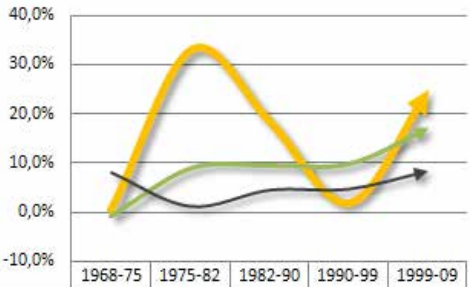
Toutefois, en dépit d'un dynamisme propre à ce secteur du département, la commune des Haies se distingue en se plaçant dans la fourchette haute à l'échelle de la CCRC. Son accessibilité médiocre semble compensée par son implantation à mi-chemin entre vallée du Rhône et vallée du Gier, lui faisant profiter de l'influence économique des deux conurbations les plus importantes de la région Rhône-Alpes.

Evolution de la population municipale entre 1968 et 2008
source. INSEE recensement 2008



	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2011
Les Haies	373	376	501	594	608	761	784

Evolution démographique comparée
source. INSEE recensement 2008



	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-09
Les Haies	0,8%	33,2%	18,6%	2,4%	25,2%
CCRC	-0,5%	9,2%	9,7%	10,1%	17,4%
Dépt. Rhône	7,8%	1,1%	4,4%	4,6%	8,3%

Le développement de la commune des Haies comme du territoire de la CCRC est ainsi caractéristique du phénomène de périurbanisation : il est étroitement lié au desserrement des agglomérations de Givors, Vienne et à la proximité de l'agglomération lyonnaise, dont les habitants ont fait depuis près de 40 ans un territoire privilégié dans leur stratégie résidentielle. Ces territoires, encore ruraux, permettent en effet d'accéder à l'idéal de la « vie à la campagne » tout en restant connecté aux services et activités qu'offre la ville. Leur développement conduit néanmoins progressivement à leur passage dans le monde périurbain, engendrant une forte transformation du paysage.

2. Une évolution démographique surtout liée au solde migratoire, avec toutefois un solde naturel qui s'accroit

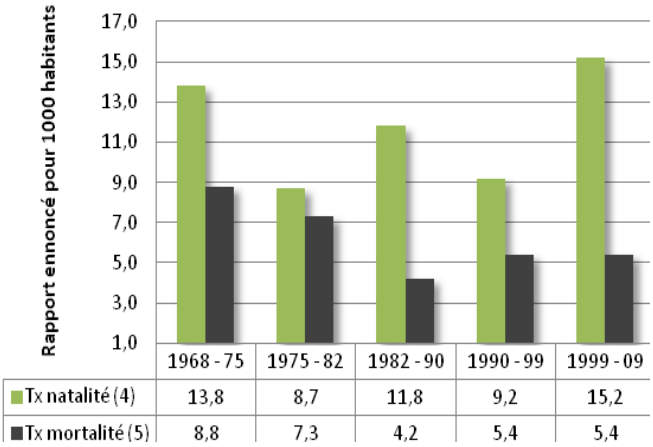
Durant la période 1999-2009, la croissance démographique a été marquée par un taux d'évolution moyen d'environ 2 %/an.

Sur cette période récente, le taux de croissance démographique de la commune est autant lié au solde naturel (le nombre de décès moins le nombre de naissances) qu'au solde migratoire (le nombre d'habitants entrants moins le nombre d'habitants sortants), tous deux équivalent à 1%/an.

Il faut noter que le solde naturel n'a jamais été aussi élevé sur la commune que depuis 1999, ce qui s'explique par un taux de natalité en progression et supérieur à la moyenne depuis 1999, un taux lui-même lié à l'installation récente de jeunes ménages dans les opérations de logements des Chênes, des Acacias ou des Varines.

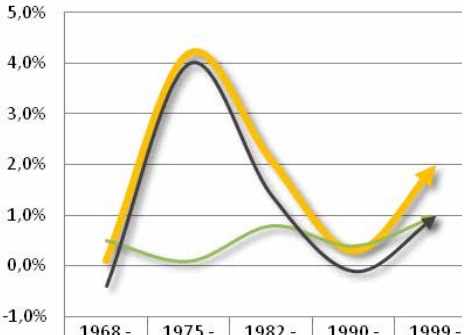
D'une manière générale, les fluctuations du solde migratoire sont plus importantes, et impactent plus directement le taux de croissance démographique, dont on voit à quel point la courbe est proche de la courbe du solde migratoire.

Incidences du solde naturel sur la commune
source. INSEE recensement 2008



	1968 - 75	1975 - 82	1982 - 90	1990 - 99	1999 - 09
Tx natalité (4)	13,8	8,7	11,8	9,2	15,2
Tx mortalité (5)	8,8	7,3	4,2	5,4	5,4

Facteurs d'évolution démographique sur la commune
source. INSEE recensement 2008



	1968 - 75	1975 - 82	1982 - 90	1990 - 99	1999 - 09
Tx variat° annuel (1)	0,1%	4,2%	2,1%	0,3%	2,0%
solde naturel (2)	0,5%	0,1%	0,8%	0,4%	1,0%
solde migratoire (3)	-0,4%	4,0%	1,4%	-0,1%	1,0%

3. Une population familiale, mais qui vieillit…

L'analyse de la population par âge révèle un profil plutôt familial, avec une prédominance des tranches d'âge des 0-14 ans et des 30-44 ans. Ces deux tranches d'âge, comme l'ensemble des autres catégories à l'exception des 15-29 ans, ont vu leur nombre augmenter, traduisant le dynamisme démographique observé.

Cependant, en dépit de cette progression généralisée, seules les tranches des 0-14 ans et des plus de 60 ans ont vu leur poids dans la population totale augmenter, ce qui signifie que ces catégories ont proportionnellement gagné plus d'habitants que les 15-59 ans.

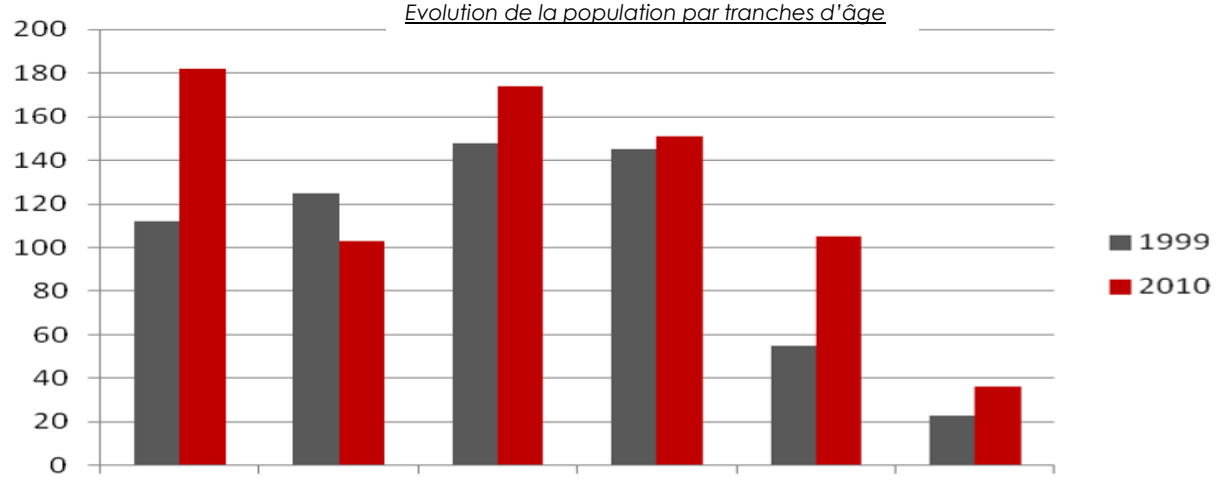
L'accroissement du poids des 0-14 ans s'explique par la dynamique de la natalité, tandis que l'accroissement du poids des plus de 60 ans traduit un vieillissement des ménages familiaux qui, dans les années 1975-1980 dans le cadre du développement massif de la commune et de son entrée dans la période de périurbanisation, ont aujourd'hui vieilli et changé de profil.

D'une manière générale, il convient enfin de noter que la catégorie des 15-29 ans, qui regroupe des jeunes étudiants ou jeunes actifs, est structurellement moins représentée dans la population communale, cette tranche d'âge étant plus particulièrement attirée par le dynamisme de la vie urbaine. Sa part dans le nombre total d'habitants sur les Haies a par ailleurs diminué entre 1999 et 2010, passant de 20,6 à 13,7%.

Cette évolution de la pyramide des âges pose plusieurs questions :

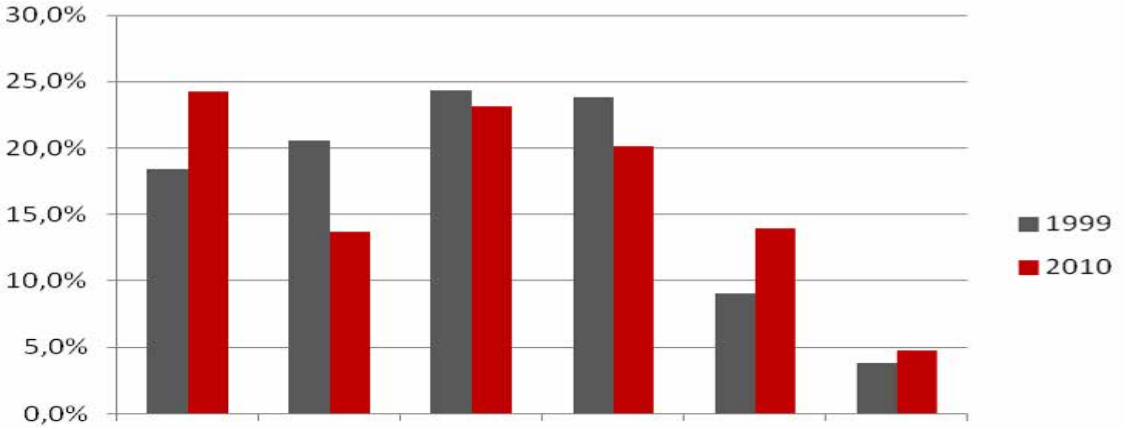
- La capacité future de la commune à maintenir les jeunes actifs sur son territoire, ou, le maintien de sa capacité à les faire revenir une fois passée la trentaine : la commune doit demeurer attractive pour les jeunes ménages, qui « alimentent » son renouvellement démographique en maintenant le taux de natalité et donc le solde naturel à un niveau élevé. Cet enjeu est d'autant plus important que les 30-44 ans ont aussi vu leur poids diminuer sur la dernière décennie ;
- La capacité de la commune à répondre aux besoins des personnes âgées, de plus en plus nombreuses sur son territoire, alors même qu'elle ne propose pas les services suffisants pour répondre au vieillissement : accessibilité des services médicaux, des commerces, vie associative, services de transports…

Evolution de la population par tranches d'âge



	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +	
2010	182	103	174	151	105	36	751
1999	112	125	148	145	55	23	608

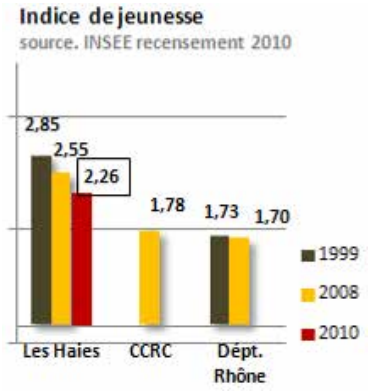
Evolution de la répartition de la population par tranches d'âge



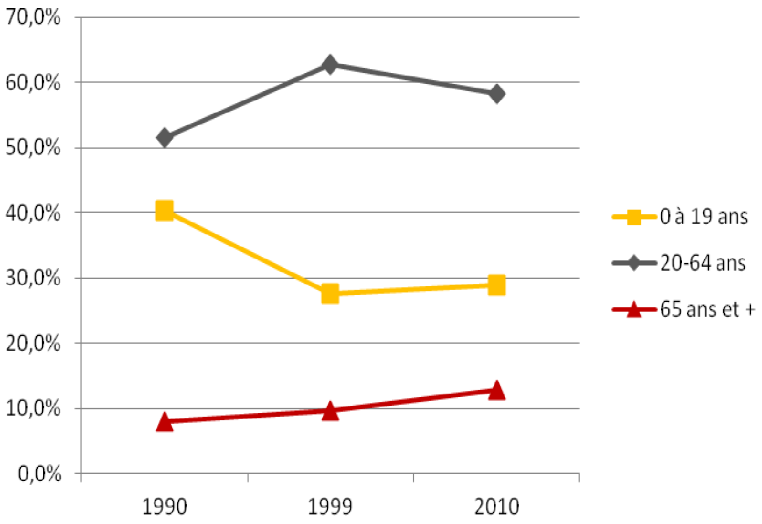
	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
2010	24,2%	13,7%	23,2%	20,1%	14,0%	4,8%
1999	18,4%	20,6%	24,3%	23,8%	9,0%	3,8%

L'indice de jeunesse mesuré par l'INSEE confirme le profil plutôt jeune et familial de la commune : en 2010, Les Haies comptait 2,26 jeunes de moins de 20 ans pour 1 personne de plus de 65 ans, soit plus de 2 fois plus de jeunes de moins de 20 ans que de personnes âgées de plus de 65 ans. Ce rapport est largement supérieur aux moyennes de la CCRC et du département, autour de 1,7 jeune de moins de 20 ans pour une personne de plus de 65 ans. Toutefois, l'évolution de l'indice de jeunesse entre 1999 et 2010 corrobore l'évolution de la répartition de la population par tranche d'âge, car, si la tranche des 0-14 ans a vu son poids augmenter, celle des plus de 60 ans s'inscrit dans la même dynamique, tandis que les 15-29 ans continuent de diminuer. De fait, l'indice de jeunesse, qui était plus proche de 3 en 1999 (2,85), a diminué de manière significative en 10 ans, perdant 0,59 points, dont la moitié entre 2008 et 2010. Le vieillissement de la population, encore peu perceptible sur la commune, semble toutefois s'amorcer, et l'indice de

jeunesse devrait continue de diminuer pour rejoindre les moyennes locales si la commune ne relance pas l'installation de jeunes ménages avec enfants.



Evolution de la répartition de la population par tranche d'âge



⇨ ***A retenir :***

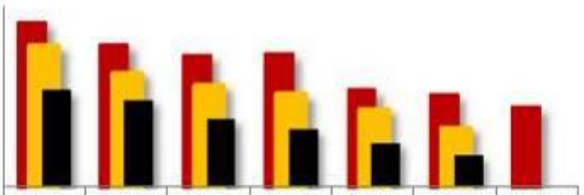
L'enjeu pour la commune des Haies consiste donc à permettre le maintien du dynamisme de la tranche des 25-45 ans, à même de maintenir le solde naturel et donc de maintenir la vie locale et les besoins en équipements publics (école, associations…). L'offre de logements doit répondre à ces ménages tout en intégrant la nécessité de limiter la consommation d'espace et de permettre aux plus modestes de s'installer sur la commune (accès au logement). En compatibilité avec le SCOT, la commune devra permettre la production de 10 % de logements abordables, soit 4,4 logements sur 10 ans (ces logements comprennent l'accession aidée).

4. Une taille moyenne des ménages plutôt élevée, mais qui diminue toutefois…

La commune des Haies, au profil familial, dispose logiquement d'une taille moyenne des ménages particulièrement élevée, largement au-dessus de la moyenne de la CCRC et de la moyenne du département du Rhône, qui recouvre l'agglomération lyonnaise, territoire très urbain plus propice aux ménages de personnes seules ou couples sans enfants.

Pour autant, s'inscrivant dans une tendance généralisée liée à l'évolution des modes de vie et à l'éclatement de la cellule familiale, qui devrait selon l'INSEE se poursuivre, la commune des Haies a vu sa taille des ménages diminuer de façon constante depuis 1968, passant d'une moyenne de 3,75 à 2,72 habitants par logement en 2010, soit 1 personne en moins par logement en 40 ans. La diminution a été particulièrement marquée durant les années 1970, puis durant les années 1990, mais elle se poursuit sur la période récente, puisqu'elle était encore de 2,91 personnes par logement en 1999.

Evolution de la taille des ménages
source. INSEE recensement 2010



	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2010
Les Haies	3,75	3,45	3,32	3,34	2,91	2,86	2,72
CCRC	3,42	3,10	2,95	2,85	2,70	2,51	
Dépt. Rhône	2,90	2,80	2,60	2,50	2,38	2,26	

La diminution de la taille moyenne des ménages conduit à un besoin supplémentaire de logements pour conserver un même nombre d'habitants, une partie des nouveaux logements construits sur les Haies devant servir à absorber ce phénomène, à accueillir les « dé-cohabitants » sans accueillir de nouveaux arrivants.

Sur la base de la poursuite du phénomène au rythme moyen de -0,012 personne/an/logement, on peut estimer la taille moyenne des ménages sur les Haies à 2,6 d'ici 10 ans, soit un besoin total de 292 résidences principales pour conserver le même nombre d'habitants, contre 276 actuellement. Sur la base des objectifs du SCOT des Rives du Rhône, on constate donc que 16 des 44 logements à construire sur les 10 prochaines années devraient donc servir à absorber le phénomène de diminution de la taille des ménages, soit 36 % des nouveaux logements. Cette proportion ne tient toutefois pas compte des logements disponibles dans le parc existant (résidences secondaires et logements vacants), qui pourraient être réinvestis pour accueillir de nouveaux habitants.

5. Une population aux revenus moyens

L'analyse comparative des revenus nets déclarés et impôt moyen payé en 2009 montre que les habitants de la commune des Haies sont globalement légèrement moins aisés que les habitants de la CCRC et du département du Rhône, **mais qu'ils se situent au** dessus d**e l'ensemble des français**.

	Revenu annuel net déclaré moyen	Impôt moyen	Part des foyers imposables	Revenu annuel net déclaré moyen des foyers imposables	Part des foyers non imposables	Revenu annuel net déclaré moyen des foyers non imposables
Les Haies	24 418,**00 €**	675,**00 €**	57,3 %	34 010,**00 €**	42,7 %	11 529,**00 €**
CCRC	25 579,00€	1 153,00 €	60,9 %	35 046,00 €	39,1 %	10 852,00 €
Dépmt du Rhône	25 404,00 €	1 526,00 €	59 %	36 149,00 €	41 %	9 925,00 €
France métropolitaine	23 433,00 €	1 260,00 €	54%	34 946,00 €	46%	9 779,00 €

L'observation des chiffres de l'emploi et de l'activité confirme cette idée d'un niveau de vie très légèrement supérieur à la moyenne nationale, puisque le chômage ne concernait que 7,6 % de la population totale fin 2009, contre 8,1 % de la population française à la même période. A noter que le taux d'actifs sur Les Haies (72,1%) est sensiblement le même qu'à l'échelle nationale (71,9 %), tandis que le taux de retraités est encore inférieur (6,9 % contre 8,8 %).

⇨ D'une manière générale, on constate peu de différences entre le niveau de vie moyen sur la commune et le niveau de vie moyen à l'échelle du Rhône ou de France métropolitaine. Les écarts de revenus sont trop réduits pour présumer d'une composition sociologique pouvant avoir un effet particulier sur les marchés immobilier et foncier, par exemple en soutenant les prix à la hausse. La commune ne présente ainsi pas d'enjeux de mixité sociale particuliers (les enjeux étant davantage centrés sur la mixité générationnelle) allant au-delà des objectifs de produire 10 % de logements abordables, comme l'indique le SCOT des Rives du Rhône.

B. Dynamiques **de l'habitat** et du foncier

Face à une demande spécifique, le PLU doit analyser la façon dont le marché immobilier et foncier a évolué, voir comment la commune a réagi en termes de productions de logements : il s'agit ainsi, après avoir rappelé les objectifs réglementaires en termes de production de logements (un outil pour atteindre l'objectif général de mixité sociale), d'analyser l'offre existante dans le parc de logements, et d'étudier les possibilités de le faire évoluer, au vu des disponibilités foncières du document d'urbanisme actuel, croisé aux objectifs réglementaires.

1. Le contexte règlementaire : **le Programme Local de l'Habitat de la CCRC**

Rappel :

La loi d'orientation sur la ville (article L.127-1 du Code de l'Urbanisme) approuvé le 13 juil. 1991, et modifiée par la loi du 21 janv. 1995, relative à la diversité de l'habitat, introduit une notion nouvelle de mixité de l'habitat. Cette loi s'applique dans son principe de mise en œuvre du droit à la ville. A ce titre, elle prescrit le fait d'assurer à tous les habitants des conditions de vie et d'habitat favorisant une bonne cohésion sociale et de nature à écarter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation. Cette politique doit permettre d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales.

La loi « Engagement National pour le Logement » (ENL) du 13 juil. 2006 incite les collectivités territoriales à utiliser leurs pouvoirs d'urbanisme pour faciliter la réalisation de programmes de logements. Elle vise à accélérer et à généraliser la réalisation de logements sociaux.

Le Programme Local de L'habitat (PLH) de la CCRC a été approuvé en 2013. Il s'appuie sur 5 grandes orientations, qui calibrent le niveau de production de logements pour les 6 prochaines années sur l'ensemble de la Communauté de communes, déterminent le type de produits prioritaires, fixent des objectifs de réinvestissement du parc de logements existants et dessinent les contours d'une politique foncière volontariste.

Parmi ces orientations, trois ont un impact plus spécifique sur les documents d'urbanisme des communes. Elles recouvrent les objectifs quantitatifs de production de logements, à répartir sur les différentes communes, les objectifs qualitatifs en faveur de la production de logements aidés, et les objectifs fonciers. Les PLU doivent en effet leur stratégie d'ouverture à l'urbanisation sur les objectifs de production supracommunaux avec lesquels ils doivent être compatibles, tandis qu'ils peuvent aussi, par le biais de divers outils, orienter la production de logements en faveur du social (emplacements réservés en faveur de la production sociale ou servitude de mixité sociale , deux outils instaurés par la loi ENL) ou de formes diversifiées et alternatives à la maison individuelle, pour réduire, en compatibilité avec les objectifs Grenelle et SCOT, la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Programme d'action du PLH pour la période 2014-2020

Orientation 1 Un rééquilibrage territorial et une diversification de la production	Action 1.1	Produire 580 nouveaux logements pour les 6 ans du PLH
	Action 1.2	Parmi ces 580 nouveaux logements, au moins 20 % de la production sera consacrée à la production de logements sociaux, soit 115 logements
Orientation 2 Répondre aux besoins des ménages les plus modestes, les jeunes ménages et les personnes âgées	Action 2.1	Appui à la mise en œuvre des conditions favorables à une production diversifiée et accompagnement des communes dans la traduction des orientations du PLH dans les Plans Locaux d'Urbanisme
	Action 2.2	Appui financier aux opérations de production de logements locatifs publics
	Action 2.3	Adhésion au fichier unique au titre de la CCRC et représentation communautaire aux commissions d'attribution parc public/parc privé
	Action 2.4	Appui financier à la production nouvelle en PSLA
Orientation 3 Optimiser et requalifier le parc existant, asseoir l'offre nouvelle sur la mobilisation et le réinvestissement du parc existant	Action 3.1	Etude pré-opérationnelle en vue de l'identification du potentiel de réhabilitation du parc privé existant
	Action 3.2	Lancement d'une OPAH sur les thématiques de la vacance, du conventionnement, de la maitrise de l'énergie, et de l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite
	Action 3.3	Appui financier à la production de logements conventionnés sociaux en complément des aides de l'ANAH dans le cadre d'une OPAH
	Action 3.4	Amélioration thermique et action précarité énergétique (en faveur des propriétaires occupants via le programme Habiter Mieux)
Orientation 4 Promouvoir une meilleure qualité urbaine et de l'habitat	Action 4.1	Etude de gisement foncier (bâti et non bâti)
	Action 4.2	Définition d'une stratégie foncière
	Action 4.3	Mobiliser le foncier sans l'acheter ou partiellement/appui à la mise en œuvre d'outils opérationnels (emplacements réservés, outils fiscaux, orientations d'aménagement…)
Orientation 5 Animer et piloter le PLH	Action 5.1	Observatoire de l'habitat et du foncier
	Action 5.2	Animation du PLH et communication

- *Objectifs quantitatifs : produire un maximum de 24 logements en 6 ans, ou 40 logements en 10 ans sur les Haies*

La production de 580 logements en 6 ans se répartit à 65 % sur les communes d'agglomération, les villes et les bourgs centres (Loire-sur-Rhône, Sainte-Colombe, Condrieu, Ampuis), soit 300 logements, et 35 % sur les villages (Echalas, Longes, St-Romain-en-Gier, St-Cyr-sur-le-Rhône, Trèves, Tupin-et-Semons et Les Haies), soit 280 logements.

Sur la base de l'objectif de 5,5 logements/an/1000 habitants fixé par le SCOT des Rives du Rhône et de 751 habitants sur la commune des Haies en 2012 (valeur au 1er janvier 2010), la commune des Haies doit donc programmer la construction, en 6 ans, de 24 logements, soit 4 logements/an. Dès lors, calibré sur 10 ans, le PLU doit prévoir les surfaces constructibles nécessaires à la production d'une quarantaine de logements, sur la base d'une densité moyenne fixée par le SCOT de 20 logements/ha (sur l'ensemble des secteurs stratégiques à l'exception du comblement des dents creuses).

De fait, pour être compatible avec le PLH de la CCRC comme avec le SCOT des Rives du Rhône, le PLU des Haies doit prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'un maximum de 2 hectares d'ici 10 ans (44 logements au titre du SCOT, auxquels sont déduits un potentiel de 4 logements sur 0,34 ha de dents creuses, soit un maximum de 40 logements possibles en développement urbain, sur la base d'une densité de 20 logements/ha).

- *Objectifs qualitatifs : produire au moins 10 % de logements abordables sur 6 ans, soit 2 logements, ou 4 logements sur 10 ans*

Outre les objectifs en nombre de logements, le PLH renseigne les communes sur leurs obligations en termes de diversification de l'offre de logements. Si le SCOT des Rives du Rhône fixe un objectif de produire 10 % de logements abordables sur les villages comme Les Haies, le PLH monte cet objectif à 20 %, ce qui représente un total de 115 logements sur l'ensemble de la CCRC en 6 ans. Toutefois, toutes les communes de la CCRC ne contribueront pas à l'effort de production de logements sociaux de la même manière, et la commune des Haies se voit attribuer l'objectif de produire 10 % de logements abordables, comme dans le cadre du SCOT, soit 2 logements sur 6 ans et 4 logements sur 10 ans. A noter que les logements abordables construits en plus des objectifs du SCOT, considérés comme une « bonne pratique », ne seront pas décomptés du nombre total de logements qui est octroyé à la commune.

Pour atteindre ces objectifs de diversification de l'offre de logements et de production d'une offre abordable, le PLH incite clairement les PLU à mettre en place, en application de la loi ENL, des emplacements réservés pour la production de logements sociaux (article L151-41 4° du Code de l'urbanisme, ou d'imposer une part de logements abordables en cas de production de logements sur les périmètres des zones urbaines (article L151-15 du Code de l'urbanisme). Les orientations d'aménagement et de programmation jouent également un rôle dans la forme des logements construits, puisqu'elles ont la faculté d'imposer une typologie d'habitat, d'implantation ou de volumétrie que le règlement reprend ensuite, et qui peuvent favoriser la densification des tissus urbanisés et des opérations d'aménagement.

Enfin, le PLH contient un volet concernant le parc existant de logements, pour lequel il encourage les PLU à mener une réflexion favorable à leur réinvestissement, en particulier pour les communes disposant d'une forte vacance. La commune est toutefois peu concernée par cette problématique, avec une vacance très faible dans son parc de logements.

⇨ Pour tenir compte du PLH, le PLU des Haies doit donc :

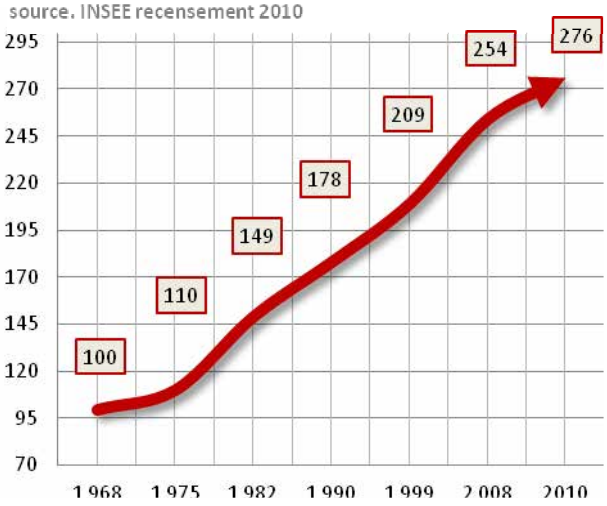
- prévoir un maximum de 2 ha constructibles sur 10 ans, pour un potentiel de 40 nouveaux logements (44 logements au titre du SCOT, dont 4 logements en dents creuses)
- mettre en place les outils nécessaires (emplacements réservés, orientation d'aménagement, règlement…) pour assurer la production d'au moins 4 logements abordables en 10 ans
- intégrer le potentiel réutilisable dans le parc de logements existant sur la commune

2. L'analyse du parc immobilier existant : des logements pour quels besoins ?

a. Un parc de logements qui s'étoffe à mesure que la population augmente sur la commune

Le nombre de résidences principales a augmenté de façon régulière sur la commune depuis 1968, proportionnellement à la croissance démographique. **De 88 % des logements occupés à titre de résidence principale en 1968, la commune des Haies est passée 92 % du parc en 2010**, une proportion déjà très élevée à l'origine, qui a donc peu augmenté et qui montre que la commune n'a pas changé de statut durant la seconde moitié du XXème siècle, comme d'autres communes rurales qui, de lieu de villégiature et de pieds à terre sont devenues de réels lieux d'habitation.

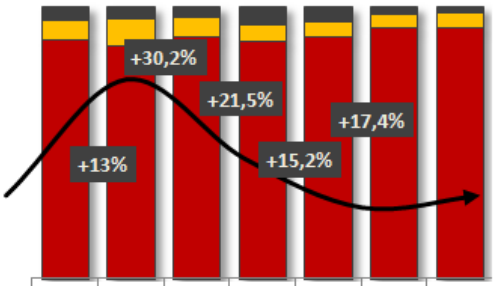
Evolution des résidences principales sur la commune
source. INSEE recensement 2010



La commune des Haies est depuis longtemps un lieu d'habitation à part entière, un lieu par ailleurs attractif et qui ne laisse que peu de possibilités de s'installer, tant le parc de logements éventuellement disponibles pour être transformés en résidences principales est peu important.

En 2010, la commune ne compte que 7 logements vacants, soit 2 % de son parc, pour 16 résidences secondaires, soit 5 % de son parc, deux proportions particulièrement faibles et qui semblent avoir peu de chances de diminuer encore. La part de logements vacants, de seulement 2 % du parc, montre un parc de logements manquant de fluidité : on estime en effet qu'il est souhaitable pour une commune de disposer d'un taux de vacance d'environ 6 %, de sorte d'avoir une offre de logements disponibles et immédiatement mobilisables suffisante pour permettre l'installation de nouveaux ménages ou permettre la mobilité dans le parc.

Evolution du parc immobilier des Haies
source. INSEE recensement 2008



	1 968	1 975	1 982	1 990	1 999	2 008	2010
Parc	114	129	168	204	235	276	299
Lgmts Vacants	6	6	7	14	14	8	7
Rés. Secondaires	8	13	12	12	12	14	16
Rés. Ppales	100	110	149	178	209	254	276

Comment en effet répondre au phénomène de desserrement de la taille des ménages et à de potentiels « dé-cohabitants » souhaitant rester sur la commune sans aucun logement disponible ?

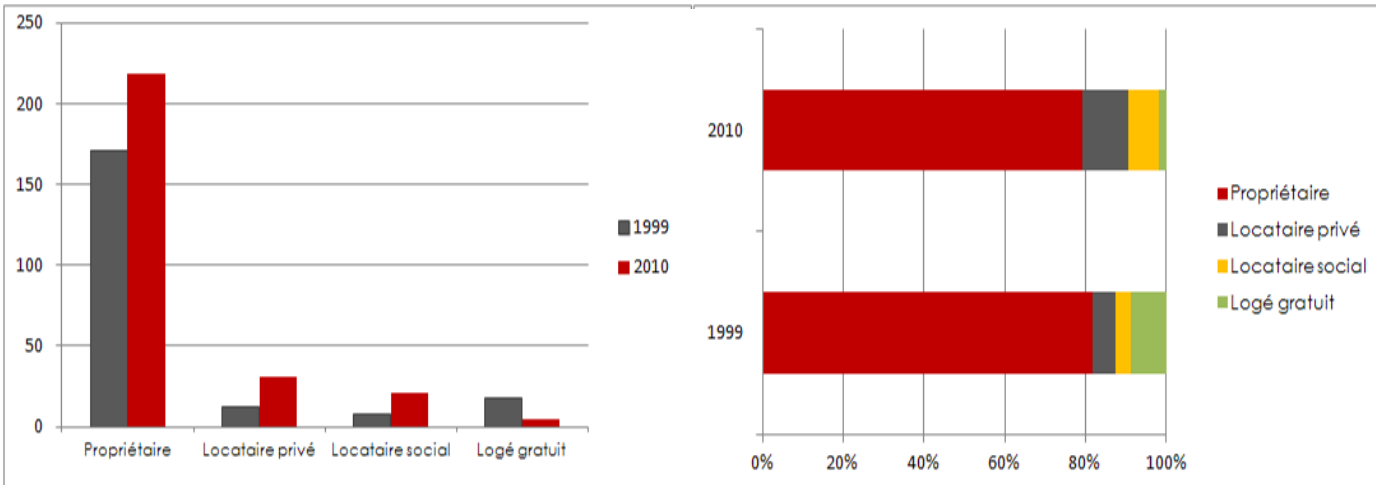
	1 968	1 975	1 982	1 990	1 999	2 008	2010
Rés. Ppales	100	110	149	178	209	254	276
	88%	85%	89%	87%	89%	92%	92%
Rés. Secondaires	8	13	12	12	12	14	16
	7%	10%	7%	6%	5%	5%	5%
Lgmts Vacants	6	6	7	14	14	8	7
	5%	5%	4%	7%	6%	3%	2%
Parc	114	129	168	204	235	276	299

⇨ *A retenir :*

L'analyse de la vacance et du nombre de résidences secondaires, particulièrement faibles, montre que l'objectif du PLH de réinvestir le parc existant ne semble pas adapté à la situation de la commune des Haies. En d'autres termes, les disponibilités dans le parc existant ne permettent pas de réduire le nombre de logements à construire pour répondre au phénomène de diminution de la taille des ménages, puisque très peu de logements, voire aucun, n'est disposnible pour cela. Les disponibilités de logements dans le parc existant, trop faibles, sont sans impact sur le nombre de logements à construire pour garder le même nombre d'habitants sur la commune d'ici 10 ans au vu du rythme de diminution de la taille des ménages estimé pour les dix prochaines années. Celui-ci reste donc de 16 logements sur un total maximal à prévoir d'environ 40 à 45 (objectifs SCOT), soit 36 % de la production totale.

b. *Statut d'occupation des résidences principales*

Parmi les résidences principales, on note que 79,3 % des ménages sont propriétaires de leur logement en 2010, une part en diminution de 2,5 % par rapport à 1999. Si le nombre de propriétaires sur la commune a continué d'augmenter entre 1999 et 2010, passant de 171 à 219, l'évolution de la part des propriétaires a été moins rapide que l'évolution de la part des locataires, du parc public comme privé. Cette offre locative a quasiment doublé en 10 ans, passant de 9,5 à 18,8 % de l'ensemble des logements : l'évolution des ménages locataires du parc privé est passé de 5,7 à 11,2 % entre 1999 et 2010, celle des ménages locataires du parc de logements sociaux de 3,8 à 7,6 %. La proportion des logés gratuitement a, quant à elle, diminué.
Cette évolution générale est une des conséquences des efforts de diversification du parc de logements amorcés sur la commune, dans le cadre notamment des deux opérations de logements des Varines (16 logements dont 8 collectifs et 8 individuels) et du Clos du Soleil (13 logements individuels groupés), dont le portage foncier, assuré par la commune, a permis à l'OPAC du Rhône de répondre aux besoins différents des jeunes désireux de rester sur la commune mais n'ayant pas le projet d'acquérir leur logement à court terme.
Si, malgré cet effort de diversification, la part des logements locatifs sur les Haies reste encore inférieure à la part des logements locatifs à l'échelle de la CCRC, qui compte, il faut le rappeler, des réalités plus urbaines (Condrieu, Loire-sur-Rhône, Ste Colombe, Ampuis) généralement plus favorables à l'investissement locatif, il n'en demeure pas moins que la possibilité de réaliser son parcours résidentiel existe sur la commune.



⇨ En compatibilité avec les orientations du SCOT des Rives du Rhône et le PLH de la CCRC, la commune des Haies doit donc veiller à maintenir cette diversité dans le mode d'occupation des logements. La mise en place, dans le PLU, des outils nécessaires à la production de 4 logements abordables (10 % de l'offre nouvelle de logements, conformément aux orientations du SCOT et du PLH), permettra d'assurer cet équilibre.

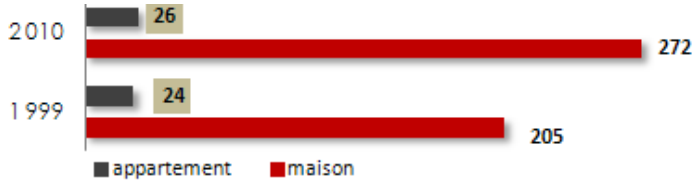
c. Forme des logements

En dépit des efforts de diversification en termes de mode d'occupation des logements, l'offre de logements individuels reste prépondérante sur les Haies. Plus de 9 logements sur 10 sont des maisons individuelles, une part d'ailleurs en augmentation de près de 2 % au détriment des logements collectifs entre 1999 et 2010.

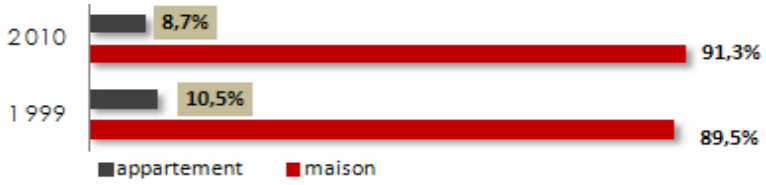
Cela s'explique par le fait que même l'opération de logements locatifs sociaux portée par l'OPAC sur le Clos du Soleil était une opération de logements individuels au sens de l'INSEE (logements groupés).

Cette évolution communale se démarque de l'évolution constatée à l'échelle de l'intercommunalité, qui voit la part des logements collectifs augmenter de plus de 30 %, une évolution là encore portée par la typologie plus urbaine des communes de Condrieu, Ampuis, Ste-Colombe et Loire-sur-Rhône.

Evolution du nombre de logements selon leur forme, individuelle ou collective



Evolution de la part des logements individuels et collectifs dans le nombre totale de



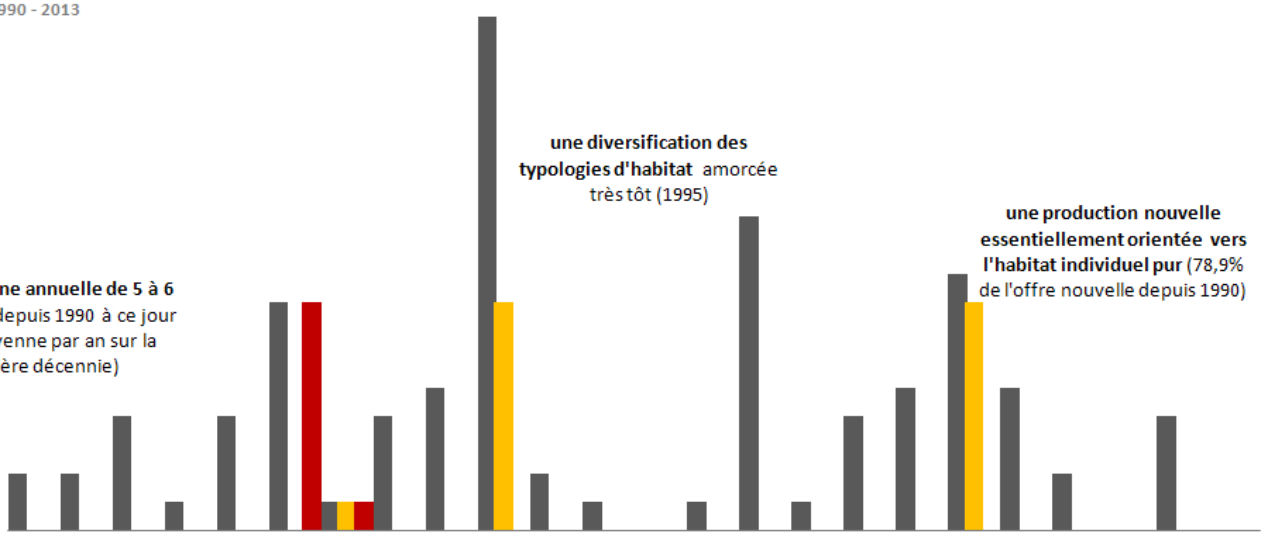
La commune des Haies connaît une évolution à rebours des objectifs de densification et de diversification des formes de logements fixés par le SCOT des Rives du Rhône. En effet, pour des communes comme Les Haies, le SCOT suggère de réduire la part de logements individuels dans la production nouvelle de logements à 30 %, pour 60 % d'individuels groupés et 10 % de logements collectifs.

Si l'évolution mesurée par l'INSEE ne tient pas compte des logements groupés, comptabilisés en tant que logements individuels, les données SITADEL ci-dessous, qui relèvent les déclarations d'ouverture de chantier déposées sur la commune sur les 20 dernières années, montrent toutefois que 78,3 % des nouveaux logements construits entre 1990 et 2013 sont des logements individuels, tandis que 14,2 % sont des logements individuels groupés et 7,5 % des logements collectifs. En affinant l'analyse, on constate même que les logements individuels représentaient près de 85 % de la production totale entre 1999 et 2013, contre 73,1 % entre 1990 et 1999, soit une augmentation de près de 12 % au détriment de l'offre collective, absente sur les quinze dernières années.

	Individuels purs	Individuels groupés	Logements collectifs	TOTAL	
1990	2	0	0	2	67
1991	2	0	0	2	
1992	4	0	0	4	
1993	1	0	0	1	
1994	4	0	0	4	
1995	8	0	8	16	
1996	1	1	1	3	
1997	4	0	0	4	
1998	5	0	0	5	
1999	18	8	0	26	
2000	2	0	0	2	42
2001	1	0	0	1	
2002	0	0	0	0	
2003	1	0	0	1	
2004	11	0	0	11	
2005	1	0	0	1	
2006	4	0	0	4	
2007	5	0	0	5	
2008	9	8	0	17	
2009	5	0	0	5	11
2010	2	0	0	2	
2011	0	0	0	0	
2012	4	0	0	4	
2013	0	0	0	0	
1990-2013	94	17	9	120	logts
	78,3%	14,2%	7,5%		
1990-1999	73,1%	13,4%	13,4%		
1999-2013	84,9%	15,1%	0,0%		

On ne peut donc pas considérer que la commune soit réellement entrée dans une dynamique de diversification de l'offre de logements, puisque le développement de l'offre de logements collectifs s'est fait dès 1995 avec l'opération des Varines, tandis que l'offre de logements individuels groupés a elle aussi vu le jour sur la commune dès 1999, dans le cadre de la seconde phase de cette même opération. Si, en 2008, le Clos du soleil a permis de renforcer l'offre de logements en individuel groupé, on ne peut donc pas considérer que la diversification de l'offre de logements soit un phénomène nouveau lié à la mise en œuvre au niveau local des objectifs du SCOT.

Rythme dans la construction de logements commencés depuis le 01 janv. 1990 à aujourd'hui
source. SITADEL - 1990 - 2013



	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Individuels purs	2	2	4	1	4	8	1	4	5	18	2	1	0	1	11	1	4	5	9	5	2	0	4	0
Individuels groupés	0	0	0	0	0	0	1	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0
Logements collectifs	0	0	0	0	0	8	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

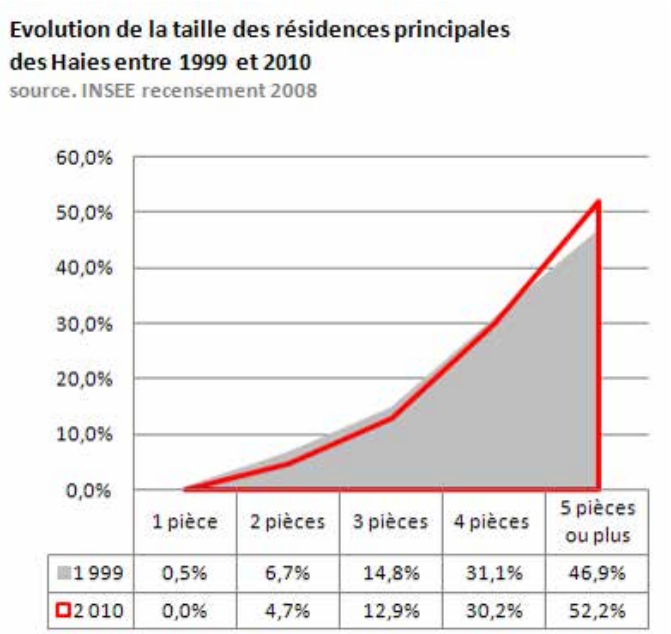
⇨ Les efforts de diversification des formes de logements doivent donc être, au même titre que les efforts en faveur de la production de logements abordables, poursuivis dans le cadre du PLU révisé. Aux côtés des outils réglementaires favorisant la production de logements abordables, la modulation des droits à construire (à travers les règles d'emprise au sol, de hauteur, de proportion d'espaces verts…) et les orientations d'aménagement et de programmation ont donc un rôle important à jouer dans le PLU.

d. Taille des logements : des logements de plus en plus grands pour des ménages de plus en plus petits

La prédominance de la maison individuelle a pour corollaire une taille de logements légèrement plus importante que la moyenne nationale : les logements des Haies comptent en moyenne 4,7 pièces en 2010, contre 3,7 à l'échelle du département (qui compte, il est vrai, les 571 000 logements de l'agglomération lyonnaise, dont la taille moyenne est plus réduite) et 4 à l'échelle nationale.

D'une manière générale, la **taille des logements tend à s'accroitre**, dans des proportions équivalentes aux tendances générales. Sur la commune, la taille moyenne des logements est passée de 4,5 à 4,7 pièces entre 1999 et 2010, soit une augmentation moyenne de 0,2 pièces (contre +0,1 pièces à l'échelle de l'agglomération lyonnaise et du département du Rhône et +0,2 pièces à l'échelle nationale). Toutefois, il faut noter une diminution de la taille moyenne des appartements, à 3 pièces en moyenne, les maisons individuelles gagnant en moyenne 0,2 pièces en 10 ans. L'accroissement du nombre moyen de pièces par logement sur Les Haies est donc essentiellement lié à l'accroissement du nombre de pièces par logement individuel.

	1999	2010
Ensemble des résidences ppales	4,5	4,7
maisons	4,6	4,8
appartements	3,3	3



Comme la taille moyenne des ménages, la taille moyenne des logements est supérieure à la moyenne départementale et nationale. Il y a donc une forme d'adéquation actuelle entre la typologie des ménages et la typologie des logements sur la commune.

Néanmoins, l'analyse démographique montre que la taille moyenne des ménages sur la commune est en constante diminution depuis 1968, alors même que la taille moyenne des logements a augmenté entre 1999 **et 2009. L'augmentation de la taille des logements ne s'explique donc pas par l'augmentation de la taille** des ménages. Plus prosaïquement, on se situe sur Les Haies comme dans beaucoup de communes dans le **cas d'une augmentation de la surface moyenne de logement par habitant, et du nombre de pièces par** habitants. S'oriente-t-on vers un problème de « sous-occupation » des logements, ou du moins de surdimensionnement des logements par rapport aux besoins des ménages ? Avec les questions que cela pose du point de vue de l'accessibilité financière du logement pour les ménages jeunes et/ou modestes, de son entretien par une population vieillissante…

e. Ancienneté du parc de logements

L'observation de la date d'achèvement des logements permet de considérer que le parc de logements de la commune est particulièrement récent, comptant près de 70 % de logements construits après 1975 et 42% après 1990, con**tre moins d'un sur cinq qui date d'avant la seconde guerre mondiale.**

Cette répartition des logements par date de construction explique la faible superficie du bourg et la faible centralité qui ressort de l'analyse paysagère et urbaine du territoire. La commune est une commune jeune, qui s'est essentiellement développée avec l'émergence du phénomène de périurbanisation dans les années 1970 (l'arrivée des urbains dans le monde rural), et ne bénéficie pas d'un héritage historique particulièrement riche.

Date d'achèvement des logements	Nombre	%
Avant 1949	56	19,8%
De 1949 à 1974	32	11,3%
De 1975 à 1989	76	26,9%
Après 1990	119	42,0%
	283	100%

En dépit d'une exposition Sud/Sud-Est favorable du centre-bourg, la jeunesse du parc de logements de la commune laisse présager une performance énergétique globale plutôt médiocre, les logements construits dans la période 1950-2000 (soit avant la récente prise de conscience généralisée des enjeux énergétiques et le durcissement des normes de construction), présentant le plus souvent un bilan énergétique peu favorable et engendrant un coût important pour les ménages concernés.

⇨ Dans l'objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre liées au chauffage des habitations (un enjeu qui figure dans la loi Grenelle 2 d'Engagement national pour l'Environnement et s'impose aux documents d'urbanisme à travers les Plans Climat Energie Territoriaux), la commune doit prendre le critère de l'exposition et de l'ensoleillement en considération dans ses choix de secteurs à développer (même si ce critère ne saurait être le seul critère de choix). De même, des orientations d'aménagement et de programmation ou le règlement du présent PLU révisé tiendront compte de cet enjeu et favoriseront la production de logements performants sur le plan énergétique, en intégrant les critères d'exposition et d'ensoleillement dans les choix d'implantation et d'exposition des nouvelles constructions, en particulier sur les secteurs stratégiques de développement.

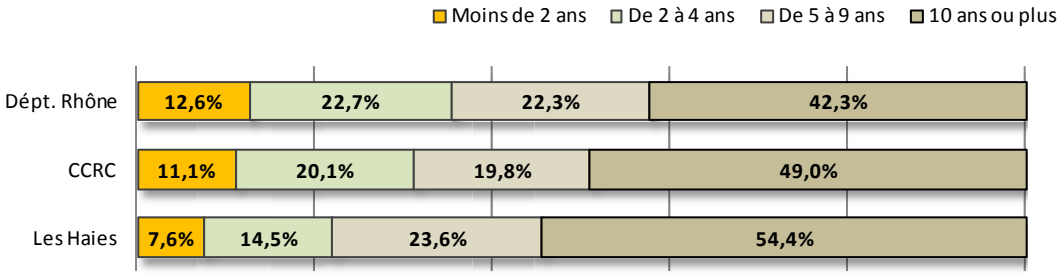
f. Ancienneté et origines des résidents

En 2010, plus de 54 % des ménages occupaient déjà leur logement 10 années auparavant, soit 11 % de plus que la moyenne départementale, et 6 points de plus que la moyenne nationale.

Ceci sous-entend que le « turn-over » dans le parc de logements existants est moins important sur la commune que sur le département, ce qui peut s'expliquer par la plus forte proportion, sur Les Haies, de familles avec enfants, une population moins mobile car déjà installée et avec de nombreux motifs d'attache (à la différence des jeunes entre 20 et 30 ans ou des personnes célibataires, dont la part sur la commune des Haies est la moins représentée dans la population totale, et qui, plus nombreuses en milieu urbain et dans l'agglomération lyonnaise, ont tendance à faire diminuer l'ancienneté moyenne d'emménagement à l'échelle du département).

La conséquence de ce plus faible « turn-over » est une offre de logements disponibles sur le marché moins abondante qui génère, face à une demande soutenue liée à la forte attractivité du secteur du Pilat, une pénurie de logements. Cette pénurie peut potentiellement entrainer, par ricochets, un accroissement des prix du foncier et de l'immobilier.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2008
source. INSEE recensement 2008



⇨ Le maintien du rythme actuel de constructions, d'environ 4 logements/an, en compatibilité avec les objectifs du SCOT, et la poursuite du développement d'une offre de logements abordables, en compatibilité avec les objectifs du PLH de la CCRC, constituent donc des objectifs importants pour répondre au manque de disponibilités constaté dans le parc de logements existant sur les Haies (un manque tant lié à un turn-over plus faible que la moyenne, qu'à une typologie de logements plutôt récents sans état de vacance).

3. L'analyse du foncier constructible : quel potentiel de développement dans le PLU actuel ?

Au vu des logements construits depuis 2006, la commune est en mesure d'identifier les disponibilités foncières qu'il lui reste par rapport aux surfaces initialement ouvertes à la construction dans le cadre de son premier PLU.

Cet inventaire des disponibilités foncières de la commune permettra, à la lumière de l'analyse qui a précédé, et notamment des objectifs de constructions de nouveaux logements pour la commune d'ici 10 ans (découlant du SCOT, du PLH et de la prise en compte des spécificités de l'environnement et du parc de logement communal), de savoir comment la commune se situe par rapport à ces objectifs. Dispose-t-elle, avec le PLU actuel, de trop de foncier urbanisable ? Doit-elle au contraire ouvrir davantage de terrains, ou du moins les repositionner pour renforcer encore l'effort entrepris en matière de lutte contre l'étalement urbain ?

Rappelons que, **conformément au SCOT, le PLU révisé doit tabler sur la construction d'environ 44 nouveaux logements maximum en 10 ans (hors « bonnes pratiques » et renouvellement urbain), sur la base d'une densité moyenne minimale de 20 logements/ha.**

Préalable : Les modalités de calcul du potentiel constructible dans le PLU de 2006

La détermination du potentiel foncier « habitat », encore urbanisable du PLU, est réalisé grâce à un recensement des parcelles non construites situées en zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU).

Afin d'analyser les disponibilités foncières de ces zones, il est nécessaire de mettre en relation le plan graphique du document d'urbanisme actuel, les réalités du terrain et notamment en terme de relief, le cadastre actualisé et les permis de construire commencés depuis la rédaction du PLU.

On fixe ensuite des hypothèses hautes et basses de développement pour chaque zone :

- Hypothèse basse : elle est établie au regard de la tendance observée dans chaque zone.
- Hypothèse haute : elle est établie selon une application de la densité recherchée dans les orientations du SCoT des Rives-du-Rhône (soit 20 logt/ha en moyenne et obligatoire sur les secteurs stratégiques).

Les zones urbanisables au PLU approuvé en 2006 se répartissent de la manière suivante :

- La zone UA, zone urbaine du centre-bourg, à la densité plutôt élevée, comporte toutefois quelques terrains non encore construits, dont certains, contigus et à proximité du cœur de bourg, revêtent un caractère stratégique pour permettre d'atteindre les objectifs de densification et de diversification des formes urbaines fixés par les documents d'urbanisme supracommunaux.

  Au total, **les disponibilités foncières au sein de la zone UA, en cœur de bourg, représentent 0,66 ha**, dont 0,44 ha de terrains stratégiques et 0,22 ha de simples « dents creuses », soit un potentiel de 9 à 14 logements (sur la base d'une densité moyenne minimale de 20 logements/ha) :

zone	localisation	hameau / lieudit	parcelle	surface (m2)	nombre de logt.	
					tendance	SCoT
UA						
UA	VC 114 (route des Varines)	Bourg	66-379	709	1	2
UA	VC 114 (route des Varines)	Bourg	252-358-424	978	1	2
UA	RD59	Bourg	207	589	1	1
UA	RD 59	Bourg	59-60-260	598	1	1
UA	RD59	Bourg	58	1274	2	3
UA	RD59	Bourg	355-356	976	1	2
UA	route du Croizat	Bourg	47	442	1	1
UA	route du Croizat	Bourg	50	1037	1	2
			sous total	**6 603**	**9**	**14**
			densité moyenne		**14**	**22**

*

**Parcelles revêtant un caractère stratégique du fait de leur localisation et de leur contigüité, qui permettent d'envisager une opération d'aménagement d'ensemble favorable à la poursuite des objectifs du SCOT des Rives du Rhône et du PLH de la CCRC*

- La zone UB, zone urbaine périphérique du centre-bourg, correspondant à un tissu pavillonnaire à la densité plutôt faible (autour de 10 logements/ha), qui comporte environ 3,7 ha de foncier disponible, pour un potentiel compris entre 35 et 75 logements si l'on tient compte des objectifs de densification qu'impose le SCOT ou si l'on poursuit l'urbanisation selon les formes actuelles. L'ensemble des disponibilités foncières de la zone UB représentent ainsi à elles seules plus que la surface maximale urbanisable prévue par les documents supracommunaux pour la commune des Haies dans les dix prochaines années. Cette estimation ne tient pas compte du potentiel de divisions parcellaires au sein de la zone, relativement important compte tenu de la densité plutôt faible du tissu urbain sur cette zone.

  Toutefois, parmi ces 3,7 ha :

  - environ 2,97 ha sont des terrains agricoles ou naturels localisés en franges de l'enveloppe urbaine actuelle du centre-village, dont l'urbanisation constituerait un étalement de l'urbanisation,
  - environ 0,35 ha représentent un secteur stratégique compte tenu de la contigüité des parcelles concernées, qui constituent une opportunité pour la mise en place d'un aménagement répondant à une cohérence d'ensemble, en vue d'une gestion des accès optimisée et d'une densification soutenable du tissu urbain ;
  - environ 0,41 ha représentent des « dents creuses » dont l'aménagement ne représente pas de réels enjeux :

zone	localisation	hameau / lieudit	parcelle	surface (m2)	nombre de logt.		
					tendance	SCoT	
UB							
UB	RD140	la Croix	173	3 554	3	7	*
UB	RD140 / RD59	la Croix	564	8 198	8	16	*
UB	RD140 / RD59	la Croix	176	1072	1	2	
UB	RD140	la Croix	227	5 676	6	11	*
UB	RD59	la Croix	586	2 652	3	5	*
UB	RD59	la Croix	568	1240	1	2	
UB	RD59	la Croix	340	1730	1	3	*
UB	route de Croizat	la Croix	565	4 474	5	9	*
UB	route de Croizat	la Croix	215-588-589	3 554	4	7	*
UB	chemin du Plat Collet	Bourg	306	1827	1	4	
UB	accès prévu dans PA lotissement	les Varines	371	1536	1	3	*
UB	accès prévu dans PA lotissement	les Varines	372	1903	1	4	*
			sous total	37 416	35	75	
			densité moyenne		9	20	

**Parcelles revêtant un caractère stratégique du fait de leur localisation ou de leur contigüité, qui permettent d'envisager une opération d'aménagement d'ensemble favorable à la poursuite des objectifs du SCOT des Rives du Rhône et du PLH de la CCRC*

**Parcelles localisées en franges de l'enveloppe urbaine existante, dont l'urbanisation constituerait un étalement de l'urbanisation au détriment de l'espace agricole et naturel*

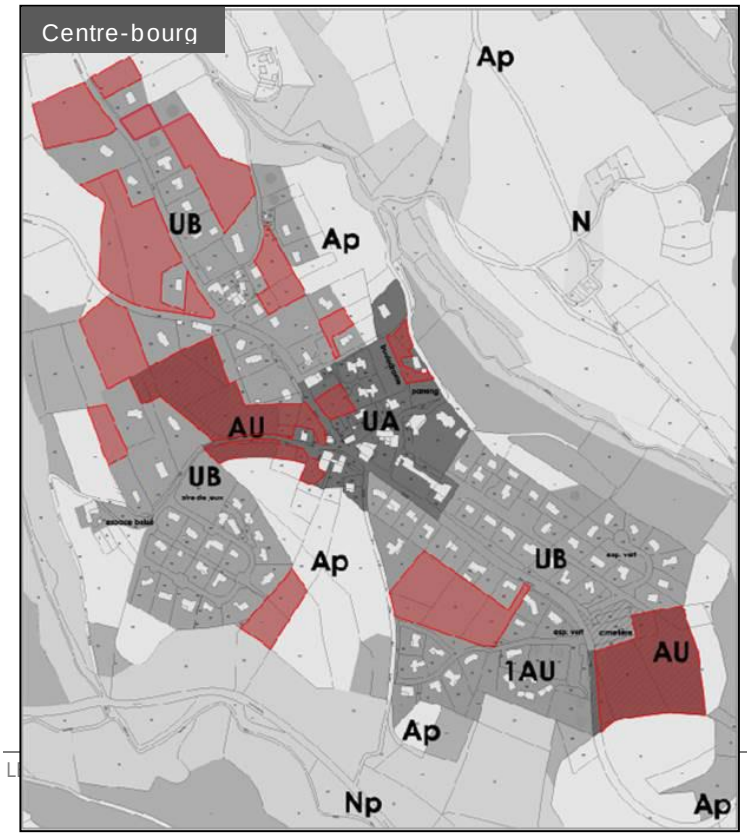
- Les zones 1AU et AU, zones naturelles à urbaniser, dont l'une est directement constructible dans le cadre du premier PLU et dont une large part a déjà été aménagée (la zone 1AU), et l'autre est soumise à modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

  La zone 1AU comporte encore 1 ha disponible, dont 0,3 ha vraisemblablement issus d'une division de foncier bâti (parcelle n°348 construite sur environ 0,5 ha), tandis que les zones AU, dans le centre-bourg (La Croix-**Varines et cimetière) et au Pilon, s'étendent sur un total de** 4,92 ha, pour un potentiel total de 20 logements en zone 1AU et de 113 logements en zone AU (sur la base des objectifs de densité fixés par le SCOT) :

zone	localisation	hameau / lieudit	parcelle	surface (m2)	nombre de logt. SCoT
1AU					
1AU	chemin des Acacias	Bourg	533	2 570	5
1AU	chemin des Acacias	Bourg	559	405	1
1AU	chemin des Acacias	Bourg	560	987	2
1AU	chemin des Acacias	Bourg	561	987	2
1AU	chemin des Acacias	Bourg	562	1 100	2
1AU	chemin des Acacias	Bourg	346	1 125	2
1AU	chemin des Acacias	Bourg	348	3 800	8
			sous total	**10 974**	**22**
			densité moyenne		**20**

zone	localisation	hameau / lieudit	parcelle	surface (m2)	nombre de logt. SCoT
AU stricte					
AU	sous le cimetière	Bourg	229-361-95	14 830	30
AU	La Croix-Les Varines	les Varines	380-490-491	10 694	21
AU	RD59 par l'Ouest	le Pilon	225-226	8 645	17
AU	D59 par l'Est	le Pilon	28	4 140	8
			sous total	**38 309**	**77**
			densité moyenne		**20**

Centre-bourg



Carte des disponibilités foncières du PLU approuvé en 2006

Le Pilon

⇨ **Au total, le PLU de la commune tel qu'il a été** approuvé le 27 février 2006 comporte encore environ 10,28 ha constructibles.

La présente révision du PLU des Haies doit donc permettre de diviser par plus de 5 le total des surfaces constructibles, ce qui représente une diminution d'environ 8,28 ha.

En conformité avec l'objectif du SCOT de localiser prioritairement les surfaces constructibles au sein des enveloppes urbaines existantes, et plus particulièrement à proximité des équipements et des secteurs d'habitations plus denses, c'est le foncier disponible qui, situé au cœur de l'enveloppe urbaine du centre-bourg, sera prioritaire. Les terrains actuellement constructibles en extension ou situés dans le hameau du Pilon n'ont ainsi pas vocation à être urbanisés dans le cadre du nouveau PLU communal.

C. Dynamiques économiques

Le développement économique est une compétence obligatoire des communautés de communes. La CC de la Région de Condrieu dispose ainsi, en matière économique, des compétences suivantes :

- Réalisation de toutes actions visant à promouvoir le développement économique, y compris l'agriculture ;
- L'aménagement, la gestion et l'entretien des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires d'intérêt communautaire ;
- L'emploi et l'insertion professionnelle par la participation à toutes actions en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes en difficulté, notamment par la mise en œuvre d'un dispositif d'aide à la recherche d'emploi avec la création d'une « plate-forme emploi » ;
- La participation à toute procédure contractuelle de développement local notamment par l'adhésion au syndicat mixte Rhône-Pluriel.

A ce jour, les zones d'activités de portée intercommunale sont le site industrialo-portuaire de Loire-sur-Rhône et la zone d'activités d'Echalas pour laquelle l'extension a été retenue dans le SCoT des Rives-du-Rhône.

De fait, si les communes n'ont pas de réelles compétences en économie, elles peuvent toutefois, à travers leur projet de développement et d'urbanisme, contribuer à créer un contexte territorial favorable à l'économie. Les PLU ont donc ainsi, par les projets qu'ils portent et les règles qu'ils mettent en place, un impact indirect sur le développement économique : développement d'infrastructures, possibilités pour des activités industrielles, artisanales, commerciales ou touristiques de s'implanter, préservation du patrimoine, de l'environnement et du cadre de vie pour favoriser l'attractivité résidentielle et touristique du territoire, etc…

L'analyse des dynamiques socio-économiques à l'œuvre sur le territoire de la commune des Haies, en lien avec celui de la CCRC, doit ainsi permettre d'éclairer les choix du PADD en matière de soutien à l'activité économique, et d'identifier les secteurs clés à favoriser et les actions à mettre en œuvre.

1. Emploi et activités

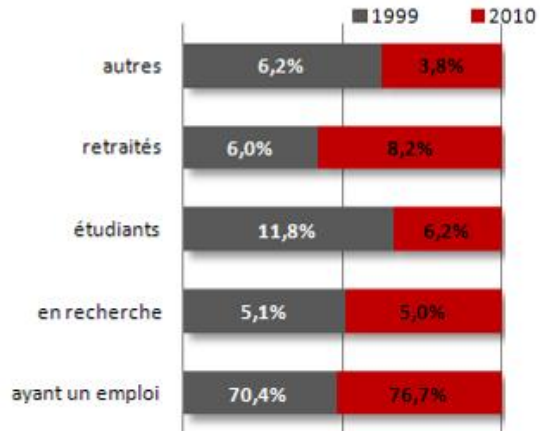
a. L'emploi et son évolution

▪ Le taux d'activité

Le taux d'activité sur la commune est plutôt élevé et en constante augmentation. Il représentait 76,7 % en 2010, contre 75,9 % en 2008 et 70,4 % en 1999. Ceci confirme le renforcement du profil familial de la commune, au détriment de la part des 15-29 ans, dont une bonne proportion est encore étudiante, et qui a vu sa part dans la population totale diminuer de façon importante. Ainsi, l'évolution de la part des étudiants dans la population totale a elle aussi diminué, passant de 11,8 % en 1999 à 7,9 % en 2008 et 6,2 % en 2010.

L'augmentation de la part des actifs dans la population totale contraste en revanche avec l'accroissement de la part des plus de 60 ans dans la population totale, ainsi que celle des retraités, qui est passée de 6 % à 8,2% entre 1999 et 2010. On voit donc que la part des actifs augmente proportionnellement plus vite que la part des plus de 60 ans et des retraités, qui a pourtant elle aussi vu son poids s'accroître dans la population totale.

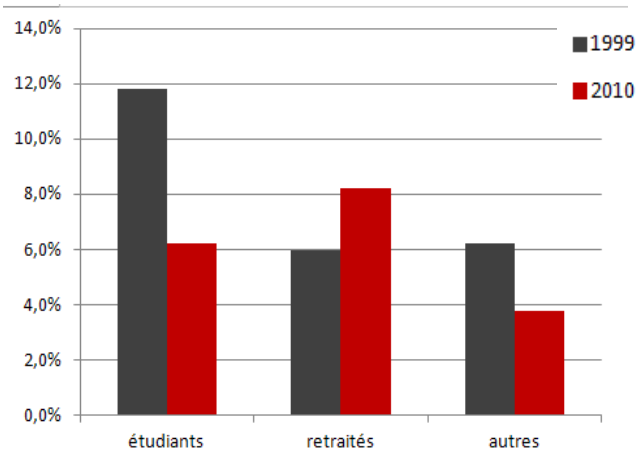
Population communale de 15 à 64 ans selon le type d'activité entre 1999 et 2010
source. INSEE recensement 2010



Cette évolution paradoxale peut s'expliquer de plusieurs manières :

- D'une part, la hausse des retraités n'a pas accru la part des inactifs car elle a été largement compensée par la forte baisse d'une autre catégorie d'inactifs, les étudiants, avec, au final, un solde favorable aux actifs par rapport aux inactifs, même si les inactifs retraités ont progressé ;
- D'autre part, l'allongement de la durée du travail et des départs à la retraite de plus en plus tardifs, peut aussi expliquer pour partie l'accroissement simultané de la part des plus de 60 ans et de la part des actifs ; les habitants des Haies, à l'instar de l'ensemble des français, étant de plus en plus nombreux à travailler au-delà de 60 ans pour bénéficier d'une retraite à taux plein.

Evolution de la répartition des inactifs entre 1999 et 2010



Parmi les actifs, on constate une faible part de chômeurs, qui représentaient 6,1 % des actifs (pour 5 % des habitants) sur la commune des Haies, des chiffres en baisse par rapport à 1999 et par ailleurs inférieurs à la moyenne nationale de l'époque (8,1 % des français et 11,2 % des actifs).

⇨ On constate donc :

- un taux d'activité élevé et en progression, du fait d'une diminution du taux d'étudiants plus forte que la progression du taux de retraités. Cette évolution confirme l'analyse socio-démographique et la difficulté pour la commune à maintenir les jeunes étudiants sur son territoire, toutefois compensée par le fait qu'elle parvient ensuite à les faire revenir ;
- une situation de l'emploi globalement favorable sur la commune des Haies : la commune n'est pas confrontée à un enjeu spécifique dans ce domaine, même si les politiques publiques qu'elle conduit doivent contribuer à soutenir l'emploi d'une manière générale.

▪ Répartition des actifs par catégories socioprofessionnelles

Le profil sociologique de la population des Haies est sensiblement le même que la moyenne, à savoir que les catégories des employés et ouvriers représentent environ la moitié des habitants de la commune, et qu'environ un tiers occupent des postes intermédiaires ou de cadres dans le secteur tertiaire.

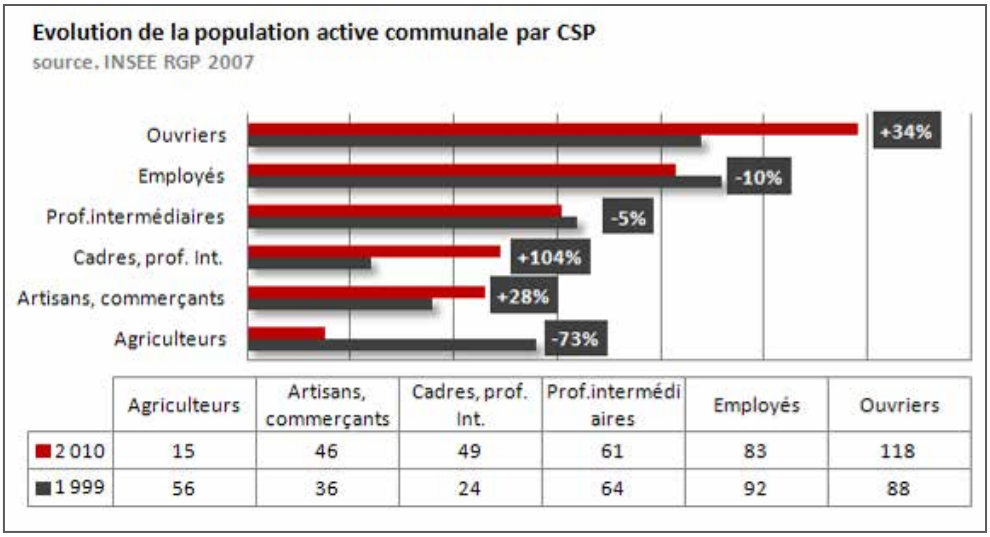
Toutefois, l'évolution de la répartition de la population par catégories socio-professionnelles entre 1999 et 2010 permet de dégager plusieurs éléments :

- La part des agriculteurs dans la population totale a été divisée par 4, le nombre d'agriculteurs étant en baisse de 73 %
- La part des cadres, particulièrement basse en 1999 (inférieure à la moyenne), est parmi celle qui a le plus augmenté en 10 ans, passant de 7 à 13 % de la population totale, avec un nombre en augmentation de +104 %. La part des cadres dans la population communale se situe aujourd'hui dans la moyenne ;
- La part des ouvriers est celle qui a le plus augmenté, représentant 1/3 des habitants à elle seule en 2010, contre seulement ¼ en 1999. Cette augmentation s'est notamment faite au détriment des employés et des agriculteurs ;
- La part des artisans, commerçants ou chefs d'entreprises a également augmenté légèrement.

D'une manière générale, on ne constate donc pas d'originalité particulière dans la répartition socioprofessionnelle des habitants de la commune et son évolution : les emplois agricoles ont considérablement diminué, tandis que les cadres ont fait leur arrivée sur la commune, en recherche d'un cadre de vie privilégié qui leur devient parfois inaccessible à proximité immédiate des grandes agglomérations, où les prix fonciers et immobiliers flambent (Ouest lyonnais, Monts d'Or, Val de Saône…).

Une spécificité est toutefois à noter : l'accroissement de la proportion des ouvriers, dans un contexte macroéconomique général de tertiarisation des activités.

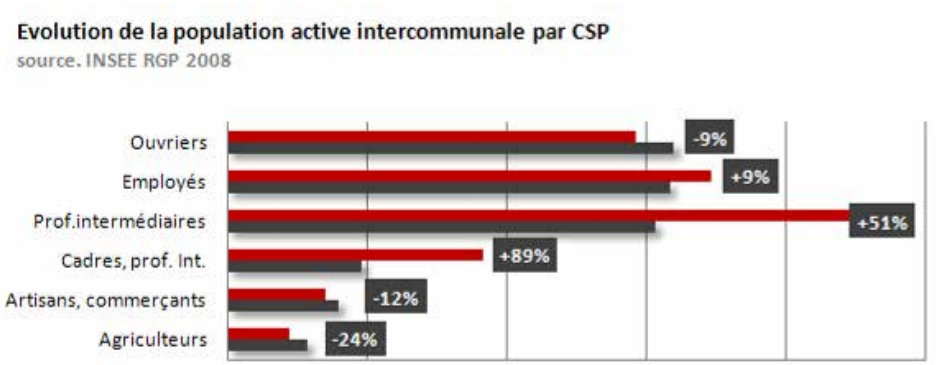
	1 999	2 010
Agriculteurs	16%	4%
Artisans, commerçants	10%	12%
Cadres, prof. Int.	7%	13%
Prof.intermédiaires	18%	16%
Employés	26%	22%
Ouvriers	24%	32%
	100%	100%



	Agriculteurs	Artisans, commerçants	Cadres, prof. Int.	Prof.intermédiaires	Employés	Ouvriers
2010	15	46	49	61	83	118
1999	56	36	24	64	92	88

De ce point de vue, la commune des Haies se démarque de l'évolution de la répartition de la population par catégories socioprofessionnelles au niveau intercommunal, cette dernière connaissant une évolution beaucoup plus caractéristique du phénomène de tertiarisation de l'économie, avec une diminution de la catégorie des ouvriers au profit de celle des employés, professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures.

En outre, la part des agriculteurs connaît également une évolution à la baisse, quoique la diminution soit moins marquée.



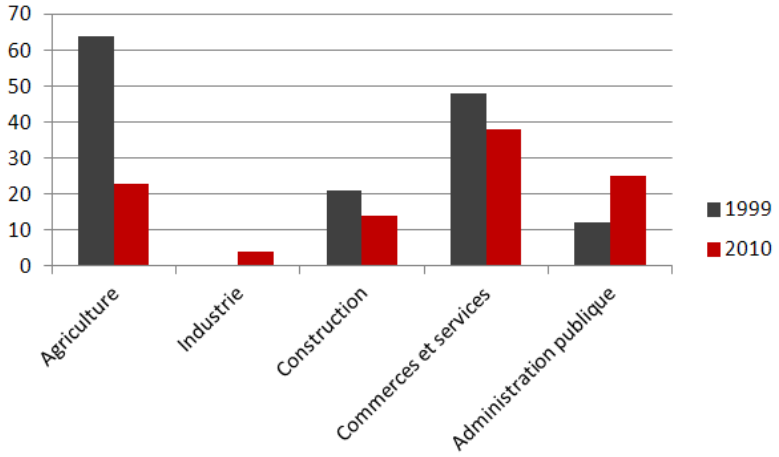
	Agriculteurs	Artisans, commerçants	Cadres, prof. Int.	Prof.intermédiaires	Employés	Ouvriers
2010	219	354	914	2 319	1 734	1 463
1999	288	400	484	1 532	1 584	1 600

- **Un nombre d'emplois à la baisse et des actifs de plus en plus tournés vers l'extérieur**

Le nombre d'emplois est ici exprimé en personnes physiques, il renvoie au nombre de personnes occupant un emploi sur la commune des Haies, et non au nombre de postes de travail proposés par l'ensemble des établissements actifs présents sur le territoire de la commune.

Au 31 janvier 2011, la commune des Haies comptait 103 emplois, contre 145 en 1999, soit une forte diminution en l'espace de 10 ans. Parmi cette centaine d'emplois présents sur la commune, une moitié (53) correspond à des emplois salariés.
Cette évolution à la baisse s'explique notamment par la forte diminution du nombre d'emplois dans l'agriculture, qui comptait encore 64 emplois en 1999, contre seulement 23 en 2010, dont 4 salariés. Les secteurs de la construction et des services ont également vu leur nombre d'emplois diminuer, tandis que le secteur public a vu ses effectifs augmenter.

	1999	2010	
			dont salariés
Agriculture	64	23	4
Industrie	0	4	0
Construction	21	14	6
Commerces et services	48	38	18
Administration publique	12	25	25

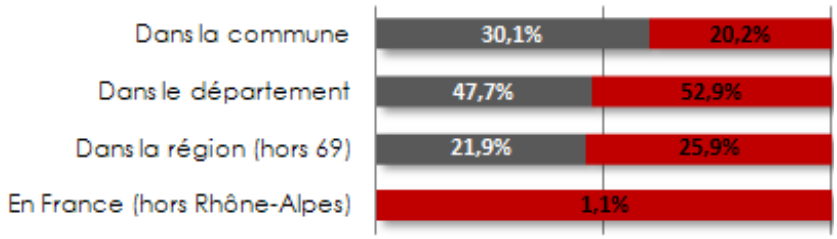


Rapporté à ses 372 actifs en 2010, on constate donc que la commune des Haies dispose d'un indicateur de concentration d'emplois relativement faible, caractéristique des communes plutôt rurales, malgré un développement périurbain récent, qui, surtout pourvoyeur d'habitants supplémentaires, n'a pas engendré un développement proportionnel d'activités économiques.
En 2010, l'indicateur de concentration d'emploi de la commune des Haies est donc de 0,27, ce qui signifie que la commune ne compte que 2,7 emplois pour 10 actifs, ou 3,7 fois plus d'actifs que d'emplois. Il était de 0,40 en 1999, la commune des Haies comptant alors 4 emplois pour 10 actifs, ou 2,5 fois plus d'actifs que d'emplois.

Si le nombre d'emplois a diminué sur la commune en 10 ans, le nombre de personnes sans emploi n'a pas pour autant augmenté. Cela signifie donc que les habitants des Haies ont vu leur lieu de travail reporté hors du territoire communal, dans un contexte de dépendance de plus en plus forte de la commune vis-à-vis des territoires voisins.

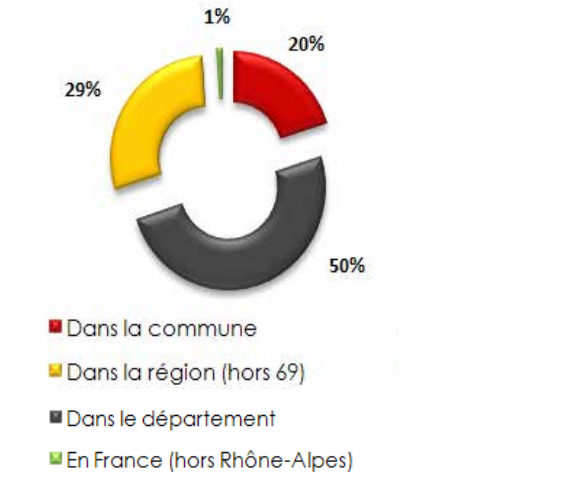
Le report des lieux de travail s'effectue autant dans le département du Rhône (communes limitrophes, Givors, agglomération lyonnaise) que dans les départements voisins (agglomération viennoise ou roussillonnaise, vallée du Gier, agglomération stéphanoise), ce qui s'explique par la position d'interface géographique occupée par la commune, entre vallée du Rhône (Rhône, Isère) et vallée du Gier (Rhône, Loire).

Lieu de travail des actifs et résidents de la commune de 15 ans et plus
source. INSEE recensement 2010



La répartition du lieu de travail des habitants de la CCRC est sensiblement la même, même si la part des habitants travaillant en dehors du département du Rhône est supérieure de 4%, du fait de la plus forte proximité de communes comme Condrieu ou Ampuis avec les départements voisins (en particulier l'Isère).

Lieu de travail des actifs et résidents de la CCRC de 15 ans et plus en 2010 source. INSEE recensement 2010



Cette augmentation des distances domicile/travail conduit de nombreux ménages à pourvoir à l'acquisition d'un véhicule supplémentaire, faisant ainsi passer le taux de ceux n'en possédant aucun, de 7,2% en 1999 à 4,3% en 2008.

L'analyse de l'évolution du nombre de personnes employées sur la commune et des lieux d'emplois des habitants peut être reliée à l'évolution de la répartition de la population par catégories socioprofessionnelles.

En corrélation avec la diminution notable du nombre d'agriculteurs et l'accroissement du nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures ou d'ouvriers, on constate une diminution du nombre d'emplois sur la commune et un accroissement du nombre d'habitants travaillant en dehors : les métiers d'encadrement ou techniques sont en effet davantage dépendants des pôles d'emplois existants au sein des agglomérations environnantes, qui disposent des zones d'activités, des infrastructures et de l'attractivité générale favorables à leur exercice.

Cet accroissement de la dépendance économique et sociale de la commune avec l'extérieur traduit l'accentuation du phénomène de périurbanisation, déjà ancré, dans le cadre d'une séparation de plus en plus forte des lieux d'habitat et d'emplois ainsi que des déplacements qui sont induits par cette séparation.

b. L'activité économique

- **L'environnement économique intercommunal** : démographie des entreprises

En 2011, les fichiers SIRENE (données officielles sur le paysage des établissements économiques) renseignent un total de 1299 établissements sur le territoire de la CCRC, dont 326 établissements agricoles et près de 50 % dans le commerce et les services.

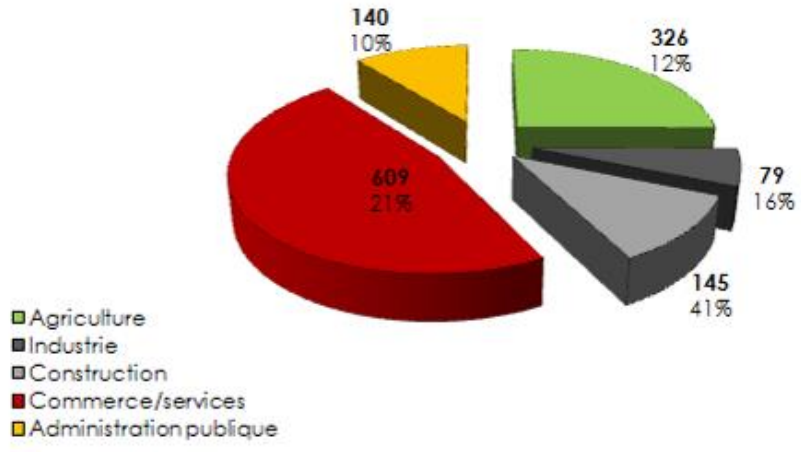
Au total, le secteur tertiaire représente 57,7% des établissements économiques de la CCRC, contre 25% dans le secteur agricole et 17,3 % dans l'industrie et le bâtiment.

Cette répartition confirme la tendance à la tertiarisation de l'économie, même si la part du secteur tertiaire dans l'économie locale est inférieure à la moyenne nationale (75 %), au profit de la part du secteur agricole (25 %, contre une moyenne de 3 à 5 % au niveau national).

A noter que le tissu des entreprises à l'échelle de la CCRC, est, comme à l'échelle nationale, très majoritairement composé de TPE ou PME de moins de 10 salariés, l'ensemble de ces entreprises représentant 95 % des établissements économiques présents sur le territoire intercommunal. Seuls 12 établissements, soit 1 % de l'ensemlble des établissements économiques, comptent plus de 50 salariés.

	TOTAL	%	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	+ de 50 salariés
Agriculture	326	25,1%	261	62	3	0	0
Industrie	79	6,1%	38	32	5	2	2
Construction	145	11,2%	89	50	3	3	0
Commerce/services	609	46,9%	408	179	11	8	3
Administration publique	140	10,8%	87	28	10	8	7
	1299	100,0%	883	351	32	21	12
			68%	27%	2%	2%	1%

Nombre d'établissements actifs de la CCRC par secteur d'activité en 2010
source. INSEE-SIRENE données 2010

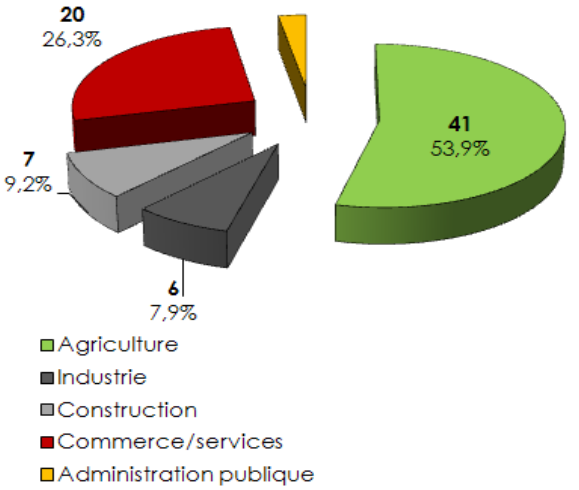


- Le tissu économique communal

En 2011, les mêmes données SIRENE dénombraient, sur la commune des Haies, un total de 76 établissements économiques, dont 41 établissements agricoles.

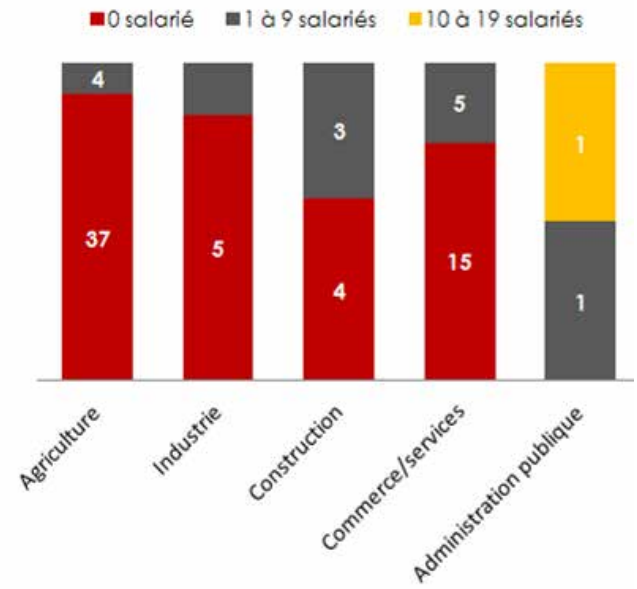
Les données communales traduisent une tertiarisation moins marquée de l'économie puisque les secteurs des services et administration publique représentent seulement 28,9% de l'ensemble des activités économiques, contre 17,1 % d'activités industrielles ou commerciales et près de 54 % d'activités agricoles.

Nombre d'établissements actifs aux Haies par secteur d'activité en 2010
source. INSEE-SIRENE données 2010



En termes d'effectifs salariaux, la commune ne compte aucun établissement de plus de 20 salariés, et seulement un établissement, public, de 10 à 19 salariés (la commune, regroupant les employés de mairie et de l'école).

Etablissements actifs communaux par secteur d'activité et selon le nombre de salariés en 2010
source. INSEE-CLAP données 2010



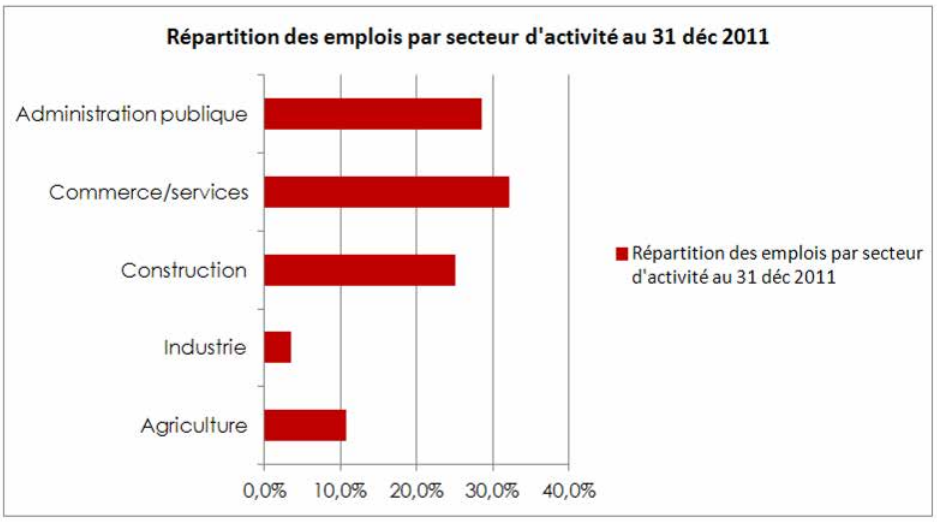
	TOTAL	%	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	+ de 50 salariés
Agriculture	41	53,9%	37	4	0	0	0
Industrie	6	7,9%	5	1	0	0	0
Construction	7	9,2%	4	3	0	0	0
Commerce/services	20	26,3%	15	5	0	0	0
Administration publique	2	2,6%	0	1	1	0	0
	76	100,0%	61	14	1	0	0
			80%	18%	1%	0%	0%

- **Répartition des postes d'emplois salariés par secteur d'activités**

La tertiarisation de l'économie, mesurée à partir de l'évolution de la répartition de la population par catégories socioprofessionnelles et de l'évolution de la répartition des actifs occupant un emploi par secteur d'activité (la demande d'emploi) se vérifie également à travers l'analyse de la répartition des postes de travail (l'offre d'emploi présente sur la commune) par secteurs d'activités.

Ainsi, le secteur des services représente, à lui seul, près de 60 % des emplois présents sur la commune, une proportion toutefois en deçà de la moyenne nationale (environ 75 %). L'industrie et la construction représentent un quart des emplois, soit légèrement plus que la moyenne nationale (22%), et l'agriculture, près de 11 %, soit largement plus que la moyenne nationale (moins de 3 %).

Bien que faiblement pourvoyeuse d'emplois salariés (seulement 6 postes recensés au 31 décembre 2011), l'agriculture représente donc un secteur d'emploi non négligeable à l'échelle de la commune, elle-même peu pourvue en emplois salariés (56 emplois recensés au 31 janvier 2011).



	TOTAL	%	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	+ de 50 salariés
Agriculture	6	10,7%	6	0	0	0
Industrie	2	3,6%	2	0	0	0
Construction	14	25,0%	14	0	0	0
Commerce/services	18	32,1%	18	0	0	0
Administration publique	16	28,6%	6	10	0	0
	56	100,0%	46	10	0	0

A noter que la différence entre nombre d'employés salariés et nombre de postes de travail dans chaque secteur d'activité renvoie au fait que certains postes peuvent être occupés par deux employés salariés (temps partiels) ou que certaines personnes occupent plusieurs postes de travail (à temps partiel) : plus la différence entre nombre d'emplois (ou personnes employées) dans un domaine est grande avec le nombre de postes de travail dans ce même domaine, plus cela signifie que le temps partiel est important dans ce domaine.

⇨ *A retenir*

Le paysage économique communal se caractérise par une très forte présence de l'activité agricole, qui représente plus de la moitié des établissements économiques. Toutefois, cette activité est proportionnellement assez faiblement créatrice d'emplois, beaucoup d'exploitations agricoles recensées par l'INSEE n'employant aucun salarié, et étant même une source de revenu secondaire pour des exploitants pluriactifs.

D'une manière générale, au-delà du seul secteur agricole, on constate une différence importante entre le nombre de postes et le nombre d'emplois salariés sur la commune. La commune des Haies compte près de deux fois plus de personnes employées sur son territoire que de postes, ce qui peut traduire une part importante de postes occupés en temps partiels, et donc une certaine précarité des emplois salariés présents sur la commune.

Si le secteur public représente une part importante des activités et emplois sur la commune, celle-ci est toutefois moins impactée par la tertiarisation de l'économie et encore marquée par la ruralité. De fait, le nombre d'emplois présents sur la commune est en diminution, et la commune voit sa dépendance économique à l'extérieur s'accroître, en même temps que les déplacements domicile-travail.

Du fait des objectifs du SCOT, qui limitent les possibilités de développement sur les villages tels que Les Haies, le développement économique doit donc s'envisager à partir des ressources existantes, principalement agricoles et paysagères, en soutien à l'agriculture et au tourisme.

2. L'activité agricole

Bien que faiblement créatrice d'emplois (6 postes salariés au 31 janvier 2011, l'agriculture représente plus de la moitié des établissements économiques de la commune des Haies (41 établissements agricoles au 31 janvier 2011).

Elle est en outre le principal marqueur du paysage, souligné par les plantations de haies champêtres en limites parcellaires.

a. Une commune concernée par 1 périmètre AOC et 3 périmètres IGP

Le territoire de la commune des Haies s'inscrit dans un périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) et 3 Indications géographiques protégées (IGP) :

- AOC Rigotte de Condrieu
- IGP Emmental français est-Central
- IGP Méditerranée (vin blanc, rosé, rouge)
- IGP Collines rhodaniennes (vin blanc, rosé, rouge).

La présence de ces périmètres implique la protection des espaces agricoles destinés à assurer les productions concernées. Sans être nécessairement inconstructibles, les zones classées en AOC ou IGP impliquent un avis de l'Institut National des Appellations d'Origine en amont de tout projet d'aménagement, d'urbanisme ou de travaux. L'enjeu est d'autant plus fort que, à titre d'exemple, les producteurs de Rigotte de Condrieu se sont engagés, à travers leur labellisation en AOC, à ce que 80 % du fourrage servant à la production soit en provenance du périmètre de l'AOC d'ici 2015, une proportion loin d'être atteinte, selon l'INAO, en 2013.

Rappel :

AOC : l'Appellation d'Origine Contrôlée est un signe français qui désigne un produit qui tire son authenticité et sa typicité de son origine géographique. Elle est l'expression d'un lien intime entre le produit et son terroir :

- *une zone géographique : caractéristiques géologiques, agronomiques, climatiques et historiques...*
- *des disciplines humaines, conditions de production spécifiques pour tirer le meilleur parti de la nature.*
- *Facteurs naturels et humains sont liés. Le produit qui en est issu ne peut être reproduit hors de son terroir.*

AOP : l'Appellation d'Origine Protégée est la transposition au niveau européen de l'AOC française pour les produits laitiers et agroalimentaires.

IGP : l'Indication Géographique Protégée est née, à l'instar de l'AOP, de la volonté européenne d'étendre le système d'identification des produits par l'origine. L'IGP distingue un produit dont toutes les phases d'élaboration ne sont pas nécessairement issues de la zone géographique éponyme mais qui bénéficie d'un lien à un territoire et d'une notoriété. Depuis le 1er août 2009, les IGP concernent également les vins. La nouvelle organisation commune du marché de vin distingue en effet 2 catégories de vins : les vins sans indication géographique et les vins avec indication géographique. Cette dernière catégorie est composée des vins AOP (VQPRD) et des vins IGP (anciennement vins de pays). Les vins IGP sont ainsi entrés dans le champ de compétence de l'INAO.

L'INAO

Le terroir est une entité unique et limitée. Les missions de l'INAO, confiées par la loi d'orientation agricole, incluent la préservation d'un patrimoine collectif notamment à travers la sauvegarde des appellations et de la pérennité des exploitations agricoles.

Les atteintes à l'aire de production peuvent être temporaires ou irréversibles : dans ce denier cas, elles dénaturent de façon définitive une composante du milieu (sous-sol, sol, climat, hydrologie…).

La pression de l'urbanisme est un des éléments majeurs du détournement définitif des terres agricoles. Les infrastructures, l'exploitation du sous-sol constituent autant de risques d'amputation de surface d'appellation.

D'après les textes législatifs et réglementaires l'INAO doit être consulté pour avis à propos de tous projets d'aménagement, d'urbanisation, ou de travaux concernant le sous-sol d'une zone d'appellation ou de mesures d'expropriation concernant cette zone.

b. Un territoire façonné par l'activité agricole

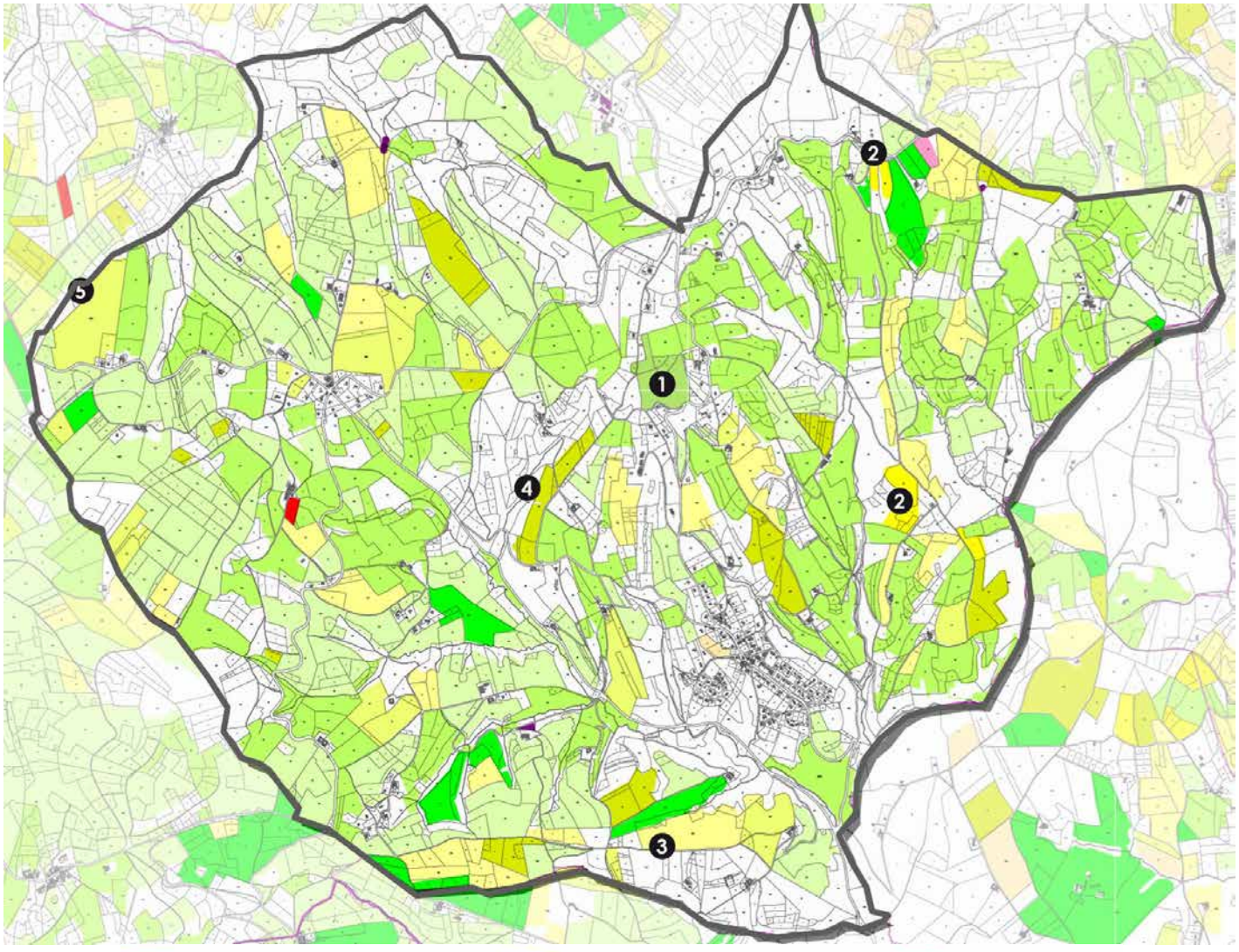
- Les surfaces agricoles de la commune et leur occupation

L'analyse de la carte d'occupation des sols réalisée par la DREAL révèle une occupation du sol très majoritairement agricole (environ 80 % de la surface communale).

L'occupation agricole du territoire est majoritairement dévolue aux prairies et à l'activité fourragère, en lien avec le poids de l'élevage dans l'agriculture de la commune.

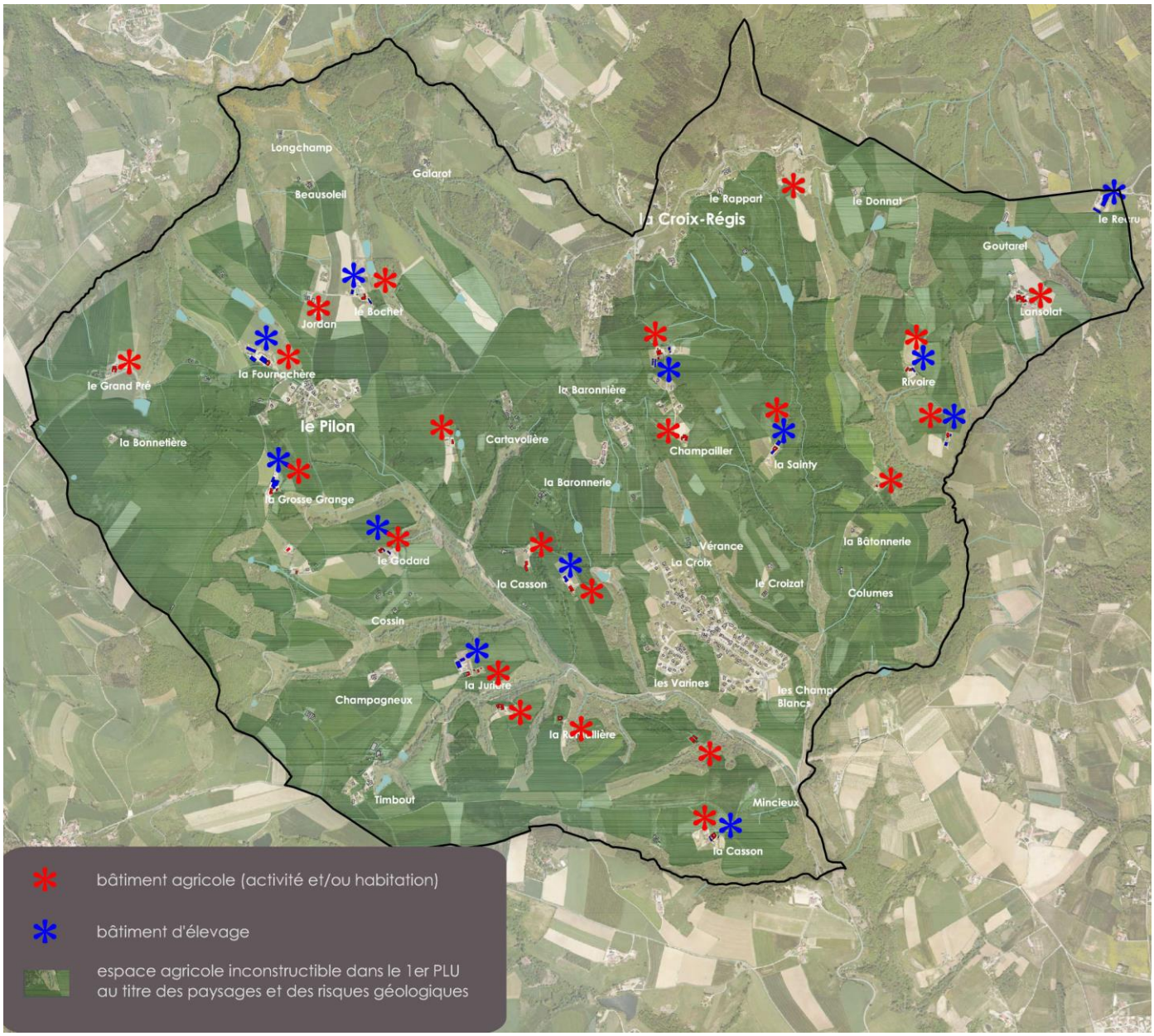
Cette occupation est complétée, dans le cadre de la polyculture, par une occupation céréalière, destinée à la nourriture du bétail notamment (blé, maïs). Quelques champs de tournesol et un verger sont aussi dénombrés.

Au final, la carte agricole de la commune révèle une répartition relativement équilibrée des surfaces agricoles sur le territoire, à l'exception des secteurs urbanisés du village et du Pilon, et des zones naturelles que sont les vallons naturels des affluents de la rive droite du Rhône, à l'Est (les Haies, le Bassemon, la Grande Combe), ou le Crêt des Moussières, au Nord Ouest du territoire.



prairie permanente
prairie temporaire
1 fourrage
maïs grain et ensilage
5 orge
3 blé tendre
4 autres céréales
2 tournesol
légume - fleur
verger

- Inventaire des bâtiments **d'activités agricoles sur la commune**



Le territoire communal accueille **une vingtaine d'exploitations agricoles, dont une grosse moitié (une douzaine) compte des bâtiments d'élevage.**

Ces bâtiments s'implantent de manière plutôt homogène sur le territoire, même si, là encore, la partie Ouest de la commune (Ouest du village et de la RD 59) rassemble une majorité des bâtiments. Les bâtiments **agricoles sont toutefois nombreux à l'Est**, sur les plateaux enserrés entre les vallons des affluents de la rive gauche du Rhône, espaces naturels à forts enjeux environnementaux qu'il convient de protéger de toute construction.

Sur cette partie du territoire communal, les bâtiments agricoles sont ainsi implantés au cœur d'un ensemble écologique fonctionnel qui, bien que devant être préservé dans son ensemble, devra ménager des zones **de développement et d'implantation agricoles autour des exploitations existantes.**

- **Les installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE)

La commune des Haies ne compte plus d'établissement visé par la législation ICPE, dans le cadre des productions animales et végétales, puisque l'élevage de chiens, le « Coin-Sauvage » qui était concerné (lieu-dit de Grimot) a cessé son activité.

c. Une commune qui voit le poids de son agriculture diminuer…

- **Nombre d'exploitations et surfaces agricoles**

Historiquement, l'agriculture sur le plateau des Haies était caractérisée par de petites exploitations d'élevage, avec quelques îlots de vigne, de verger et de cultures maraichères.

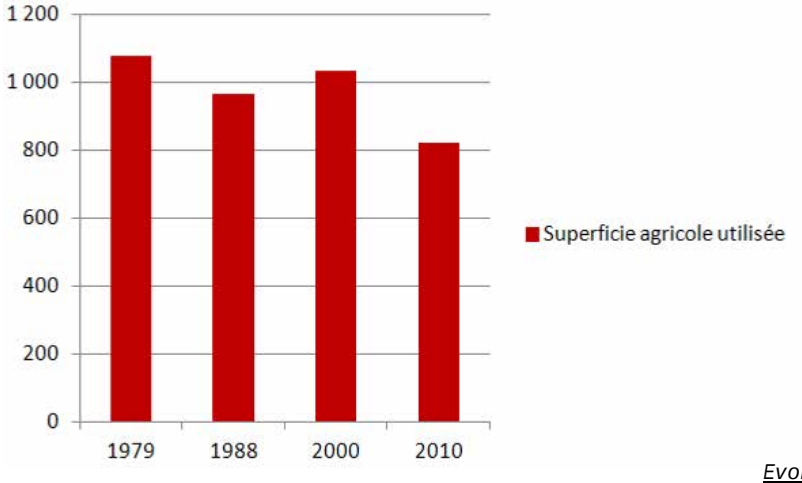
La richesse polyculturale qui permettait une certaine autonomie des habitants, a aujourd'hui quasiment disparue, orientée vers un mode intensif porté par les politiques européennes. L'homogénéisation des cultures va au profit des labours et des prairies,

Ainsi, le nombre d'exploitations agricoles a quasiment été divisé par 2 depuis 1988 (41 sièges d'exploitations en 1988, 33 en 2000, 21 en 2010 selon les données AGRESTE), tandis que la surface agricole utile des exploitations ayant leur siège sur la commune (SAU) a, elle, diminué dans des proportions plus modestes : de 965 ha en 1988, elle est passée à 823 ha en 2010, après une augmentation jusqu'à 1035 ha dans les années 1990. La SAU totale des exploitations ayant leur siège sur la commune diminuant proportionnellement moins rapidement que le nombre total d'exploitations, la SAU moyenne par exploitation a donc mécaniquement augmenté entre 1988 et 2010, passant de 23,5 à 37,4 ha, avec des exploitations plus « solides », plus viables sur le plan économique.

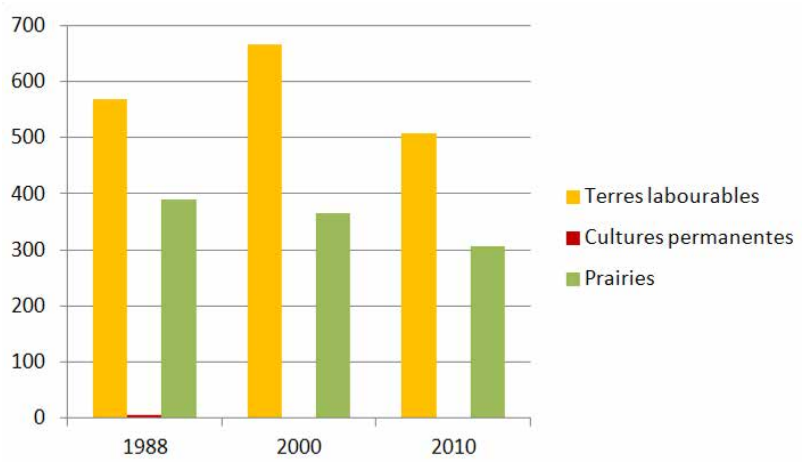
La légère diminution de la SAU totale des exploitations présentes sur la commune s'est faite de manière relativement équilibrée entre les différents types de cultures, même si les prairies ont davantage reculé que les terres cultivables : les terres labourables sont ainsi passées de 569 à 507 ha (-10,8%), et les surfaces toujours en herbe (prairies) de 390 à 307 ha (-21,2%).

	2010	2000	1988
Exploitations agricoles	22	33	41
SAU communale		1035	965
SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune	823		
SAU moyenne par exploitation	37,4	31,4	23,5
Terres labourables	507	666	569
Cultures permanentes	-	2	5
Prairies	307	366	390

Evolution de la SAU totale des exploitations ayant leur siège sur la commune



Evolution de la SAU par type de cultures



⇨ Compte tenu des engagements liés à la présence des périmètres AOC et IGP sur la commune, la préservation des prairies, dont la surface totale est celle qui a le plus diminué entre 1988 et 2010, constitue un enjeu particulièrement important.

- Cheptel

Corrélativement à la diminution plus importante des surfaces toujours en herbe, on peut observer que la taille du cheptel de la commune a enregistré une baisse significative depuis 1988, même si les données issues du recensement général agricole de 2010 sont incomplètes. Ainsi, la commune a vu son cheptel de gros bétail quasiment divisé par 2, passant de 1136 unités de gros bétail en 1988 à 637 unités de gros bétail en 2010. Les bovins sont passés de 779 à 351 sur la même période, tandis que les caprins ont vu leur nombre diminuer de manière moins importante, de 634 à 514 unités, après avoir toutefois enregistré une forte progression entre 1988 et 2000.

Cette diminution moins marquée du nombre de caprins sur la commune peut s'expliquer par l'impact bénéfique du classement de la Rigotte de Condrieu en Appellation d'Origine Contrôlée : valorisée, cette production agricole se maintient, en dépit de la diminution des surfaces de prairies, qui risquent de rendre difficile l'atteinte des objectifs d'autonomie fourragère fixés dans le cadre du label AOC.

	1988	2000	2010
Cheptel			
Gros bétail	*1136*	*1192*	*637*
bovins	*779*	*785*	*351*
caprins	*634*	*741*	*514*
ovins	*458*	*293*	
porcins	*88*	*19*	
volailles		*121*	

⇨ **L'agriculture des Haies est donc essentiellement tournée vers du poly**-élevage, qui donne au paysage toutes ses caractéristiques**. La production de Rigottes de Condrieu bénéficie d'une protection et d'une image valorisée, mais reste pourtant fragile, comme en témoigne, malgré une** certaine résistance, la diminution importante des surfaces de prairies disponibles ainsi que le nombre de caprins recensés dans les exploitations de la commune.
Le PLU devra classer en zone agricole protégée les secteurs d'AOC, pour préserver les prairies dans le cadre des objectifs d'autonomie fourragère fixés pour l'obtention du label.

- Age des exploitants

La protection des espaces agricoles ne suffit pas à assurer la pérennité de l'activité sur la commune. L'âge des exploitants est également à prendre en compte.
Les études effectuées auprès des agriculteurs de la commune et dans le cadre du recensement général agricole de 2010 montrent une répartition équilibrée des agriculteurs en fonction de leur âge, même si on enregistre, entre 2000 et 2010, une diminution de la part des moins de 40 ans, qui représentait entre 39 et 45 % des exploitants de la commune entre 1988 et 2000, et qui, au nombre de 5, ne représentaient plus qu'environ 25 % de l'ensemble des agriculteurs en 2000. Si la population des exploitants agricoles a, à l'instar de la population des Haies dans son ensemble, amorcé son vieillissement, la tranche des 40-50 ans reste majoritaire (9 exploitants sur 22). Toutefois, 7 exploitants de plus de 50 ans sont recensés, ce qui laisse craindre une nouvelle diminution du nombre d'exploitants et un risque de diminution de la part de l'agriculture dans l'économie communale.

⇨ **Le PLU doit donc prendre en compte la possibilité pour de jeunes exploitants agricoles de s'installer** sur la commune pour reprendre une exploitation, en conciliant la nécessité de préserver les terres labourables et prairies avec le maintien, sur le territoire communal, de suffisamment de zones **agricoles constructibles pour l'aménagement de nouveaux bâtis agricoles.**

- **Impact en termes d'emploi**

L'activité agricole est faiblement génératrice d'emplois sur la commune, puisque seuls 6 postes salariés ont été recensés par l'INSEE en 2010. Toutefois, l'étude de la charge de travail que représente l'activité agricole sur la commune permet de dégager 31 unités de temps de travail annuel (UTA), soit 31 équivalent temps plein. Dit autrement, l'agriculture communale fait travailler 31 personnes à temps plein chaque année. Parmi ces 31 emplois, 25 sont occupés par les exploitants (et parfois leur co-exploitant - pour un total de 22 exploitations).

Ce temps de travail annuel représenté par l'agriculture a été divisé par 3 entre 1988 et 2010, passant de 63 UTA en 1988 à 31UTA en 2010 (contre 52 en 2000), traduisant un poids de moins en moins important de l'agriculture dans l'économie communale, qui accompagne la déprise agricole sur le terrain.

⇨ *A retenir :*

Depuis 1988, l'agriculture a connu une évolution plutôt défavorable sur la commune, malgré la mise en place des périmètres AOC Rigotte de Condrieu et IGP Méditerranée et Collines rhodaniennes (viticulture) :

- Une SAU des exploitations qui a diminué de 15 % ;
- Un nombre d'exploitants divisé par 2 ;
- Un volume de travail annuel divisé par 3 et un faible nombre d'emplois salariés ;
- Un cheptel de gros bétail divisé par 2 et un nombre de caprins en diminution.

Sans pouvoir soutenir à lui seul l'activité agricole, le PLU de la commune des Haies doit trouver un juste équilibre pour la garantie d'une activité encore prépondérante, qui représente près du tiers des établissements économiques de la commune.

Il s'agit :

- d'une part, **d'endiguer la déprise agricole** en maintenant de larges surfaces agricoles non constructibles, qui tiennent compte du réseau d'irrigation, du paysage et de l'intérêt environnemental,
- d'autre part, **de maintenir les possibilités d'installation ou de reprise d'activités** pour les jeunes agriculteurs, dans un contexte de vieillissement de la profession sur la commune et d'accroissement de la SAU moyenne par exploitation :

Tout en intégrant les différents aléas, en particulier géologiques (très présents sur le territoire communal et particulièrement en zone agricole), le PLU devra donc laisser des possibilités de constructions en milieu agricole allant au-delà des seuls abords des bâtiments agricoles existants (logique qui a prévalu à l'approbation du premier PLU de la commune en 2006).

En particulier, la partie Ouest du territoire (Ouest du village et de la RD 59) sera majoritairement consacrée **à l'activité agricole, et, sans contraintes écologiques particulières, devra permettre l'implantation de** bâtiments agricoles.

A l'Est, au cœur des vallons formés par les affluents de la rive droite du Rhône, le PLU devra trouver un juste équilibre entre évolution des exploitations existantes et maintien du bon fonctionnement écologique et **paysager d'un ensemble naturel à protéger.**

3. L'activité touristique

La commune des Haies ne dispose pas d'un patrimoine archéologique, historique, architectural ou urbain qui justifie son identification en tant que point touristique majeur à l'échelle du Parc du Pilat ou même de la Communauté de Communes de la Région de Condrieu. S'il jouit de points de vue exceptionnels sur les Monts du Pilat ou la vallée du Rhône, avec un patrimoine bocager et vallonné encore préservé, le village des Haies reste moins attractif que des communes voisines telles que Condrieu, dont le seul nom jouit d'une réputation internationale, ou Ampuis, qui dispose de nombreux atouts dans le cadre d'un tourisme œnologique. Située entre les vallées du Gier et du Rhône, la commune des Haies n'en demeure pas moins difficile d'accès et à l'écart de l'offre touristique de la vallée du Rhône.

En dépit de ces handicaps, le tourisme constitue selon le SCOT un secteur d'activité prioritaire pour ce type de communes, et sur lequel le PLU peut avoir un impact. La préservation du patrimoine naturel, architectural, urbain ou historique, la mise en valeur du paysage, la possibilité d'aménager des itinéraires de promenades et randonnées ou des aires de loisirs, de développer une offre d'hébergement touristique sont autant d'actions régies par le document d'urbanisme et qui contribuent directement ou indirectement au développement de l'activité touristique tout en préservant et en valorisant le cadre de vie des habitants.

De fait, l'identification de l'offre touristique locale, à l'échelle de la commune comme de l'intercommunalité, permet de voir dans quelle mesure les objectifs du SCOT trouvent leur sens sur le territoire des Haies, et quels sont les enjeux dans le domaine, pour pouvoir les intégrer au document d'urbanisme, même s'ils s'avèrent être plutôt faibles.

a. L'activité touristique à l'échelle de l'intercommunalité

Bénéficiant d'une renommée nationale et internationale liée à l'activité viticole de la région, la CCRC jouit en outre de l'image positive que dégage le rattachement à un Parc Naturel Régional, à travers le Pilat. Le tourisme représente donc un véritable enjeu pour la CCRC, qui bénéficie d'une image valorisée, à laquelle s'ajoute une accessibilité particulièrement aisée (grandes infrastructures de la vallée du Rhône).

La CCRC s'est ainsi dotée de la compétence tourisme, et elle assure, en partenariat avec le Parc du Pilat, la gestion d'un Office de Tourisme, basé à Condrieu, la « ville centre » de l'intercommunalité.

Le site internet de la CCRC fait état des différentes activités que propose le territoire :

- Les espaces de loisirs en lien avec le fleuve Rhône:
  - La base nautique dite de « **la Presqu'île** » de Condrieu-les-Roches, située sur une presqu'île au pied des vignobles, qui regroupe port de plaisance et base de loisirs : baignade, téléski nautique (une installation qui, sur le modèle du remonte pente alpin, permet de pratiquer diverses activités de glisse nautique, wakboard, ski nautique…de manière écologique, sans nuisances sonores ni pollution aquatique et atmosphérique)
  - La ViaRhôna, qui emprunte le territoire de la CC de la Région de Condrieu. Elle a vocation à relier le lac Léman à la Méditerranée, en utilisant tous les modes de transport non motorisés
  - **La réserve naturelle de l'ile du Beurre**, espace d'observation des castors et point de départ de randonnées reliant la vallée au plateau par les sentiers sinueux arpentant les coteaux ;
- Les villages à visiter :
  - Condrieu et son patrimoine, lié à l'histoire des mariniers : Maison de la Gabelle, Tour Garon, chapelle de la Visitation, église St-Etienne. Des visites guidées sont organisées les mercredis soirs de l'été.
  - Ampuis et son château
- Les sites naturels majeurs tels que le Mont Monnet, sa chapelle et son panorama sur la vallée, les sentiers de randonnées et d'observation…
- **Les circuits de dégustation œnologiques**, à travers la démarche de labellisation « *Vignobles et Découvertes*» qui distingue un certain nombre de caves de la région de Condrieu et du Pilat rhodanien pour leur qualité d'accueil, leur amplitude d'ouverture au public, le fait qu'elles proposent au moins un vin d'appellation Condrieu, Cote Rôtie ou St Joseph… Des sites touristiques et lieux d'hébergement bénéficient également de ce label.
- Les marchés et halles de vente de produits fermiers et locaux à Ampuis, Condrieu, Longes, Echalas et Loire-sur-Rhône…

Aux côtés de ses propres attractions touristiques, la CCRC bénéficie de la proximité de Vienne, son patrimoine gallo-romain (Musée archéologique de Vienne-St Romain en Gal, théâtre romain, Mont Pipet, Temple d'Auguste et de Livie) et son festival de jazz, de Lyon, cité du patrimoine mondial de l'UNESCO, de l'offre de tourisme « nature » du Parc du Pilat, de l'espace « Eaux vives » de St Pierre de Bœuf, du musée de l'alambic de St-Désirat (Ardèche)… Cette proximité permet d'offrir des séjours de moyenne à longue durée en complément des séjours de courte durée se concentrant prioritairement sur les richesses intrinsèques de la région de Condrieu.

Outre ces différents points d'attraction touristique, la région de Condrieu offre **une gamme d'hébergement** diversifiée, permettant l'accueil de différents types de publics, et notamment d'une clientèle aisée à la recherche de séjours hautement qualitatif, en lien avec la découverte du vignoble local, ou d'une clientèle en recherche d'un tourisme « vert », proche de la nature :

- 3 établissements hôteliers sont recensés, dont un hôtel-restaurant 4 étoiles au bord du Rhône à Condrieu et 2 hôtels à Ampuis, tandis que la base de loisirs de la Presqu'île, aux Roches de Condrieu, dispose d'un hôtel restaurant 3 étoiles ;
- 4 campings sont recensés, dont 3 au bord du Rhône à Condrieu et Tupin-et-Semons, et un camping à la ferme aux Haies, route de Timbout, pour les amateurs d'une offre plus rurale ;
- 8 gîtes ruraux sont dénombrés sur Ampuis, Condrieu et Longes ;
- Une quinzaine de chambre d'hôtes sur les communes d'Ampuis, Condrieu, Tupin-et-Semons, St-Romain-en-Gier, Ste-Colombe, St-Cyr-sur-le-Rhône et Les Haies ;
- 3 structures d'accueil de groupes, dont 2 sur les Haies « El Pinto » et « le Domaine du Loup »
- 1 « village vacances » sur la base de loisirs de la « Presqu'île » ;
- Une trentaine de restaurants répartis sur l'ensemble du territoire et visant une clientèle diversifiée (cela va du snack au restaurant gastronomique…).

b. L'offre touristique de la commune des Haies

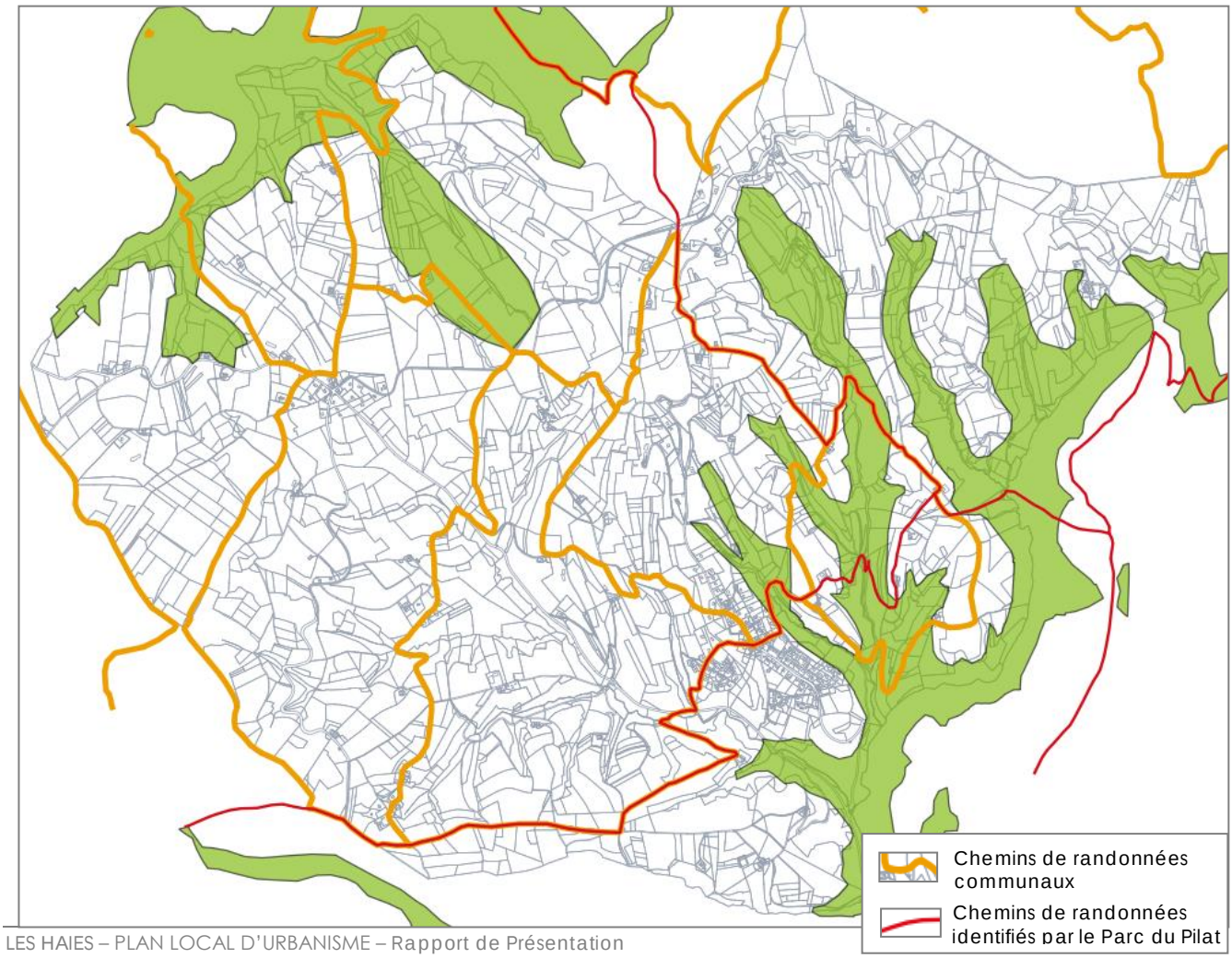
Si la commune ne dispose pas de points d'attraction touristique spécifiques, elle dispose toutefois d'une offre d'hébergement non négligeable, qui s'inscrit dans l'offre intercommunale et fait participer la commune à l'économie touristique de la CCRC.

Ainsi, la commune des Haies dispose de :

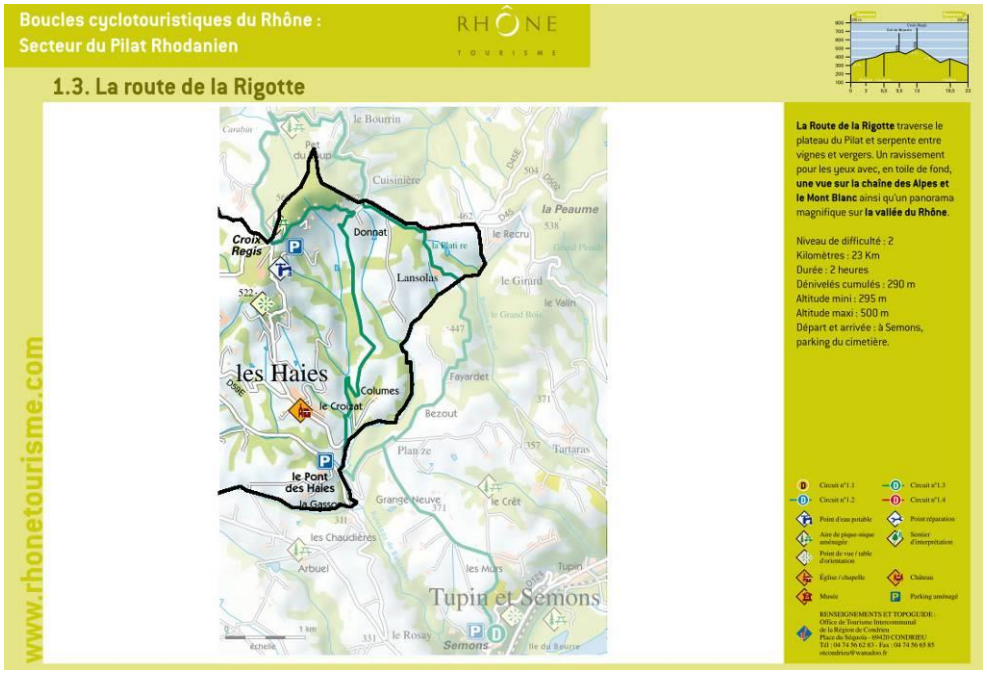
- 1 camping à la ferme, route de Timbout
- Une chambre d'hôte
- 2 structures d'accueil de groupes : « El Pinto », au hameau du Pilon, et le « Domaine du Loup », sur le secteur du Pêt du Loup.
- 1 restaurant, à la Croix Régis.

	raison sociale	classement	chambre	lit	couverts	adresse postale	n° parcellaire
Gîte de France	Domaine du Loup	1 épis	11	36		1103 rte de Vienne	AI 262
	Le Rappart	3 épis	2	4		894 ch. du Rappart	
	Le Rappart	3 épis	3	6		894 ch. du Rappart	
Gite de groupe	El Pinto	1 épis	6	29		306 ch. de la Madonne	AH 236
chambre d'Hote	Hermitane	3 épis	4	10		174 ch. du Pet du Loup	AI 163
Restaurant	GRAND MOUGIN	nc	-	-	50	196 ch. de la Madonne	AH 235
Camping	BONNARD Lucien		6			1681 rte de Timbout	AR 55

A une échelle locale, les Haies dispose en outre d'un réseau de chemins de randonnées, qui, en s'insérant dans le réseau de chemins identifié à l'échelle du Parc du Pilat, permettent de découvrir le patrimoine naturel et paysager de la commune. Surtout, cette offre de chemins de randonnées contribue à la valorisation du cadre de vie des habitants.

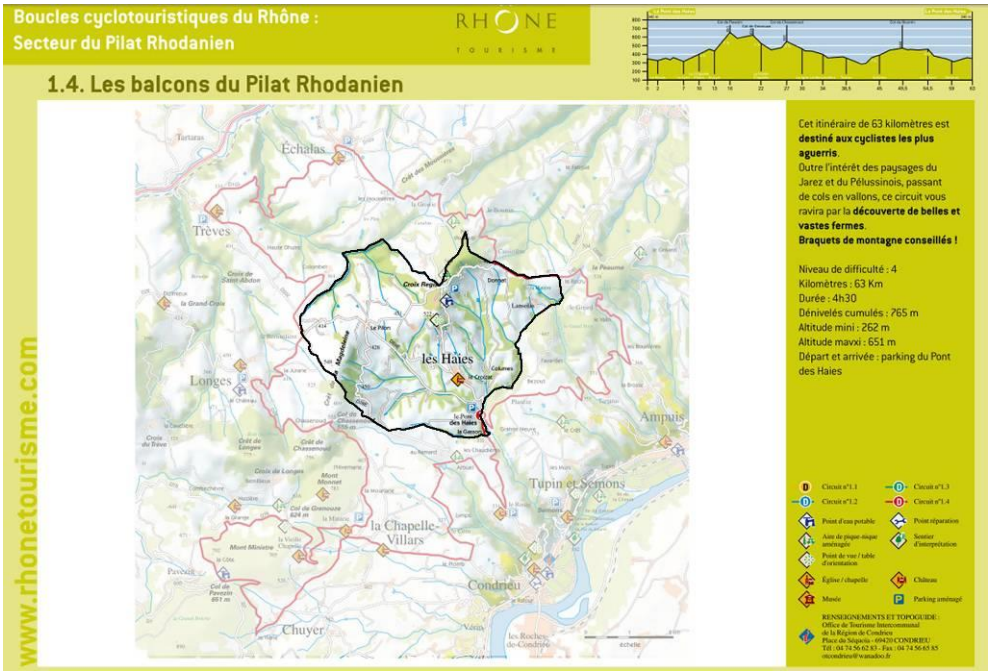


Enfin, par son allure champêtre et son caractère vallonné, le territoire de la commune peut se prêter à une pratique sportive du vélo. Ainsi, bien qu'aucun aménagement cyclable n'ait été mis en œuvre sur la commune, le Conseil général a identifié des boucles cyclotouristiques permettant la découverte du paysage et du patrimoine. La commune est concernée par deux boucles cyclotouristiques qui font l'objet de fiches numériques et papiers consultables auprès du Conseil général dans le cadre de sa politique touristique de promotion de son territoire.



La partie Est du territoire des Haies, entre les vallons du Bassemon et de la Grande Combe, est concernée par la boucle cyclotouristique du chemin de la Rigotte. Celle-ci emprunte notamment le chemin de la Batonnetie, qui relie la RD 59 à la RD 502, et la RD 502, avant de bifurquer sur Echalas puis de redescendre sur Tupins et Semons en limite communale.

La limite Nord-Est de la commune (sur la RD 502), est également emprunté par la boucle des « balcons du Pilat rhodanien » qui, entre Rhône et Loire, contourne le territoire des Haies et relie Echalas, Trèves, Longes, La Chapelle-Villars, Chuyer, Condrieu, Tupins-et-Semons, Ampuis et Loire-sur-Rhône en limite avec Les Haies.



Par ailleurs, la RD615 et la RD 59 permettent de rejoindre Ampuis ou Condrieu, qui, situées à environ 7 km, sont longées par la ViaRhôna (projet de voie verte cyclable reliant le lac Léman à la mer Méditerranée, dont le tronçon rhônalpin est quasiment achevé). La liaison cyclable entre Les Haies et les communes de la

vallée du Rhône est toutefois malaisée, du fait du relief particulièrement abrupt de la costière rhodanienne et de l'étroitesse des routes départementales concernées.

III. DYNAMIQUES URBAINES

A. Le paysage urbain

1. Le patrimoine historique de la commune

a. Les origines du village

Le village des Haies tirerait son nom de quelques vastes domaines qui occupaient anciennement le plateau sur lequel repose aujourd'hui l'église et le Bourg.

Une autre origine lui est connue : « hag » serait un terme teuton qui signifierait clôture, lieu fortifié. En effet, au temps des guerres de religions, le Baron des Adrets, avec la complicité de ses « Souchards », hystérisa les protestants contre les catholiques afin qu'ils s'entretuent. En menant sa campagne de propagande, il rencontra dans l'actuel village des Haies une certaine résistance à son entreprise. Rapidement, ce sont tous les villages alentours qui se liguèrent contre lui. Le baron dut se retrancher sur le territoire des Haies, territoire qui, constitué de nombreux alignements bocagers et langues forestières, était propice à monter des embuscades contre les assaillants des villages voisins. Les « remparts naturels » des Haies furent dès lors surnommés « les Hagues » par l'ennemi, un nom qui devint, suite à une erreur orthographique, « les Haies ».

Le village des « Hagues » puis des « Haies » s'est historiquement développé autour de l'église, formant un hameau important nommé « la Chance », devenu ensuite « les Croix » et « le Croizet ». Le village ne resta longtemps composé que de ce noyau d'urbanisation historique, tandis que se sont progressivement construites quelques fermes dispersées, à l'origine des hameaux composant aujourd'hui le vaste territoire communal. Le morcellement des unités bâties et plus précisément des fermes, date ainsi d'une époque lointaine : l'une des plus anciennes fermes isolées connues fut celle de la Grande-Madeleine qui appartenait à la famille Deschamps, placé sur un monticule, près de Longes. La plupart des fermes étaient propriété du seigneur de la Chance, lui-même suzerain du baron de Condrieu.

b. Un faible patrimoine bâti et urbain

Lieu de repli durant les guerres de religions, le village des « Hagues » a payé le tribut de la violence du baron des Adrets à sa disparition, en étant rattaché à la baronnie de Condrieu. Le village n'a plus jamais compté comme un lieu de pouvoir et de décision dans l'histoire politique locale, ce qui explique qu'il ne comporte pas de réel centre ancien, ni d'un patrimoine bâti particulièrement riche.

➔ Centre-bourg

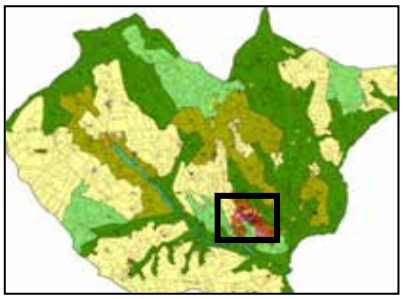
Au sein du centre-bourg, seule l'église et deux bâtiments anciens implantés au carrefour des principales voies de circulation attirent l'attention :

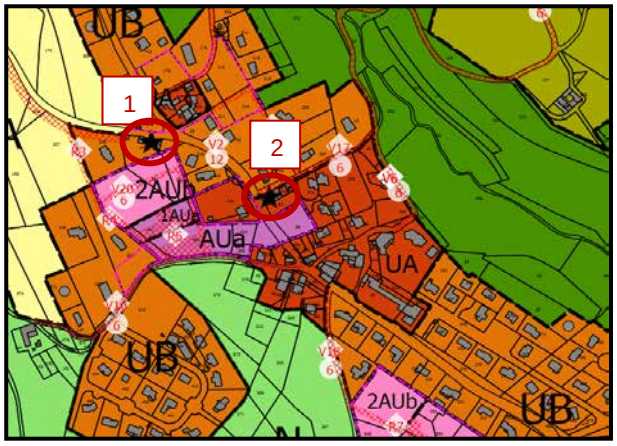
L'église St-Laurent :

Elle date probablement du 15°s. En 1757, elle connaît un premier agrandissement avec la construction de la cure par Messire Bernard, alors curé des « Hayes ». Les premières réparations interviennent également à cette époque puisque son oncle avait rénové le bâtiment avant d'en faire don aux habitants. Plus tard, elle fut une nouvelle fois agrandie et dédiée à St Laurent.

Il s'agit d'un monument avec deux petites colonnes à l'entrée du chœur. Les tuiles sont vernissées. Les 2 chapelles voisines démontrent une construction qui date du 15° et 16°s : le reste de l'édifice sacré est plus moderne.

Le Bourg (parcelles AM n°204 et AM n°142) : maisons d'habitation et muret





1

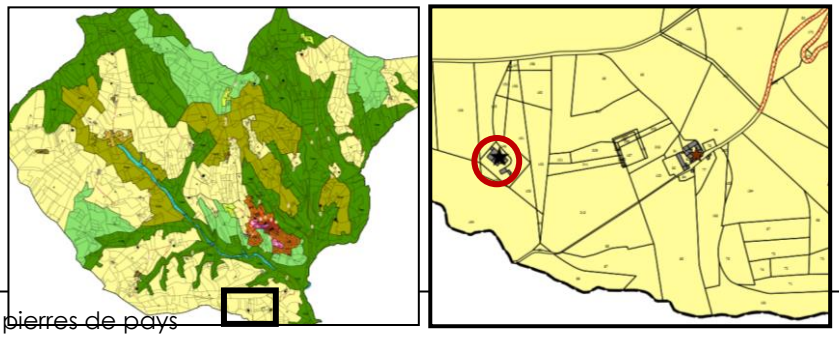
2

➔ Hors centre-bourg

La ferme des Haies diverge quelque peu du modèle pélussinois. Les volumes sont bas et assez simples, les toitures à 2 pans reposent sur les pannes sablières extérieures portées par les cordeaux de pierres. La maison de Jarez, plus complexe, comprend plusieurs corps, de part et d'autre d'une cour fermée avec porche d'entrée. Les toits à 2 pans, parfois 4, adoptent eux-aussi la tuile canal.

Plusieurs fermes traditionnelles, dont certaines ont aujourd'hui été transformées en logement, et d'autres n'accueillent plus aucune activité, peuvent être identifiées. Cette identification doit permettre de définir, dans le cadre du PLU, les outils de préservation les plus adaptés : protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ou changement de destination au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme :

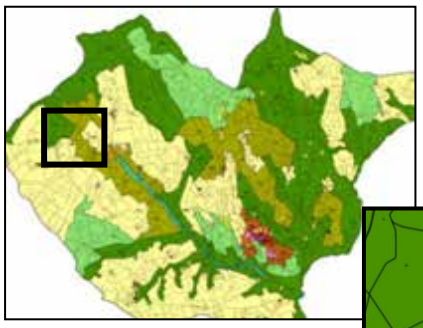
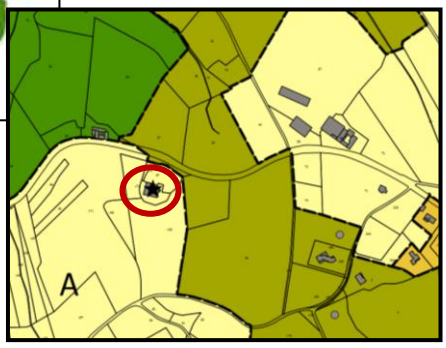
La Casson,
maison ancienne en pierres de pays



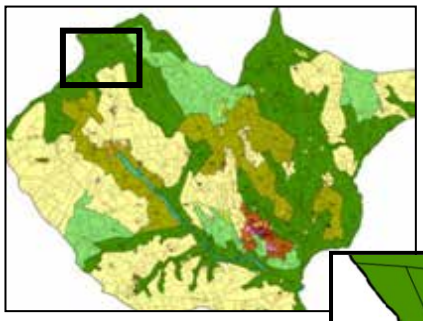
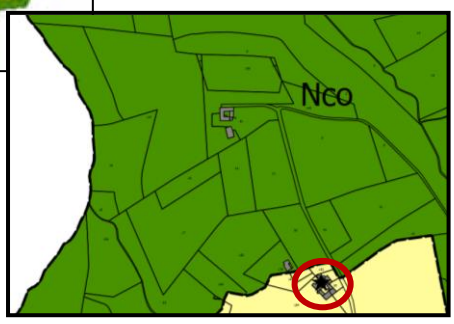
Timbout, maison d'habitation ancienne, en pierres de pays

Champagneux (parcelle AR n°55) : ferme partiellement réhabilitée. Une partie du bâtiment reste à usage agricole mais n'est plus utilisée.

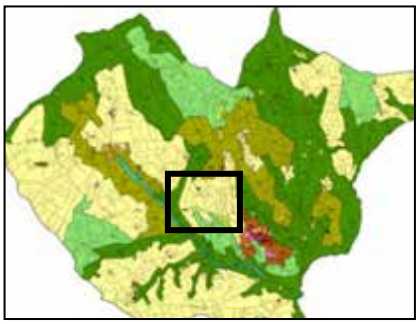
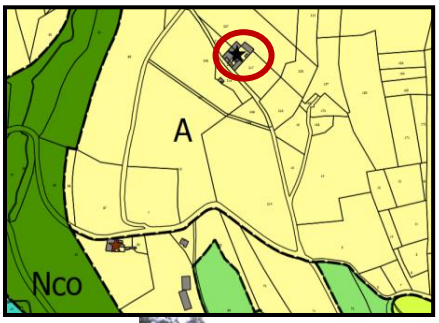
Les Chances (parcelle AB n°86) : ancienne ferme aujourd'hui rénovée et transformée en habitation

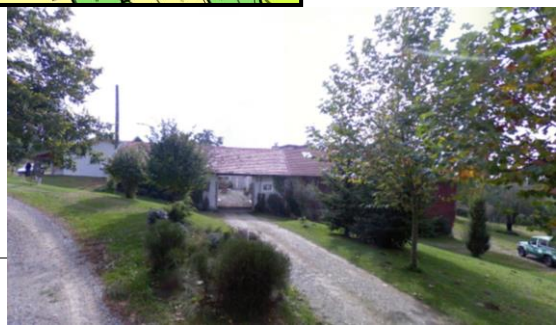



Beausoleil (parcelle AD n°34, 38, 39) : ancienne ferme aujourd'hui rénovée et transformée en habitation

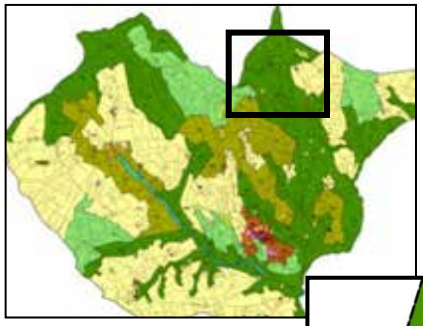



La Baronnerie

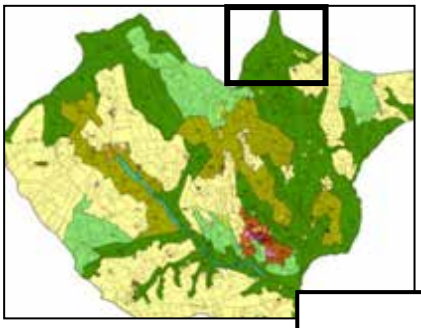



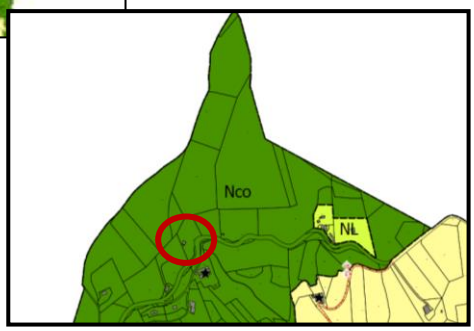


Le Rappart (parcelle AI n°154) : maison d'habitation

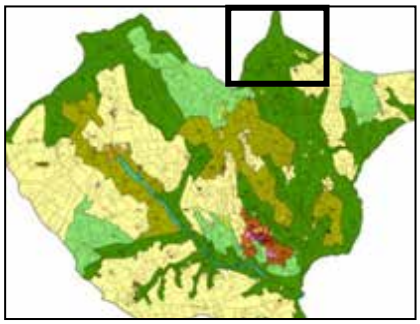


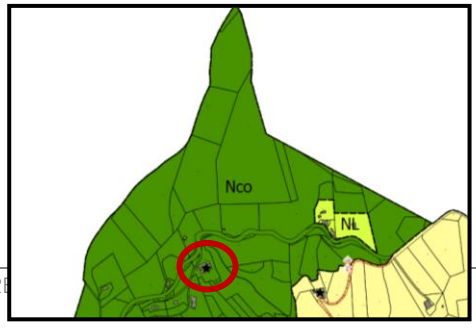
Pêt du Loup (parcelle AI n°176) : maison d'habitation en pierres de taille et briques





Le Rappart, Pêt du Loup

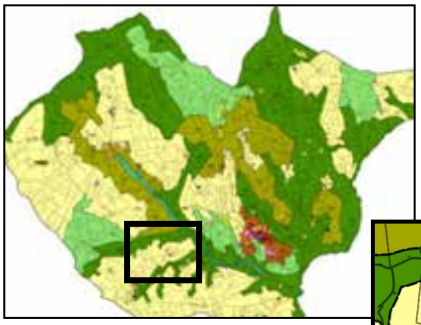


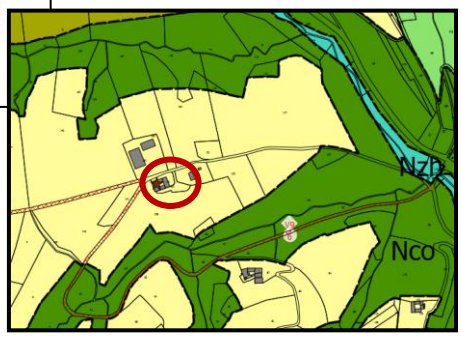


La Bâtonnerie(parcelles AL n° 272, 274, 275, 276) : ancienne ferme transformée en maison d'habitation

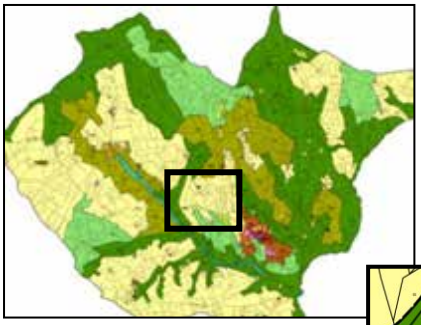
Columes (parcelle AL n°57, 260) : maison d'habitation

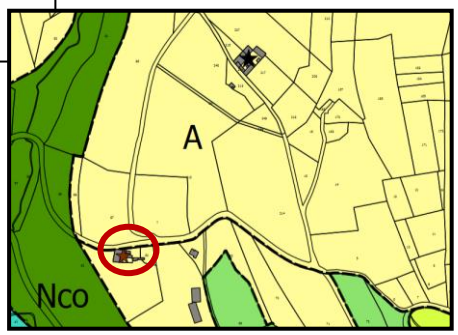
<u>La Jurière,</u> ancien bâtiment agricole en pierres de pays ne servant plus à l'activité agricole



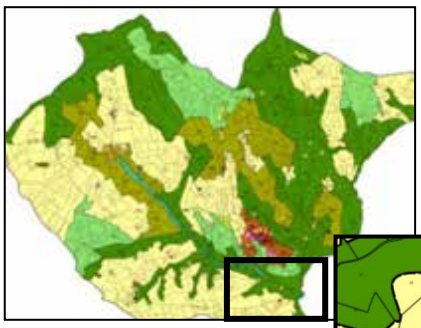


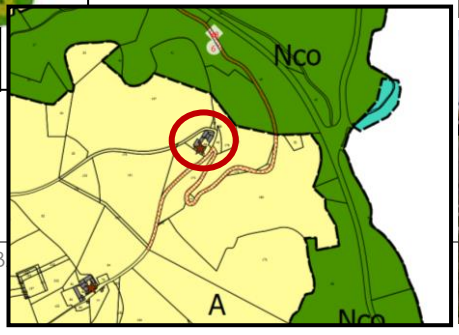
<u>*Chantemerle*</u> (parcelle AP n°61) : ancien bâtiment agricole ne servant plus à l'agriculture, construit en pierres de taille.



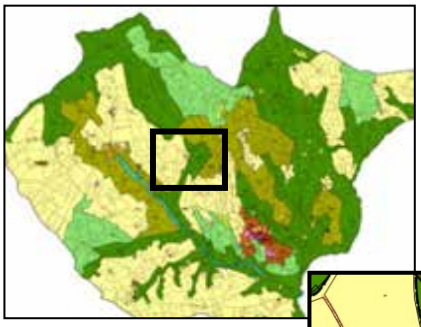


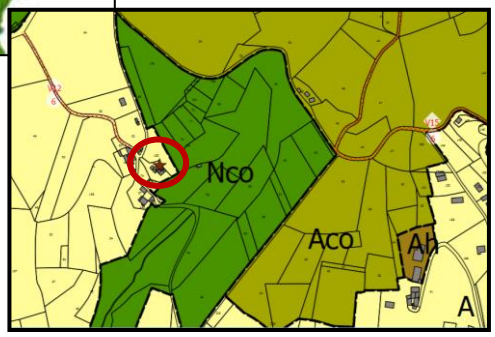
<u>*Mincieux*</u> (parcelle AN n°49) : ancien corps de ferme en « U » ne servant plus à l'activité agricole et ayant déjà partiellement muté en habitation (aile Nord-Est)



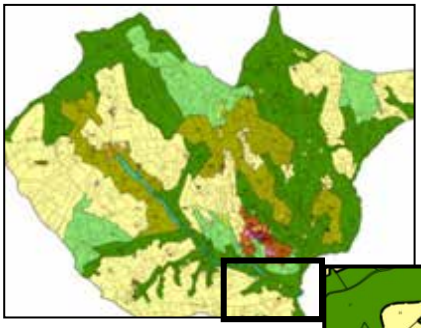


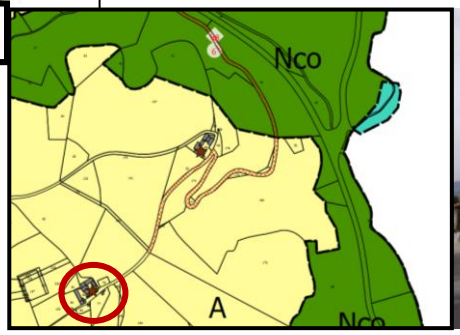
Crita-Volière (parcelle ACn°74) : ancien bâtiment agricole ne servant plus à l'agriculture



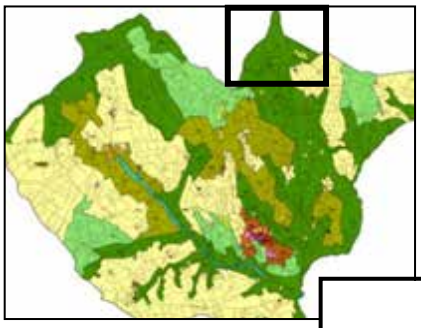


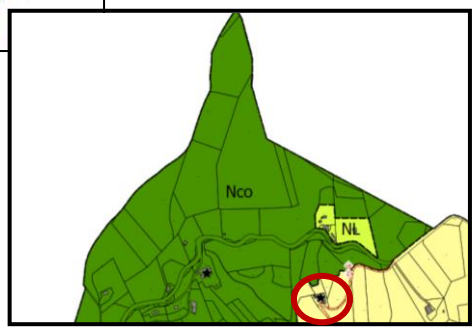
La Casson (parcelle AN n°83) : ancien corps de ferme en pélussinoise ne servant plus à l'activité agricole et ayant déjà partiellement muté en habitation





Chez Béraud (parcelle AI n°68) : bâtiment agricole en pierres, encore en activité





⇨ Si les bâtiments d'intérêt patrimonial sont, du fait d'une histoire assez pauvre, peu nombreux sur la commune, le PLU doit toutefois intégrer les nombreuses fermes traditionnelles qui subsistent, pour certaines, depuis le XVème siècle, et qui ponctuent le paysage. Ce patrimoine participe en effet à l'identité communale, comme une trace de son passé, et à l'animation des randonnées et déambulations sur le territoire. Il constitue en outre, quand il ne sert plus à l'activité agricole mais n'est pas réinvesti pour une autre fonction (logement), un gisement immobilier intéressant, qui peut permettre de soutenir un certain développement sans générer de consommation foncière supplémentaire. L'évolution de ce type de bâtiments patrimoniaux doit toutefois être encadrée par le document d'urbanisme, garant de leur préservation, au service du cadre de vie comme du développement touristique.

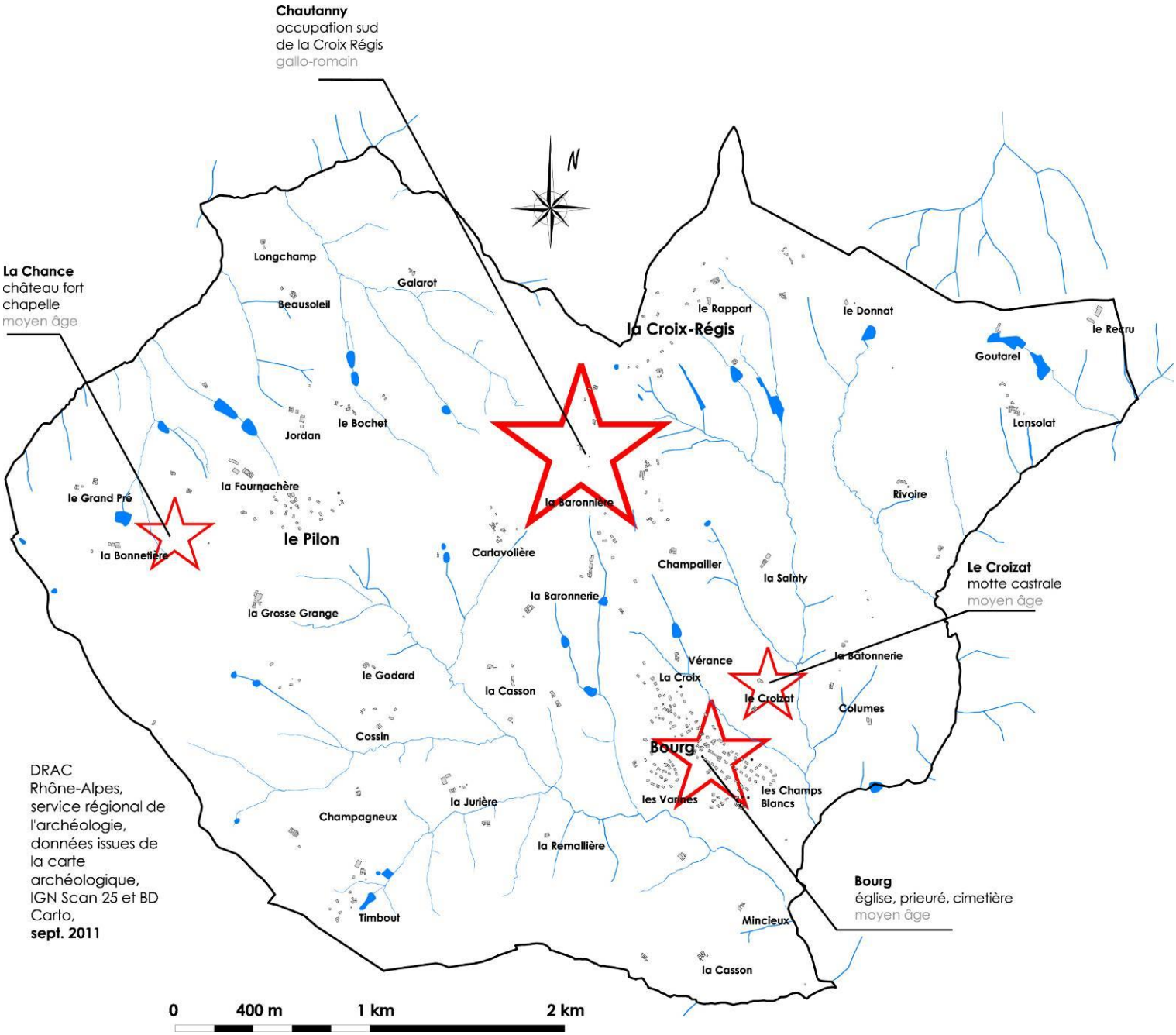
Dans ce but, les articles L151-19 et L151-11 du Code de l'Urbanisme pourront, en fonction de l'occupation actuelle de ces bâtiments, être mobilisés dans le plan de zonage du PLU et son règlement.

c. Un faible nombre d'entités archéologiques malgré une superficie communale importante

Avec un faible nombre d'évènements historiques ayant marqué son territoire, la commune des Haies ne compte logiquement que peu de traces du passé.

La carte archéologique nationale répertorie 6 entités archéologiques datant de la période gallo-romaine au Moyen-âge. La DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) Rhône-Alpes n'en retient que 4.

La commune des Haies n'est pas concernée par un arrêté préfectoral de zones de présomptions archéologiques sur les projets d'aménagement ou de construction.



2. L'évolution de l'urbanisation et de l'occupation du sol

La carte de Cassini ou carte de l'Académie est la première carte générale et particulière du royaume de France. Unique parenthèse civile jusqu'à la « Carte de France » actuelle, voulue par le roi Louis XV, elle est issue de la coordination, par le maître d'œuvre César-François Cassini de Thury (Cassini III), d'un ensemble d'équipes d'ingénieurs et de graveurs formés spécialement. Elle est la première carte à s'appuyer sur une triangulation géodésique dont l'établissement prit plus de 50 ans. La carte ne localise pas précisément les habitations ou les limites des marais et forêts, mais le niveau de précision du réseau routier ancien est tel qu'en superposant des photos satellite orthorectifiées aux feuilles de la carte de la France on obtient de spectaculaires résultats.

La carte d'Etat Major recouvre en grande partie le territoire national. Elle est constituée par l'assemblage des 978 dessins-minutes originaux de la carte d'Etat-Major établie au XIXème siècle. Ces levés manuscrits en couleurs, à l'échelle du 1 : 40 000, ont été établis entre 1825 et 1866. Ils ont été réduits au 1 : 80 000 pour graver les plaques de cuivre utilisées pour l'impression monochrome de la carte d'Etat Major. Des mises à jour, notamment des voies ferrées, au fur et à mesure de leur construction, ont été effectuées jusqu'en 1889. Cette carte militaire vient compléter celle de Cassini, en soulignant davantage l'exactitude des reliefs, du réseau viaire et hydrologique. Elle précise également la morphologie des groupements bâtis à l'échelle de l'unité bâtie.

a. Le processus d'urbanisation

- Une urbanisation historiquement caractérisée par le développement de fermes disséminées sur le territoire, et une faible centralité

Soulignant les caractéristiques du relief, marqué par la dynamique hydrologique des 3 bassins versants constitutifs de la commune, la carte de Cassini, réalisée au XVIIème siècle, montre que le village des Haies ne constituait à l'époque qu'une juxtaposition d'exploitations fermières, dont certaines remontent au XVème siècle, et qui expliquent le nombre important de hameaux sur la commune. Leur implantation et leur isolement ont été conditionnés à la présence d'une source et à son débit souvent faible.

Le centre-bourg des Haies ne figure pas sur la carte, traduisant sa faible taille. En 1800, la commune des Haies ne compte que 304 habitants, dont une bonne partie réside dans les différentes fermes disséminées sur le territoire (environ 250 personnes réparties sur une vingtaine de petits hameaux).

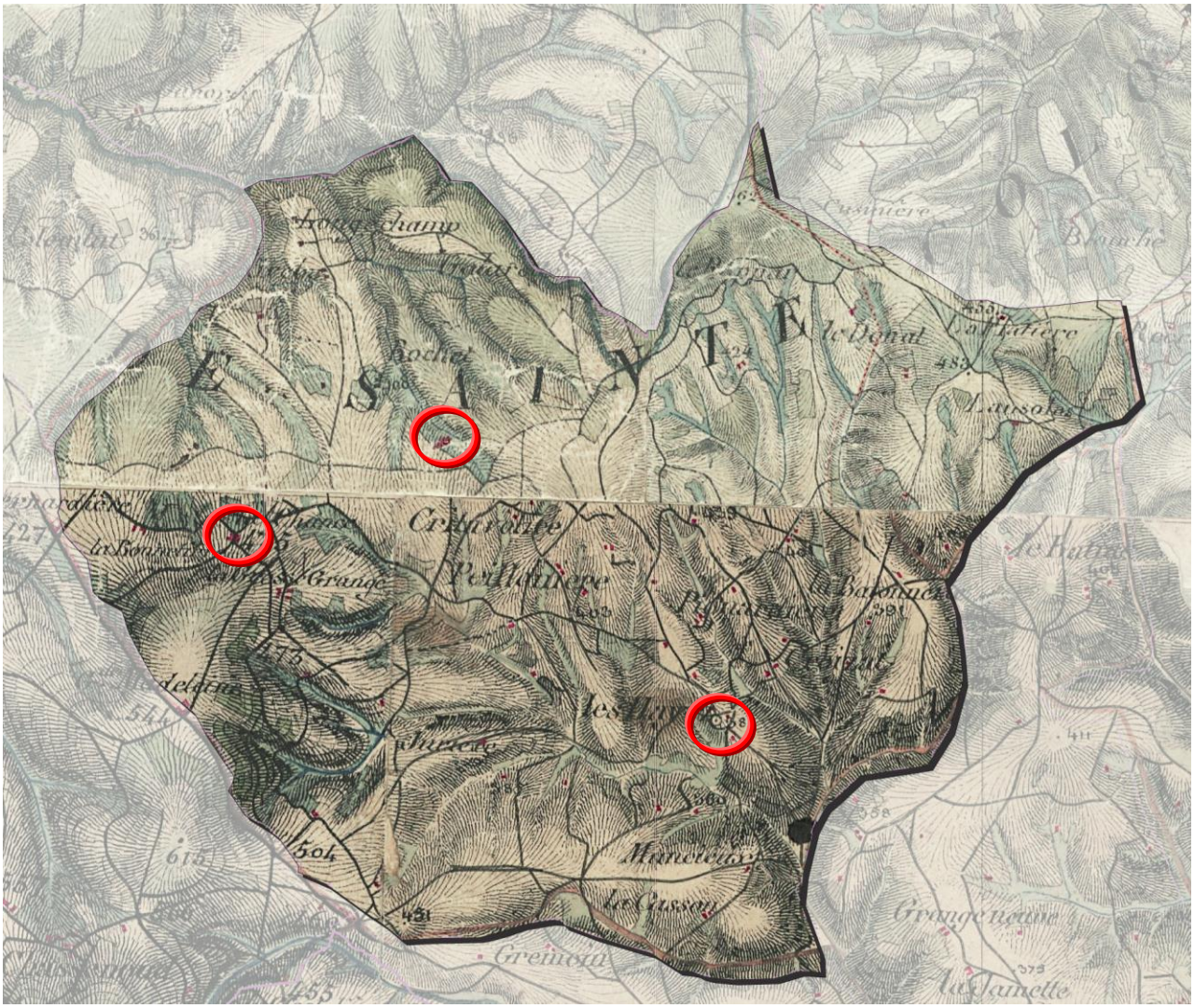
Carte de Cassini – XVIIIème siècle : une urbanisation morcelée, constituée de fermes disséminées

A la fin du XVIIIème siècle, la commune ne connaît pas davantage de concentration urbaine. En effet, la carte d'Etat Major ci-dessous n'indique la présence du Bourg qu'à travers l'église, sans qu'aucune concrétion urbaine n'apparaisse autour de cette dernière. La carte d'Etat major révèle aussi quelques hameaux isolés, dont le hameau de la Chance, à l'Ouest du territoire, à l'endroit de l'actuel hameau du Pilon. Ce hameau constitue un héritage de la présence de l'ancien château fort du baron des Adrets.

Au XIXème siècle, l'urbanisation du territoire demeure particulièrement morcelée, essentiellement constituée de fermes agricoles implantées en dehors des secteurs de crêts et des lignes de talwegs.

L'urbanisation représente alors 15,23 ha, pour un total d'environ 56 logements, soit une densité moyenne de 3,67 logements/ha.

Carte d'Etat-Major – XIXème siècle :
une urbanisation qui demeure disparate, sans aucune centralité malgré quelques noyaux religieux ou issus de l'histoire féodale



- <u>Une explosion démographique liée à un phénomène de périurbanisation qui, en accentuant la dissémination des constructions sur le territoire, a engendré un important mitage</u>

Au cours du XIXème siècle, la commune a connu une croissance démographique régulière, comptant environ 430 habitants en 1914. Jusqu'à la seconde guerre mondiale, la population de la commune enregistre une stagnation, avant d'entrer dans une phase récessive liée à la seconde guerre mondiale (environ 380 habitants en 1945, soit une baisse de 10 % de population). Ce n'est qu'à compter de l'après-guerre que la commune a connu le développement de l'urbanisation qui lui a donné sa physionomie actuelle (pour rappel, 80 % des logements des Haies ont été construits après 1949), dans le cadre du phénomène de périurbanisation qui s'est progressivement étendu depuis l'agglomération lyonnaise, viennoise et roussillonnaise à la vallée du Rhône et au Pilat.

Il convient toutefois de noter que **ce fort développement dans la seconde moitié du vingtième siècle n'a pas fondamentalement changé la répartition de l'urbanisation sur le territoire communal, les nouvelles** constructions, nombreuses, se répartissant sur différents hameaux de la commune, à proximité des fermes existantes. Ce développement s'explique, d'une part, par la persistance de l'activité agricole qui nécessitait l'installation des agriculteurs à proximité de leurs bâtiments et de leur exploitation, mais aussi par une réglementation qui, jusqu'à la fin des années 1990 et l'avènement de la loi Solidarité et renouvellement urbains (13 décembre 2000), ne faisait pas de l'économie d'espaces naturels et agricoles et de la limitation du mitage du paysage un objectif majeur d'aménagement du territoire. Les anciens POS prévoyaient même des zones d'urbanisation nécessitant une taille minimale de terrain (zones NB), afin notamment de permettre l'implantation de dispositifs d'assainissement autonome, qui nécessitait à l'époque une surface d'épandage en sous-sol relativement importante. Ces zones ont engendré une consommation foncière importante.

Si les secteurs d'urbanisation traditionnels ont vu leur emprise étoffée avec l'implantation de constructions **récentes, la typologie de l'urbanisation de la seconde moitié du vingtième siècle s'est largement affranchie** du modèle de la ferme ou du hameau traditionnel. L'après guerre a en effet vu naître un urbanisme diffus et lâche, marquant fortement les paysages. L'organisation du logement s'établit au milieu d'une parcelle importante, l'effet de rue n'est plus recherché, les constructions s'établissent le long des réseaux, souvent sur les lignes hautes du paysage des pentes dominantes.

Aux Haies, les hameaux situés sur la ligne de crête circulant entre les vallées de la Baronnière et de la Grande Combe, où circule la RD 59, principale voie de desserte de la commune (axe Nord-Sud) et liaison intercommunale entre Condrieu et Givors, ont plus particulièrement accueilli cette urbanisation récente. Le bourg, lui aussi situé sur cet axe, connait la même évolution. Le hameau historiquement plus important du Pilon s'est aussi plus particulièrement développé, accueillant une petite dizaine d'habitations nouvelles entre 1950 et 2000. Là encore, la rencontre des principales voies de circulation menant à la vallée du Gier ou à la vallée du Rhône n'est sans doute pas étrangère à son développement plus important, les nouveaux logements construits bénéficiant d'une accessibilité renforcée.

Au total, l'urbanisation récente représentative de l'époque de l'après guerre jusqu'à l'an 2000 (liée à la vague de périurbanisation qui a frappé de nombreux territoires autour des grandes agglomérations, et caractérisée par l'habitat pavillonnaire) a consommé 39,25 ha, pour un total de 190 logements (et 400

habitants supplémentaires), soit une densité moyenne de 4,89 logements/ha (un nombre à peine plus élevé que l'urbanisation rurale traditionnelle).

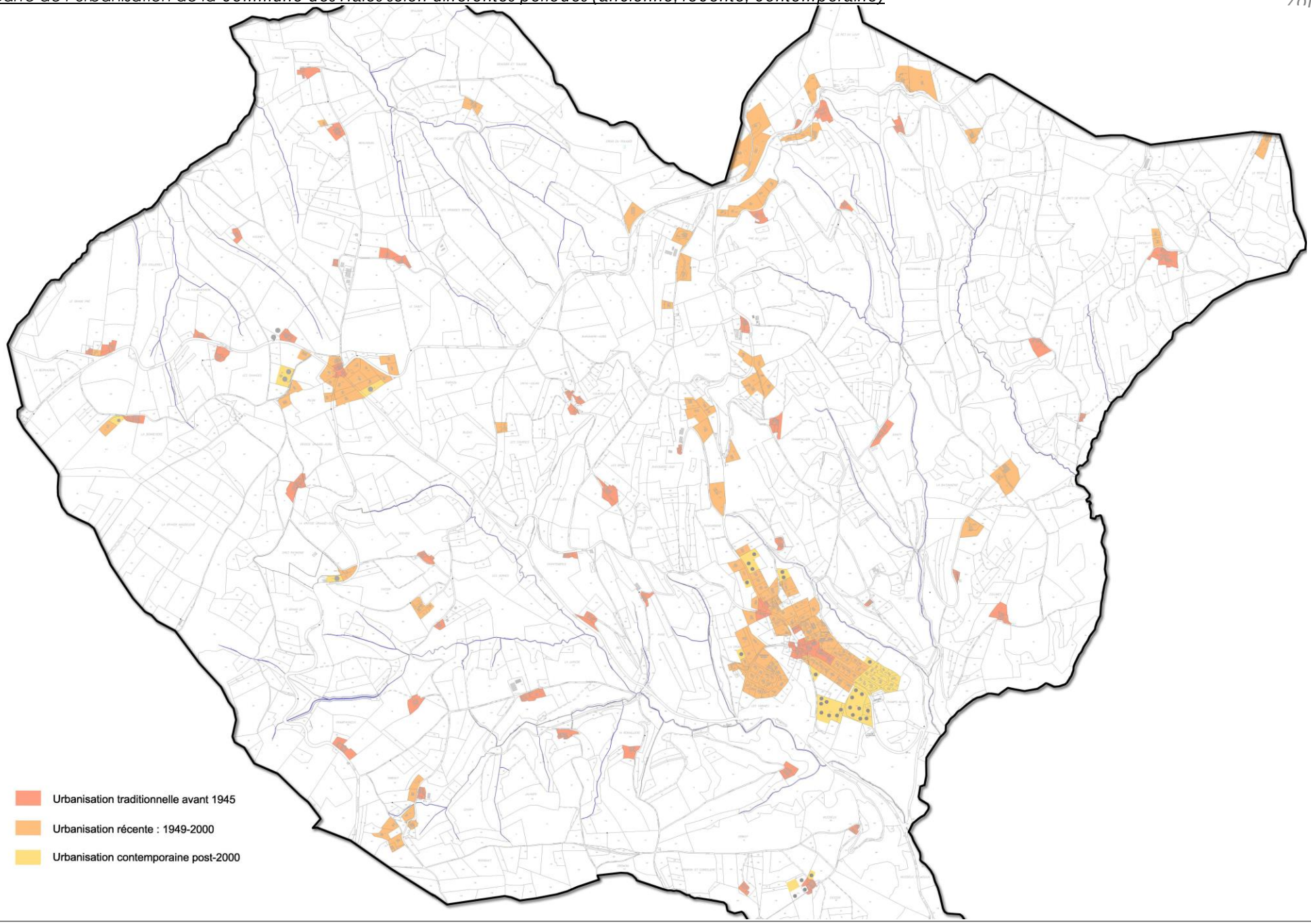
- Une croissance démographique **récente qui s'est recentrée sur le bourg et s'appuie sur des formes urbaines densifiées et diversifiées**

Depuis 2000, la commune enregistre un renforcement de l'urbanisation du bourg au détriment des hameaux disséminés sur son territoire. Conscients de la nécessité, en application de la loi Solidarité et renouvellement urbains, de développer une offre d'habitat diversifiée pour favoriser la mixité sociale tout en limitant le mitage des paysages, les élus de la commune ont en effet engagé plusieurs opérations d'ensemble maîtrisées, en continuité du bourg. Des opérations privées ont également été entreprises :

- **Le lotissement des Varines, une opération d'urbanisme emprunte de mixité** : initiée dans les années 1990, cette opération présente une grande mixité dans les formes urbaines. Du petit collectif à la maison individuelle, cette opération a permis de répondre à une large demande, auprès des jeunes ménages notamment. Cependant, elle marque le 1er décrochement de l'enveloppe urbaine, implantée en discontinuité du Bourg,
- Le Clos des Chênes : initié dans les années 2000, cette opération a conduit, avec celle du lotissement des Acacias, à une extension de la nappe urbaine vers le Sud, jusqu'aux limites de « l'éperon » sur lequel le bourg originel s'est implanté. Bien qu'organisé selon la forme classique du lotissement, avec une voie unique aboutissant sur une raquette de retournement, le Clos des Chênes poursuit l'effort de densification et de diversification de l'offre de logements engagée, avec le développement d'une offre de logements individuels groupés en duplex nouvelle pour la commune des Haies.

L'urbanisation contemporaine, post-2000, représente une consommation foncière totale de 8,07 ha, pour 53 logements, soit une densité moyenne de 6,56 logements/ha.

Carte de l'urbanisation de la commune des Haies selon différentes périodes (ancienne, récente, contemporaine)



⇨ ***A retenir***

L'analyse de l'évolution de l'urbanisation sur les Haies permet de relativiser l'impact de la périurbanisation pour la commune. Si elle a en effet doublé sa population et son nombre de logements entre 1968 et 2010, sa superficie importante et son relief accidenté ont contraint l'urbanisation de la seconde moitié du XXème siècle à venir s'accoler aux poches d'urbanisation anciennes (fermes et hameaux disséminés). Malgré un mitage certain, la commune des Haies a ainsi pu conserver une physionomie plutôt rurale, faite de petites poches d'urbanisation distinctes et conservant chacune une réelle identité patrimoniale, caractérisée par le maintien de corps de fermes anciens et des points de vue remarquables sur le paysage des piedmonts du Pilat.

Le centre-bourg a lui aussi bénéficié de cette évolution, à une échelle toutefois plus importante, par ailleurs confortée par le recentrage récent de l'urbanisation sur son enveloppe urbaine.

Outre une répartition équilibrée de l'urbanisation sur le territoire, la commune dispose de densités de logements plutôt faibles, malgré le développement d'opérations de lotissements pavillonnaires, d'habitat individuel groupé ou de petits collectifs sur le centre-bourg.

La commune doit donc, en compatibilité avec les objectifs affichés par le SCOT, poursuivre ses efforts de densification des tissus urbanisés, et de diversification des formes de logements, pour rompre, sur le centre-bourg, avec la logique prédominante de l'habitat individuel libre implanté sur parcelle, et favoriser sa centralité.

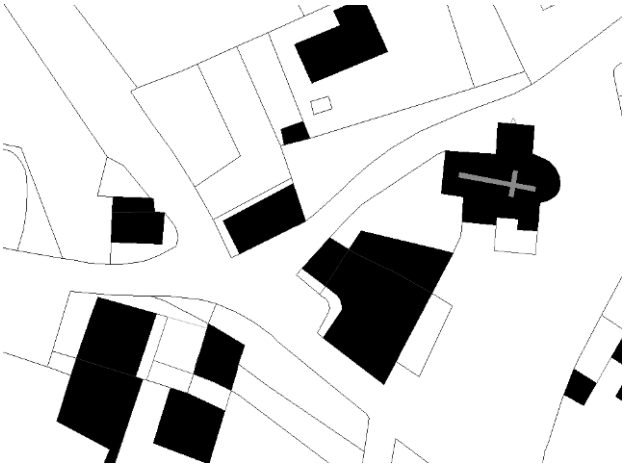
b. Morphologie urbaine et trame parcellaire

L'analyse de la morphologie urbaine permet de distinguer les tissus correspondant aux différentes époques d'urbanisation précédemment relevées. Les tissus du centre-bourg et des hameaux anciens, et le tissu des secteurs d'urbanisation récente, en extension des noyaux plus anciens, présentent des différences très nettes en termes de réseau viaire, de parcellaire et d'implantation du bâti. L'urbanisation récente n'a en effet pas « collé » à la morphologie urbaine originelle du territoire, reproduisant plutôt des standards d'urbanisation propres à la seconde moitié du XXème siècle et au phénomène de périurbanisation qui a touché de nombreux territoires français autour des villes moyennes comme des grandes agglomérations.
On distingue ainsi, aux Haies, la morphologie urbaine traditionnelle du bourg et des hameaux, et la morphologie urbaine récente, liée à la périurbanisation.

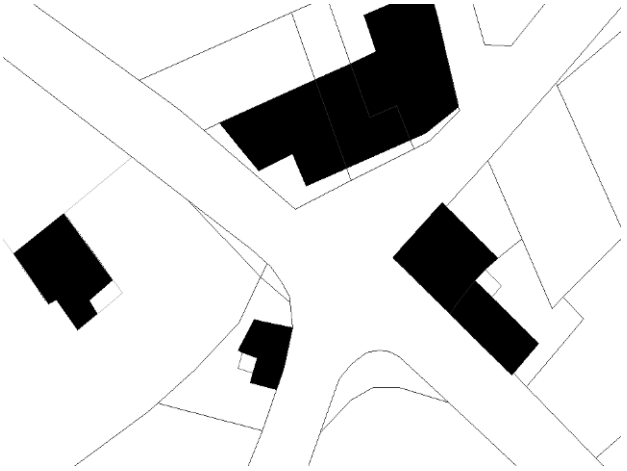
- Morphologie originelle : le bourg et les hameaux

La faible surface du bourg ancien, liée à son faible développement historique et à un petit nombre de constructions traditionnelles, peut lui conférer le statut d'un hameau parmi d'autres, bien qu'il se distingue toutefois en accueillant l'église, et les principaux équipements publics communaux : école, mairie, salle des fêtes.
Si le vieux-Bourg a été fortement remanié, on retrouve tout de même le noyau originel par la présence d'une trame parcellaire resserrée et composite. L'aménagement des équipements aura permis de définir des espaces publics de grandes superficies et ainsi de doter le bourg de lieux de sociabilité et de rencontres que les hameaux n'ont pas : une amorce de centralité de village a ainsi été créée, en rupture avec l'absence de centralité qui a historiquement caractérisé le bourg des Haies.

L'église et les quelques constrictions anciennes qui l'entourent dans le centre-bourg



De manière générale, le bourg des Haies comme les hameaux anciens favorisent une accroche du bâti aux voies de circulation contre lesquelles ils viennent s'appuyer. Les carrefours des anciennes voies d'échanges avec les communes voisines sont ainsi soulignés par une implantation des bâtiments en limite, bâtiments qui constituaient souvent des points d'étape pour des diligences de passage (auberge avec étable pour les chevaux). Le Pilon, notamment, s'inscrit dans cette typologie de « hameau carrefour » (c'est d'ailleurs aujourd'hui l'un des plus gros hameaux de la commune).

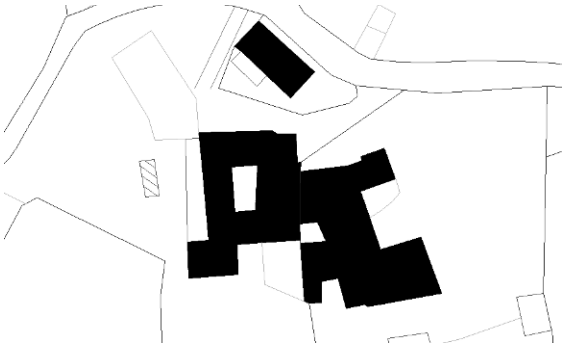


Le hameau du Pilon, au carrefour des RD 502 et 59

Les masses bâties du bourg et des hameaux se composent de plusieurs entités, organisées selon un parcellaire varié. On peut néanmoins distinguer différentes morphologies : soit en îlot ; ou selon une composition générale formant un vide intérieur de type cour, ou encore de manière linéaire mais en vis-à-vis le long d'une rue, avec un espace extérieur privatif en fond de parcelle, coupé de l'espace-rue.

Les volumétries sont de l'ordre de R+1 à R+1+c voire R+2 aux abords de l'église en centre-bourg, dont le clocher domine le centre du village.

Ferme ancienne

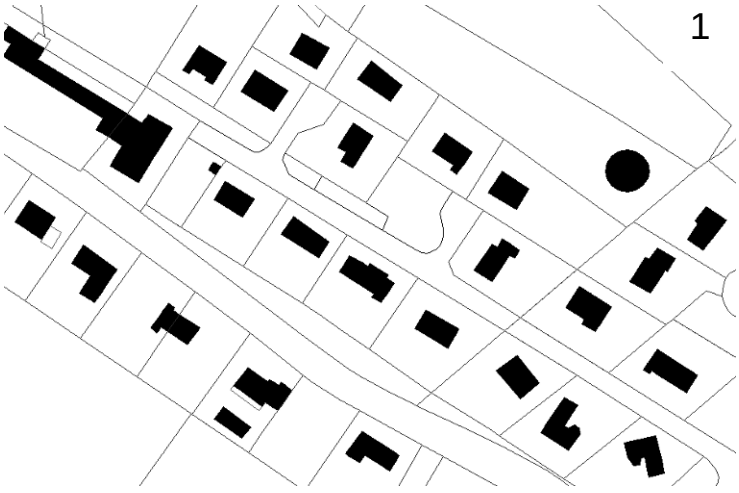


- **L'urbanisation récente**

Les extensions récentes (post 1960) se repèrent par un parcellaire relativement homogène et distendu. Les pavillons s'implantent au centre de grandes parcelles, desservies par des voies en impasses lorsque ceux–ci sont issus d'une procédure de lotissement. Le rapport traditionnel à la rue a disparu, les pavillons se retrouvant coupé de l'espace public par des reculs importants, au minimum de 5 mètres, et cachés par des clôtures souvent opaques. Le rapport des bâtiments les uns avec les autres est aussi largement distancé par les retraits par rapport aux limites parcellaires.

On observe ce type de tissu :

- Dans les extensions récentes, au Sud du bourg (1), où le parcellaire est organisé principalement selon le modèle du lotissement. Le découpage géométrique fait état d'une logique économique (maille de forme carré au Champ Blanc et aux Chênes), laissant peu de place à l'espace public. L'emprise de chacun des lotissements se distingue du tissu urbain ancien, créant une rupture dans la trame viaire et d'espaces publics, ainsi que dans l'organisation des « pleins et vides ».

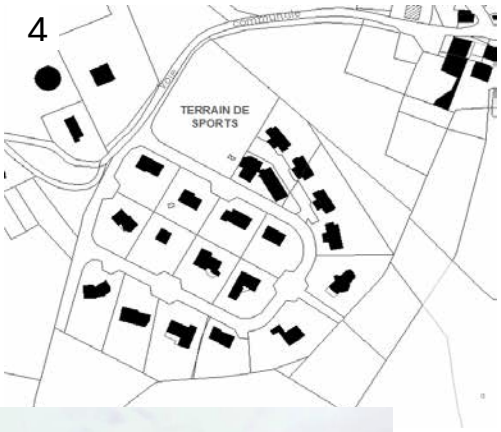


- En entrée Nord du village (2), le tissu parcellaire s'étire en mailles irrégulières perpendiculairement à la RD 59, dans une logique de « faubourg ». Ce secteur reste toutefois à l'échelle du bourg des Haies, avec une densité très faible et une morphologie bâtie composite (constructions plus anciennes s'implantant à l'alignement de la RD 59 et maison individuelle).

- Dans le hameau du Pilon (3), au-delà du noyau originel d'urbanisation, il comporte une organisation parcellaire plus lâche, basée sur des découpages fonciers « spontanés ». Cette typologie d'urbanisation engendre une forte consommation foncière.

- Dans les opérations récentes des Varines (4) et du Clos du Soleil (5), on assiste à un découpage parcellaire géométrique, avec toutefois une voirie de desserte connectée à la voie communale dans le cadre des Varines. Les deux opérations ont participé à la diversification des formes de logements sur la commune, générant des possibilités nouvelles de parcours résidentiels et une plus grande mixité sociale.

  Le lotissement des Varines dispose d'une mixité des formes d'habitat, avec habitations individuelles et logements collectifs qui, s'adaptant au relief, fait preuve d'une bonne cohérence d'ensemble et marque, à l'aide des jardins en fonds de parcelle, une transition avec le vallon naturel. Cette dernière opération comporte en outre un espace public (le terrain de sport) favorable à la sociabilité.



Le Clos du Soleil, exclusivement composé de maisons individuelles groupées, s'est quant à lui attaché à reproduire la forme du faubourg ou du hameau, avec un bâti implanté au plus près de la rue (qui devient un espace public plus vivant, sur lequel donnent les entrées des logements), et des espaces extérieurs privatifs en fonds de parcelles, à l'arrière des bâtiments. Une réelle hiérarchisation des espaces publics et privés s'opère, sans réelle coupure toutefois, à la différence des maisons individuelles implantées en cœur de parcelle.

5

B. *Le fonctionnement urbain*

1. Les équipements et les espaces publics

a. Equipements

Dépourvu d'une centralité historiquement marquée, la commune des Haies a engagé récemment une restructuration de son centre-village, dans le but de renforcer la pluralité des fonctions et de développer son offre d'espaces publics, au service du cadre de vie et de l'animation du village.

Ainsi, le centre-bourg comporte aujourd'hui une vaste esplanade enherbée, qui joue le rôle d'une place centrale de village, tenue sur trois de ses côtés par les équipements publics suivants :

- Côté Sud, **l'école com**munale, qui compte entre 4 et 5 classes selon les années, une cantine scolaire, une salle d'évolution, un espace réservé à l'accueil périscolaire et une salle de sport aménagée sous l'école, dans un espace semi-enterré. Cet équipement public a connu une extension récente, qui a engendré la construction d'un mur aveugle en façade Nord, donnant sur l'espace public majeur du village. Cette extension laisse des possibilités d'ouverture, à l'avenir, d'une sixième classe, si toutefois le besoin s'en faisait ressentir.

  D'un effectif moyen de 90 élèves en classes élémentaires et maternelles dans les années 2000, l'école est en effet passée à une moyenne de 110 à 120 élèves entre 2009 et 2011, un accroissement à mettre en rapport avec l'arrivée massive de nouveaux ménages et de nouveaux enfants dans le cadre des opérations du Clos du Soleil et des Acacias. En plus de renforcer l'offre de logements présents sur la commune et d'accueillir de nouveaux arrivants, ces opérations récentes ont en effet permis de poursuivre la diversification de l'offre de logements amorcée avec l'opération des Varines dans les années 1990, en produisant une offre de logements collectifs favorable au turn-over et au renouvellement démographique (lui-même à l'origine du renouvellement des enfants du village et donc du maintien des effectifs scolaires (les plus de 10 ans étant remplacés par des plus jeunes).

  Sur la période récente (2012-2014), les effectifs scolaires ont cependant amorcé une décrue, liée au vieillissement des enfants nés dans les logements construits dans le cadre de ces opérations, et à une dynamique de constructions insuffisante pour compenser un turn-over qui reste faible sur la commune. L'enjeu, pour pérenniser l'école communale, consiste donc dès lors à mener une politique de développement d'une offre de logements aux typologies variées, plus favorables au renouvellement démographique.

	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015
Nbre de classes	4	4	4	5	5	5			
PS/CP	21								
PS/MS		26	27	23	25	28		16	23
MS/GS	27								
GS/CP		28	21	20		23		28	19
GS/CE1				21	20				
CP					20				
CE1						20			
CE1/CE2	22	17	17					22	23
CE2/CM1				22		24			
CE2/CM2				23	26				
CE2/CM1/CM2		20	27						
CM1					21				
CM1/CM2	23							29	29
CM2						22			
TOTAL	93	91	92	109	112	117	97	95	94

- Côté église, à l'Ouest, une salle des fêtes communale permet l'organisation des manifestations locales et dispose de salles pour les associations
- Au nord, une nouvelle mairie.

Outre cette concentration d'équipements publics, la commune dispose :

- **d'un terrain de sports sur le lotissement des Varines,** un terrain toutefois non homologué et servant surtout aux jeux des enfants et adolescents du bourg.
- un boulodrome, relié au cœur du bourg via un parking communal,
- un cimetière, dont une extension est programmée pour répondre à une pénurie de concessions disponibles.

La commune des Haies envisage en outre **l'aménagement d'une aire de loisirs** autour de l'étang situé à proximité du bourg, en contrebas, sur la RD140 en direction du hameau du Pilon.

Une petite centralité est donc créée sur le bourg des Haies avec la présence, autour de l'église et d'une vaste esplanade publique, de quelques équipements de proximité. Cette centralité pourrait être affirmée avec un renforcement de l'offre d'espaces publics et de loisirs en périphérie du bourg (Les Varines, La Croix).

Le centre-**bourg se distingue toutefois par l'absence d'un commerce de première nécessité** : boulangerie, épicerie, … Si le bourg accueille, à proximité de l'école, sur l'esplanade du village, un marchand ambulant le mardi (vente de produits locaux), cette présence ne permet pas de satisfaire les besoins du quotidien. Il convient toutefois de noter que le profil professionnel des habitants des Haies, dont plus de 80% travaillent à l'extérieur de la commune, n'est pas favorable au développement d'une offre commerciale de proximité, les hayards étant dans tous les cas contraints de quitter le territoire communal pour leur vie quotidienne.

De fait, la centralité du bourg demeure limitée, le village ne constituant **pas un point d'attractivité, un objectif** de déplacement majeur, ce qui **confirme la forte dépendance de la commune avec l'extérieur**, déjà mesurée à travers l'analyse des déplacements domicile-travail. Les habitants des Haies sont ainsi souvent contraints de gagner les communes voisines (Ampuis, Condrieu, Givors, Vienne, Lyon, St-Etienne) pour leur activité professionnelle ou les activités et services du quotidien ou d'usage plus exceptionnel.

Equipements et services de proximité non présents sur Les Haies	Commune la plus proche	Distance (km)
EAJE, centre de loisirs	Condrieu	6
Collège	Condrieu, Givors, Vienne	6 à 17
Lycée	Givors, Vienne	8 à 17
Hôpital	Condrieu, Givors, Vienne	6 à 17
Gare SNCF	Givors, St Clair les Roches	8 à 10
Boulangerie	Echalas, Ampuis, Condrieu	6 à 8
Boucherie	Ampuis, Condrieu	6 à 8
Epicerie	Ampuis, Condrieu	6 à 8
Centre commercial	Condrieu	6
Bureau de Poste	Ampuis, Condrieu	6 à 8
Salon de coiffure	Les Haies (à domicile), Ampuis, Condrieu	0 à 8
Cabinet infirmier	Les Haies, Echalas, Ampuis, Condrieu	0 à 8
Médecin généraliste	Condrieu	6
Pharmacie	Ampuis, Condrieu	6 à 8
Banque, assurance	Condrieu	6
Centre des impôts	Condrieu	6
CAF, CG	Givors	8
Pôle emploi, sécurité sociale…	Givors	8
Gendarmerie, SDIS	Ampuis	8
Espace culturel	Trêves	8
Cinéma	Vienne	17

La commune se situe donc à l'interface de différents bassins de vie d'échelle différente : le bassin local quotidien, réparti entre Condrieu, ville centre de l'intercommunalité, et Ampuis, sur le passage pour aller à Vienne ou Lyon via la RN 7 ou l'A7, et un bassin de vie plus élargi (Givors et Vienne).

b. L'espace public

Seuls l'esplanade centrale et le terrain de sport des Varines, constituent les espaces publics majeurs de la commune, lieux de sociabilité favorables aux rencontres et à la vie villageoise.

Si les différents lotissements comptent quasiment tous des espaces interstitiels laissés libres de toute urbanisation, ces secteurs ne constituent pas des lieux de sociabilité réellement structurant,

c. Le stationnement

La commune compte en outre 6 aires de stationnement public, pour un total d'environ 140 places, dont une cinquantaine au cœur du village et une cinquantaine au col de la Croix Régis :

- 3 aires en cœur de-bourg, pour un total d'une soixantaine de places, dont :
  - une vingtaine à proximité immédiate de la salle des fêtes et de la mairie (Nord Ouest de l'esplanade centrale, en lien avec le terrain de boules) ;
  - une vingtaine le long de l'école au Sud de l'esplanade centrale ;
  - environ 13 places aux abords de l'église et de la salle des fêtes
- 1 aire d'une vingtaine de places en entrée Sud, entre le lotissement du Clos du Soleil et le cimetière. Ces espaces de stationnement peuvent potentiellement être mobilisées pour accueillir des manifestations.
- 1 aire d'environ 50 places au col de la Croix Régis, qui accueille une aire de covoiturage ;
- 1 aire à proximité du stade des Varines, d'environ 16 places

Une dernière aire de stationnement a été aménagée au Nord de la commune, au col de la Croix-Régis et dispose d'une cinquantaine d'emplacements. Cette plateforme a été imaginée comme un parking relais, avec report modal sur les lignes de bus.
Implantée à un carrefour routier d'importance à l'échelle de la commune (liaison vallée du Rhône-vallée du Gier et Condrieu-Givors), elle sert également de point de départ informel pour des trajets de covoiturage à destination de la vallée du Gier ou de l'agglomération lyonnaise.

d. Vie associative

La commune compte une dizaine d'associations sportives, culturelles et sociales, dont le Sou des Ecoles, le CCAS, la FNACA, la bibliothèque, la Farandole (troupe de théatre), les Zazous, la pétanque des Haies, la paroisse, la cantine, la garderie, l'association des 4 Vents (culture et sport).

Un centre de loisirs a été mis en place sur la commune en 2011, pour une ouverture de 3 semaines en période estivale.

Equipements publics

1. Mairie
2. Salle des fêtes
3. Ecole
4. Eglise
5. Terrain de boules
6. Stade des Varines
7. Cimetière

Stationnements

A. Parking de la Mairie et de l'école (20 pl env.)
B. Parking de la Mairie et du Jeu de boules (20 pl. env.)
C. Parking de l'église (13 pl. env.)
D. Parking des Varines (16 pl. env.)
E. Parking du cimetière (20 pl. env.)
F. Parking de la Croix Régis (45 pl. env.)

2. Les réseaux

a. Transports et déplacements

- ***L'Enquête Ménage Déplacement** de 2006*

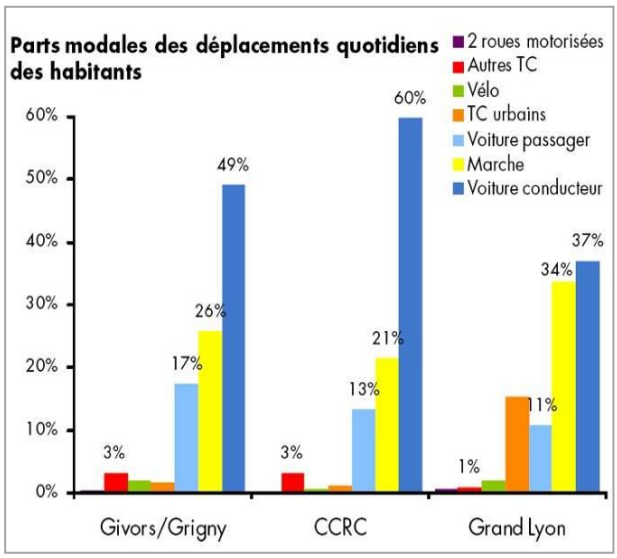
Une Enquête Ménage/Déplacement (EMD), réalisée en 2006 par le Syndicat des transports du Rhône et de l'Agglomération Lyonnaise (Sytral), présente les habitudes de déplacements des habitants de l'agglomération lyonnaise. Cette enquête recouvre, entre autres, les territoires de la CC de la Région de Condrieu, comparés à ceux du pôle Givors-Grigny et du Grand Lyon.

Elle met en avant une offre diversifiée mais peu exploitée puisque la voiture reste le mode majoritairement utilisé, suivi par la marche.

Au total, la population de la CCRC effectue 82 577 déplacements par jour, contre 99500 pour le pôle Givors-Grigny. La distance moyenne parcourue dans la journée par les habitants de la CCRC est estimée à 29 km.

Les habitants de la CCRC, comme ceux du pôle Givors-Grigny sont largement plus équipés en voitures que la moyenne de l'agglomération (plus de 700 voitures pour 1000 habitants dans la CCRC contre 460 dans le Grand Lyon). Les habitants de la CCRC utilisent la voiture en tant que passager pour 73% de leurs déplacements, nettement plus que la moyenne du Grand Lyon (47%). La marche à pied reste un mode moins utilisé en moyenne dans la CCRC et le pôle Givors-Grigny que dans l'agglomération.

Les transports en commun urbain sont très peu utilisés, représentant seulement 1% des déplacements sur la CCRC et le pôle Givors-Grigny, contre près de 20% dans l'agglomération lyonnaise.



Les motifs des déplacements quotidiens au départ du domicile	Givors/Grigny	CCRC	Grand Lyon
travail habituel	11%	15%	16%
école/université	10%	6%	13%
loisirs, activités sportives et culturelles	6%	9%	7%
achats	16%	10%	15%
visites	8%	9%	6%
accompagnement	13%	10%	11%
promenade, lèche vitrine	4%	3%	3%
autre	9%	13%	10%
Secondaires (déplacements non liés au domicile)	22%	25%	19%
TOTAL	100%	100%	100%

	Givors/Grigny	CCRC	Grand Lyon
Nombre de déplacements moyens quotidiens. Mobilité tous modes	3,9	3,7	3,4
Nombre de déplacements quotidiens effectués par les habitants	99 609	82 577	3 896 500
Nombre de voitures possédées pour 1000 habitants	**520**	**700**	**460**
Part des ménages ayant au moins une voiture à disposition	**84%**	**94%**	**78%**

Ce phénomène s'explique évidemment par une très nette différence dans l'offre de transports collectifs disponible entre les territoires urbains et les territoires ruraux comme ceux de la CCRC : là où le Grand Lyon bénéficie de lignes de transports en commun importantes (tramways, métro, trains, bus à haut niveau de service), Givors et Grigny, rattachés au périmètre du Sytral, disposent aussi de lignes de bus urbain, aux horaires fréquents, et d'une gare TER. A l'inverse, les transports collectifs hors Sytral, sur le périmètre de la CCRC, sont gérés par le Conseil général, qui ne propose, du fait d'une moindre densité d'habitants et donc d'une moindre demande, que 2 lignes régulières entre Lyon et Vienne (passant par Loire-sur-Rhône, Grigny et Givors) et entre Condrieu et Vienne (passant par Tupin-et-Semons, Ampuis, Saint Cyr-sur-le-Rhône). Ainsi, les communes d'Echalas, Trèves, des Haies et de Longes ne sont pas desservies par des lignes régulières. Seules existent des lignes à la demande disponibles sous conditions de réservation, ce qui rend l'utilisation du service moins souple et plus délicate que la voiture individuelle.

⇨ D'une manière générale, la typologie des déplacements entre habitants des pôles urbains et habitants des communes rurales est très différente, et les enjeux en termes de développement d'une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle sont, en milieu rural, beaucoup plus limités, tant la dépendance à l'égard de territoires voisins est forte.

De ce point de vue, les communes rurales sont appelées à limiter leur développement, de sorte d'engendrer moins de déplacements vers les pôles d'activités, d'équipements et de services que constituent les villes, avec toutes les nuisances que génèrent ces déplacements. En outre, des politiques ciblées, pour favoriser notamment le télétravail ou le covoiturage, sont mises en place par les communes, ou le Parc du Pilat.

La commune des Haies est concernée par une aire de covoiturage, fléchée à l'échelle du Pilat, sur le col de la Croix Régis (parking public de 50 places).

- Le réseau viaire

A l'interface entre 2 bassins versants, la commune des Haies est aussi à l'interface de deux vallées et constitue ainsi un lieu de passage, notamment traversée pour relier la vallée du Rhône (Condrieu) à la vallée du Gier (Rive de Gier).

- *Le réseau primaire*

Du fait de cette position, le réseau primaire est assez riche pour une commune plutôt rurale comme les Haies, avec pas moins de 3 routes départementales structurantes à l'échelle du département du Rhône.

Ce réseau principal est organisé en étoile. Le carrefour du Pilon, ancien relais de diligence, marque son épicentre, en menant dans toutes les directions :

- vers la vallée du Rhône par la RD502 (Ampuis) et la RD59 en traversée de bourg (Condrieu),
- vers la vallée du Gier par la RD59 (vers Givors) et la RD502 (Rive-de-Gier),
- vers le cœur du Pilat par la RD28 (vers Pélussin).

Le col de la Croix Régis, à l'intersection des RD 59 (dans le sens Sud-Nord Condrieu-Givors) et 502 (Dans le sens Est-Ouest Ampuis-Rive de Gier) constitue un deuxième carrefour routier majeur à l'échelle de la commune.

Dans une moindre mesure, le bourg, traversé par la RD 59 en direction de Givors ou Condrieu, forme lui aussi un carrefour, relié à la RD 502 en direction de la vallée du Gier par la RD 140, voie de desserte principale à l'échelle de la commune, plutôt rattaché au réseau secondaire.

A noter que la RD 59, en tant qu'axe principal traversant la commune dans le sens Nord-Sud et permettant de relier rapidement Givors ou Condrieu, a constitué le support principal de l'urbanisation récente des Haies, en extensions Nord et Sud du bourg, mais aussi entre les vallées naturelles de la Baronnière et de la Grande Combe, en direction du col de la Croix Régis.

- *Le réseau secondaire*

De porté communale ou intercommunale, ce réseau compte jusqu'à 27 km de voiries à entretenir.

Il permet principalement d'établir les liaisons entre les routes départementales évoquées précédemment. Toutefois, il apparaît plus développé sur la frange Est du territoire dans le secteur de la Grande Combe, où il s'étire selon une orientation Nord-sud, permettant depuis le Bourg de gagner directement la D502 en direction de l'agglomération viennoise. La largeur de la voie dans ce secteur agricole est insuffisante pour imaginer un report quelconque du trafic des départementales et est davantage usité par l'activité agricole.

- *Le réseau de desserte locale*

Ce dernier se confond très souvent avec les chemins de contournement agricole ou d'accès aux fermes traditionnelles ou hameaux anciens, qui pour certains sont passés dans le domaine public (voie communale). Il aboutit bien souvent en voie sans issues et se prolonge parfois en chemins agricoles et de randonnées.

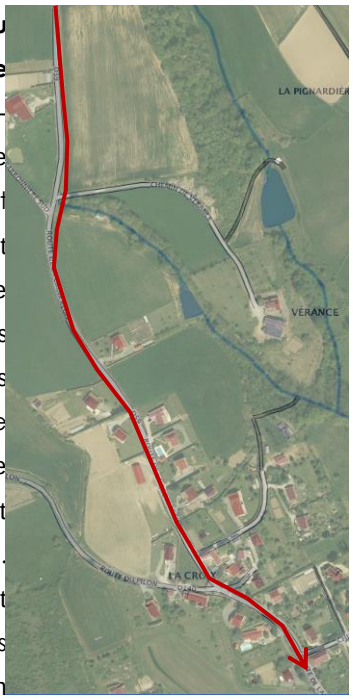
Les extensions modernes du Bourg (les Varines, les Acacias) se sont développées sur cette organisation aboutissant également sur des impasses. Le fonctionnement de ces lotissements s'en trouve fragilisé, par le fait que ce réseau de desserte vient se piquer directement sur le réseau primaire, la RD59. De fait, tout développement de l'urbanisation sur la frange Sud Ouest du bourg devra intégrer une réflexion visant à optimiser le nombre de débouchés sur la RD 59, pour éviter de démultiplier les carrefours et les risques d'accidents.

- *Les entrées du village*

Les entrées de village, qui marquent la limite urbanisée du centre-bourg, sont assez peu perceptibles aux Haies, dans la mesure où le processus d'urbanisation de la commune, qui a, au cours de la seconde moitié du XXème siècle, essentiellement pris la forme d'extensions pavillonnaires, est venu atténuer la perception d'un « effet de seuil ».

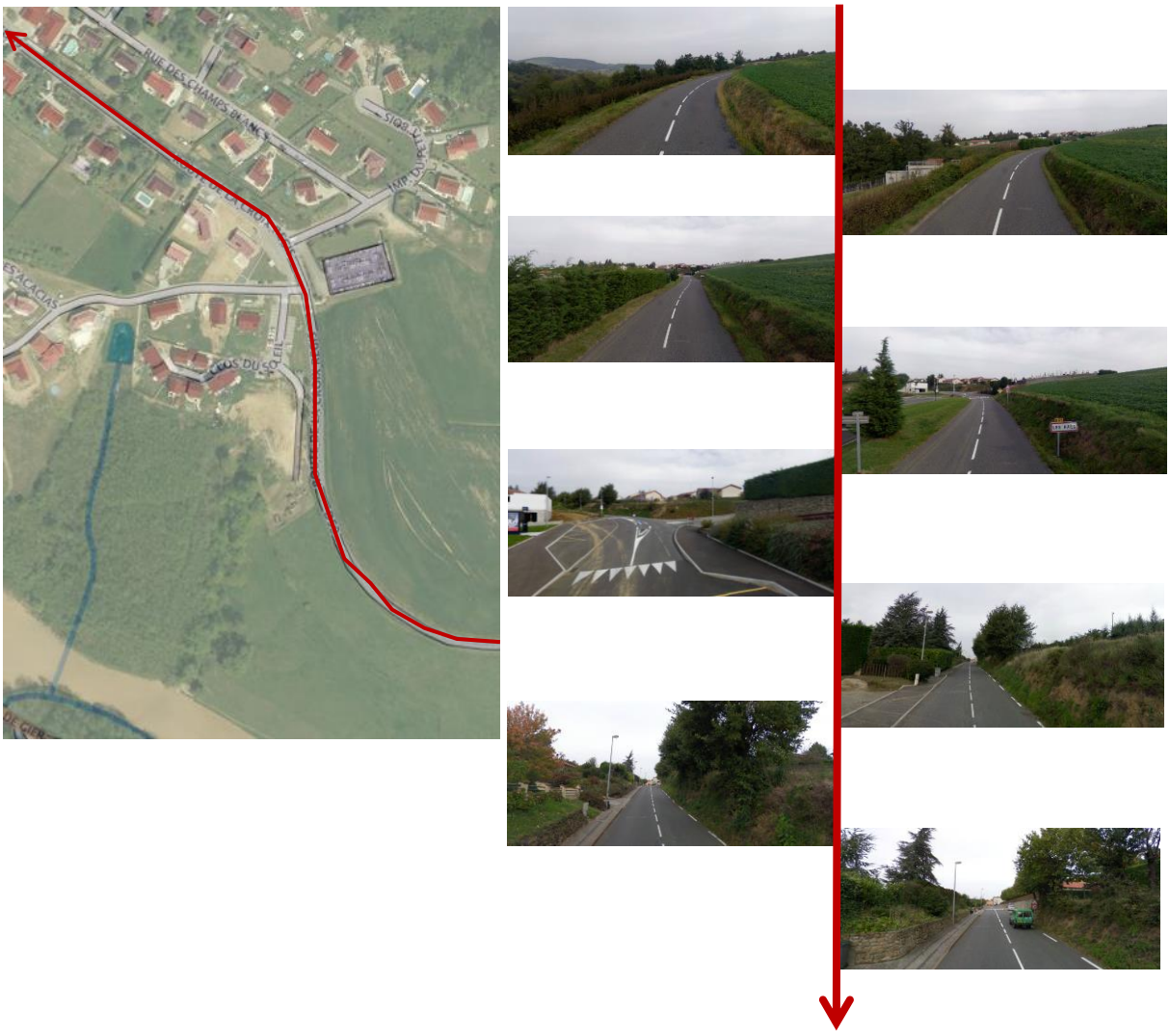
Trois entrées de village principales peuvent toutefois être repérées :

- **L'entrée Nord, via la RD 59 au niveau du** secteur de La Croix, **lorsque l'on arrive** dans le village depuis le col de la Croix-Régis : la descente de la RD59 vers le centre-bourg offre des vues s'ouvrant sur le grand paysage du Mont-Monnet et de la vallée du Rhône. Les abords de la route sont occupés par des prairies clôturées, avec des accotements enherbés. L'arrivée proprement dite dans la zone agglomérée est annoncée par des clôtures végétales, venant rompre avec l'ouverture paysagère. Aucun rappel de façade, ne vient favoriser l'effet rue, et l'implantation des pavillons a été définie sans composition d'ensemble particulière. Un pincement du bâti situé au croisement de la RD59 et de la voie communale n°114 marque davantage le sentiment d'entrer dans un village.



- **L'entrée Sud**-Est, via la RD 59 au niveau des Champs Blancs (lotissements du Clos des Chênes et des Acacias) en venant depuis Condrieu : une épingle sur la RD59, signale la proximité du village et annonce le passage à une pente plus forte, tel un dernier ressaut avant l'arrivée sur le plateau agricole. La route implantée en belvédère est marquée par une longue courbe, qui laisse apparaître la station d'épuration, comme premier élément bâti marquant. En deuxième rideau, s'implante le lotissement des Chênes, opération de logements groupés qui marque une limite d'urbanisation franche dont l'atténuation avec la croissance de la végétation devrait toutefois améliorer l'intégration de l'ensemble dans le paysage dans les années à venir.

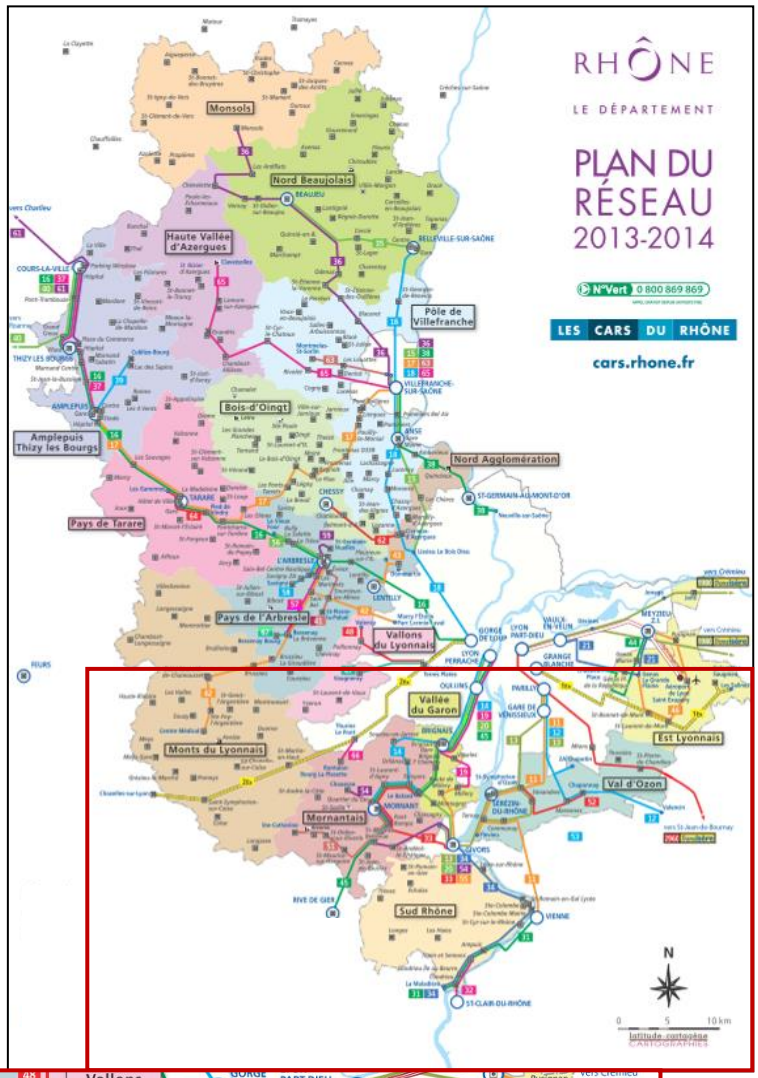
  Au-delà de cette opération bâtie, si l'aménagement d'un arrêt de bus, de stationnements à proximité (logique de covoiturage ou d'intermodalité) et d'un plateau ralentisseur, traduisent la volonté de casser la vitesse et de marquer l'entrée dans le village en donnant un caractère urbain à la RD59, l'absence de tout écran végétal autour de l'aire de stationnement, les marquages au sol et l'enrobé prédominants ainsi que l'enceinte murale du cimetière, en contrehaut, donnent à l'ensemble un caractère très minéral, artificiel, et imperméable. L'utilisation de matériaux perméables ou quelques implantations d'arbres pourraient davantage valoriser la perception d'ensemble et améliorer l'intégration paysagère de ces aménagements récents.

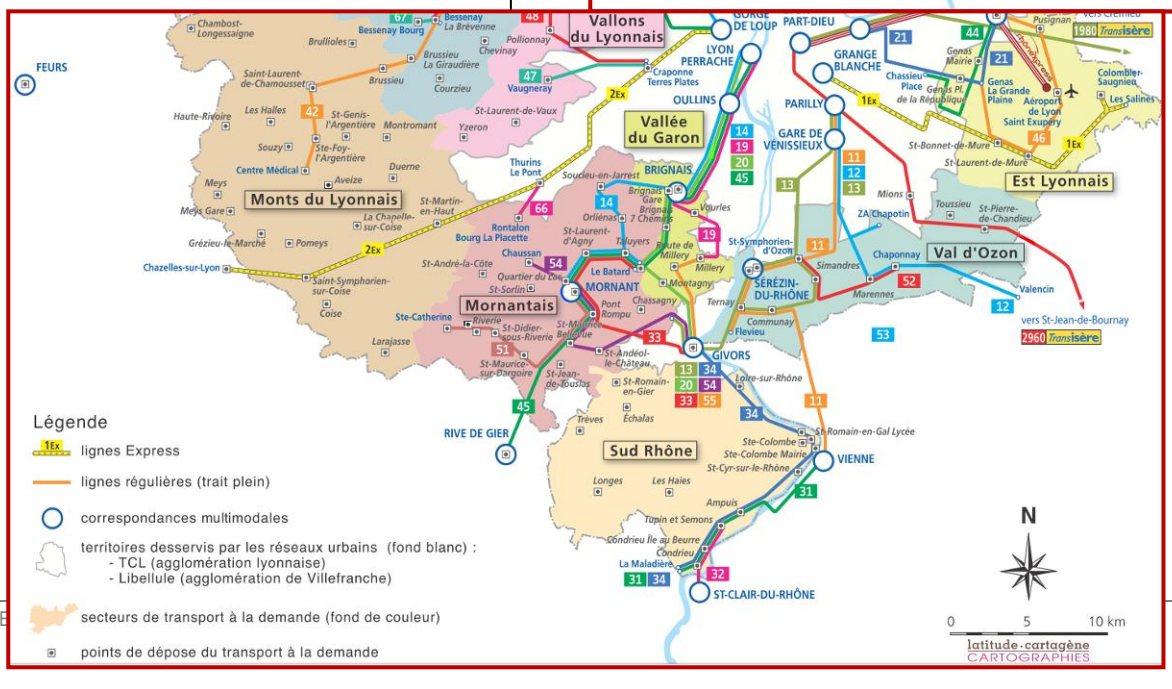


- Les transports en commun

La commune des Haies n'est desservie par aucune ligne de transports interurbains régulière gérée par le Conseil général du Rhône, mais elle se situe à proximité des lignes n°31 et 34 qui relient Condrieu à Vienne et Givors par la vallée du Rhône, ainsi que du pôle multimodal de Givors qui, outre la ligne TER Lyon-St Etienne, dispose de 7 lignes de transports interurbains régulières et de deux lignes du réseau TCL.

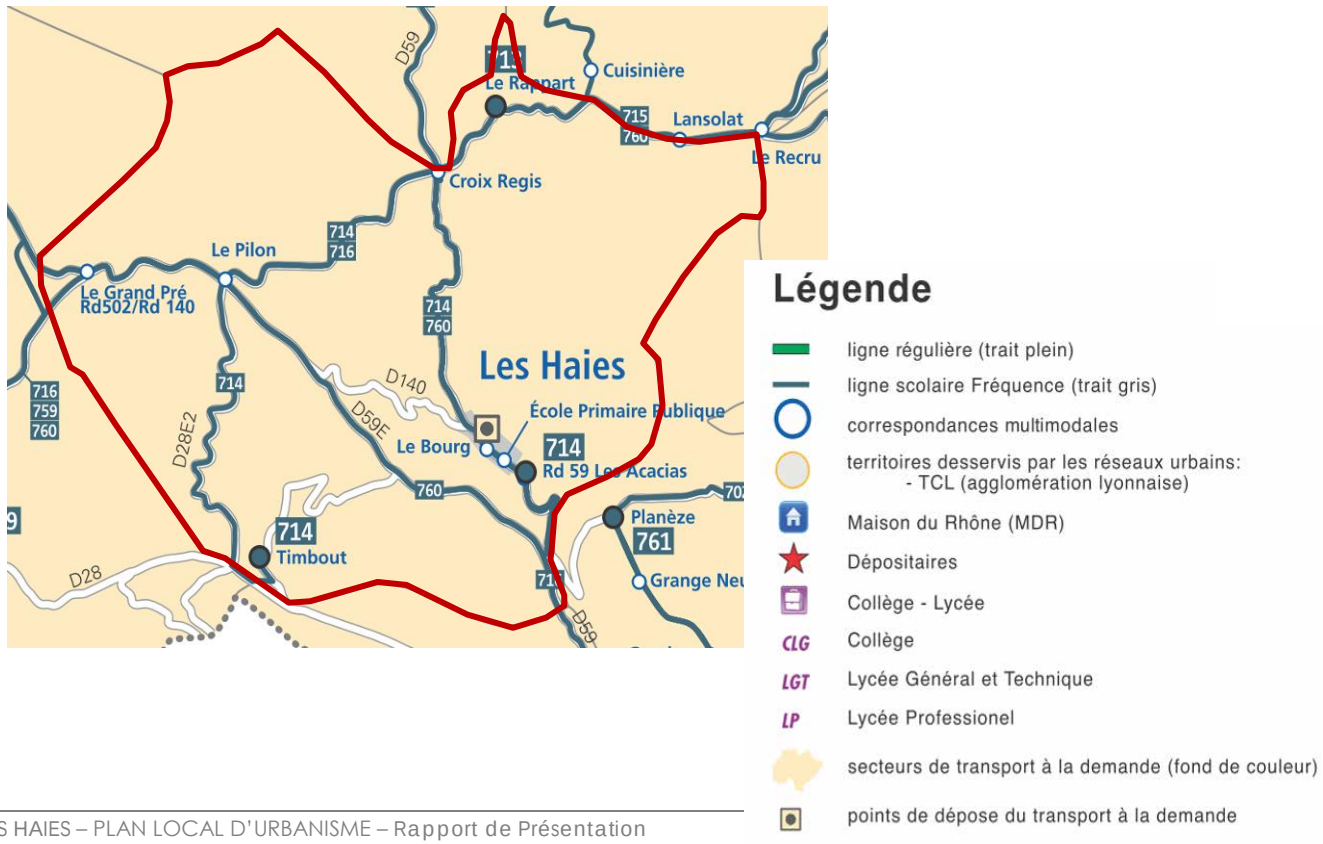
La commune des Haies est en outre rattachée à l'aire de transport à la demande Sud Rhône, qui permet, sur réservation au minimum la veille avant 15h pour le lendemain, de disposer d'un véhicule depuis le domicile jusqu'à un point de dépose ou un point d'arrêt de transport collectif régulier (points d'arrêts des lignes régulières interurbaines ou gares TER) convenu à l'avance. Les points de dépose sont au nombre de 16 sur l'ensemble du secteur Sud Rhône. Ils correspondent aux centres-bourgs des communes concernées et aux polarités urbaines voisines de Rive-de-Gier, Givors et Vienne.





Outre les lignes « grand public » régulières et de transport à la demande, la commune des Haies est desservie par 6 lignes de transport scolaire, dont les horaires sont adaptées aux horaires des différents établissements scolaires reliés, avec un aller le matin et une moyenne de deux retours le soir, entre 16h et 19h selon les lignes. Elles ne fonctionnent pas les samedis, dimanche et en période de vacances scolaires, et ont des horaires différents les mercredis :

- *Ligne 713 : Les Haies-Condrieu* (place de la Mairie et collège de secteur du Bassemon) avec des points d'arrêts dans les hameaux de la partie Est du territoire communal ; le Rappart, la Croix Régis, Baronnière, le Bourg et les Acacias) ;
- *Ligne 716 : Longes-Condrieu* (place de la Mairie et collège de secteur du Bassemon), avec une desserte de la partie Ouest de la commune (arrêts aux hameaux du Grand Pré, du Pilon et de Timbout sans passer par le bourg) ;
- *Ligne 714 : Les Haies* : desserte exclusivement communale, pour relier les différents secteurs d'urbanisation de la commune (Champagneux, Timbout, Le Pilon) à l'école maternelle et élémentaire, avec un point d'arrêt devant l'école, différent du point d'arrêt de desserte du bourg pour les autres lignes scolaires ;
- *Ligne 759 : Trèves-Rive de Gier* (La Madeleine, Gare SNCF, collèges et lycée), avec un arrêt au Grand Pré ;
- *Ligne 760 : Trèves – Vienne* (Ste Colombe-centre, Lycée Ella Fitzgerald de St Romain-en-Gal, place du Jeu de Paume, gare SNCF, lycées hôtelier et lycée technique Galilée), avec de nombreux points d'arrêts dans les différents hameaux de la commune : Grand Pré, Pilon, Remilliat, Casson, Les Acacias, Baronnières, Croix Régis, Le Rappart, Lansolat et le Bourg.
- *Ligne 769 : Loire-sur-Rhône-Givors* (gare SNCF), avec un arrêt à Lansolat.



Enfin, la commune est située à proximité de la gare de Givors, située à environ 13 km du centre-bourg des Haies, soit une vingtaine de minutes. Pour se rendre à Lyon, cette gare est davantage utilisée par les usagers de la commune que celle de Vienne, qui bénéficie de facilités d'accès et de stationnement moindres, malgré de récents réaménagements.

La gare de Rive-de-Gier, située à 15 km, permet quant à elle, de gagner St-Etienne.

Ces deux gares constituent des pôles multimodaux desservis par les lignes de cars interurbains du Conseil général du Rhône.

- Les déplacements en mode doux

Hormis les boucles cyclotouristiques mises en avant par le département du Rhône, aucun aménagement cyclable n'a spécifiquement été réalisé pour assurer les déplacements quotidiens en modes doux. Les cyclistes peuvent emprunter les routes départementales et communales, peu circulantes.

A l'échelle du bourg, le long des voies principales (RD59 ou voie desservant le quartier des Varines, notamment), les cheminements piétons prennent :

- soit la forme de trottoirs aménagés, qui facilitent des circulations piétonnes sécurisées (c'est notamment le cas à proximité de l'école) tout en indiquant une traversée de village aux automobilistes de passage. Cependant, ils ne sont pas tous aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR), en application de la loi du 11 février 2005 (ils souffrent notamment d'une largeur trop étroite, inférieure à 1,40 m, et de multiples obstacles ponctuels venant compliquer la circulation : potelets, candélabres, bancs,...). Les abords de la RD, y compris en traversée de bourg et au plus près de l'école, mériteraient d'être élargis ;
- soit, à mesure que l'on se dirige vers les tissus urbains périphériques, la forme d'accotements enherbés. Parmi ces accotements, la portion de route située entre le terrain de jeu des Varines et le chemin des écoliers, le long du chemin des Varines et de la RD 59, devrait être aménagée en un cheminement piéton accessible aux PMR, car elle constitue un des maillons d'un futur cheminement doux reliant l'étang, au Nord Ouest du bourg, sur lequel la commune dispose d'un projet d'espace de loisirs, et le lotissement des Acacias, au Sud Est du bourg. Cette continuité permettrait de relier deux futurs espaces de loisirs majeurs à l'échelle de la commune, et de faire un circuit piétonnier permettant d'effectuer le tour du bourg à pied, en empruntant uniquement des voies et chemins communaux.

D'une manière générale, malgré la juxtaposition d'opérations de maisons individuelles privées sur la partie Nord du bourg (La Croix, à l'Est de la RD 59), le centre-village bénéficie d'une bonne irrigation, à l'aide de voies communales permettant de relier un point à un autre par de courtes distances à parcourir à pied.

En outre, la traversée du bourg en empruntant la RD 59 a été sécurisée au moyen d'aménagements routiers : plateaux surélevés et zone 30 ont été mis en place pour réduire les vitesses à proximité du carrefour avec la rue des Varines, l'église et l'école, notamment.

A

A
B
C
D
E
terrain de boules
24 pl.
7 pl.
église
salle des fêtes
mairie
esplanade centrale
6 pl.
4 pl.
30 pl.
école
terrain de jeux
15 pl.
12 pl.
cimetière
21 places
LEGENDE
Equipements publics
Espaces publics
Parkings
Aménagements de voiries pour le ralentissement des véhicules
Cheminements piétons en site propre
Cheminements piétons à aménager ou à améliorer
Point d'arrêt de bus

B

C

D

E

b. Les réseaux humides et secs

- *Eau Potable*

La commune est adhérente du Syndicat Intercommunal des Eaux du Mont du Lyonnais et de la basse vallée du Gier (SIEMLY) dont les ressources proviennent de la nappe alluviale du Rhône.
L'eau distribuée provient des 8 puits de captage implantés au lieu-dit de l'île du Grand Gravier, sur la commune de Grigny, qui prélèvent dans la nappe alluviale du Rhône.

Cette ressource bénéficie **de périmètres de protection déclarés d'utilité publique** par arrêté préfectoral du 23 Septembre 1999.
Avant distribution, l'eau subit un traitement de désinfection par injection de chlore, au niveau de Grigny, ainsi que dans les réservoirs de Sainte-Catherine, Montrottier, Echalas et Trèves.
La gestion de la distribution de l'eau potable a été confiée à la SDEI.

La capacité de production du syndicat est très excédentaire par rapport à ses besoins. Par ailleurs, **l'alimentation en eau potable du syndicat est sécurisée, en cas d'incident sur le réseau ou de pollution** accidentelle de la ressource par une alimentation de secours **: interconnexion avec le syndicat mixte d'eau potable Rhône Sud et avec le syndicat mixte d'eau potable Saône Turdine.**

La commune des Haies **n'est concernée par aucun périmètre de protection** puisque elle ne dispose d'aucun puits de captage en eau potable.

Son alimentation est assurée par le réservoir de la « Croix-Régis », d'une capacité de stockage de 500 m³, à la côte altimétrique 528 m. Ce réservoir est alimenté par l'intermédiaire d'une station de pompage située sur la commune d'Echalas, équipée de 2 pompes d'un débit de 50 m³/h.

Les principales canalisations irriguant la commune circulent sous la RD 502 entre Trêves et Loire-sur-Rhône et sous la RD 59 dans le sens Nord-Sud depuis Echalas (réservoir de la Croix-Régis). Elles sont toutes deux d'un diamètre de 150 mm, et permettent ainsi d'alimenter le bourg et l'ensemble des hameaux dispersés sur le territoire communal, les secteurs d'urbanisation modestes venant se brancher sur ces canalisations principales avec des canalisations de diamètre plus modestes, proportionnels au nombre d'habitations connectées (de 32 à 80 mm). A noter que deux canalisations de 100 mm viennent se connecter sur la canalisation 150 mm Est-Ouest, et relie cette canalisation au niveau de la RD 502 avec la commune voisine de La Chapelle-Villars.

Le fonctionnement du réseau et les diamètres des canalisations étant satisfaisants, aucun renforcement de réseau n'est à ce jour envisagé par le syndicat.

- *Défense incendie*

La défense incendie est assurée par le réseau de distribution d'eau potable géré par le SIEMLY.

Pour rappel, la réglementation impose que les poteaux de défense incendie soient situés à moins de 200 m des zones urbanisées, et doivent disposer d'un débit normalisé de 60 m3/h pendant 2 h.

La commune des Haies se situant sur le passage des colonnes d'alimentation principales du réseau du SIE des Monts-du-Lyonnais, avec des diamètres de 100 à 150 mm, la pression de l'eau en sortie des postes incendie situés sur ces canalisations est plutôt bonne. Les postes incendie non situés sur ces canalisations principales et de diamètres plus réduits (80 mm, en sachant que les postes de défense incendie se répartissent entre des poteaux de diamètre 80 et 100 mm), sont nombreux à ne pas répondre aux normes de défense incendie, et certaines se sont révélées, lors du dernier diagnostic effectué en 2013, hors service.

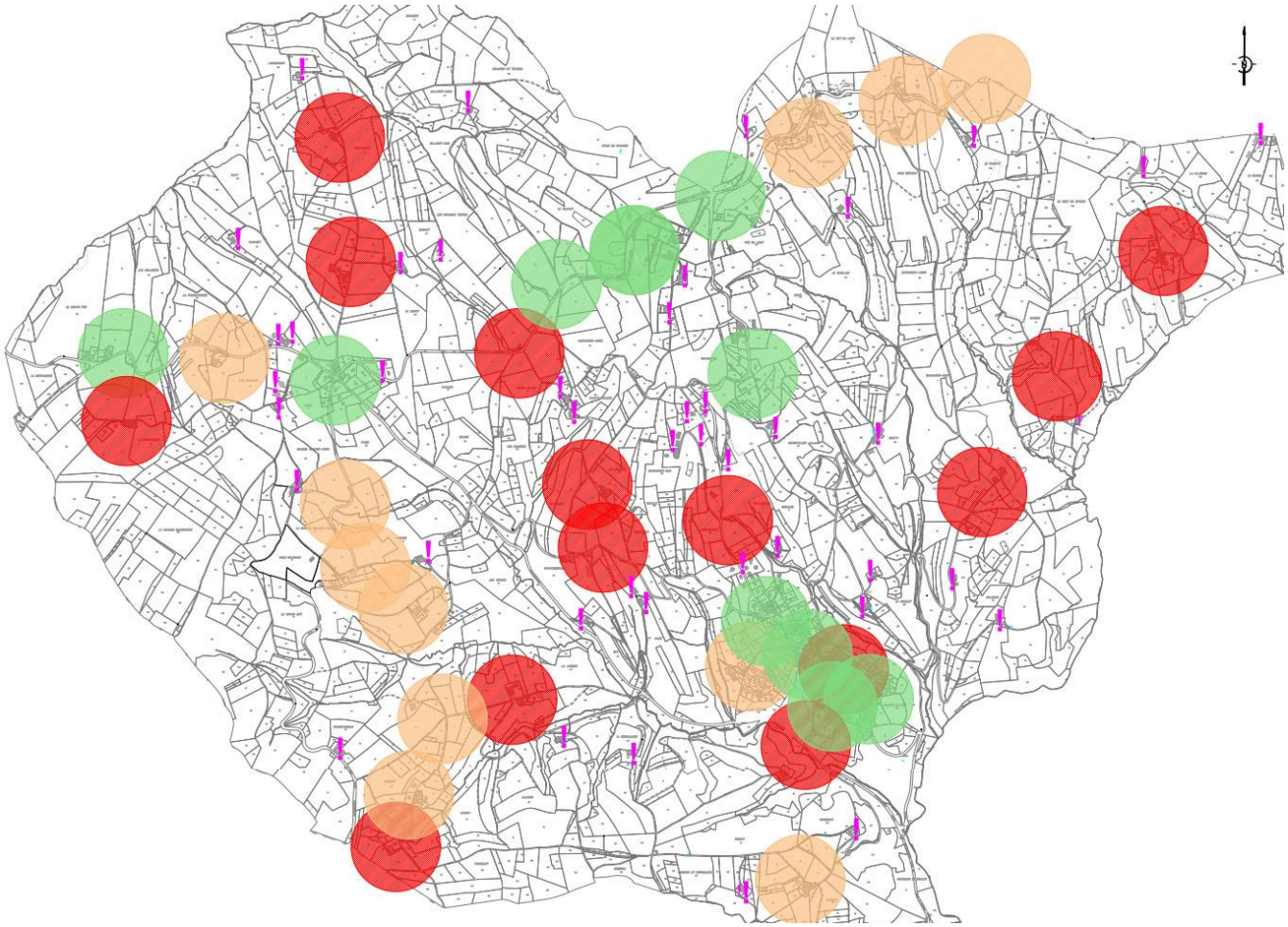
Au total, 21 poteaux incendie sur 36 respectent la réglementation, avec un débit supérieur à 60 m3/h, dont une dizaine disposent de bonnes performances, avec un débit supérieur à 120 m3/h.

Il reste donc une quinzaine de poteaux incendie qui, en état de fonctionnement, n'atteignent pas le débit minimum réglementaire.

Enfin, une quarantaine de bâtiments isolés, hameaux, logements ou bâtiments agricoles, ne sont couverts par aucun poteau incendie.

N°	Ø	Lieudits	Débit
666	100	Croix-Régis	115
667	100	La Tontonnière	630
668	100	Pignardière	HS
669	100	Entrée village	130
670	100	Centre-Bourg	125
671	100	Entrée Croix Régis / le Pilon	HS
672	100	Le Pilon	130
673	100	Le Pilon direction Trêves	62
674	100	La Bonnetière	47
759	100	Le Rappart	
760	100	Vers ferme Arnaud	73
761	100	Route de Loire-sur-Rhône	80
762	100	A coté du réducteur	
763	80	Lansolas	20
791	100	Pont-des-Haies	HS
792	100	Le Casson	80
1245	80	La Batonnerie	22
1246	80	La Rivoire	17
1351	80	Grosse Grange	85
1352	80	Grosse Grange Sud	78
1353	80	Cassin	72
1354	80	Vers réducteur / la Jurière	64
1355	80	La Jurière	40
1356	80	Timbout	60
1357	80	Timbout	50
1591	80	Jardan / le Bachet	19
1592	80	Beau-Soleil	26
1838	80	La Baronnière	30
1839	80	Raze	38
1855	100	Lotissement Sabot	HS
1939	100	Le Grand-Pré	130
2068	100	Le Chanay	130
2069	100	Galarot	130
2175	100	Lotissement les Varines	105
2195	100	Lotissement le Chêne	130
2331	100	Lotissement Les Acacias	125

Le tableau et la carte qui suivent permettent de visualiser le fonctionnement de l'ensemble des poteaux incendie sur le territoire.



=>La défense incendie ne semble donc pas assurée sur une bonne partie du territoire communal, en particulier les hameaux, fermes et bâtiments isolés. En l'absence d'une défense incendie suffisante, l'article R111-2 du code de l'urbanisme peut trouver une application, sauf si les projets de construction ou d'aménagement prennent en charge la mise aux normes incendie (mise en place de réservoirs d'eau notamment).

- ***Assainissement du Bourg***

- Autorité compétente

La gestion des eaux usées est assurée par la commune des Haies.

- La collecte

Le réseau d'assainissement collectif dessert l'ensemble de l'enveloppe urbaine du village, incluant les différents secteurs composant le bourg : La Croix, les Varines, Champs Blancs et les Acacias.

La branche principale du réseau se situe au niveau de la RD 59 en traversée de bourg.

Le linéaire de réseau est d'environ 1500 mètres.

Sur son tracé, le réseau est de type séparatif : les eaux usées sont collectées indépendamment des eaux pluviales. A l'Est de la mairie, une dizaine d'habitations est collectée par un réseau mixte : les eaux usées et les eaux pluviales cheminent dans deux canalisations distinctes accolées, séparées par une lame déversante.

Un poste de refoulement au niveau du lotissement Les Varines permet de refouler vers le réseau principal les effluents domestiques d'une dizaine d'habitations situées en contrebas.

Un déversoir d'orage (DO) est en outre installé sous la voie de desserte du lotissement du Clos du Soleil, en amont de la station d'épuration, pour soulager les conduites par temps de pluie.

- Eaux pluviales

La commune ne dispose pas de zonage pluvial.

Les eaux pluviales sont rejetées en 4 points principaux :

- Secteur des Varines : en limite Ouest de la voie communale des Varines, sur la parcelle n°394 en surplomb du ruisseau des Haies, et en limite Nord-Est du lotissement, en contrebas du stade sur le vallon des Varines, permettant l'infiltration et l'écoulement naturel jusqu'au ruisseau des Haies ;
- Secteur de La Croix et du Bourg : en contrebas de la Mairie, à l'Est, au niveau de la parcelle n°498 en surplomb d'un des affluents du ruisseau de la Grande Combe, qui forme le vallon encaissé à l'Est du bourg
- Secteur Bourg Est et Champs Blancs : les eaux pluviales sont conduites vers le talweig situé entre la station d'épuration et le lotissement du Clos du Soleil, en direction du ruisseau des Haies vers le Sud, au niveau des parcelles n°520 et 530.

L'évacuation des eaux pluviales du bourg dans les ruisseaux des Haies et de la Grande Combe (bassin versant du Rhône) contribue ainsi, par temps de pluie, à accroître le débit de ces cours d'eau. En tête de bassin, la commune doit donc être attentive à la limitation de l'imperméabilisation des surfaces urbanisées et des nouvelles surfaces ouvertes à l'urbanisation. Le PLU devra prendre des mesure allant dans ce sens.

Ces mesures seront en outre favorables au fonctionnement du réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Si le bilan de fonctionnement 2013 de la station d'épuration du bourg relève une faible présence

d'eaux claires parasites en période de nappe basse et par temps sec, une forte augmentation des débits d'eaux circulant dans la station est en revanche constatée par temps de pluie et en période de nappe haute, avec une dilution des eaux usées. Ceci laisse supposer la présence d'infiltrations de source ou de drains lorsque les terrains sont gorgés d'eau.

De fait, au-delà de la prise en compte des objectifs de limiter l'imperméabilisation des surfaces urbanisées au sein de son centre-bourg, la commune envisage également des travaux de modernisation de son réseau d'assainissement, pour réduire l'impact pluvial et ainsi soulager et améliorer les capacités de traitement de la station d'épuration en période de précipitations.

- *Eaux usées*

La station d'épuration du centre-bourg, située sur la parcelle n°484 sur le secteur Champs Blancs, au Sud Est du bourg (l'un des points altimétriques les plus bas du centre-village), face au cimetière, a été aménagée en 2001. De type « lit bactérien » à faible charge, la station est dimensionnée pour traiter les effluents d'environ 550 équivalents habitants, soit une capacité nominale de traitement de 33 kg de DBO5/jour, pour un débit nominal de 82 m3/jour. Le ruisseau de la Grande Combe, situé à l'Est, constitue le milieu récepteur des eaux traitées.

La station d'épuration du bourg se compose des éléments suivants : dégrillage, dessablage, déversoir d'orage avec by-pass (il permet de by-passer le surplus de débit par temps d'orage vers le regard de sortie, il permet également de by-passer l'ensemble de la station après pré-traitement), dégraisseur, poste de décantation (traitement primaire de l'effluent par décantation et digestion), prise des boues liquides, filtre bactérien (épuration de l'effluent), clarificateur statique (séparation de l'effluent épuré de la boue biologique), re-circulation des boues, re-circulation des eaux claires, canal de comptage, regard de sortie.

Le bilan de fonctionnement de la station d'épuration réalisé en 2013, par temps sec, fait état d'un débit entrant de 30 m3/jour, soit moins de 50 % du débit nominal de la station. Le volume d'eaux usées est donc largement supérieur au débit nominal, et l'amélioration du fonctionnement de la station d'épuration en termes de débit passe essentiellement par la réduction des eaux claires parasites, qui viennent augmenter le débit par temps de pluie.

En termes de capacités de traitement, le bilan de fonctionnement 2013 relève que les performances épuratoires de la station sont conformes aux normes imposées par l'arrêté ministériel du 22 juin 2007, avec un rendement de 93 % (contre une norme de 60 %) pour le traitement du DBO5, de 85 % (contre 60 %) pour le traitement du DCO et de 92 % pour le traitement des matières en suspension (contre une norme de 50%). Concrètement, la station d'épuration ne rejette ainsi dans le ruisseau récepteur de la Grande Combe que 0,69 kg/jour de DBO5 pour une charge polluante entrante de 9,36 kg/jour.

Au total, 154 foyers étaient raccordés à la station d'épuration fin 2013, soit environ 438 équivalents-habitants (taille moyenne des ménages selon l'INSEE : 2,85 personne/logement en 2010).

La station d'épuration est donc dimensionnée pour recevoir les effluents de 110 habitants supplémentaires, **soit, dans l'hypothèse où la taille moyenne des ménages serait d'environ 2,69 personnes par logement en 2023 (ce qui nécessiterait la production d'environ 10 logements pour répo**ndre au phénomène de

desserrement des ménages et maintenir le même nombre d'habitants en 2024 qu'en 2015 – population légale 2012), un équivalent de 41 logements.

- *Assainissement du Pilon*

La mise en place d'un réseau d'assainissement collectif sur le hameau du Pilon, via l'aménagement d'une station d'épuration par système lagunaire, prévu dans le cadre du Schéma d'assainissement approuvé en 2004, n'a, jusqu'à la mise en révision du PLU, pas été engagé.

La commune souhaite engager les travaux d'aménagement du réseau d'assainissement collectif sur le Pilon dans le délai de mise en œuvre du second PLU.

Des études ont été lancées pour étudier les possibilités d'aménagement et de financement qui permettront de rendre le PLU compatible avec le schéma directeur d'assainissement.

⇨ Le présent PLU prévoit donc l'aménagement d'un réseau d'assainissement collectif sur le Pilon, réseau auquel devront se connecter l'ensemble des nouvelles constructions du secteur.

- ***Assainissement individuel***

Les assainissements individuels sont régis par l'arrêté du 6 mai 1996, dont les modalités d'application ont été reprises par la norme AFNOR DTU 64.1. Ils doivent assurer l'épuration et l'évacuation des eaux usées d'origine domestique.

Dans tous les cas, ils comprennent au minimum :

- Un dispositif de prétraitement constitué par une fosse septique toutes eaux ;
- Un dispositif d'épuration et d'évacuation, fonction des conditions de sol et de relief.

Sur la commune des Haies, les installations autonomes concernent environ 145 constructions (dont 130 logements), toutes localisées en dehors du périmètre du centre-bourg. Aucun système d'assainissement collectif n'existe en dehors du réseau du centre-bourg, la commune n'ayant pas encore réalisé les travaux d'aménagement de la station d'épuration du Pilon, programmée dans le Schéma directeur d'assainissement (un aménagement désormais engagé pour se placer en conformité avec lui).

L'aptitude des sols à l'épandage a fait l'objet d'une étude qui met en avant 2 zones identifiées par des couleurs :

CRITERES D'APTITUDE		DISPOSITIFS ET ADAPTATIONS	COLORIS
1 Perméabilité : de 25 à 300 mm/h 2 Hydromorphie / nappe : absence 3. Pente <15 % 4. Epaisseur des sols : 30 à 60 cm <u>Conclusions :</u> Contexte moyennement favorable	Favorable Favorable Favorable Défavorable	Epandage en sol reconstitué non drainé Filtre à sable vertical non drainé - Dimensionnement de 25 m²/habitation - Surélévation en tertre dans la pente - Filtration sur 60 à 70 cm de sables - Préparation d'une base en remblais poreux - Remodelage du tertre avec terre végétale - Rejet en sous-sol et sub-surface - Possible sur des terrains constructibles assez vastes	

CRITERES D'APTITUDE		DISPOSITIFS ET ADAPTATIONS	COLORIS
1. Perméabilité : < 25 mm/h 2. Hydromorphie / nappe : traces d'hydromorphie à 50 cm 3. Pente <15 % 4. Epaisseur des sols : 30 à 70 cm <u>Conclusions</u> : Contexte peu favorable nécessitant des filières plus	Défavorable Défavorable Favorable Défavorable	Epandage en sol reconstitué drainé Filtre à sable vertical drainé - Dimensionnement de 25 m²/habitation - Surélévation en tertre dans la pente - Filtration sur 60 à 70 cm de sables - Préparation d'une base en remblais poreux - Rejet dans un fossé (autorisation du propriétaire) - Dispositif ne pouvant être multiplié à terme sur les écarts non desservis	

élaborées avec drainage préférable			

c. La collecte et le traitement des déchets

La commune adhère à la CC de la Région de Condrieu.

La collecte des déchets est effectuée par la société VEOLIA, une fois par semaine sur l'ensemble de la commune.

L'élimination par enfouissement des déchets est réalisée sur le site de Salaise-sur-Sanne.

Une déchetterie est située sur la commune d'Ampuis. Les Déchets Ménagers Spéciaux et Toxiques y sont collectés.

Le tri sélectif est assuré grâce à des Points d'Apport Volontaire (PAV) :

- 3 containers pour le verre et 3 containers pour le carton, situés au Pilon, à la Croix-Régis et près du cimetière
- 2 containers recevant les encombrants, situés au Timbout et au Croizat

Deuxième partie

LE PROJET DE PLU

I. Rappel du contexte communal

Les principales caractéristiques de la commune

Bénéficiant d'une localisation privilégiée, à mi-chemin entre la vallée du Rhône, à l'Est, et la vallée du Gier, à l'Ouest, la commune des Haies s'implante en partie Nord du Parc du Pilat, dans un relief vallonné, et strié par plusieurs fonds de vallons particulièrement encaissés dans lesquels coulent des affluents de la rive droite du Rhône : (Bassemon, Lansolat, Grande Combe, ruisseau des Haies...). Le relief particulièrement tourmenté de la commune rend l'accessibilité aux infrastructures et agglomérations des deux vallées relativement délicate, par le moyen de routes pentues et sinueuses qui peuvent constituer un frein à l'installation des ménages travaillant dans ces vallées et tendent à limiter l'attractivité de la commune et son développement.
De fait, la commune des Haies demeure un territoire majoritairement rural, totalisant un peu moins de 800 habitants en 2011.

Pour autant, les profondes qualités paysagères de la commune, qui révèle de nombreux et intéressants points de vue, et ses richesses naturelles, lui confèrent un cadre de vie recherché, qui vient contrebalancer un accès un peu difficile et maintenir un certain dynamisme démographique.

Depuis la fin des années 1970 jusqu'à la période récente, dans le cadre de l'application du premier PLU approuvé en 2006, la commune a en effet connu une croissance régulière, lié à diverses opérations de développement urbain.
Bien que, historiquement, la commune ne dispose pas d'une centralité très forte (le bâti ancien, dans le centre-bourg, se résume à l'église et 2 ou 3 anciens bâtiments agricoles marquant le carrefour de la RD 59 avec la RD 140 ou le chemin communal des Varines), avec de nombreux hameaux anciens éparpillés sur l'ensemble de son territoire, son développement sur la période récente s'est concentré sur 2 secteurs principaux :

- le Pilon, polarité historique au carrefour de deux voies de circulation majeures (l'axe Vallée du Rhône-vallée du Gier et la liaison Nord-Sud irriguant le parc du Pilat en son cœur)
- le village, qui a vu son enveloppe urbaine considérablement élargie et renforcée depuis le développement récent des années 1970-2000.

Ce développement a essentiellement pris la forme de lotissements pavillonnaires et de divisions parcellaires spontanées à l'origine d'une production très majoritairement orientée vers la maison individuelle en accession à la propriété et s'adressant à une population cible : les familles avec enfants.
De fait, ces opérations ont permis une croissance par « paliers » de la population, qui est passée de 375 habitants en 1975, à près de 800 en 2011, avec un taux de croissance démographique supérieure à la moyenne de la Communauté de communes de la Région de Condrieu, de 2 % par an entre 1999 et 2009. Ce dynamisme est constaté dans la répartition de la population par âge, qui voit le poids des moins de 15 ans s'accroître entre 1999 et 2010, les effectifs de l'école suivant le même rythme d'évolution.
En dépit d'un profil de population « périurbain » (actifs résidant sur la commune avec leurs enfants mais travaillant à l'extérieur), qui se traduit par une nette sous-représentation des 15-30 ans et des plus de 60 ans, ces derniers voient leur poids augmenter dans la population totale, du fait d'un faible turn-over dans les logements et d'une

population résidente qui, une fois installée, bouge très peu. La commune connaît ainsi un faible renouvellement démographique et se voit contrainte de construire de nouveaux logements pour accueillir de nouvelles

populations (particulièrement des jeunes) et ainsi maintenir son dynamisme et le fonctionnement de ses équipements (notamment scolaires et périscolaires).
La nette prédominance de la maison individuelle renvoie à une offre de logements relativement homogène, qui contraste avec une diversification des profils d'habitants. Les jeunes primo-accédants, les personnes âgées de plus de 60 ans, les familles monoparentales sont de plus en plus nombreux sur la commune, tandis que l'offre de logement individuel en accession, surtout lorsqu'elle est assise sur des parcelles aux surfaces importantes, coûteuses à l'achat et nécessitant un entretien parfois lourd à supporter, ne correspond pas forcément à leurs besoins.
Dans ce contexte, la commune a amorcé la diversification de son parc de logements dès la fin des années 1990, avec l'opération des Varines, qui mixe habitat individuel, et petit collectif. Cette démarche s'est poursuivie avec les récentes opérations des Acacias et du Clos du Soleil, au Sud-Est du village. Les possibilités de parcours résidentiels sont donc aujourd'hui bien réelles sur la commune, d'autant que 24 logements sociaux ont été construits depuis 2006, pour un total de 32 logements, soit 12,5 % des résidences principales sur la commune.

Pour autant, le village souffre toujours d'un manque de centralité historique, et la prédominance du modèle de la maison individuelle implantée sur sa parcelle en retrait de l'espace public, qui a présidé à son développement, n'a pas permis de créer des lieux de sociabilité vivants et d'animer cette centralité.

L'enjeu pour la commune des Haies consiste donc, avec son second PLU, à poursuivre le renforcement de son centre-village pour soutenir ses objectifs de développement.

La concentration de l'urbanisation sur le centre-village doit lui permettre de protéger les espaces naturels et agricoles, ainsi que les paysages exceptionnels dont elle bénéficie, tout en accentuant la centralité encore balbutiante du village.

Il s'agit en outre de poursuivre les efforts de diversification des formes de logements déjà engagés, pour assurer davantage de renouvellement démographique, répondre à des besoins en logements de plus en plus hétérogènes et modifier la perception de l'espace, animer davantage les tissus urbanisés du centre-bourg tout en réduisant la consommation d'espace par logement (une moyenne de 1340 m²/logement ou de 7,42 logements/ha sur la période 2006-2013, dans le cadre de l'application du premier PLU).

Les objectifs du SCoT

L'enjeu de poursuivre la diversification de l'offre de logements pour réduire la consommation d'espaces sur la commune est d'autant plus fort qu'il s'impose dans le SCOT des Rives du Rhône, dont la philosophie générale consiste à limiter l'étalement urbain et l'urbanisation des espaces ruraux (la « rurbanisation ») des plateaux du Pilat, éloignés des pôles d'activités et des infrastructures de la vallée du Rhône, et dont les caractéristiques naturelles, agricoles et paysagères nécessitent d'être préservées. Selon le SCOT, le développement de l'urbanisation doit s'envisager prioritairement dans la vallée du Rhône, urbanisée, tandis que des villages comme Les Haies doivent plutôt s'inscrire dans une logique de maitrise de leur développement.

De fait, la commune des Haies doit limiter son développement à 5,5 logements/an pour 1000 habitants, soit un maximum de 44 nouveaux logements sur 10 ans, la durée de vie théorique du second PLU (qui a du moins servi à le calibrer). Parmi ces 44 logements, 10 % devront être des logements abordables, en locatif social ou accession sociale à la propriété (soit 4 logements).

Cet objectif ne tient pas compte des « bonnes pratiques », à savoir :

- La construction de nouveaux logements dans des tissus déjà urbanisés, dans le cadre du renouvellement urbain (démolition/reconstruction, réhabilitation) ou de la densification (divisions)
- Les logements sociaux produits en plus des objectifs fixés par le SCOT
- Les logements adaptés aux personnes âgées.

L'ensemble de ces logements pourront en effet être produits en plus, soit parce qu'ils ne génèrent pas de consommation foncière supplémentaire, soit parce qu'ils répondent à un réel intérêt général.

Ces logements devront être réalisés prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, et avec une densité moyenne minimale de 20 logements/ha (hors dents creuses), via la production d'une part de logements collectifs.

Ces objectifs croisés de production de logements et de densité induisent dès lors un maximum théorique de 2,2 ha de surfaces nouvellement urbanisables sur 10 ans.

Cependant, ils ne tiennent pas compte du nombre de logements potentiellement aménageables sur les dents creuses de la commune, qui doit être déduit du nombre maximal de logements pour déterminer la surface réellement urbanisable. Aux Haies, on estime entre 3 et 4 le nombre de logements constructibles sur les 0,45 ha de dents creuses recensées en zone UB, ce qui laisse un maximum de 40 nouveaux logements à la commune pour les dix années à venir. **Sur la base d'une densité de 20 logements/ha, cela laisse un potentiel urbanisable de 2 ha de** tènements dits « stratégiques ».

Pour être compatible avec le SCOT des Rives du Rhône, le PLU de la commune des Haies ne devra donc pas **permettre l'ouvertur**e **à l'urbanisation de plus de** 2 ha de terrains naturels ou agricoles.

Rappel des enjeux issus du bilan du premier PLU, approuvé en 2006

Au total, le premier PLU de la commune, approuvé en 2006, laisse encore un potentiel urbanisable d'environ 10,3 ha, à plus ou moins long terme. Ce potentiel ne tient pas compte des possibilités de densification au sein de l'enveloppe urbaine du village (particulièrement au Nord, sur le secteur de La Croix) et du Pilon.

Dans le cadre de ses objectifs de préservation de son environnement naturel exceptionnel et de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles au profit d'un renforcement de la centralité du village, la commune des Haies a donc dû engager, à travers le présent PLU, une démarche de réduction importante de la constructibilité sur son territoire.

II. Le PADD

Parti d'aménagement retenu

L'orientation générale du projet d'aménagement et de développement de la commune pour les 10 à 15 prochaines années vise à « ***consolider l'enveloppe urbaine du bourg et soutenir la vie du village dans le cadre d'un développement soucieux de la préservation de l'environnement et de l'identité agropastorale de la commune*** ».
Dit autrement, le PADD de la commune s'appuie sur un nouveau modèle de développement qui consiste à mettre un terme à l'extension de l'enveloppe urbaine au détriment de l'espace naturel et agricole, désormais « sanctuarisé », et à privilégier l'investissement des disponibilités foncières au sein même de cette enveloppe urbaine, qui sont encore suffisamment nombreuses pour accueillir le développement de la commune sur les 20 prochaines années, et qui, en plus de contribuer à la réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, doivent aussi permettre de renforcer la vie et l'animation du village.

Cette volonté générale de consolider le centre-village tout en protégeant les espaces naturels et agricoles qui l'entourent est déclinée à travers 3 grandes orientations thématiques, dont chacune d'entre elles, dans un domaine, énonce des actions concrètes visant à atteindre l'orientation générale :

- une orientation consacrée au projet urbain de la commune (thématique « urbanisme », qui décline les objectifs et actions mis en place sur le centre-village et les différentes poches d'urbanisation de la commune (le Pilon, les hameaux agricoles), de façon à consolider le centre-bourg tout en préservant les espaces naturels et agricoles de la commune ;

- une orientation consacrée aux objectifs de protection des espaces naturels et agricoles en tant que tels, ainsi que la préservation des continuités écologiques et des liens fonctionnels qui les unissent : identification des zones et espaces concernés, modalités de protection… ;

- une orientation consacrée aux objectifs de la commune pour ses activités économiques, qui sont étroitement liées à la préservation de son patrimoine naturel et agricole, et aux actions qu'elle décide de mettre en place dans son PLU pour soutenir, au moins indirectement, ces activités.

IV. **L'évolution de l'urbanisation dans l'espace et dans le temps : optimiser et valoriser l'enveloppe** urbaine du centre-bourg »

La première orientation thématique du PADD détaille le projet urbain de la commune.
Il s'agit de traiter de *« **l'évolution de l'urbanisation dans l'espace et dans le temps** : optimiser et valoriser **l'enveloppe urbaine du centre**-bourg ».*
Le projet urbain doit ainsi permettre d'atteindre l'objectif général de la commune de *« consolider l'enveloppe urbaine du bourg et soutenir la vie du village tout en préservant l'identité agro-pastorale de la commune »* en mettant en place différentes actions qui toutes contribueront, d'une part, à optimiser l'enveloppe urbaine du bourg, en recherchant l'urbanisation des surfaces disponibles, tant dans les tènements stratégiques qu'en dents creuses, et, d'autre part, de valoriser l'urbanisation du village via des aménagements et constructions favorables à la qualité des espaces.

Ces actions revêtent à la fois un caractère « quantitatif » (il s'agit de maitriser le développement de la commune et de limiter les logements construits et les surfaces consommées en lien avec les objectifs supracommunaux), et un caractère « qualitatif » (qui renvoie à la mise en place d'actions pour renforcer la centralité du village, répondre aux enjeux de diversification de l'habitat et améliorer la qualité de vie dans les espaces urbanisés : développement des espaces publics, des cheminements piétons, d'une certaine mixité de fonctions…).

► Objectif 1 : Contenir et organiser le développement urbain du village

Le premier objectif du projet urbain de la commune vise à « Contenir et organiser le développement urbain du village ».
Concrètement, il détermine la stratégie de la commune pour optimiser l'enveloppe urbaine du village. A travers cet objectif, la commune détaille sa vision de son développement pour les 10 prochaines années, et, compte-tenu de l'importance de ses disponibilités foncières, au-delà.

Cette vision se décline en deux sous-objectifs :

- *Resserrer l'enveloppe urbanisable du village au plus près des constructions existantes pour réduire l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles*

Avec un total d'environ 10,3 ha de surfaces disponibles dans son premier PLU, approuvé en 2006, la commune a fait le choix de reconsidérer ses disponibilités foncières, pour atteindre l'objectif de limiter à 2 ha les surfaces nouvellement urbanisables d'ici 10 ans.

L'idée de base du projet de la commune consiste à réduire ses surfaces urbanisables aux seuls tènements disponibles au sein de l'enveloppe urbaine du village, de façon à ne pas générer son étalement au détriment des espaces agricoles et naturels, et à favoriser son animation et sa centralité.

Il ne s'agit plus forcément de privilégier les 3,7 ha actuellement constructibles au sein de la zone UB, ces disponibilités étant majoritairement situées sur les franges de l'enveloppe urbaine du village et constituant, en cas d'urbanisation, une extension de ce dernier.

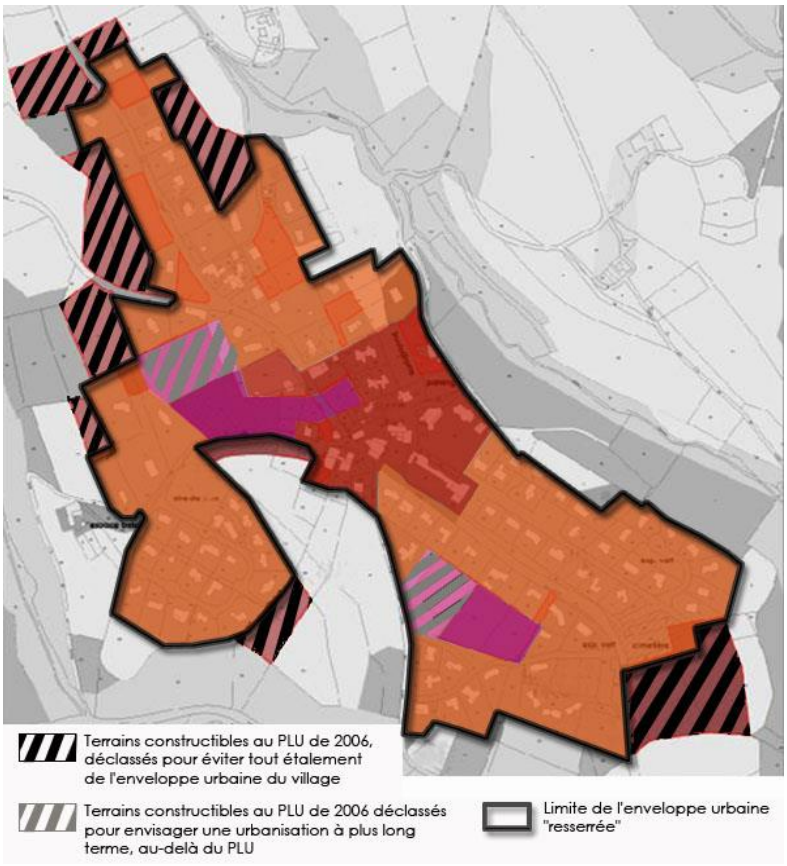
Au contraire, les tènements classés en 1AU, sur Champs Blancs, et AU, entre le cœur de bourg et les Varines, qui représentent un total d'environ 2,5 ha urbanisables, ainsi que les « dents creuses » de la zone UA ou de la zone UB, qui totalisent 0,7 ha environ sont à privilégier, car leur urbanisation constitue une opportunité de soutenir le développement de la commune sans accroître le périmètre de l'enveloppe urbaine du village, sans « grignoter » davantage d'espaces naturels ou agricoles.

La consolidation de l'enveloppe urbaine du bourg et le soutien à la vie de village dans le cadre d'un développement soucieux de la préservation de l'environnement et de l'identité agropastorale de la commune trouve donc sa traduction dans la réduction des surfaces constructibles aux strictes disponibilités foncières qui s'insèrent dans l'enveloppe urbaine du village.

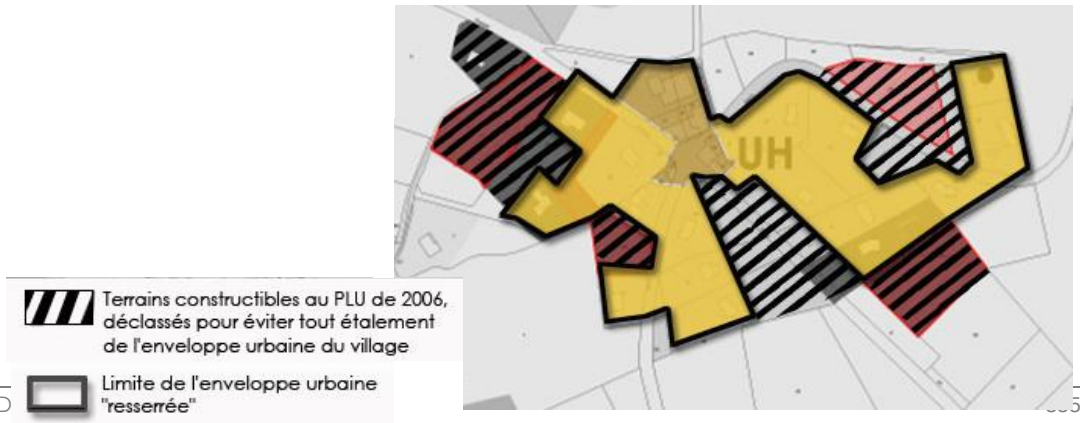
Ces disponibilités foncières représentent un potentiel total d'environ 3,2 ha.

Evolution du plan de zonage du PLU entre 2006 et le présent projet de PLU

Centre-bourg



Evolution du plan de zonage du PLU entre 2006 et le présent projet de PLU - Pilon



- *Organiser dans l'espace et dans le temps l'urbanisation des tènements stratégiques situés au cœur de l'enveloppe urbaine existante*

L'objectif de limiter le développement de la commune aux seuls 3,2 ha disponibles au sein de l'enveloppe urbaine du village ne pourra toutefois pas être poursuivi dans le délai de vie théorique de 10 ans du PLU. Ce potentiel est en effet supérieur aux surfaces urbanisables nécessaires à la construction d'un maximum de 40 logements d'ici 10 ans, sur la base d'une densité moyenne minimale de 20 logements/ha sur les secteurs stratégiques (soit un potentiel de 2 ha environ, déduction faite des 4 logements envisageables sur les dents creuses).
C'est pourquoi la commune, pour être compatible avec les objectifs supracommunaux de maitrise de l'urbanisation, acte dans son PADD que l'urbanisation des tènements disponibles au sein du bourg, souhaitable pour optimiser l'enveloppe urbaine et renforcer la centralité du village, devra être organisée dans le temps.
Elle ne pourra se faire totalement dans le cadre du second PLU communal qui, de fait, prévoit le classement d'une partie des terrains en zone N non constructible. Ainsi, seuls 1,7 ha de secteurs stratégiques seront ouverts à **l'urbanisation**, sous réserve de s'inscrire en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation mises en place, tandis que 0,45 ha de « dents creuses » situées au s**ein de l'enveloppe urbaine mais sans véritables enjeux de densification ou de diversification de l'habitat, seront maintenus, représentant l'accueil d'environ 4 à 5 logements.**

Au final, l'objectif de réduction de la consommation d'espace et de la maitrise du développement devrait se traduire, sur la commune, par un ralentissement de la croissance démographique. La commune devrait en effet compter environ une soixantaine de nouveaux habitants en plus en 2025 par rapport à 2015, soit une augmentation totale de population d'environ 8,8 % entre 2015 et 2024, ou moins d'1 %/an (contre 2,4 % en moyenne dans les années 2000).
Cette hypothèse se base sur le principe selon lequel la taille moyenne des ménages, plutôt élevée et supérieure à la moyenne sur la commune, devrait poursuivre sa réduction, entrainant un besoin de logements supplémentaires pour maintenir un même niveau de population (sur la commune, le nombre de nouveaux logements nécessaires pour maintenir la stabilité démographique est estimé à 16 logements sur 10 ans, soit environ 36 % de l'ensemble des nouveaux logements projetés par la commune dans le cadre de son projet de second PLU.

► Objectif 2 : Limiter les possibilités de développement dans les hameaux

Cet objectif constitue un deuxième engagement de la commune en faveur de la maitrise de son urbanisation, qui ne pourra s'effectuer qu'au sein de l'enveloppe urbaine du village et sous réserve du respect des conditions fixées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
Pour s'assurer que seuls les terrains s'inscrivant au sein de l'enveloppe urbaine du village et classés constructibles dans le délai de réalisation théorique du PLU, la commune prend l'engagement de limiter et encadrer strictement les possibilités de nouvelles constructions dans les hameaux, même importants, comme le Pilon (qui, dans le cadre du premier PLU, disposait d'encore environ 2,2 ha constructibles, après avoir accueilli 4 logements et 2 bâtiments agricoles pour une consommation totale de 1,84 ha de foncier entre 2006 et 2014).
Ainsi, sur l'ensemble du territoire communal et à l'exception du village, seule l'évolution des constructions existantes ou, au sein du hameau important du Pilon, les constructions en continuité ou contigüité de l'existant, s'inscrivant dans les formes urbaines existantes, sont rendues possibles dans le cadre du PLU.

► Objectif 3 : Renforcer les conditions de mobilité alternatives à la voiture individuelle, en particulier les cheminements modes doux en centre-village

Le contexte rural et très vallonné de la commune, ainsi que la dispersion, dans le monde agricole, des différentes poches d'urbanisation, génèrent d'importantes distances à parcourir pour relier les différentes parties du territoire communal, ce qui ne favorise pas l'usage des modes doux pour se déplacer (marche à pied, vélo…). La commune souhaite toutefois, pour contribuer à revaloriser son centre-village et favoriser l'animation des espaces publics, encourager les déplacements non motorisés. Cet objectif qu'elle se fixe va d'ailleurs dans le sens de la Charte du Pilat 2013-2025, qu'elle a signée, et qui souhaite *« prendre des initiatives pour une mobilité durable »*.
L'objectif de la commune consiste à intégrer dans les aménagements, quand c'est possible, des cheminements piétons qui assurent une connexion au cœur de village, et permettent de relier entre eux les différents points d'attractivité (équipements, espaces publics…). Sur ce point, la maitrise de l'aménagement des secteurs stratégiques, qui comptent chacun plus de 1 ha disponible, constitue un enjeu important, qui a justifié la mise en place, sur ces périmètres, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En outre, en complément de l'offre existante au Col de la Croix Régis, et en cohérence avec la politique du Parc du Pilat en faveur du covoiturage, la commune envisage de développer une seconde offre de parking réservé au covoiturage, sur le parc de stationnement situé à proximité du cimetière, au Sud du bourg.

Cet objectif de renforcement de la mobilité alternative au sein du village s'inscrit en cohérence avec les grands objectifs législatifs et réglementaires de réduction des émissions de gaz à effet de serre et des nuisances sonores, repris dans les documents de planification et de programmation locaux (Charte du Pilat, SCOT des Rives du Rhône…)

► Objectif 4 : Permettre la continuité des parcours résidentiels

S'inscrivant en cohérence avec son engagement pris dans le cadre de la Charte du Pilat 2013-2025, qui souhaite « construire autrement en favorisant la sobriété foncière, énergétique et le lien social », comme avec le SCOT des Rives du Rhône, qui appelle à diversifier les formes d'habitat, favoriser la mixité sociale et produire des quartiers intégrant l'ensemble des principes du développement durable, cet objectif vise à :

- ➔ maintenir la mixité sociale et les possibilités d'accès au logement sur le territoire, alors que la vacance est faible, et que l'offre existante, bien qu'elle se soit diversifiée sur la période récente, demeure très largement orientée vers la maison individuelle.
- ➔ produire une offre d'habitat plus respectueuse de l'environnement.

Il se traduit par 3 sous-objectifs :

- *Poursuivre la diversification des formes d'habitat*

La commune souhaite ainsi poursuivre la diversification des formes d'habitat sur son territoire, pour répondre aux enjeux de mixité sociale et d'accès au logement pour tous à chaque âge de la vie, faire en sorte que chacun trouve un logement adapté à ses besoins (logements de plus petite taille, logement avec un terrain moins grand pour un achat et un entretien plus aisés, logement de plain-pied, etc…)

La diversification des formes de logements doit en plus permettre d'atteindre plus facilement et de manière mieux maitrisée et plus profitable au cadre de vie du village les objectifs de densification et de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles fixés dans les documents supracommunaux.

Cette diversification doit permettre d'atteindre une densité plus élevée que ce qui est pratiqué sur la commune, seule l'opération récente du Clos du Soleil, au Sud-Est du bourg, dépassant le seuil de densité minimale fixé par le SCOT des Rives du Rhône (26 logements/ha contre un objectif de 20 logements/ha en moyenne dans le cadre du SCOT). Dans le cœur du bourg, autour de la mairie, de l'église et de l'école, la densité demeure faible, avec seulement 13 logements/ha, en dépit de la présence d'anciens corps de ferme transformés en logements collectifs, ou de quelques collectifs récents. De même, l'opération mixte des Varines ne dépasse pas les 10 logements/ha, tandis que les tissus pavillonnaires de La Croix, au Nord et des Champs Blancs, au Sud, oscillent entre 3,5 et 7 logements à l'hectare. L'idée, en densifiant, n'est pas de réduire mathématiquement la surface de parcelle propre à chaque logement individuel, mais plutôt de réorienter, conformément aux incitations du SCOT des Rives du Rhône, la production des nouveaux logements vers des formes d'habitat intermédiaire ou de petit collectif, qui permettent d'atteindre des densités plus fortes tout en économisant de l'espace au sol pour de l'espace public ou collectif.

Cette plus forte densité contribue aussi à matérialiser formellement la centralité du village et à faire vivre les espaces publics, les surfaces d'espaces extérieurs privés étant moins importantes dans les logements collectifs produits que dans les logements individuels, par ailleurs souvent implantés en cœur de parcelle, très en retrait et cachés de l'espace public.

- *Encourager la réalisation de logements abordables*

Cet objectif vient compléter l'objectif de diversifier les formes de logements pour assurer les parcours résidentiels et d'offrir la possibilité à tout un chacun de trouver à se loger sur la commune des Haies.

Là où la production d'une offre diversifiée de logements permet de varier les typologies (individuel, groupé, intermédiaire, collectif) ou les surfaces (du T1 au T6 ou plus), l'encouragement à la réalisation de logements abordables vient influer sur la voie d'accès et le mode d'occupation des logements, en tenant compte non seulement des besoins et attentes de chacun, mais aussi des capacités financières des ménages. Parmi les logements abordables peuvent figurer : les logements locatifs aidés (logements privés conventionnés ou logements locatifs sociaux), les logements en accession aidée.

Cet encouragement s'inscrit en compatibilité avec l'objectif du SCOT et du PLH de la CCRC, qui imposent un minimum de 10 logements abordables, soit 4 logements sur 10 ans.

Il trouve dans le règlement la traduction suivante : mise en place, sur les zones UA et UB, ainsi que sur la zone AU, de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, imposant la réalisation, pour toute opération de plus de 4 logements, d'au moins 20 % de la surface de plancher dédiée à du logement social.

- *Favoriser un habitat performant et économe en énergie*

Cet objectif fait écho aux engagements pris par la commune dans le cadre de la Charte du Pilat 2013-2025, qui encourage à la sobriété et l'efficacité énergétique.

Comme la démarche de diversification des formes de logements, il vise, à produire un habitat respectueux de l'environnement. Si la diversification des formes de logements doit permettre une certaine densification et une

économie de l'espace, le présent objectif vise à encourager des implantations, orientations et volumétries s'inscrivant dans une démarche d'architecture bioclimatique.
Cet objectif trouve notamment une traduction dans les implantations des bâtiments figurées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation mises en place, qui favorisent une conception intérieure des bâtiment ouverte sur le Sud.

► Objectif 5 : **Préserver l'identité locale et** améliorer le cadre de vie

Cet objectif constitue le troisième volet, aux côtés de la volonté d'encourager une mobilité alternative à la voiture individuelle et de favoriser les parcours résidentiels, de la démarche d'amélioration du cadre de vie au sein du centre-village (volet « qualitatif » de la maitrise de l'urbanisation aux Haies). Il constitue en outre une sorte de « plan guide », de schéma directeur des principes de structuration du village, en complément des Objectifs 1 et 2 qui précisent la localisation préférentielle du développement urbain et les secteurs prioritaires, dans le village, pour sa réalisation.
Il se décline en différents principes qui, tous, visent à favoriser la mixité des fonctions au sein du village, et l'appropriation des espaces collectifs:

- *Développer la continuité des espaces publics, en créant de nouveaux lieux de sociabilité, d'échanges et de rencontres (square, placette, jardins…), qui s'insèrent dans une trame de cheminements piétons renforcée ;*

- *Faire de l'aire de jeux des Varines un espace public fédérateur du village (amélioration de son accessibilité, mutualisation des usages entre les différents quartiers…) ;*

- *Préserver une ceinture verte dans laquelle des aménagements légers à vocation de loisirs et de détente ponctueront le tracé d'un cheminement piéton, depuis le plan d'eau jusqu'aux nouveaux lotissements en pointe Sud-Est du Bourg ;*

- *Permettre l'implantation de commerces et/ou de services de proximité dans le cadre de l'aménagement du secteur stratégique de cœur de bourg, à proximité du pôle d'équipements (école, église, mairie) ;*

Ces objectifs vont dans le sens d'une densification des espaces urbanisés qui intègre aussi la qualité du cadre de vie et des espaces créés, où la densité « vécue » doit être plus importante que la densité « réelle ». Ils apportent une cohérence d'ensemble au développement du village, intégrant les secteurs stratégiques dans une stratégie de valorisation générale.

V. La protection des milieux naturels et de la biodiversité

► Objectifs 1 et 2 : Protéger les réservoirs de biodiversité et préserver les trames vertes et bleues

La question de la préservation des trames vertes et bleues, qui incluent espaces naturels d'importance sur le plan écologique et milieu agro-naturel plus ordinaire mais jouant un rôle de lien fonctionnel entre ces espaces, est apparue tout au long de la procédure de révision du document d'urbanisme.
Si le territoire communal est essentiellement composé par des espaces agricoles, le diagnostic a soulevé la présence de milieux naturels riches autant par leur fonctionnalité que par les espèces faunistiques et floristiques qui y sont présentes. La préservation de ces milieux, notamment la ZNIEFF de type 1 du Crêt des Moussières et de la vallée du Mézerin, au Nord-Ouest du territoire communal, la ZNIEFF de type 1 des vallons des affluents de la rive droite du Rhône (également repéré par le Parc du Pilat en tant que Site d'Intérêt Patrimonial à protéger), ou encore le corridor écologique formé par le ruisseau des Haies et ses proches abords, entre le ruisseau du Bassemon, à l'Est de la commune, et le Crêt des Moussières, a été facilitée par la stratégie de développement urbain décidée par la commune. En effet, la volonté de stopper le développement de l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine et de concentrer le développement de l'urbanisation sur les disponibilités foncières incluses dans l'enveloppe urbaine actuelle va permettre de préserver les milieux naturels de cette pression urbaine, puisque seuls des terrains encore naturels ou agricoles dépourvus de toute relation fonctionnelle avec le milieu naturel et agricole (car entourés par l'urbanisation) pourront être urbanisés.

Il convient en outre de noter que, pour renforcer la protection des milieux les plus sensibles, le second PLU communal comporte des dispositions réglementaires spécifiques, en particulier sur les zones humides et les cœurs fonctionnels du réseau écologique communal.
Ces dispositions se traduisent notamment au travers de secteurs adaptés dans le plan de zonage

- secteurs Nco et Aco strictement inconstructibles (à l'exception de l'évolution de l'existant), avec des règles particulières concernant les clôtures, qui devront laisser passer la petite faune ;
- secteur Nzh, sur les zones humides, interdisant tout mouvement de terrain pour éviter d'impacter, même à la marge, le fonctionnement écologique de ces zones…).

Le projet de la commune prévoit également le repérage et la protection d'éléments ponctuels participant aussi à la richesse du milieu naturel et de la biodiversité sur le territoire de la commune, en même temps qu'à ses qualités paysagères : arbres remarquables, espaces boisés, haies bocagères… Ces éléments, repérés dans le cadre du PADD et protégés dans le cadre du plan de zonage et du règlement, devront être maintenus ou, en cas de nécessité, détruits pour être remplacés par de nouveaux ensembles végétaux.

Enfin, au-delà du fait qu'elle promeuve un mode de développement économe en espace et peu impactant sur les milieux naturels et agricoles, la première orientation thématique consacrée à l'optimisation et à la valorisation de l'enveloppe urbaine intègre des dispositions de préservation de la biodiversité et des continuité écologiques en milieu urbain, traduites par le biais d'espaces publics, de jardins en cœur d'ilots et de cheminements paysagers figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs stratégiques.

► Objectif 3 : **Prévenir les risques et respecter le cycle de l'eau**

Pour finir, cette deuxième orientation thématique consacrée à la protection des milieux naturels et de la biodiversité intègre la gestion des risques naturels, et plus particulièrement du risque glissement de terrain et de ruissellement des eaux pluviales. Le maintien des formations bocagères participe aussi à cet objectif, tandis que des dispositions réglementaires sont prises pour traduire cet engagement à prendre en compte les risques : limitation de l'imperméabilisation des sols, limitation des mouvements de terrain autorisés, etc…

VI. **La préservation des paysages au cœur du développement économique et de l'attractivité** communale **: maintenir l'activité agricole et promouvoir un tourisme «** durable » et de proximité

Cette troisième orientation thématique doit elle aussi contribuer à la préservation de l'identité agro-pastorale du territoire, complétant l'engagement pris par la commune des Haies de limiter son développement urbain à la seule enveloppe urbaine existante, pour limiter l'impact de l'urbanisation sur l'espace naturel, agricole et les paysages. Il s'agit de mettre en place des actions complémentaires au volet urbain pour valoriser le cadre de vie du territoire et son attractivité, préserver son identité. Car, si les possibilités de développement de l'urbanisation sont impossibles en dehors de l'enveloppe urbaine, les constructions existantes peuvent dans certaines conditions évoluer, tandis que des constructions à usage agricole nouvelles peuvent s'implanter. Or, ce sont bien la qualité des paysages et l'intégrité de l'espace agricole qui concentrent la quasi-totalité du potentiel de développement économique endogène au territoire. La préservation de ces ressources est donc primordiale, c'est pourquoi la commune en fait un axe structurant de son projet de développement.

► Objectif 1 : Préserver la patrimonialité bâtie et paysagère des lieux

Le projet de la commune vise à préserver tout ce qui participe « à faire des Haies, les Haies », à identifier ce territoire, à le reconnaître, sans qu'il puisse être confondu avec un autre. De fait, les éléments de patrimoine bâti et paysager propre au territoire communal sont repérés et protégés, car ils constituent une part de l'identité communale qui lui permet d'échapper à la standardisation des paysages propre aux opérations d'urbanisation récentes et contemporaines.

La protection mise en place est de deux ordres :

- La structure bocagère, ainsi que les bâtiments d'habitation remarquables, aménagés dans des anciens bâtiments agricoles traditionnels, à la valeur patrimoniale intéressante et les éléments du petit patrimoine (croix, puits…) qui ne sont pas situés sur le domaine public et que la commune ne maitrise pas, sont repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, qui introduit : le permis de démolir, des règles d'aspect extérieur des constructions spécifiques ou une obligation de replanter, selon la nature de l'élément patrimonial protégé ;
- Les bâtiments patrimoniaux isolés en milieu naturel et agricole peuvent changer de destination, à condition toutefois que leur aménagement ne vienne pas perturber l'activité agricole et impacter le paysage. La commune a repéré les bâtiments qui, d'architecture traditionnelle, participent eux aussi à l'identité et à l'animation paysagère de son territoire, et qu'il serait dommageable de voir tomber en ruines. Ces bâtiments sont au nombre de 7, tous situés en zone agricole.

► Objectif 2 : **Soutenir l'activité agricole**

Le premier PLU de la commune, approuvé en 2006, n'autorisait les nouvelles constructions agricoles que dans des secteurs Ae réservés, essentiellement autour des bâtiments d'exploitation déjà présents sur le territoire.
Le second PLU laisse plus de possibilités d'implantation aux agriculteurs désireux de s'installer sur le territoire communal, avec une zone A constructible dans son ensemble, sous réserve des recommandations et des interdictions liées à l'aléa géologique et à l'étude géologique complémentaire menée par la commune dans le cadre de l'élaboration du règlement du PLU, et à l'exception de certains secteurs aux enjeux écologiques et paysagers importants (secteur Aco), qui ne doivent pas voir l'implantation de nouveaux bâtiments venir impacter leur fonctionnement écologique ou leurs qualités paysagères intrinsèques. Le second PLU impose toutefois toujours aux agriculteurs déjà présents, en cas de besoins d'extensions, que celles-ci se réalisent en continuité ou en contiguïté du bâti existant.

Parce qu'elle a constaté que la zone agricole accueillait d'autres activités que la seule activité agricole, la commune des Haies a souhaité ouvrir des possibilités d'évolution de certaines constructions présentes en zone agricole mais n'ayant aucun lien avec l'activité agricole (des possibilités inexistantes dans son PLU approuvé en 2006), tout en veillant néanmoins à ce que ces possibilités d'évolution demeurent limitées :

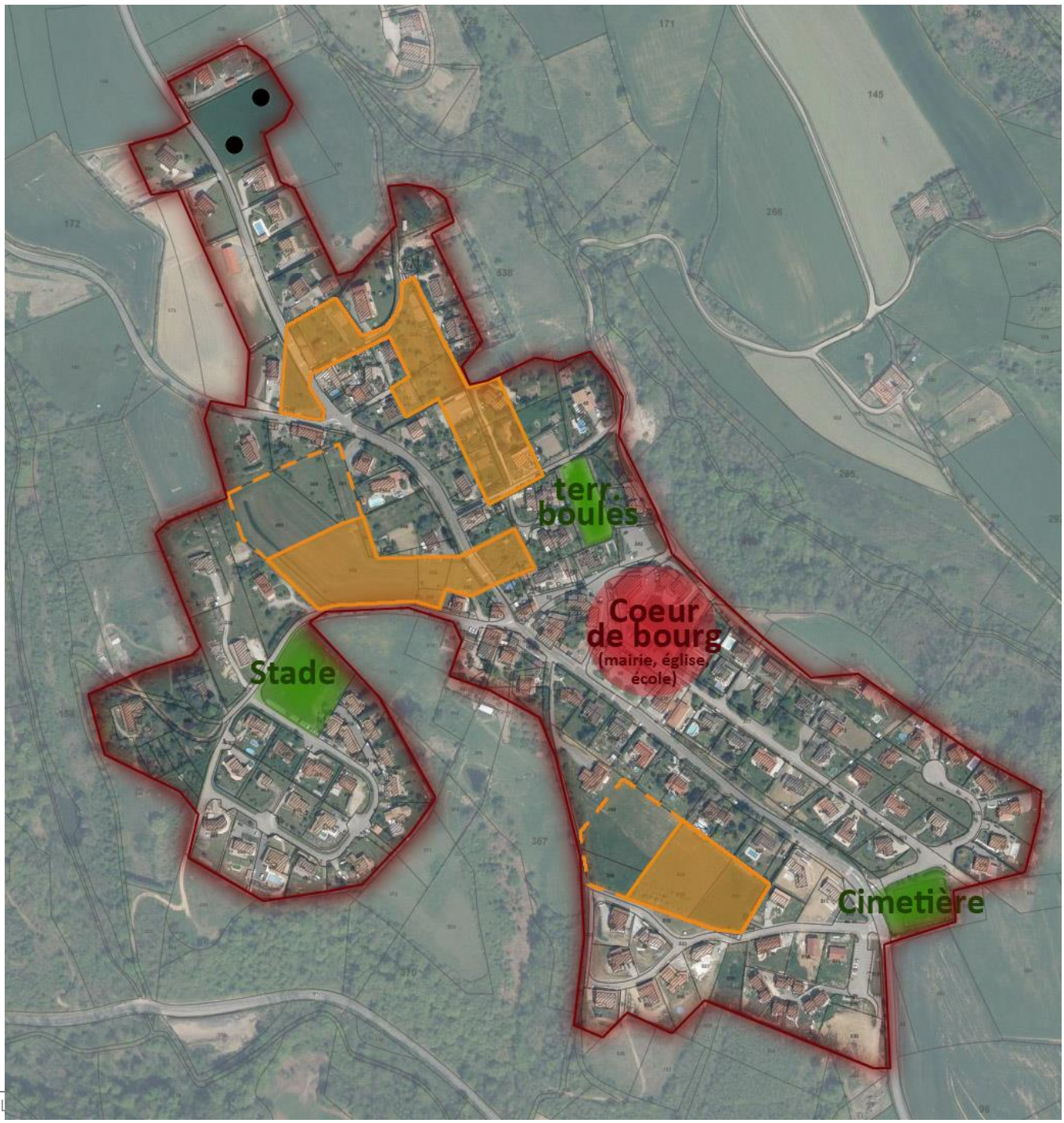
- Dans l'ensemble de la zone A, le règlement de la commune limite les possibilités d'extension des habitations sans lien avec l'activité agricole à 50 m² de surface de plancher et à condition que la surface totale de plancher de la construction après travaux n'excède pas 250 m² ;
- Elle crée, en application de l'article L151-13, des secteurs de taille et de capacité limitée correspondant à des bâtiments existants d'activités économiques autres qu'agricoles, pourtant implantés en zone agricole, pour leur permettre, à eux aussi, d'évoluer, si besoin, en dehors de leur volume bâti existant. Ces secteurs, zonés Ah, sont au nombre de 3. Là encore, les possibilités d'extension sont limitées à un total de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. L'idée n'est en effet pas d'accueillir, en zone agricole, des activités artisanales trop importantes, mais simplement de permettre une petite évolution par rapport à l'existant, étant entendu que ce genre d'activités est vecteur d'emplois, d'activités et d'animation sur la commune.

► Objectif 3 : Maitriser les activités touristiques en ciblant **le développement d'une offre de loisirs et d'agrément «** durable », de proximité, et à destination des habitants de la commune et de la région

En compatibilité avec les engagements de la Charte du Pilat 2013-2025 de promouvoir des usages de loisirs doux, la commune des Haies souhaite affirmer sa vocation à être un territoire de randonnées et de détente à destination des habitants des grandes agglomérations alentours, comme de ses propres habitants.
Parce qu'ils participent à la qualité du cadre de vie et à son attractivité, les chemins de randonnées seront maintenus et le plan d'eau du village réaménagé.

III. Les orientations d'aménagement et de programmation

Compte tenu de leur surface disponible et de leur localisation au cœur de l'enveloppe urbaine, les secteurs de La Croix-Varines et de Champs Blancs constituent une opportunité, pour la commune, de mettre en œuvre les objectifs qu'elle s'est fixée dans le cadre du volet urbain de son PADD. Dans la mesure où ils représentent quasiment à eux seuls l'ensemble des disponibilités foncières que la commune pourra ouvrir à l'urbanisation dans le délai de mise en œuvre théorique du PLU (10 ans), et même au-delà, la commune ne peut manquer cette opportunité. Il s'agit pour elle de maitriser les aménagements réalisés sur ces secteurs, tant dans leur composition que dans leur délai de réalisation. C'est pourquoi elle a mis en place, sur ces secteurs, des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP).



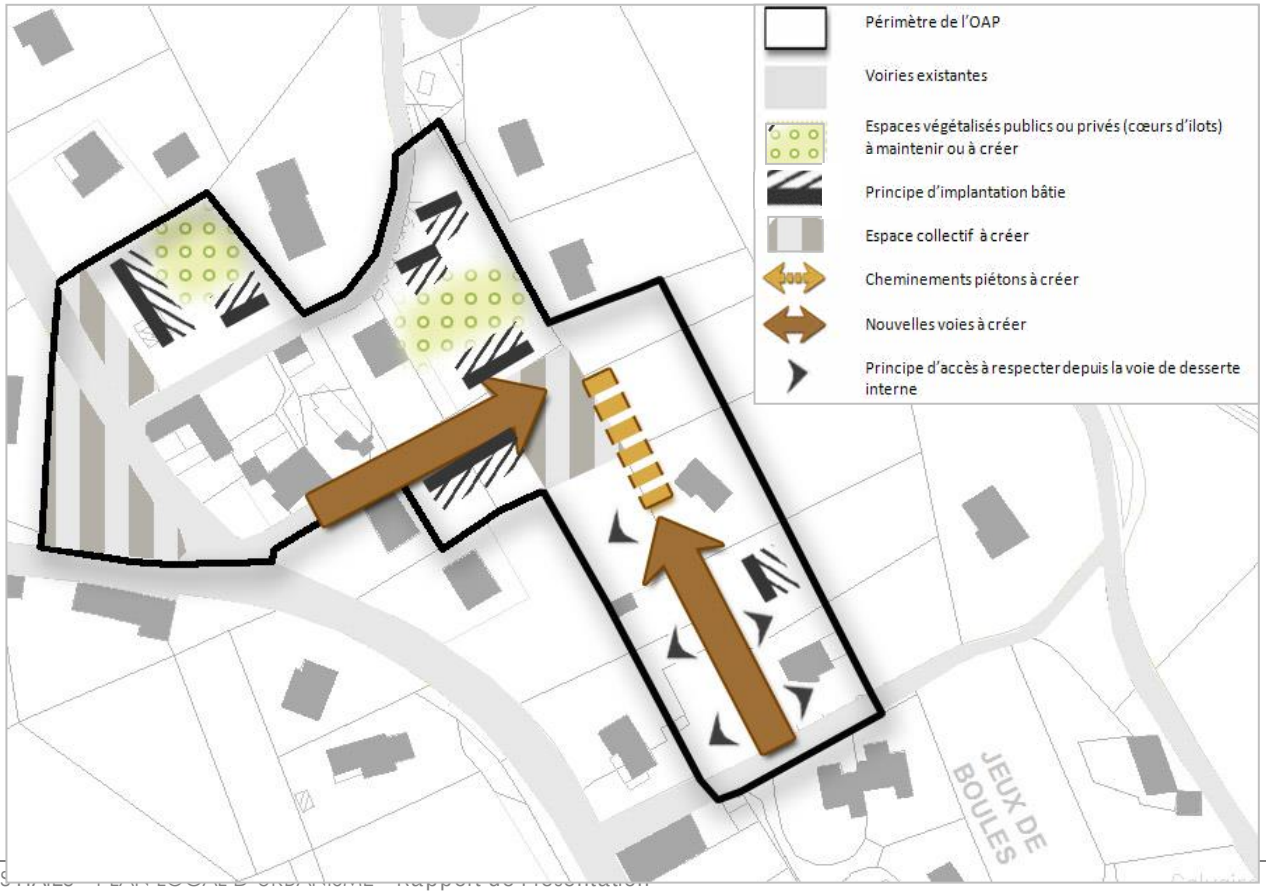
► OAP n°1 – La Croix

L'enjeu de ce secteur, qui dispose de 0,5 ha répartis en 3 tènements distincts encore constructibles, consiste à recréer une trame viaire pour faciliter l'irrigation du secteur dans son épaisseur en parallèle de la RD 59. Une voie de desserte publique et un cheminement piéton sont ainsi programmés, tandis que des principes d'accès depuis cette voie, pour éviter une multiplication des sorties de véhicules sur la RD 59, traversée routière principale du village, sont fixés.

En termes de formes urbaines, l'OAP présente peu d'enjeux, si ce n'est d'organiser la densification de manière cohérente, y compris si elle prend la forme de maisons individuelles, en lien avec le tissu pavillonnaire dans lequel elle s'insère. La typologie de l'habitat intermédiaire est toutefois recherchée sur les parcelles donnant sur la RD 59, pour marquer plus franchement l'entrée de bourg et faire écho aux bâtis anciens s'implantant à l'alignement de part et d'autre du carrefour de la RD 140 et de la RD 59.

Le carrefour, lui-même, est identifié comme espace vert à maintenir pour ne pas obstruer la vue, en entrée de bourg depuis la RD 59, sur le bâti ancien implanté à l'alignement côté Sud de la RD 140 (bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, qui vise à encadrer l'évolution de son aspect extérieur, pour ne pas dénaturer sa valeur patrimoniale.

Le programme bâti devra respecter une densité moyenne de 20 logements/ha.

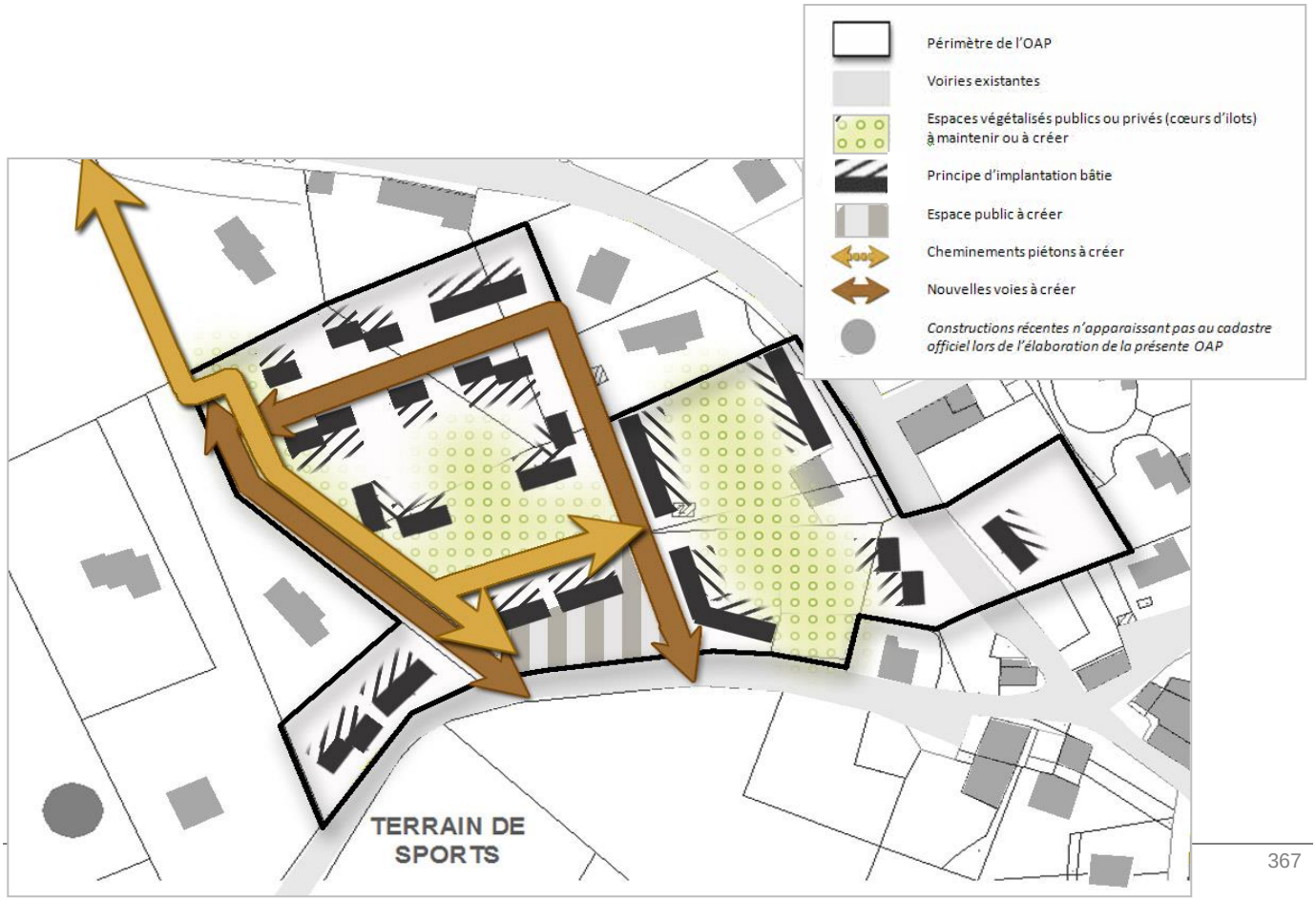


► OAP n°2 – La Croix-Varines

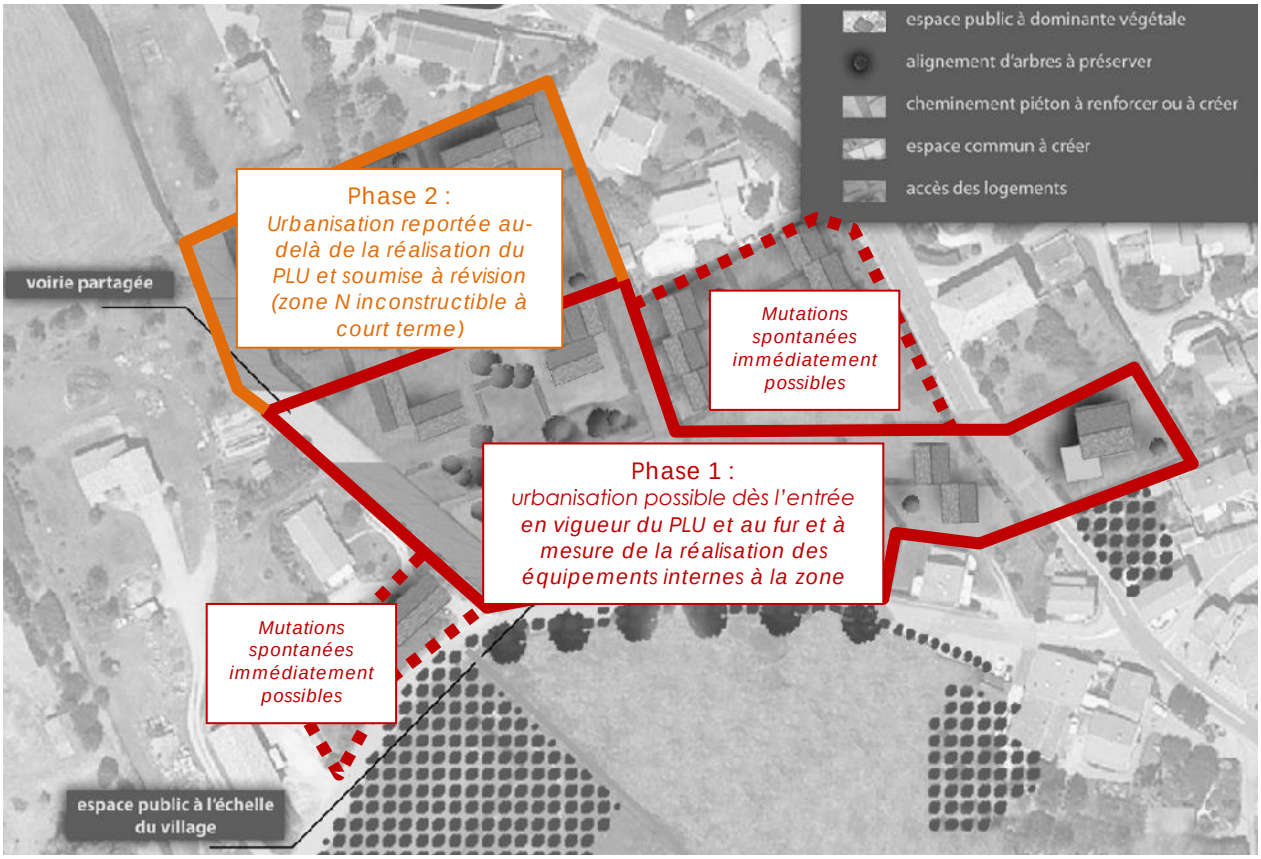
Le secteur de La Croix-Varines se situe au **cœur de l'enveloppe urbaine du bourg**, **à l'interface** entre le « **cœur de** bourg » (mairie-école-église) et le lotissement des Varines. Sur une surface d'environ 1,5 ha, il constitue une opportunité de conforter le centre-bourg, de créer une réelle centralité sur la commune, directement en lien avec le cœur du village, en programmant une diversité des formes de logements et une pluralité de fonctions. Il représente en outre une opportunité d'améliorer l'offre d'espaces publics et de cheminements doux.

Consciente des forts enjeux pesant sur ce tènement, la commune a fixé 4 axes structurants pour son aménagement, qui tous répondent aux objectifs généraux de développement urbain de la commune : densification et diversification des formes urbaines, encouragement des cheminements doux, animation des espaces publics pour renforcer la centralité du village :

- tenir compte du vallon paysager des Varines en contrebas, avec des constructions ouvertes sur lui et orientées au Sud, pour bénéficier d'un ensoleillement optimal ;
- intégrer un cheminement piéton en limite Ouest, qui relie le tènement à l'étang au Nord Ouest de la commune (qui sera réaménagé) et au vallon des Varines, puis au secteur Champs Blancs (OAP n°2), au Sud-est du village. Un espace public végétalisé en cœur d'ilot vient se connecter à cet axe et traverser le tènement dans le sens Ouest-Est ;
- Créer un espace public en limite Sud du tènement, en lien direct avec le vallon en contrebas et le cœur de bourg à l'Est. Cet espace public sera bordé de bâtiments dont les rez-de-chaussée pourront accueillir des commerces ou activités, pour animer l'espace ;
- Viser une densité de 25 logements/ha, prioritairement sous la forme d'habitat intermédiaire et petit collectif en partie Sud et en individuel ou groupé en partie Nord.

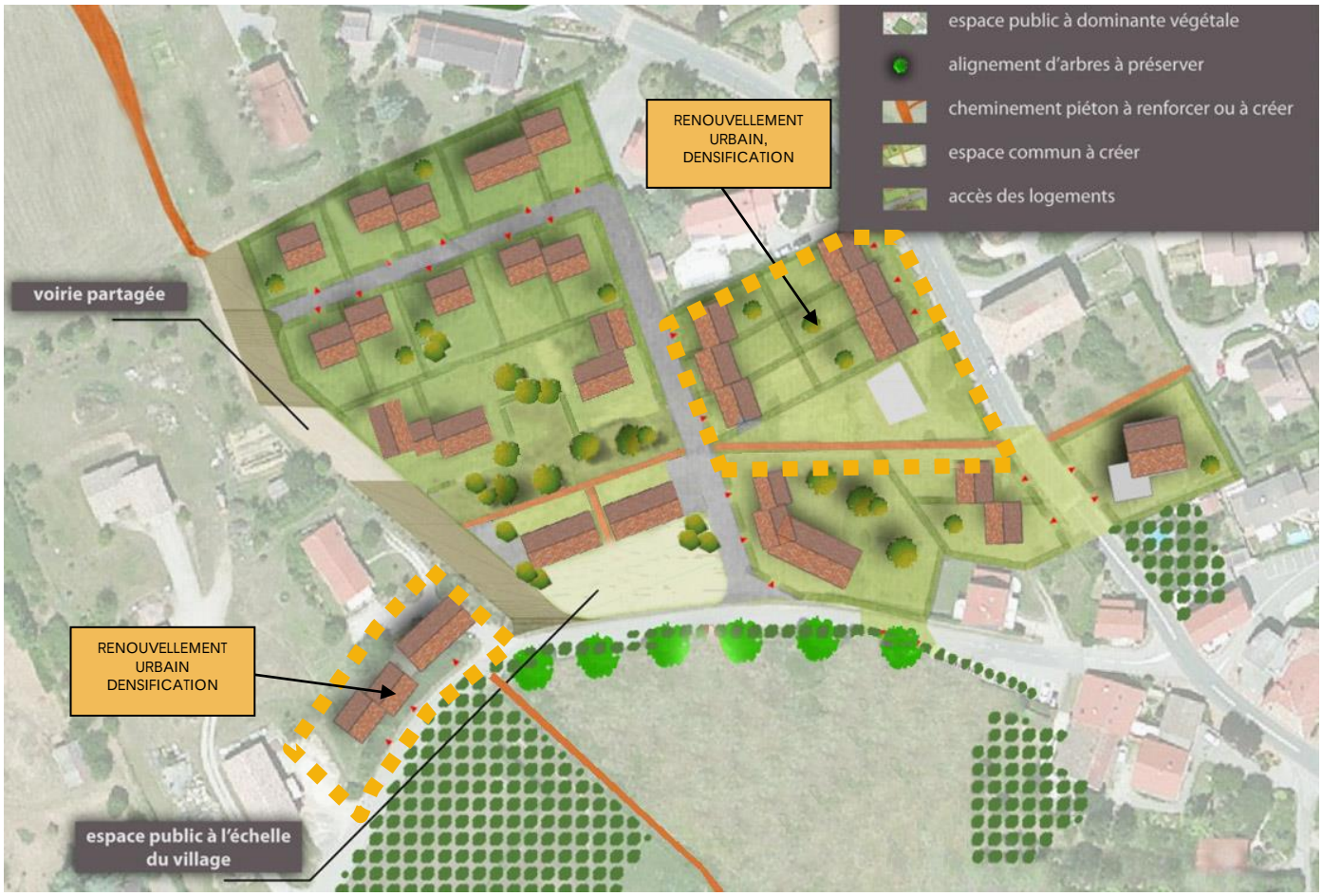


Au total, la commune vise environ 35 logements sur l'ensemble du tènement, dont 25 (partie Sud) pouvant être aménagés dans la durée de vie du PLU au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et **une dizaine (partie Nord) ne pouvant être construits qu'à plus long terme (**au-delà de la réalisation du PLU), dans le **cadre d'une révision du PLU**.



En dépit de la nécessité de reporter l'urbanisation d'une partie du tènement pour tenir compte des capacités des réseaux comme des objectifs de maitrise du développement et de l'urbanisation mis en avant par les documents d'urbanisme supracommunaux et repris par le projet de la commune, cette dernière a souhaité avoir une réflexion globale sur l'aménagement de l'ensemble du tènement, de façon à ce que les surfaces ouvertes à l'urbanisation à court terme s'inscrive dans un plan d'aménagement d'ensemble cohérent et que la première phase d'aménagement ne remette pas en cause les possibilités d'aménagement de la seconde phase, à plus long terme, dans le cadre d'un PLU ultérieur. En particulier, les principes de desserte, de cheminements piétons et d'espaces publics devront être respectés.

Illustration de la démarche d'aménagement d'ensemble du tènement, qui inclut le périmètre de l'OAP n°2 du PLU, et des principes d'aménagement à reprendre dans le cadre d'un PLU ultérieur, lorsque la partie haute du tènement pourra être ouverte à l'urbanisation (dans le cadre d'une révision) :



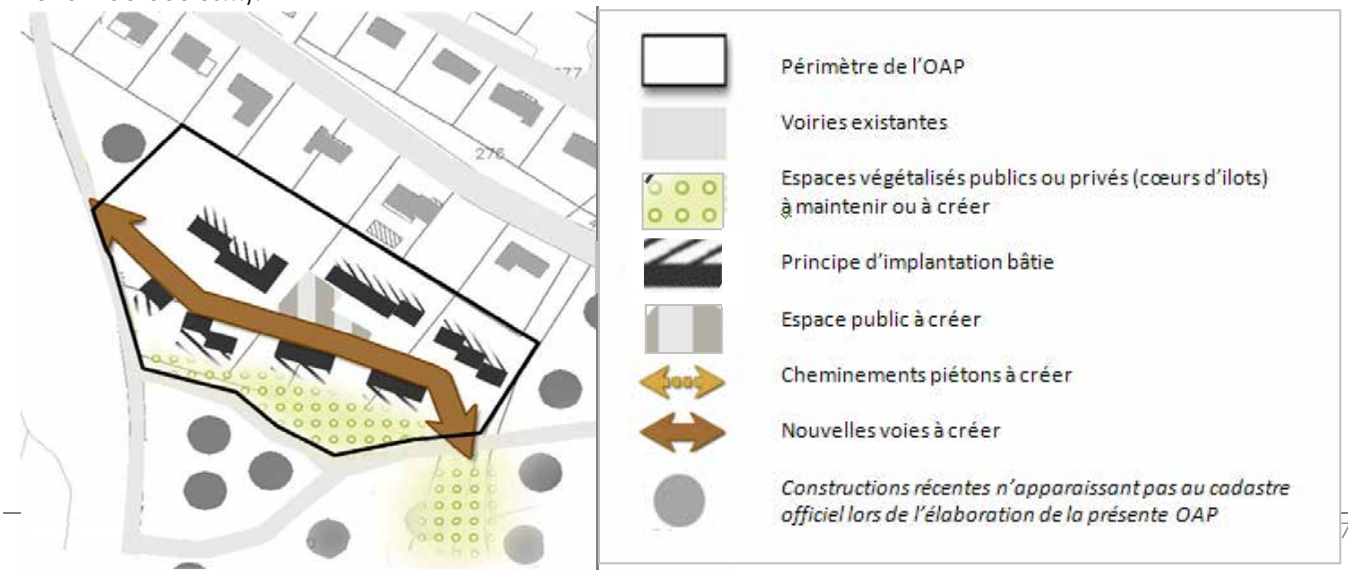
► **OAP n°3 – Champs Blancs**

Le tènement de l'OAP n°2 se situe sur le secteur Sud-est du village, constituant aujourd'hui la dernière disponibilité foncière de cette partie du bourg, enserrée entre le lotissement des Champs Blancs, qui borde la RD 59 en traversée de village, et les opérations récentes des Acacias et du Clos du Soleil. A l'Ouest, le tènement est bordé par le chemin des écoliers, qui permet de relier le cœur de bourg et l'école directement, et, à l'Ouest du chemin, par le vallon paysager des Varines.

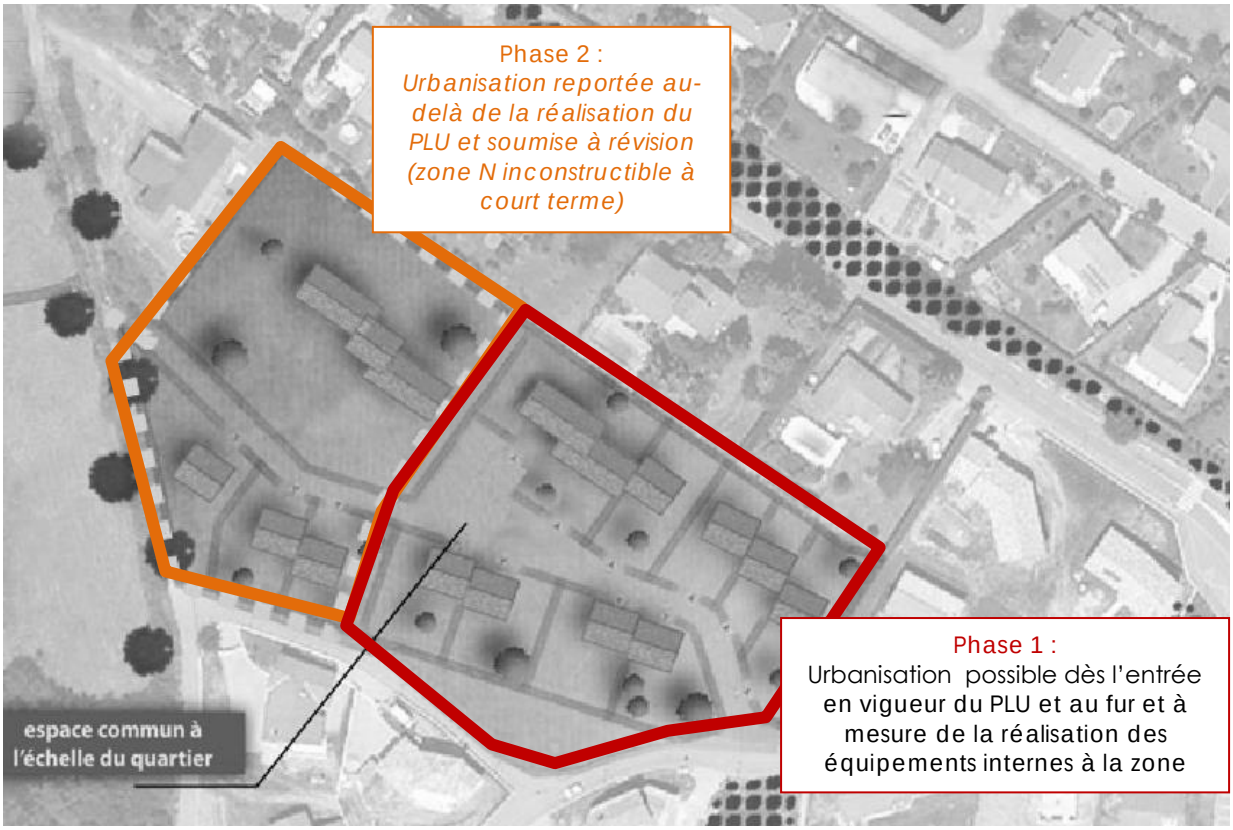
L'urbanisation de cette dernière disponibilité foncière sur le secteur constitue, pour la commune, la suite logique des opérations de développement de la commune au Sud-est du bourg, engagées depuis 2006, et l'opportunité, en complément de l'OAP n°1 du secteur La Croix-Varines, de venir marquer le terme de l'enveloppe urbaine et mettre en valeur le cœur vert que constitue le vallon des Varines.

S'étendant sur plus de 1 ha et 3 parcelles différentes, le tènement présente d'**importants enjeux de densification et de diversification de l'habitat, en cohérence avec les objectifs supracommunaux et la volonté communale de favoriser les parcours résidentiels.** Pour autant, le tènement, un peu excentré, s'inscrit dans des densités variables, allant de 5 à 7 logements/ha sur le secteur des Champs Blancs, à plus de 20 logements/ha sur l'opération du Clos du Soleil.

Pour inscrire de façon cohérente le développement de ce tènement dans son environnement urbain, tout en répondant aux objectifs liés à la densification, la commune acte un principe d'une densité moyenne de 20 logements/ha, sous la forme de logements intermédiaires ou individuels groupés, marquant une différence par rapport aux formes de petits collectifs visées dans l'OAP n°1 (du moins sa partie sud), plus proche du cœur de bourg.
En outre, la commune cherche à encourager les déplacements piétons pour se rendre au pôle d'équipement du cœur de bourg, en particulier l'école, en connectant, par ce tènement, les secteurs Acacias/Clos du Soleil au chemin des écoliers. Ce tènement sera en outre connecté au stade des Varines, à l'OAP n°1 (La Croix-Varines) et à l'étang, au Nord-Ouest du village, par un chemin piéton aménagé au cœur du vallon des Varines.
Enfin, l'offre d'espaces publics sera renforcée sur ce secteur quasi exclusivement pavillonnaire et tourné vers la parcelle individuelle : la placette aménagée au cœur de l'opération, qui pourra servir d'aire de retournement dans un premier temps (dans le cadre de l'aménagement de la première phase, voir ci-dessous), devra, à terme, accueillir un aménagement favorable à l'appropriation de l'espace par les usagers (espace vert, jeux d'enfants, terrain de boules…).



A terme, sur l'ensemble du tènement, la commune vise environ une vingtaine de logements, dont une douzaine **aménageables à court terme, dès l'approbation du PLU**, et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et de 8 à 10 logements aménageables ne pouvant être construi**ts qu'à plus long terme, au**-delà **de 10 ans et dans le cadre d'une révision du PLU.**



En dépit de la nécessité de reporter l'urbanisation d'une partie du tènement pour tenir compte des capacités des réseaux comme des objectifs de maitrise du développement et de l'urbanisation mis en avant par les documents d'urbanisme supracommunaux et repris par le projet de la commune, cette dernière a souhaité avoir une réflexion globale sur l'aménagement de l'ensemble du tènement, de façon à ce que les surfaces ouvertes à l'urbanisation à court terme s'inscrive dans un plan d'aménagement d'ensemble cohérent et que la première phase d'aménagement ne remette pas en cause les possibilités d'aménagement de la seconde phase, à plus long terme, dans le cadre d'un PLU ultérieur. En particulier, les principes de desserte, de cheminements piétons et d'espaces publics devront être respectés.

*Illustration de la démarche d'aménagement d'ensemble du tènement, qui inclut le périmètre de l'OAP n°**3 du PLU**, et des principes d'aménagement à reprendre dans le cadre d'un PLU ultérieur, lorsque la partie haute du tènement pourra être ouverte à l'urbanisation (dans le cadre d'une révision) :*

La compatibilité des OAP mises en place avec les objectifs généraux du PADD et les objectifs supracommunaux

Les OAP mises en place sur les secteurs La Croix-Varines ou Champs Blancs constituent donc la traduction directe des objectifs urbains du PADD de la commune, à savoir :

- **l'optimisation de l'enveloppe urbaine via un objectif de densité d'au moins 20 l**ogements/ha prenant la forme de logements petits collectifs (à proximité immédiate du cœur de bourg, au Sud du périmètre de l'OAP n°2), individuels groupés et intermédiaires (Nord de l'OAP n°2 et OAP n°3), qui contribueront à poursuivre la diversification de l'offre de logements et accroître les possibilités de parcours résidentiels sur la commune
- la valorisation et le renforcement de la centralité du village par la création de nouveaux lieux de **sociabilité, d'espaces de vie et de rencontres favorables à l'**animation du village :
  - dans le cadre de l'OAP n°1 sont prévus : le maintien d'un espace vert au carrefour de la RD 140 et de la RD 59 pour valoriser l'entrée de bourg et la vue sur le bâti ancien qui encadre ce carrefour, et la création d'un petit espace collectif et d'un cheminement piéton au cœur du tissu urbain et ouvrant sur le vallon plongeant en direction de la Grande Combe, à l'Est du bourg
  - dans le cadre de l'OAP n°2, sont prévus : un espace public éventuellement bordé d'un petit commerce ou local associatif faisant la jonction entre le pôle d'équipements du cœur de bourg et le stade des Varines et un espace vert au cœur du nouveau quartier ;
  - dans le cadre de l'OAP n°2, est prévu : à terme, un petit espace public aménagé au cœur du quartier ;
- **l'enco**uragement aux déplacements alternatifs à la voiture individuelle : dans chacun des périmètres **d'OAP, la commune a mis l'accent sur les connexions piétonnes,** en veillant à ce que les cheminements et voies de desserte aménagés s'inscrivent dans un réseau structurant et cohérent à l'échelle du village, renforcé par des nouveaux aménagements. L'idée est de favoriser les « courtes distances », et de renforcer la sécurité et le caractère agréable des déplacements piétonniers dans le village, pour inciter à se déplacer à pied.

En visant ainsi une densité plus élevée, dans le cadre de typologies d'habitat diversifiées et au renforcement des cheminements piétons et de l'offre d'espaces publics favorables à la vie sociale, à l'animation du village, la commune s'inscrit en cohérence avec les objectifs supracommunaux et législatifs.

IV. La traduction règlementaire

Les zones du PLU

► Les zones urbaines

Les zones U peuvent être affectées à de l'habitat, à des activités, à des services ou à des loisirs. Elles se distinguent par un indice précisant leur vocation.

La zone UA

Zone urbaine centrale multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant au cœur de bourg de la commune (qui regroupe le pôle d'équipements formé par la mairie et son esplanade, la salle des fêtes, l'église et l'école), et à ses proches environs, incluant le terrain de boules, un ensemble bâti ancien marquant le carrefour des voies irriguant le bourg (RD 59, voie communale des Varines…), ainsi que quelques parcelles de maisons individuelles récentes dont la localisation implique, si toutefois des mutations survenaient et des projets de renouvellement urbain avaient lieu (divisions parcellaires, démolitions/reconstructions, réhabilitations/extensions…), qu'elles se densifient et prennent une forme urbaine qui participe à la diversification de l'offre de logements existante et au renforcement de la centralité du village. Ce processus de densification et de diversification des formes urbaines nécessite la mise en place de règles spécifiques, notamment en termes d'implantations, de hauteur, d'emprise au sol,…

En effet, si le cœur de bourg actuel, en dépit de quelques bâtiments en R+2 implantés à l'alignement (l'école, quelques bâtis autour de l'église), ne dispose pas à l'heure actuelle d'une densité très forte, il s'agit d'accompagner les éventuelles mutations dans le processus de densification du secteur.

C'est pourquoi le règlement de la zone UA prévoit de réduire les retraits autorisés par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques comme par rapport aux limites séparatives, pour réduire la consommation d'espaces qu'engendrent les bandes de terrain non constructibles (en entrainant, le cas échéant, une inflation des surfaces de terrain) et accentuer l'effet « rue de village », le lien existant entre espaces publics et espaces privés (en rompant avec la logique de retrait systématique propre aux maisons individuelles implantées en cœur de parcelles avec des retraits de chaque côté).
Ainsi, l'article 6 prévoit une implantation des façades des bâtiments dans une bande comprise entre 0 et 6 m. Un mur de clôture ou une construction annexe devront être édifiés en cas de retrait pour maintenir la continuité bâtie et « l'effet rue », en accompagnement de l'alignement. La distance de retrait des piscines par rapport à l'alignement comme par rapport aux limites séparatives est réduite de 4 ou 5 mètres dans le PLU approuvé en 2006 à 2 mètres (dans la zone UA comme dans l'ensemble des zones où les piscines sont autorisées).
A l'article 7, le règlement de la zone UA stipule que les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins, dans le cadre d'un effet rue caractérisé par un ordre continu (implantation de limite à limite) ou semi-continu (sur une seule limite). Dans le cas d'un retrait, la distance minimale est abaissée de 4 m dans le PLU approuvé en 2006, à 3 m, pour assurer de plus importantes possibilités de construction et de densification sans pour

autant empêcher le passage des véhicules vers l'arrière des parcelles et en intégrant la gestion, nécessaire, des vis-à-vis et de la promiscuité entre parcelles voisines.

Il n'est mis ni CES, ni distance entre deux constructions sur une même propriété afin de favoriser la densification de ce secteur central du village. La hauteur des constructions est maintenue à 12 mètres (elle doit s'harmoniser avec celle des bâtiments existants autour de l'école, notamment) afin de faciliter la construction d'un bâtiment en R+2. Cette zone multifonctionnelle est destinée dans le village à accueillir l'habitat, les commerces, les services afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

Pour favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels sur la commune, le projet de PLU met en place, sur cette zone, la servitude de mixité sociale a**u titre de l'article** L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « 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 doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Au sein de la zone UA a été instauré un secteur 1UA qui, sur le secteur de La Croix, en entrée Nord du village, est un peu excentré du cœur de village mais présente des caractéristiques morphologiques proches des noyaux d'urbanisation ancienne : implantation à l'alignement, espaces vertts en cœurs d'ilots… Les règles de morphologie urbaine sont donc les mêmes qu'en zone UA (hauteur, implantations, espaces extérieurs…) mais la vocation de la zone, un peu excentrée, diffère : les surfaces commerciales sont davantage limitées.

<u>La zone UB</u>

Zone urbaine immédiatement constructible, correspondant aux extensions à l'origine du développement de la commune depuis les années 1970 (secteurs de la Croix, des Varines, des Acacias, du Clos du Soleil et de Champs Blancs), et qui a vocation principale d'habitat, tout en restant toutefois ouverte aux activités économiques et aux équipements.

L'implantation des constructions dans cette zone s'est faite en retrait des voies et emprises publiques, avec une densité comprise entre 3 et 7 logements à l'hectare, à l'exception de l'opération récente du Clos du soleil, qui dispose d'une densité supérieure à 20 logements/ha.
Cependant, autour du cœur de bourg classé en UA, cette zone constitue l'essentiel du village des Haies, dont la commune souhaite optimiser et valoriser l'enveloppe urbaine par le biais de sa densification et de la diversification des formes d'habitat produites. Le règlement de la zone UB vise donc à favoriser le développement d'opérations plus denses, avec des formes orientées vers les logements individuels groupés ou intermédiaires telles que celles du Clos du Soleil dans le cadre du renouvellement urbain potentiel du tissu urbanisé existant (divisions parcellaires, démolitions/reconstructions…).

Du fait de la surface importante de la zone UB et de l'objectif d'encourager à la diversification des formes de logements pour limiter la consommation d'espaces sans pour autant imposer de rompre avec les formes urbaines pavillonnaires existantes, le règlement de la zone UB se veut plus souple que celui de la zone UA, centrale.
L'article 6 permet ainsi une implantation des façades à l'alignement ou dans une bande comprise entre 3 et 6 m par rapport à l'alignement. Les possibilités de s'implanter en retrait de l'espace public, sur le modèle de la maison pavillonnaire, sont donc plus importantes qu'en zone UA, tandis que le fait d'imposer un muret à l'alignement pour assurer la continuité bâtie et « l'effet rue » a disparu. Pour autant, à la différence du PLU approuvé en 2006, le

nouveau règlement de la zone UB n'impose plus un retrait minimal de 5 m, levant, de fait, un des principaux freins à la densification de l'enveloppe urbaine du village, que recherche la commune.
Le règlement vise ainsi à permettre les implantations à l'alignement, pour permettre le renforcement de l'effet « rue », de l'effet de centralité du village, et la densification, sans pour autant l'imposer en interdisant toute possibilité de retrait. L'objectif consiste à trouver une densité et une forme intermédiaires, à ne pas engendrer une forme urbaine trop homogène dans l'ensemble du village en laissant une souplesse favorable à la transition de la densité bâtie et évitant une trop forte dilution de la centralité.

L'article 7 s'inscrit dans la même logique, en permettant (sans toutefois l'imposer comme en zone UA) l'implantation sur une seule limite séparative, et ce sans restriction aux seuls bâtiments ne dépassant pas 4 m de hauteur, comme le stipulait le premier PLU de la commune. De fait, cette évolution constitue une possibilité de densification supplémentaire, d'autant que, comme en zone UA, le minimum imposé en cas de retrait n'est plus de 4 m mais de 3 m (la logique est dans ce dernier cas précis la même qu'en zone UA : il s'agit de permettre la desserte automobile des fonds de parcelles).
La hauteur des constructions est en revanche abaissée de 12 m au point le plus haut de la construction dans le PLU approuvé en 2006 à 8 m, la commune souhaitant optimiser son enveloppe urbaine via des règles d'implantation plus souples sans pour autant impacter trop fortement les vues sur le grand paysage avec des hauteurs de bâtiments trop importantes au-delà du cœur de bourg. Dans cette logique, la règle du PLU de 2006, qui imposait une distance minimale de 4 m entre les bâtiments d'un même tènement, est supprimée et l'emprise au sol demeure non réglementée. Enfin, pour matérialiser sa volonté d'un tissu urbain périphérique du village un peu moins dense qu'en plein cœur de bourg, et surtout intégrer la nécessité de limiter les ruissellements des eaux pluviales, au risque d'impacter les territoires des communes situées à l'aval des bassins versants auxquels elle est rattachée, la commune impose qu'un minimum de 30 % des surfaces non bâties de chaque parcelle soient végétalisées.

Comme la zone UA, la zone UB est concernée par la mise en place de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, pour encourager à la production de logements abordables et favoriser les parcours résidentiels.

La zone UH

Zone urbaine à vocation d'habitat, la zone UH concerne le hameau du Pilon. Elle a été reconduite pour matérialiser la présence du hameau et de ses extensions récentes, qui forment une enveloppe urbanisée suffisamment importante pour considérer que l'on ne se situe plus en zone agricole ou naturelle. Pour autant, le hameau du Pilon n'a pas vocation, dans le projet de la commune comme dans le cadre de l'application du SCOT des Rives du Rhône, à accueillir de nouveaux développements de l'urbanisation. Excentré, dépourvu d'équipements publics, il ne constitue pas un secteur d'urbanisation prioritaire dans le cadre du renforcement de la centralité de la commune, de l'animation, de la densification du village et de la mixité des fonctions qui sont recherchées. C'est pourquoi la commune fait le choix d'une zone U « hameau » dans laquelle seules sont autorisées les constructions neuves à usage d'habitation à condition de s'implanter en continuité ou en contiguïté du bâti existant, ainsi que les extensions des constructions d'habitations existantes (sous réserve du respect des règles d'emprise au sol et de retrait) ou les constructions à usage d'activités économiques (dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante). Cette mesure tend à limiter la densification du hameau par découpage parcellaire et à encourager des formes urbains compactes, plus proches de la forme du hameau originel, au carrefour des RD.

Par ailleurs un Coefficient d'Emprise au Sol de 10% (à l'exception du secteur UHa mis en place pour le cœur historique du hameau) est également instauré pour limiter le risque de développer trop de nouvelles surfaces de plancher sur la zone.

En termes d'implantation, selon les articles 6 et 7, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement et avec un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives. Dans cette démarche d'encadrement des possibilités de constructions sur le Pilon, les hauteurs maximales autorisées sont réduites par rapport au règlement de la zone UH existant, passant de 12 m au point le plus haut de la construction, à 8 m.

En outre, comme dans la zone UB, il est exigé que 30 % de la surface non bâtie de chaque parcelle soient végétalisés, pour maintenir une certaine perméabilité des sols, favorable à l'infiltration des eaux pluviales plutôt qu'à leur ruissellement, maintenir des poches de biodiversité au sein des espaces urbanisés et maintenir une ambiance végétale forte.

➔ *L'instauration d'un secteur UHa pour tenir compte de la morphologie ancienne du cœur de hameau, au carrefour des routes historiques que constituent les RD 502 et RD 59E*

Pour tenir compte de la morphologie urbaine ancienne du cœur du hameau historique du Pilon, au carrefour des routes départementales n°59E et 502, comme de la présence d'une activité économique présentant davantage de besoins de surface de plancher qu'une simple maison d'habitation, la commune a souhaité instaurer des dispositions réglementaires plus favorables au maintien de la forme historique du cœur de hameau (en cas de renouvellement urbain). Le règlement instaure de fait un secteur UHa, qui, à la différence de l'ensemble de la zone UH :

- ne prévoit pas de coefficient d'emprise au sol (l'emprise au sol des bâtiments historiques du hameau est déjà proche de 1, tandis que l'emprise au sol de l'activité économique présente dépasse largement les 10% fixés pour la zone UH) ;
- pour permettre le maintien de l'effet de centralité au sein du hameau et ses caractéristiques de « carrefour historique », le règlement reprend certaines dispositions de la zone UA du centre-village qui sont favorables à la production de formes urbaines de type bourg ou hameau ancien. En particulier, le règlement du secteur UHa :
  - autorise l'implantation des façades des constructions (en cas d'extensions ou de démolitions/reconstructions) dans une bande de 0 et 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur, sans imposer de retrait minimum de 3 mètres comme dans l'ensemble de la zone UH ;
  - impose l'implantation sur au moins une limite parcellaire, pour favoriser la production de formes urbaines en ordre semi-continu ou continu.

► Les zones à urbaniser

Les périmètres d'OAP mis en place sur les secteurs de La croix-Varines et Champs-Blancs sont, compte tenu des surfaces non encore urbanisées, classées en zone AU, avec un règlement qui leur est propre et qui traduit les principes de chaque OAP.

Sur la commune des Haies, le règlement met en place une zone AU indicée, directement constructible sur les **secteurs correspondant aux phases 1 de chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2 et 3** sur les secteurs La Croix-Varines et Champs Blancs.

La zone AU indicée comprend 2 secteurs :

- *Un secteur AUa*, avec des règles d'implantation et de hauteur identiques aux règles qui s'imposent dans le cadre de la zone UA, pour matérialiser la création d'un effet « rue » venant renforcer le sentiment de centralité et la volonté d'une forte densification et de formes de logements plutôt orientées vers le petit collectif ou l'intermédiaire. Cette zone AUa concerne la partie Sud de l'OAP n°1 sur La Croix-Varines, à proximité immédiate du pôle d'équipements du cœur du bourg, et qui a vocation à créer une nouvelle polarité à l'échelle du village. Une mixité fonctionnelle de type centre-bourg est particulièrement encouragée sur ce secteur, les habitations et activités tertiaires (commerces et bureaux) étant autorisés et souhaités pour venir animer et dynamiser les espaces publics attendus dans le cadre de l'OAP.
  La seule différence notable du règlement de la zone AUa par rapport à celui de la zone UA réside dans la part d'espaces verts demandés par rapport à la surface non bâtie de chaque parcelle : cette part est portée à 20 %, pour matérialiser le fait qu'on s'inscrit sur des terrains non encore urbanisés et que les possibilités d'aménager des surfaces végétalisées plus importantes sont plus larges, avec moins de contraintes liées à l'environnement bâti préexistant.

- *Un secteur AUb*, avec des règles d'implantation et de hauteur quasiment identiques aux règles s'imposant dans le cadre de la zone UB. La zone UB concerne la partie Nord du périmètre de l'OAP n°1 sur le secteur La Croix-Varines, ainsi que le périmètre de l'OAP n°2. Les règles d'implantation, plus souples, et la limitation de la hauteur à 8 m, contre 12 m en secteur AUa, laissent de moindres possibilités de densification qu'au sein du secteur AUa. Cette différence est liée au positionnement plus excentré de ces secteurs au sein de l'enveloppe urbaine, et au fait qu'ils s'inscrivent davantage dans une logique de couture urbaine entre le cœur du village et les espaces pavillonnaires périphériques et de parachèvement de l'urbanisation que dans une logique de création ou de renforcement d'une centralité dans le village, comme la partie Sud de l'OAP n°1 en lien avec le pôle d'équipements du cœur de bourg.

Dans les deux cas, la commune a décidé de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones à la réalisation des équipements programmés (voiries, espaces publics), dont elle a matérialisé l'emprise par le biais d'emplacements réservés. De cette façon, la commune se donne la maitrise de la qualité et des usages des espaces publics aménagés.

Les parcelles dont l'aménagement est envisagé en phase 2 de chacune des deux Orientations d'Aménagement et de Programmation mises en place sur les tènements La Croix-Varines et Champs Blancs font quant à elles l'objet d'un classement en zone naturelle N, pour bien marquer leur caractère non urbanisable à court terme et le fait que leur urbanisation ne sera envisageable qu'à plus long terme, au-delà de la réalisation du présent PLU. De cette façon, le présent PLU vise à garantir qu'aucune construction ni aménagement ne viendra contrarier les aménagements projetés à long terme dans le cadre des phases 2 des OAP mises en place et que la cohérence d'ensemble à laquelle a réfléchi la commune lors de l'élaboration du présent PLU sera préservée.
De fait, le maintien de ces zones en N permet de constituer une sorte de « réserve » foncière à plus long terme et qui ne pourra s'urbaniser que dans le cadre d'une révision du PLU.

► Les zones agricoles

Pour protéger le potentiel agronomique des terres, la zone A est par défaut inconstructible, à l'exception des extensions mesurées des constructions d'habitations existantes (dans la limite de 50 m² de surface de plancher, d'une extension par tènement et de 250 m² de surface de plancher totale après travaux), des constructions nouvelles ou extensions à usage agricole ou d'habitation des agriculteurs, des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

➔ *Les changements de destination*

Sur la commune des Haies, qui compte de nombreux hameaux anciens, dispersés au sein de l'espace naturel et agricole, sept bâtiments ne servant plus à l'activité agricole mais présentant un réel intérêt patrimonial ou dans le paysage du territoire communal, ont été repérés. La commune souhaite permettre la pérennisation de ces bâtiments anciens en autorisant leur changement de destination au titre **de l'article** L151-11 du Code de **l'Urbanisme.**

Les conditions du changement de destination sont toutefois strictes et visent à préserver l'activité et l'espace agricoles :

- l'aménagement de logements ne peut se faire que dans les volumes existants des anciennes fermes traditionnelles ne servant plus à l'agriculture qui ont été repérées au plan de zonage, et sans générer de consommation d'espace agricole nouvelle : aucune extension n'est autorisée dans le cadre d'un changement de destination ;
- les surfaces aménageables dans les volumes existants sont limitées à 250 m² de surface de plancher, pour ne pas générer un nombre trop important de logements et des nuisances dans l'espace agricole ;
- le clos et le couvert doivent être assurés et l'emprise au sol du bâtiment être au moins égale à 60 m².

La commune a ainsi souhaité s'inscrire dans une logique patrimoniale de conservation de bâtiments identitaires qui pourraient disparaître si aucune possibilité de réinvestissement et de réutilisation n'était laissée, tout en ménageant l'espace et les activités agricoles.

Dans tous les cas, les possibilités de constructions nouvelles en zone A demeurent très restreintes et réservées aux seules constructions ayant un lien avec l'activité agricole, à l'exception des quelques changements de destination repérés (au nombre de 7).

La zone agricole comprend deux secteurs particuliers :

➔ *Les secteurs Ah*

La zone A comprend, en application de **l'article** L151-13 **du Code de l'urbanisme,** trois « secteurs de taille et de capacité limitées », (Ah) dans lesquels le règlement autorise les extensions limitées des constructions existantes.

La commune a choisi de les mettre en place pour tenir compte des bâtiments d'activités économiques existants **sans lien avec l'activité agricole mais s'**implantant pourtant en zone agricole.

Compte tenu de l'activité et de l'emploi qu'ils génèrent sur le territoire des Haies, de l'absence d'une zone d'activités dédiée sur la commune et des difficultés, pour les entreprises concernées, à envisager un développement, même modeste, dans une zone existante dédiée sur une autre commune (ceci implique en effet l'acquisition d'un terrain), la commune fait le choix de ne pas bloquer le développement économique en laissant quelques possibilités d'évolution à ces activités déjà existantes à la date d'approbation de son PLU. S'il ne s'agit pas de permettre la création de nouvelles activités en zone agricole, et bien de préserver le caractère agricole de la zone concernée, la commune ne souhaite pas pour autant nier la réalité économique plurielle de la zone agricole. C'est pourquoi le choix a été fait d'autoriser, dans ces quelques secteurs de taille et de capacité limitées, l'extension des bâtiments d'activités existants, tout en posant des conditions strictes permettant de s'assurer que les développements éventuels resteront dans le cadre d'une évolution mesurée de l'existant : les extensions à usage d'activité économique seront limitées à une extension par tènement et à 30 % de l'emprise au sol existante.

➔ *Le secteur Aco*

Ce secteur correspond aux espaces fonctionnels ayant un rôle de corridors écologiques. **Ce secteur n'autorise que les extensions des maisons d'habitations existantes, dans les mêmes conditions que les maisons d'habitations** situées en zone A « stricte ». Dans le secteur Aco, et à la différence de la zone A, les constructions agricoles sont interdites. Il s'agit ici de préserver l'espace agricole en tant qu'espace cultivé, exploité, et jouant un rôle dans le fonctionnement écologique et le paysage de la commune.

► Les zones naturelles et forestières

La zone naturelle vise à protéger les espaces naturels et forestiers en raison de leur qualité et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.
Elle vise également, et plus ponctuellement, à préserver en l'état les parcelles qui, dans l'enveloppe urbaine du village ou en frange, constituent une phase 2 d'urbanisation des orientations d'aménagement et de programmation mises en place sur les tènements stratégiques du centre-bourg. Le classement de ces parcelles en zone N inconstructible vise à assurer la maitrise, dans le temps, du développement urbain du village, et d'une certaine façon, à acter le report à plus long terme, au-delà de la réalisation du présent PLU et sous réserve d'une révision future. Il s'agit en outre de garantir qu'aucun aménagement ni construction ne viendra remettre en cause, sur ces parcelles, la cohérence globale d'ensemble du projet réfléchi dans le cadre de l'élaboration des OAP et du présent PLU.

De fait, la zone N est par défaut inconstructible, et ne peut recevoir que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (sous réserve d'être situées en zone N ou 1NL uniquement), les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'aménagement de ces ouvrages.
Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont également autorisées, sous réserve d'être encadrées, comme en zone A. C'est pourquoi, en zone N comme en zone A, le règlement du PLU des Haies limite les possibilités d'extensions des constructions à usage d'habitation à 50 m² de surface de plancher et à un total de 250 m² de surface de plancher après travaux.

La zone N comprend trois secteurs particuliers :

➔ *Le secteur Nco*

Ce secteur correspond aux espaces fonctionnels ayant un rôle de corridors écologiques. Il concerne principalement les périmètres de ZNIEFF de type 1 et les Sites d'Intérêt Patrimonial repérés par le Parc du Pilat, sur les vallons formés par les affluents de la rive droite du Rhône et le Crêt des Moussières et la vallée du Mézerin.

Ce secteur obéit exactement aux mêmes règles que la zone N « stricte ».

➔ *Le secteur Nzh*

Le secteur Nzh correspond à la zone humide sit**uée aux abords du cours d'eau des Haies,** seule véritable zone humide repérée dans le cadre de l'inventaire départemental. Ce cours d'eau est bordé d'un zonage en Aco pour matérialiser le corridor écologique et le lien fonctionnel qu'il représente entre les cœurs écologiques fonctionnels représentés par les secteurs Nco des affluents de la rive droite du Rhône et le Crêt des Moussières/Vallée du Mézerin.

Dans ce secteur, toute construction et aménagement, y compris les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les affouillements et exhaussements de sols, est interdit. Il s'agit en effet de ne pas altérer le fonctionnement écologique fragile de la zone humide.

➔ *Le secteur NL*

Le secteur NL concerne deux activités à vocation de loisirs et de tourisme présentes sur le territoire des Haies, au **sein même de la zone N, protégée de tout développement de l'urbanisation** (secteurs du Pêt du Loup et de la Croix Régis, entre les vallons formés par les affluents de la rive droite du Rhône et le Crêt des Moussières). Si ce secteur protégé et excentré de l'enveloppe urbaine du village, n'a pas vocation, dans le cadre du projet général de la commune comme des objectifs réglementaires supracommunaux, à accueillir de nouvelles activités et à se développer, la commune souhaite toutefois tenir compte des activités présentes existantes, en leur permettant une évolution mesurée et encadrée, comme elle le fait dans le cadre de la zone UH sur le Pilon ou dans le cadre des secteurs de taille et de capacité limitées mis en place au sein de la zone A (secteurs Ah). Ainsi, le secteur NL autorise l'extension des constructions existantes à usage d'hôtellerie et de commerces, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et d'une extension par tènement (comme pour les activités économiques présentes en secteurs Ah). Il autorise en outre l'installation d'habitations légères de loisirs, ainsi que les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires de stationnement.

Le secteur NL comprend un sous-**secteur 1NL correspondant à la parcelle de l'étang, qui appartient à la commune,** au Nord Ouest du village, sur lequel la commune souhaiterait réalise**r des aménagements pour l'ouvrir au public et** créer ainsi une petite aire de loisirs à destination des habitants du village. A terme, l'idée est de relier cet étang réaménagé au village par un cheminement piéton sécurisé. Le secteur 1NL (secteur naturel de loisirs) apporte les mêmes possibilités qu'au sein du secteur NL, autorisant cependant en plus les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour permettre à la commune de développer son projet. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront toutefois avoir une emprise au sol inférieure à 50 m² et une hauteur maximale portée à 4 mètres pour s'assurer que le projet n'ait qu'un impact mesuré sur la zone naturelle dans laquelle s'inscrit l'étang.

Les éléments bâtis à protéger

Outre les bâtiments repérés au titre du changement de destination, qui permettront le réinvestissement d'un patrimoine bâti ancien participant à l'identité rurale encore préservée des Haies, la commune a fait le choix de repérer les bâtiments patrimoniaux inventoriés dans le cadre du diagnostic au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Sans être concernés par le changement de destination, ces bâtiments, qui ont déjà muté en habitations, disposent d'un véritable intérêt patrimonial, et ils participent eux aussi à l'identité de la commune. Même s'ils ne sont pas amenés à changer de destination, il convient de les protéger en encadrant les travaux d'aménagements, de rénovation ou d'extension susceptibles de les toucher dans le cadre de l'évolution des logements existants dans ces bâtiments.
La commune a ainsi repéré et protégé 16 **bâtiments dont elle juge qu'ils ont un intérêt patrimonial et dont** la rénovation et/ou la transformation devra respecter quelques règles supplémentaires pour préserver leur aspect extérieur et leur architecture traditionnelle.

A noter que cette protection au titre de l'article L151-19 **du Code de l'urbanisme n'a pas été** mise en place :

- sur les bâtiments patrimoniaux présents sur le domaine public (en particulier l'église), car la commune, propriétaire et gestionnaire, est en mesure de maitriser leur évolution ;

- sur les éléments du petit patrimoine (puits, croix, calvaires – tels que celui présent au carrefour du Pilon ou au carrefour de la RD 140 et de la RD 59 au bourg…),

La commune a instauré le permis de démolir dans toutes les zones de son PLU, ce qui lui permet de conserver un droit de regard sur le maintien de l'ensemble des constructions présentes sur son territoire. En complément du permis de démolir, le repérage et la protection du bâti patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme permet d'instaurer des règles d'aspect extérieur spécifiques (gérées à l'article 11 du règlement, commun à toutes les zones), qui laissent la possibilité d'encadrer les travaux de rénovation, extension et aménagement des bâtiments concernés.

Les éléments végétaux à protéger

► La protection des espaces forestiers, haies bocagères et arbres remarquables

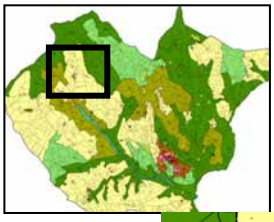
Au même titre que les constructions traditionnelles qui, par leur architecture, leurs volumétries, leurs matériaux, leur insertion dans le paysage, participent à la qualité des espaces naturels et agricoles, certains éléments de paysage tels que les arbres ou haies jouent le même rôle. Au-delà du rôle paysager, les arbres et haies jouent également un rôle écologique, constituant des poches de biodiversité, et une structure pour limiter les ruissellements et glissements de terrains.

La commune a fait le choix de deux degrés de protection pour ses éléments végétaux :

- le maintien d'une partie des espaces boisés classés qui, dans le cadre du PLU approuvé en 2006, avaient été mis en place au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.

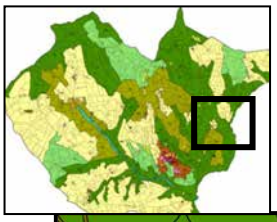
  Tout en reprenant ces espaces boisés classés identifiés dans son premier PLU, la commune a fait le choix de les compléter par la protection de deux arbres remarquables, sur les hameaux de La Bâtonnerie et Jordan), auxquels les habitants sont particulièrement attachés.

  La protection de ces arbres nécessite leur repérage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

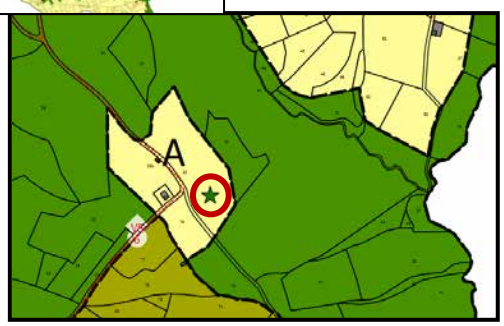


Jordan

- le repérage des haies au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme acte la nécessité de maintenir la présence d'une haie là où elle est repérée. En d'autres termes, le repérage au titre de l'article L151-19 n'interdit pas l'abattage de la végétation en place, mais il impose leur remplacement, pour maintenir l'ambiance végétale, « l'offre » végétale présente.



La Bâtonnerie



► **L'intégration d'espaces végétalisés dans l'espace urbain**

Outre la protection des éléments végétaux remarquables existants, la commune a mis en place une exigence de végétalisation des espaces extérieurs dans le cadre de l'article 13 du règlement de l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, de façon à ce que la qualité de l'espace urbain se retrouve renforcée par l'intégration d'une portion d'espaces végétalisés. Cette exigence supplémentaire répond en outre aux enjeux de limitation de l'imperméabilisation des espaces, pour favoriser l'infiltration des eaux au détriment du ruissellement, et au maintien d'une micro-biodiversité en milieu urbain.

La traduction réglementaire de cet objectif est la suivante :

- ➔ Concernant les aires de stationnement, elles doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnements selon la zone et répartis de façon homogène.
- ➔ Concernant les objectifs quantitatifs il est fixé un pourcentage d'espaces verts et de plantation d'arbres par tènement et concernant les espaces non bâtis :
  - 10% pour la zone UA
  - 20 % pour la zone AUa
  - 30% pour les zones UB, UH et AUb.

Les emplacements réservés

Pour traduire réglementairement ses objectifs d'aménagement de voiries et espaces publics, la commune a fait le choix de matérialiser des emplacements réservés sur son plan de zonage. Ces derniers permettent de manifester une intention de la commune de se porter acquéreur des parcelles ou parties de parcelles concernées en vue d'y réaliser les aménagements projetés dans le cadre du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, et donnent aux propriétaires des parcelles le droit de délaissement. En cas de cession, la commune est alors prioritaire pour l'acquisition du foncier. Ces emplacements réservés manifestent donc un réel engagement de la commune, qui, ainsi, prépare les conditions de la réalisation des aménagements envisagés. Ils sont en outre un outil de déblocage de certains aménagements, en particulier sur les secteurs d'OAP pouvant être aménagés « au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone ».

Concernant les anciens emplacements réservés pour les élargissements et la sécurisation des voiries communales, la commune a fait le choix de n'en conserver qu'un seul, sur la VC n°8, ou une problématique de gestion des eaux pourrait nécessiter des aménagements. Le trafic modéré enregistré sur les voies communales, et leur fonction de desserte des hameaux, qui ne dépassent jamais 5 à 6 habitations, ne justifie pas l'engagement de dépenses importantes pour des acquisitions de parcelles visant l'élargissement des voies. La sécurisation pourra se faire ponctuellement et directement sur l'emprise publique en cas de besoin, ou, au cas par cas, dans le cadre d'une négociation amiable si toutefois il y avait nécessité d'un élargissement ponctuel.

La liste des emplacements réservés évolue ainsi comme suit :

V 1	Emplacement réservé créé
2	Emplacement réservé supprimé (aménagement déjà réalisé ou n'étant plus d'actualité)

Emplacements réservés pour l'élargissement des voiries			
Numéro	Destination	Largeur	Bénéficiaire
VOIRIE DEPARTEMENTALE			
V2	RD 59 : Elargissement dans la traversée de la zone U du bourg	12 m	COMMUNE
VOIRIES COMMUNALES			
V3 V1	VC 8 : Elargissement à partir de la RD 502 jusqu'à la VC 115	8 m	COMMUNE
V4	VC 2 : Elargissement sur sa totalité	6 m	COMMUNE
V5	VC 6 : Elargissement sur sa totalité	6 m	COMMUNE
V6	VC 5 : Elargissement sur sa totalité	6 m	COMMUNE
V7	VC 116 : Elargissement de la VC 5 à la ferme Peyssonnel	6 m	COMMUNE
V8	VC 9 : Elargissement sur sa totalité	6 m	COMMUNE
V9	VC 7 : Elargissement sur sa totalité	6 m	COMMUNE
V10	VC 111 : Elargissement à partir de la RD 59^{E} jusqu'à la jonction avec les trois embranchements (VC111E,1,2,3)	6 m	COMMUNE
V11	VC 117 : Elargissement sur sa totalité	6 m	COMMUNE
V12	VC 102 : Elargissement sur sa totalité	6 m	COMMUNE
V13	VC 120 : Elargissement sur sa totalité	6 m	COMMUNE

Numéro	Destination	Largeur	Bénéficiaire
VOIRIES COMMUNALES			
V14	VC 101 : Elargissement sur sa totalité	6 m	COMMUNE
V15	VC 122 : Elargissement sur sa totalité	6 m	COMMUNE
V16	VC 114 : Elargissement sur sa totalité	8m	COMMUNE
V17	CR 65 : - Elargissement de la RD59 à la voie d'accès du lotissement - Elargissement du restant du tracé (à classer en voie communale)	8 m 6 m	COMMUNE
V18 V2	CR 62 : Elargissement depuis la RD 59E jusqu'au vallon du ruisseau des Haies	6 m	COMMUNE
V3	Création d'une voie de desserte de la zone AUa sur le secteur de la Croix	6 m environ	COMMUNE
V4	Création d'une voie communale de desserte du secteur de La Croix visant à favoriser l'irrigation du secteur et éviter les débouchés sur la RD 59	6 m	COMMUNE

Emplacements réservés pour des espaces ou équipements publics				
Numéro	Destination	Superficie	Numéro de parcelle	Bénéficiaire
1	Voirie et extension du cimetière	894 m² env.	AM 229	COMMUNE
2	Espace public lié au tourisme et aux loisirs	15 000 m² env.	AH 87	COMMUNE
3	Station de traitement des eaux usées	18 000 m² env.	AC 131, 142	COMMUNE
4 R1	Cheminement piéton	2700 m² env., soit une bande de 6 m sur env. 450 m	AM 168, 165, 164, 227, 226	COMMUNE
5	Extension de l'école	476 m² env.		COMMUNE
R2	Cheminement piéton reliant la parcelle n°491 à la RD n°140	5 m	AM 227	COMMUNE
R3	Placette publique sur le secteur de la Croix	0,11 ha	AM 214	COMMUNE
R4	Cheminement piéton reliant le lotissement des Acacias (chemin des Ecoliers) au lotissement des Varines	3 m	AM 367, 370, 372, 373	COMMUNE
R5	Création d'une voie de desserte de la zone AUb sur le secteur des Champs Blancs. A terme, prolongement jusqu'au chemin des écoliers, et aménagement d'un espace public central paysager	0,08 ha environ	AM 533, 560, 561, 562	COMMUNE
R6	Voirie partagée et espace vert paysager structurant la zone AUa et N (futurs secteurs aménagés) entre la voie communale n°114 et la parcelle n°491	6 m	AM 331, 491	COMMUNE

Les servitudes de mixité sociale

Afin de répondre à l'objectif de diversification de l'offre d'habitat et notamment de développement du logement social, les élus ont fait le choix de mettre en place dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme.

Dans ces zones et à partir de la construction de 4 logements, 20% minimum de la surface de plancher devra être affectée à du logement locatif aidé.

V. Les incidences du PLU sur l'environnement

L'impact du PLU sur la consommation d'espaces

- *Analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années (depuis 2006)*

Depuis le 1er janvier 2006, un total de 7 ha ont été consommés sur la commune des Haies, dont :

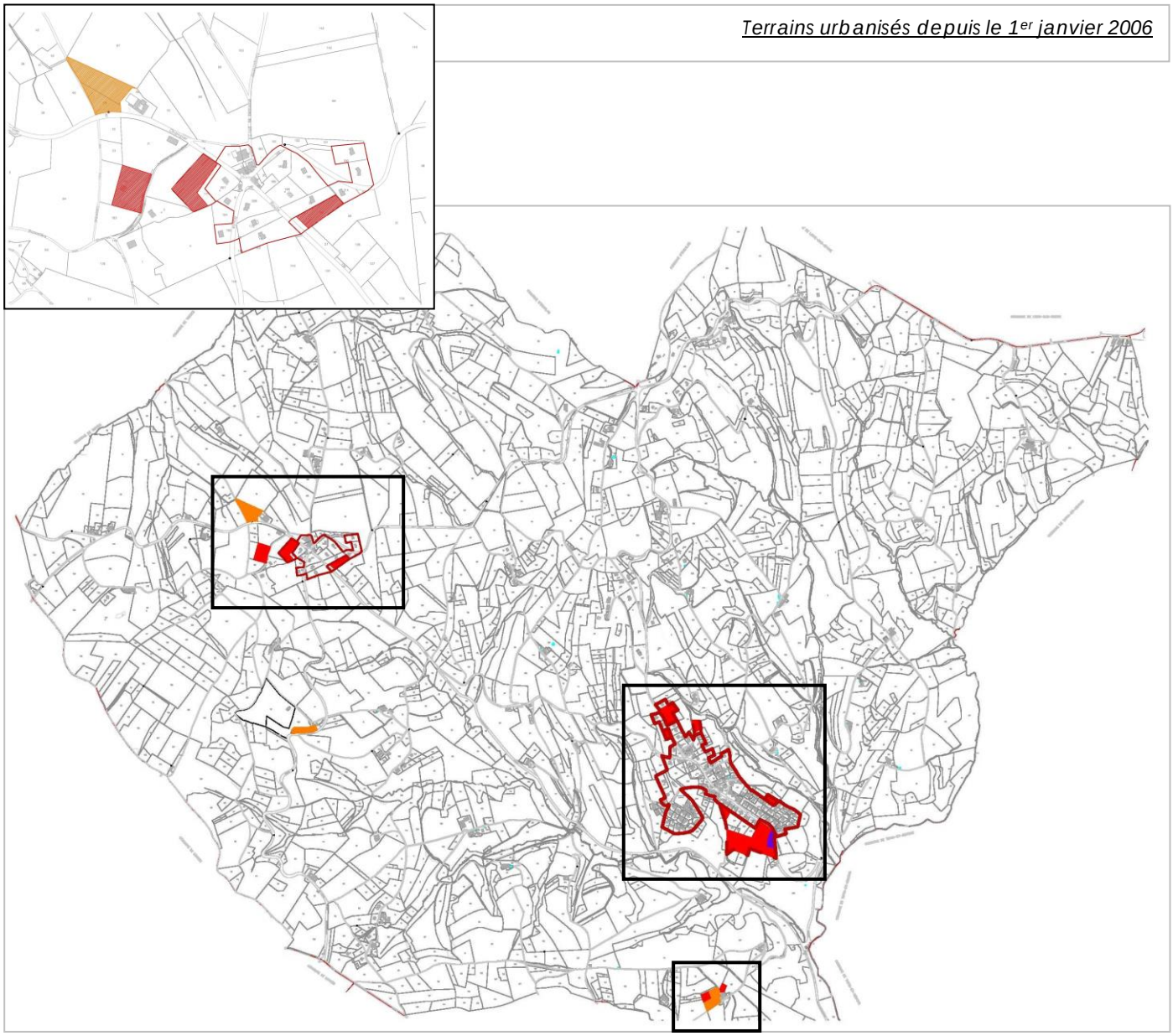
- environ 4,84 ha ont été dédiés à l'habitat, pour un total de 36 logements construits (hors habitations des agriculteurs), soit une consommation moyenne par logement de 1 346 m² et une densité moyenne de 7,42 logements/ha
- 1,88 ha à l'agriculture (incluant les logements des agriculteurs)
- 0,28 ha aux infrastructures et espaces publics (parking des Champs Blancs).

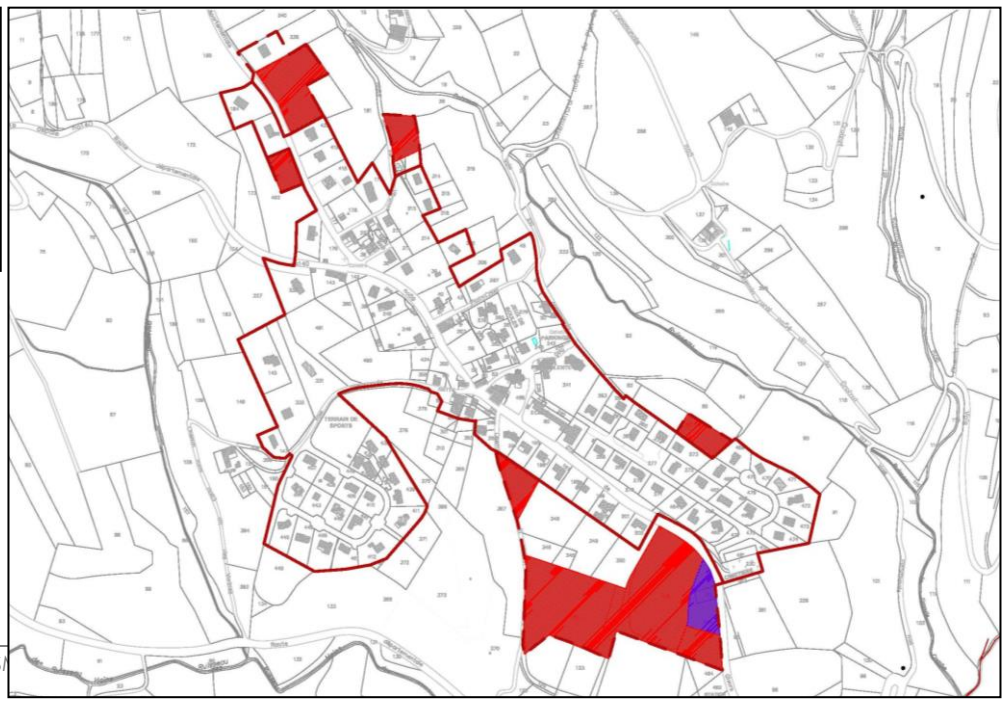
Surface de foncier consommée depuis début 2006			
Habitat	Activités	Agriculture (dont logements)	Equipements publics, infrastructures (parkings)
48 453, soit 4,84 ha	0	18 821, soit 1,88 ha	2 802, soit 0,28 ha
7 000 m² = 7 ha			

Parmi ces 7 ha consommés en près de dix ans :

- 4,04 ha ont été urbanisés en extension du centre-village,
- 1,84 ha ont été aménagés en extension du Pilon (pour un total de 4 logements et 2 bâtiments agricoles),
- 0,79 ha ont été construits en extension du hameau de la Casson (bâtiments agricoles et 2 logements dédiés aux agriculteurs),
- 0,34 ha ont été construits chez Raymond/Cassin (bâtis et logement agri).

Terrains urbanisés depuis le 1er janvier 2006





Terrains urbanisés pour la construction de logements

Terrains urbanisés pour des espaces et équipements publics (parking)

Terrains construits pour l'activité agricole

- *Les surfaces ouvertes à l'**urbanisation***

Le projet de PLU fait état d'un potentiel théorique de 43 à 45 logements sur une surface de 2,09 ha environ (1,47 ha en zones AU faisant l'objet d'un périmètre d'OAP prévoyant environ 37 logements (1ère phase), et 0,62 ha environ de dents creuses classées en zone UB pour un potentiel de 8 logements environ, dont 6 s'inscrivent dans une OAP), soit une densité moyenne comprise entre 20,5 et 21,5 logements/ha.

	Parcelle	Nature du tènement au regard des objectifs du PLU	Surface (m²)	Nombre de logements théorique
Zone UB	AM 568	Dent creuse	1240	1
	AM 564	Dent creuse	1400	1 à 2
	AM 306	Dent creuse (encadrée OAP1)	1867	1
	Sous total dents creuses		4 507 m², soit 0,45 ha	3 - 4
	AM 215	Tènement encadré OAP 1	1875	2
	AM 214	Tènement encadré OAP 1	1125	2
Zone AUa	AM 58, 355, 358, 424, 490	Tènement stratégique OAP 2	8800	25
Zone 1AUb	AM 533, 559, 560, 561, 562	Tènement stratégique OAP 3	5900	10 à 12
	Sous total tènements stratégiques		17 700 m², soit 1,77 ha	41
TOTAL			22 207	44 - 45

Avec environ 40 **–** 41 logements construits sur 1,77 ha de foncier stratégique, et 3 à 4 logements construits sur 0,45 ha de dents creuses, soit un total de 44-45 logements sur 2,22 ha, le potentiel de constructions laissé par le PLU **s'inscrit en compatibilité av**ec le SCOT des Rives du Rhône, qui prévoit :

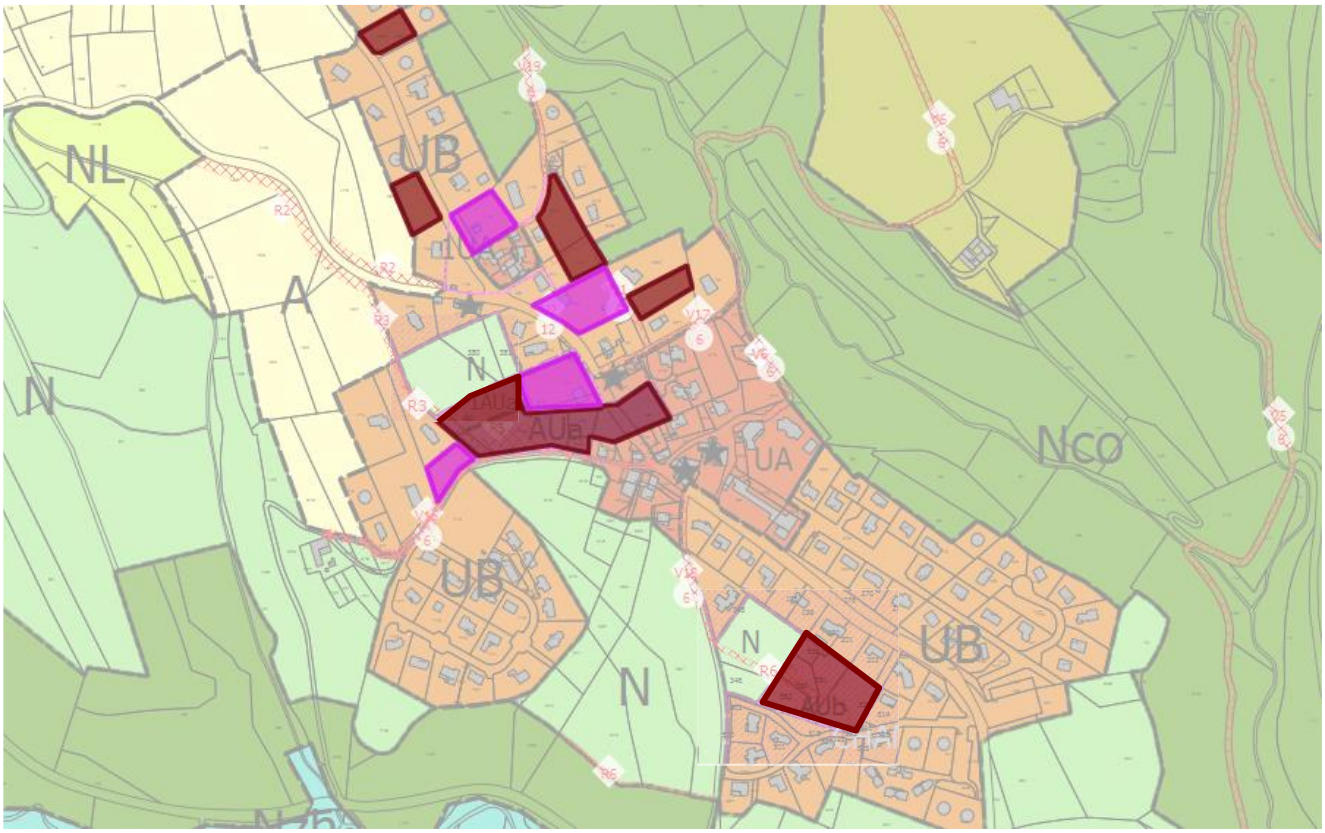
- *à la base* : un maximum de 44 nouveaux logements sur 2,2 ha maximum,
- *en déduisant les logements constructibles sur les 0,4 ha de dents creuses* : 40 nouveaux logements sur 2 ha de foncier stratégique ouvert à l'urbanisation pour assurer le développement de la commune.

Au-delà de la compatibilité avec les documents d'urbanisme supracommunaux, le projet de la commune vise, pour les dix années à venir, à diviser par 2,2 **la consommation d'espace dévolue à l'urbanisat**ion à vocation **d'habitat,** en passant de 4,84 ha consommés pour la construction de 36 logements depuis 2006 à 2,22 ha consommés pour la construction de 44 à 45 logements entre 2015 et 2025.

A noter :

Si les Orientations d'Aménagement et de Programmation laissent entrevoir davantage de logements, c'est parce qu'elles intègrent des parcelles déjà construites qui, d'une surface comprise entre 2000 et 3000 m², sont susceptibles de se densifier au moyen de divisions parcellaires dont la commune souhaite maitriser la forme et la cohérence d'ensemble avec les projets envisagés sur les parcelles en développement. Ce potentiel de logements en densification de terrains déjà construits n'est pas intégré dans le potentiel de logements à construire laissé par le SCOT des Rives du Rhône, considéré comme une « bonne pratique » qui n'engendre pas de consommation foncière nouvelle.

Localisation des surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du second PLU de la commune



Consommation foncière estimée dans le délai de mise en œuvre du PLU

Potentiel de densification

- *Evolution de la répartition des surfaces urbanisables, agricoles et naturelles entre le premier et le second PLU de la commune*

Type de zones	PLU 2006	PLU révisé
Total U	28,5	26,22
UA	4	3,73
UB	19,5	18,18
UH	5	3,84
UHa		0,47
Total AU	9,5	1,25
1AU	5	-
AU	3,5	-
1AUlr	1	-
AUa	-	0,66
AUb	-	0,59
Total U+AU	38	27,47
Total A	1016	810,4
A et Ar	142	613,98
Ap	874	-
Aco	-	194,81
Ah	-	1,61
Total N	543	756.56
N	515	182,73
Nzh	-	10,64
Nco	-	558,93
Nh	23	-
NL	5	4,26
Total A+N	1559	1560.96
Total commune	1597	1594,43

En réduisant les surfaces constructibles d'environ 10,3 ha à 2 ha, la commune réduit d'autant la somme totale des zones U et AU par rapport au PLU approuvé en 2006. Le document graphique du PLU matérialise ainsi l'objectif du PADD de réduire la consommation d'espaces.

*Indicateurs **mis en place pour l'analyse des résultats du PLU***

L'article L153-27 du Code de l'urbanisme fixe un objectif d'évaluation de la mise en œuvre du PLU, au plus tard neuf ans après son approbation. Cette analyse doit s'effectuer au regard des objectifs assignés aux documents d'urbanisme dans l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, notamment issus des lois Solidarité et Renouvellement Urbains et Grenelle.

> *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, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou 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 de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.*
>
> Art. L153-27 du Code d**e l'urbanisme**

> *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*
> *1° L'équilibre entre :*
> *a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
> *b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
> *c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
> *d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
> *e) Les besoins en matière de mobilité ;*
>
> *2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
>
> *3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
>
> *4° La sécurité et la salubrité publiques ;*
>
> *5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
>
> *6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
>
> *7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*
>
> Art. 101-2 **du Code de l'urbanisme**

Les indicateurs développés ci-après ont pour but de fournir à la commune les outils nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU, prévue à l'article L153-27 du Code de l'urbanisme. Ils permettent d'assurer un suivi du PLU et des impacts qu'il produit sur le territoire au regard des objectifs énoncés en termes de démographie, de logement, de consommation foncière, d'environnement,…

Le tableau ci-dessous fixe des indicateurs nécessaires à l'analyse de la mise en œuvre du PLU en reprenant les grands objectifs fixés dans le PADD, le but étant de mesurer, grâce à ces indicateurs, dans quelle mesure les objectifs fixés ont été atteints (dans un délai maximal de 9 ans après l'approbation du PLU).

I. **Optimiser et valoriser l'enveloppe urbaine du centre**-bourg		
Objectifs du PLU	Indicateurs de suivi	Outils / sources
Contenir et organiser le développement urbain du village		
Resserrer l'enveloppe urbanisable du village au plus près des constructions existantes pour réduire l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles	- *Localisation et surface des terrains affectés aux constructions nouvelles* - *Vocation initiale des terrains bâtis (agricole, jardin, friche)*	- *Données du service instructeur du droit des sols* - *Données communales* - *Vues aériennes (Géoportail-IGN) pour l'évolution de l'occupation des sols*
Organiser dans l'espace et dans le temps l'urbanisation des tènements stratégiques situés au cœur de l'enveloppe urbaine existante : *produire un maximum de 44 logements jusqu'en 2025, avec une densité moyenne de 20 logements/ha (limiter à 2,2 ha la surface totale ouverte à l'urbanisation)*	- *Evolution du nombre de permis de construire et de déclarations d'ouverture de chantier* - *Localisation des permis de construire et déclarations d'ouverture de chantier* - *Evolution de la courbe démographique*	- *Données du service instructeur du droit des sols* - *Données communales INSEE*
Limiter les possibilités de développement dans les hameaux à **l'évolution des constructions** existantes	- *Evolution du nombre de permis de construire et de déclarations d'ouverture de chantier* - *Localisation des permis de construire et déclarations d'ouverture de chantier*	*Données du service instructeur du droit des sols*
Renforcer les conditions de mobilité alternatives à la voiture individuelle, en particulier les cheminements doux en centre-village : - *Développer la trame des voies piétonnes dans le village et vers le plan d'eau, par l'aménagement de cheminements modes doux sécurisés et valorisés ;* - *Compléter le réseau viaire sur la base de « voiries partagées », dans l'objectif de connecter les différents secteurs urbanisés entre eux ;* - *Sécuriser les déplacements piétons sur la RD 59 en traversée du village, en particulier à proximité de l'école*	- *Evolution des propriétés communales* - *Respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation en termes de trame viaire, d'espaces publics et de cheminements piétons*	➔ *Données communales* - *Inventaire des acquisitions réalisées sur les terrains concernés par un emplacement réservé* - *Inventaire des aménagements réalisés par la commune* ➔ *Données du service instructeur du droit des sols : inventaire des permis d'aménager, déclarations d'ouvertures de chantier et déclarations d'achèvement et de conformité des travaux, en particulier sur les secteurs inclus dans les périmètres d'OAP)* ➔ *Reportages photos sur le terrain* ➔ *Vue aérienne Géoportail (IGN)*

Objectifs du PLU	Indicateurs de suivi	Outils / sources
Permettre la continuité du parcours résidentiel : - *Freiner davantage le développement de la maison individuelle au profit des petits collectif et des typologies intermédiaires* - *Encourager la réalisation de logements abordables sur l'ensemble des zones urbaines du village et dans les secteurs d'aménagements stratégiques* - *Favoriser un habitat performant et économe en énergie*	- *Typologies des nouvelles constructions* - *Surface de plancher des nouvelles constructions* - *Nombre de logements sociaux conventionnés, locatifs privés ou communaux* - *Evolution de la population par tranches d'âge, par taille des ménages, par catégories socioprofessionnelles* - *Evolution des marchés immobiliers et fonciers* - *Respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation en termes de typologies de logement*	- Données des bailleurs sociaux, CAF, CCRC (bilan PLH) - *Données du service instructeur du droit des sols* et SITADEL 2 - Données communales INSEE
Préserver l'identité locale et améliorer le cadre de vie - *Développer la continuité des espaces publics* - *Faire de l'aire de jeux des Varines un espace public fédérateur du village* - *Préserver une ceinture verte* - *Permettre l'implantation de commerces et/ou de services de proximité dans le cadre de l'aménagement du secteur stratégique de cœur de bourg*	- *Respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation en termes de trame viaire, d'espaces publics et de cheminements piétons* - *Nombre d'ouvertures de commerces*	- *Données communales : inventaire des aménagements réalisés par la commune* - *Données du service instructeur du droit des sols : inventaire des permis d'aménager, déclarations d'ouvertures de chantier et déclarations d'achèvement et de conformité des travaux, en particulier sur les secteurs inclus dans les périmètres d'OAP)* - *Reportages photos sur le terrain* - *Vue aérienne Géoportail (IGN)*

II. La protection des milieux naturels et de la biodiversité		
Objectifs du PLU	Indicateurs de suivi	Outils / sources
Protéger les réservoirs de biodiversité Préserver les trames vertes et bleues	- *Projets forestiers, de plantations, de coupes et abattages* - *Localisation et surface des terrains affectés aux constructions nouvelles* - *Vocation initiale des terrains bâtis (agricole, jardin, friche)*	➔ *Données du service instructeur du droit des sols :* - *Déclarations préalable à l'édification des clôtures forestières* - *Déclarations préalable à l'abattage d'un arbre en espace boisé classé ou repérer au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme* ➔ *Données communales* ➔ *Vues aériennes (Géoportail-IGN) pour l'évolution de l'occupation des sols*
Prévenir les risques et respecter le cycle **naturel de l'eau**	- *Suivi de la qualité et de la quantité de l'eau potable prélevée* - *Suivi de la qualité de l'eau des cours d'eaux*	Données du SIE MLY et du Contrat de rivière du Gier

III. La préservation des paysages au cœur du développement économique et de l'attractivité communale		
Objectifs du PLU	Indicateurs de suivi	Outils / sources
Préserver la patrimonialité bâtie et paysagère des lieux : - *Préserver le caractère bocager et les rapports de covisibilité* - *Repérer des constructions remarquables* - *Permettre le changement de destination de certains anciens bâtiments agricoles* - *Repérer les éléments les plus emblématiques du « petit patrimoine »*	*Nombre et localisation des permis de construire pour création de logements dans le bâti existant (changements de destination)*	*Données du service instructeur du droit des sols*
Soutenir l'activité agricole - *Identifier les zones agricoles à enjeux paysagers et environnementaux importants au sein desquelles toute construction, y compris agricole, sera interdite :* - *Permettre l'extension de bâtiments à usage agricole ou l'implantation de nouveaux bâtiments agricole dans l'ensemble de la zone agricole, à l'exception des zones à enjeux paysagers et environnementaux identifiées ;* - *Autoriser l'évolution mesurée des bâtiments d'activités économiques qui, implantés en zone agricole, n'ont toutefois aucun lien avec l'agriculture, pour assurer le maintien d'une activité et de l'emploi en limitant l'impact sur l'espace agricole.*	- *Evolution du nombre de sièges d'exploitation* - *Evolution des surfaces dédiées à l'activité agricole* - *Evolution des types de cultures*	*Données communales, CCRC, chambre d'agriculture*
Maitriser les activités touristiques en **ciblant le développement d'une offre de loisirs et d'agrément «** durable », de proximité : - *Maintenir la trame des circuits de randonnées* - *Revaloriser le plan d'eau, au Nord du Bourg*		*Données communales : inventaire des aménagements réalisés par la commune*

Les incidences du plan sur l'environnement

Le PLU est un outil de planification de l'aménagement du territoire communal qui dépend de l'environnement (ressources, potentialités, contraintes) autant qu'il peut avoir un impact sur lui (emprises, activités, effluents,…)

Dans l'environnement, de nombreuses composantes sont concernées et sont à prendre en compte :

- *L'environnement naturel* : les sols et les espaces agricoles et naturels, l'eau (ressource en eau potable), les milieux naturels, l'air, la biodiversité (habitats, espèces faunistiques et floristiques)…
- *L'environnement lié aux activités humaines :* l'énergie, les risques, les nuisances (bruit…)

Parmi les caractéristiques environnementales majeures de la commune figurent :

- Un relief à la fois vallonné et encaissé par la surimpression du réseau hydrographique, offrant des rapports de covisibilité très forts, notamment sur le bourg accroché sur un « éperon rocheux » ;
- **Des zones naturelles d'importance écologique majeures, en particulier sur la** vallée du Bassemon et de ses **affluents, à l'Est, et sur le Crêt des Moussières, au Nord Ouest. Le ruisseau des Haies et le plateau agricole** qui le borde constituent un lien écologique fonctionnel, un corridor entre ces deux zones majeures ;
- Un risque géologique fort sur la quasi-totalité du territoire communal, et un enjeu de maitrise des ruissellements par une gestion des eaux pluviales adaptée ;
- Un patrimoine bâti vernaculaire intéressant mais dispersé, hérité de l'activité agropastorale du plateau de Longes ;
- Une économie essentiellement agricole en voie de mutation, restant cependant dominée par l'activité d'élevage.

Le groupe de travail a su faire valoir très tôt dans l'étude du PLU la nécessité de tenir compte de ces caractéristiques et de protéger et valoriser les atouts du territoire. Cette volonté de protection se traduit, d'une manière générale, à travers l'ensemble des pièces du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables identifie ainsi la problématique environnementale comme stratégique, avec une orientation à part entière en terme de préservation des ressources environnementales. Cette orientation vient d'ailleurs compléter l'orientation en termes d'urbanisation, elle-même soucieuse de préserver l'environnement en visant l'optimisation et la valorisation de l'enveloppe urbaine du village existante, sans générer d'étalement urbain supplémentaire pour réduire l'impact sur les espaces agricoles et naturels.

Traduisant les orientations du PADD, le document graphique et le règlement concourent également à la préservation de l'environnement et des paysages de la commune. Un certain nombre d'outils règlementaires ont ainsi été instaurés pour protéger les ressources identifiées, notamment :

1. La protection de la ressource en eau

La commune des Haies n'est pas concernée par un périmètre de protection de la ressource en eau. Toutefois, les espaces rivulaires du réseau hydrographique ont tous été identifiés comme composants de la zone naturelle de la commune. Ainsi, les abords du ruisseau des Haies, repérés en tant que zone humide dans le cadre de l'inventaire réalisé par le Conseil général, sont classés en zone Nzh, tandis que les cours d'eau du Lansolat, de la Grande Combe et du Bassemon sont inclus dans une zone naturelle strictement protégée Nco.
Rappelons également que la commune est située dans le bassin versant du Gier et fait partie du Contrat de rivière du Gier. Celui-ci, non encore approuvé, devrait décliner des objectifs et actions afin de garantir une meilleure qualité des eaux et des milieux aquatiques pour la gestion de la ressource en eau.

2. La préservation des trames vertes et bleues

➔ *Les zones Natura 2000*

La commune des Haies n'est pas concernée par une zone Natura 2000. Aucune des communes limitrophes n'est d'ailleurs impactée. En cela, le PLU des Haies n'impacte aucune zone Natura 2000, et d'autant moins que l'ensemble des terrains ouverts à l'urbanisation sont déjà entourés, sur au moins trois de leur côtés, par de l'urbanisation, s'inscrivant au cœur de l'enveloppe urbaine du village, dans le but de l'optimiser et la valoriser.

➔ *Les zones à fort intérêt écologique (ZNIEFF et SIP du Pilat)*

Sans être concernée par des zones Natura 2000, la commune des Haies accueille deux zones à fort intérêt écologique qui se situent à l'opposé l'une de l'autre, d'une part en limite Nord-Ouest, sur le périmètre du Crêt des Moussières en amont de la vallée du Mézerin qui redescend sur la vallée du Gier (sur la commune d'Echalas), et d'autre part en partie Est, autour des affluents de la rive droite du Rhône (Lansolat, Grande Combe, Bassemon). Ces deux zones à forts enjeux, répertoriées à l'inventaire des ZNIEFF et des Sites d'Intérêt Patrimonial du Parc du Pilat, sont classées en Nco, zone naturelle strictement inconstructible et intégrant des dispositions spécifiques pour assurer la perméabilité des clôtures, afin de permettre le passage de la faune.

➔ *Les corridors écologiques*

Entre ces deux zones, le ruisseau des Haies et ses abords, repérés en tant que zone humide dans l'inventaire du Conseil général du Rhône, constitue un lien écologique fonctionnel qui, classé en Nzh, est protégé dans le PLU de toute construction et aménagement (même les affouillements et exhaussements de sols ou les ouvrages techniques sont interdits).
Dans une zone plus large autour de ce corridor « bleu », le PLU matérialise un espace « tampon », un secteur Aco pour tenir compte du corridor entre les deux zones à fort enjeu écologique et proscrire toute nouvelle construction, y compris agricole. Des secteurs Aco ont également été mis en place entre les fonds de vallons à forts enjeux écologiques de la partie Est du territoire communal, autour des cours d'eau affluents du Rhône (classés Nco).

Le secteur Aco a vocation à rester agricole, mais sans nouvelle construction. C'est l'espace agricole qui est protégé en tant que tel, et les perméabilités existantes pour la faune. C'est ainsi que le règlement du secteur Aco, comme celui du secteur Nco, dispose de règles spécifiques concernant la perméabilité des clôtures (article 11).
Dans l'esprit d'une véritable trame verte et bleue à l'échelle de la commune, tous les secteurs à forts enjeux écologiques se retrouvent ainsi connectés entre eux par des secteurs qui, de moindre enjeu, voient toutefois matérialisée leur vocation de lien écologique fonctionnel, de corridor.

→ *Les espaces forestiers et éléments structurants du paysage*

Enfin, les Espaces Boisés Classés (EBC) mis en place au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme dans le PLU approuvé en 2006 ont tous été conservés, pour préserver les éléments participant à la définition du continuum écologique, tels que les haies bocagères dans le milieu agricole, et certains espaces forestiers.

3. La préservation du patrimoine bâti et végétal

Au regard de la valeur patrimoniale de nombreux bâtiments disséminés dans les différents hameaux composant le territoire de la commune et dans l'objectif de maitriser les conditions de leur évolution, les élus ont souhaité repérer ces éléments sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
Une quinzaine de bâtiments à l'architecture et aux matériaux traditionnels ont ainsi été repérés. Ces bâtiments seront notamment encadrés par des règles d'évolution plus contraignantes, notamment en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments (article 11).

4. La préservation de l'agriculture

L'agriculture est l'activité prépondérante des Haies, assurant son dynamisme économique et entretenant ses paysages. Conscients du recul et de la mutation de cette activité, sources de fragilité pour le territoire, les élus des Haies souhaitent assurer la vocation agricole de la commune en préservant notamment le foncier agricole de l'urbanisation.
Ainsi, le PLU limite non seulement les zones urbaines et à urbaniser à l'enveloppe urbaine du village existante ainsi qu'au gros hameau du Pilon, mais il instaure par ailleurs :

- Une vaste zone agricole qui permet, sous réserve des dispositions réglementaires concernant la prise en compte des risques géologiques, le développement des exploitations sur toute la partie Sud et Ouest du territoire (entre La Casson et Timbout, autour de la Grosse Grange, Jordan et Beausoleil jusqu'à la Baronnerie), ainsi qu'autour des exploitations existantes en partie Est du territoire, au cœur des vallons des affluents de la rive droite du Rhône.
- Des secteurs Aco viennent matérialiser les corridors écologiques reliant les zones à forts enjeux naturels classées en Nco. Ces secteurs, strictement inconstructibles, viennent garantir que l'espace agricole ne sera pas urbanisé et demeurera à vocation agricole.

5. La prévention et la réduction des risques et des nuisances

➔ *Les nuisances sonores*

La commune, située en plateau, n'est pas impacté par les nuisances sonores générées par les grandes infrastructures de transport des vallées du Rhône et du Gier. Les routes départementales qui la traversent sont toutes rattachées au réseau secondaire du département, et ne sont pas concernées par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports en fonction de leur niveau sonore, classement qui impose des normes de prise en compte spécifiques du bruit dans les constructions (isolation acoustique).

➔ *La qualité de l'air et la réduction des gaz à effet de serre*

La commune des Haies a mené une réflexion sur les cheminements doux dans le cadre de la valorisation de l'enveloppe urbaine de son centre-bourg, qui a abouti à un projet d'axe piéton structurant entre l'étang, au Nord-Ouest du village, pressenti comme une nouvelle petite aire de loisirs communale, et le secteur Clos du Soleil-Acacias, récemment développé au Sud-Est du village, en passant par le secteur des Varines et le stade de football.
Aux côtés du développement d'un réseau piéton cohérent en cœur de village, le PLU vise, sur les secteurs repérés en tant qu'Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui sont situés à proximité immédiate du cœur de bourg et de ses équipements, une forte densification par rapport aux modes de construction actuels, ainsi qu'une plus grande mixité de fonctions, en permettant l'implantation d'un local multiservices. L'idée générale consiste à accroître le nombre d'habitants pouvant se passer de leur voiture individuelle pour leurs déplacements au sein du village, pour se rendre à l'école, la mairie...
Enfin, la commune s'est efforcée, dans l'élaboration de ses Orientations d'aménagement et de Programmation (et particulièrement les illustrations), d'inciter à une architecture bioclimatique, en suggérant une implantation des nouveaux logements construits qui s'oriente prioritairement vers le Sud : les espaces extérieurs privés et les espaces de vie collectives seront implantés en partie Sud des parcelles, pour encourager les logements à s'ouvrir sur eux.

Cet objectif général de réduction des émissions de gaz à effet de serre en influant sur les modes de déplacements comme les modes de constructions, se matérialise :

- dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le règlement du PLU : emplacements réservés destinés à la création de cheminements piétons, règles d'utilisation des sols favorables à la mixité fonctionnelle (articles UA et AUa2)…

➔ *Le risque géologique*

Le risque géologique est prépondérant sur la commune des Haies. F**ace à l'ampleur des superficies impactées par** le risque, la commune a engagé u**ne étude lors de l'élaboration de son premier PLU, en 2006. Cette étude a été complétée dans le cadre du présent PLU, pour inclure l'intégralité des zones qui, concernées par un risque (faible, moyen ou fort) sont susceptibles d'accueillir de l'urbanisatio**n nouvelle : zones bâties susceptibles d'évoluer dans le cadre des règles fixées par le PLU, secteurs agricoles accueillant des sièges d'exploitation où est autorisée la construction de nouveaux bâtiments agricoles ou des bâtiments d'habitation susceptibles d'évoluer :

- Zones urbaines ou à urbaniser (le centre-bourg, uniquement concerné par les risques géologiques (tels que les a identifiés le BRGM) sur ses franges Est (secteur de Champs Blancs en surplomb du ruisseau du Bassemon sur le secteur de la mairie), n'a été que partiellement étudié) : le Bourg – frange Est – secteur mairie et secteur à urbaniser à l'Ouest, lotissement des Chênes, lotissement des Varines ;
- Hameaux d'habitations : La Bonnetière, Le Pilon, Timbout, Baronnières Nord, la Tontonière, Champallier, le Rappart – Pré du Loup ;
- Secteurs agricoles : Chez Raymond – La Grosse Grange Sud, Cassin-Godard, Champagneux, La Jurière, Jalinier, La Rase, Les Brosses – Baronière Sud, La Pignadière, Champallier, Senti, Sainty, La Batonnerie, Chez Béraud, Longchamp, Beausoleil, Galarot, Vaganey, Jordan, Le Bochet, Croix Régis, Le Génillon, Le Rappart, Le Donnat, La Platière, Le Recru, Lansolas, Le Grand Pré, Les Chances, Fournachère.

L'étude révèle que l'ensemble des secteurs analysés s'inscrit pour partie ou en totalité en zone à risque géologique moyen ou faible, correspondant à des secteurs qui, localisés en rebord de plateaux, à l'amorce de talwegs, « en balcon » dominant un versant ou sur un versant plus ou moins pentu, sont exposés à des risques de glissements déclarés ou de coulées boueuses.

Elle identifie, pour chacun des secteurs, **des dispositions à prendre en termes d'aménagement des terrains** (terrassements), de gestion des eaux usées et pluviales pour limiter les risques de mouvements de terrains. Ces dispositions ont été reprises dans le règlement du PLU.

Toutefois, l'évolution de la réglementation permet aujourd'hui d'identifier les habitations existantes en milieu agricole pour autoriser leur évolution modérée (aménagements, extensions, piscines, annexes,...), même si elles n'ont aucun lien avec l'agriculture. Ainsi, en autorisant l'évolution des bâtiments existants en milieu agricole, le second PLU de la commune ouvre davantage de droits à la construction. En outre, les possibilités d'implantations de nouvelles constructions en zone agricole ont évolué. La commune a donc souhaité réaliser une étude géologique complémentaire pour étudier les conditions de constructibilité des secteurs nouvellement constructibles dans le cadre de son PLU. Une étude plus large sur le bourg, en lien avec les nouvelles zones AU du PLU, a également été menée.

Cette étude conclut à des prescriptions elles aussi intégrées dans le règlement du second PLU de la commune.

➔ *Le risque inondation*

En dépit de son réseau hydrographique très riche, la commune des Haies n'est pas concernée par les aléas inondations, grâce notamment à sa structure topographique et à son relief particulièrement marqué, ainsi qu'à son caractère encore rural. Ses cours d'eau sont plutôt encaissés et à distance de toute urbanisation. Néanmoins rattachée au périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Gier, prescrit, la commune devra annexer ce document au PLU lorsqu'il sera approuvé.

En tête de bassin, elle doit en outre limiter les ruissellements de ses eaux pluviales, susceptibles de venir gonfler le débit de ses cours d'eau et d'engendrer, en aval, des crues génératrices, elles, d'inondations potentielles (les communes de Condrieu ou Tupin-et-Semons sont notamment concernées).

Tenant compte de l'impact de l'urbanisation sur le cycle naturel de l'eau, la commune a limité l'ouverture à l'urbanisation nouvelle aux seules dents creuses et tènements stratégiques de son enveloppe urbaine, et mis en place un certain nombre d'outils réglementaires visant à limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration plutôt que le ruissellement.

Le règlement de chaque zone contient, à l'article 13, des dispositions relatives à la végétalisation d'une partie des espaces extérieurs, tandis que les Orientations d'Aménagement et de Programmation, en particulier l'OAP n°1 sur le secteur La Croix-Varines, intègrent d'importants espaces collectifs (publics ou privés) végétalisés.

➔ *Les risques technologiques*

La commune des Haies est concernée, sur sa frange Sud (secteur de la Casson), par le périmètre de sécurité de 10 000 mètres autour de la centrale nucléaire de production électrique de St Alban du Rhône (38), et par le Plan particulier d'Intervention autour de l'entreprise Adisséo, basée à St-Clair-du-Rhône (38).
Cependant, ces périmètres sont sans impact sur le PLU, ils relèvent d'autres champs d'action des politiques publiques, en particulier l'information des particuliers et la gestion de crise.

6. *La prise en compte des capacités des réseaux*

➔ *Assainissement collectif des eaux pluviales*

Pour limiter l'impact de l'écoulement des eaux pluviales du centre-bourg sur les ruisseaux des Haies et de la Grande Combe, et éviter d'engendrer un accroissement des débits de ces cours d'eaux en aval et du risque inondation des secteurs traversés, la commune a pris des dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des nouvelles surfaces urbanisées :

a. Dans le cadre des Orientations d'aménagement et de Programmation, sont ainsi programmés des espaces verts visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les rejets au réseau, puis dans les cours d'eaux concernés.
    - L'OAP n°1, sur le secteur de la Croix, prévoit ainsi de maintenir un espace non construit au carrefour de la RD 140 et de la RD 59, d'une part pour maintenir le point de vue, depuis la RD59 en entrée de bourg, sur le bâtiment patrimonial, en pierres de taille, implanté à l'alignement Sud de la RD 140, et, d'autre part, pour maintenir une respiration dans ce secteur urbanisé et en développement.
    - L'OAP n°2, sur le secteur La croix-Varines, intègre un vaste espace vert collectif en cœur d'ilot, qui vise à favoriser la vie de village et les échanges entre habitants, mais qui contribuera aussi à maintenir une micro-biodiversité en milieu urbain autant qu'une meilleure infiltration des eaux pluviales. Cet espace vert central s'accompagne d'un traitement végétalisé qui est demandé sur les abords de la voie de desserte partagée entre piétons et automobilistes qui longe la limite Ouest de la zone et s'intègre dans la liaison piétonne Etang-Lotissement des Acacias via le vallon des Varines.

b. Les exigences réglementaires qui imposent, à travers l'article 13 du règlement de chaque zone, que les espaces extérieurs non construits comportent un minimum d'espaces végétalisés, visent également à limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et éviter leur ruissellement en aval.

➔ *Assainissement collectif des eaux usées*

Dimensionnée pour 550 équivalents-habitants et recevant actuellement les effluents d'environ 430 équivalents-habitants (154 foyers raccordés pour une moyenne de 2,85 personnes/logement), la station d'épuration du bourg est en théorie capable d'assurer le traitement des effluents supplémentaires lié au projet de développement de la commune pour les dix prochaines années (objectif maximal de 44 nouveaux logements).

Toutefois, même si le PLU ne laisse constructible que la surface nécessaire, sur la base d'une densité moyenne minimale de 20 logements/ha, la maitrise du renouvellement urbain et de la densification des secteurs déjà urbanisés (divisions parcellaires notamment) est plus délicate : ce phénomène pourrait ainsi voir le nombre maximal de nouveaux logements envisagé dépassé, et, du même coup, la station d'épuration sous-dimensionnée.

A fortiori si l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2,69 personnes/ménage en 2023 (qui se base sur un rythme de diminution moyen de -0,015 personne/logement/an) ne se vérifie pas totalement et aboutit à une taille moyenne de ménage légèrement supérieure cette année-là.

De fait, afin de permettre la réalisation de son projet urbain telle qu'elle l'envisage sans risquer de connaître des problèmes de fonctionnement de sa station d'épuration lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones classées en 1AU (1AUa sur le secteur La Croix-Varines et 1AUb sur le secteur Champs Blancs), la commune s'engage à lancer les études visant à un redimensionnement de sa station d'épuration, de sorte que les travaux aient été réalisés lors de l'aménagement des zones de développement concernées.

En outre, pour se placer en conformité avec le schéma directeur d'assainissement approuvé en 2004, la commune engage également la réflexion pour aménager un réseau d'assainissement collectif sur le hameau du Pilon, avec la mise en place, à court terme, d'une station d'épuration propre au secteur.