



Plan Local d'Urbanisme

**Le Projet d'Aménagement
et de Développement Durables**



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CELINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
02			

Préambule : le contexte de la révision du PLU

Le contexte réglementaire

▪ La DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise

La commune des Haies est incluse au périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise. Le territoire est identifié comme faisant partie à la fois des « cœurs verts » de l'aire métropolitaine lyonnaise, et des « territoires périurbains à dominante rurale ».

Les grands enjeux d'aménagement territorial inhérents à ces territoires sont la **maîtrise de l'étalement urbain, la lutte contre la banalisation de l'espace, la préservation et la valorisation des espaces naturels, agricoles et paysagers, le maintien de la vie rurale, l'équilibre des usages, l'organisation de la fréquentation des loisirs.**

▪ La Charte du Parc du Pilat

Le PLU doit répondre aux objectifs de développement que se sont donnés l'ensemble des signataires de la Charte d'ici 2025 :

→ Une gestion maîtrisée des espaces et des ressources

- Conforter un réservoir de biodiversité riche et connecté
- Recréer un lien favorable entre urbanisme et paysages
- Garantir une utilisation raisonnée des ressources locales

→ Des modes de vie plus sobres et plus solidaires

- S'assurer d'un habitat durable
- Prendre des initiatives pour une mobilité durable
- Promouvoir des usages de loisirs doux
- Valoriser les patrimoines et renforcer les échanges culturels

→ Des modes de production durables en lien avec la consommation locale

- Maintenir une activité agricole de qualité et accroître son autonomie
- Renforcer l'exploitation et la production forestière dans le respect de l'environnement
- Poursuivre le développement de l'éco-tourisme
- Accompagner la création de biens et services ancrés territorialement
- Viser sobriété et efficacité énergétique et développer les énergies renouvelables...

▪ Le SCoT des Rives-du-Rhône

La commune des Haies est identifiée par le SCOT en tant que village de polarité 4.

En termes de production de logements, ce statut confère à la commune les objectifs suivants :

- Produire 5,5 logt/an/1000 hab d'après la population estimée à l'arrêt du PLU
- Respecter, sur les secteurs stratégiques de développement, une densité brute moyenne de 20 logt/ha
- Parvenir à 10% de logements abordables au minimum sur la production nouvelle.

A partir de l'arrêt du PLU, et d'après une population estimée entre 750 et 800 habitants en 2015, la commune pourra envisager, sur 10 ans, la construction de 44 nouveaux logements, soit une moyenne de 4,4 logements/an.

Le potentiel de construction sur les dents creuses est estimé à 4 logements environ, sur 0,45 ha.

La commune des Haies doit donc tabler sur la construction d'un maximum de 40 nouveaux logements en développement urbain, en organisant l'ouverture à l'urbanisation d'un maximum de 2 ha de tènements stratégiques.

A l'échéance du SCOT (2030), la commune pourra envisager la construction de 75 nouveaux logements, soit **3,5 hectares maximum** de foncier à réserver à l'usage d'habitat (comprenant les 2 ha possibles à l'échéance du PLU).

▪ Le PLH de la Région de Condrieu

Les orientations du programme :

- **Un rééquilibrage territorial et une diversification de la production ;**
- **Répondre aux besoins des jeunes et des ménages les plus modestes** : les logements locatifs, les logements en accession aidés, ceux de petites tailles...
- **Optimiser et requalifier le parc existant, asseoir l'offre nouvelle sur la mobilisation du parc existant et la valorisation de l'existant ;**
- **Promouvoir une meilleure qualité urbaine et de l'habitat ;**

La commune des Haies a pour objectif de réaliser 24 logements au maximum en 6 ans, dont au moins 10 % de logements abordables (soit 2 logements).

Les grandes caractéristiques de l'identité communale

Les principales caractéristiques identifiées dans le cadre du diagnostic territorial de la commune sont les suivantes :

- Une **position géographique privilégiée**, entre 2 vallées majeures (celle du Gier et du Rhône), appuyée par un réseau étoilé de routes départementales permettant une accessibilité rapide depuis les fonds de vallées ;
- 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 majeure, en particulier sur la vallée du Bassemon et de ses affluents et sur le Crêt des Moussières. 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 et un enjeu de maîtrise 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 ;
- Un **profil familial préservé**, avec un très fort renouvellement démographique lors des dernières années, lié des opérations d'ensembles (Les Varines, Le Clos du Soleil, les Acacias) ;
- Une **mixité dans l'habitat présente**, autant dans les typologies que dans les statuts d'occupations, **pour de réelles possibilité de parcours résidentiel**, mais un marché plutôt tendu avec une très faible vacance (2%) ;
- Une **évolution de l'urbanisme** en continuité du bourg, limitant ainsi les phénomènes de mitage. Un hameau fait exception, celui du Pilon qui dans le précédent PLU avait été inscrit comme une zone de développement urbain ;
- Une **économie essentiellement agricole** en voie de mutation, restant cependant dominée par l'activité d'élevage.

« 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 »

La commune des Haies souhaite porter un développement qui se concentre prioritairement dans son centre-bourg, pour limiter l'extension de l'urbanisation et son impact négatif sur le paysage et l'environnement, mais aussi pour soutenir la vie du village, son animation, malgré le faible niveau d'équipements publics et l'absence de toute activité commerciale ou de services. Il s'agit de densifier le centre-village en s'appuyant sur d'importants tènements encore disponibles, tout en veillant à préserver un cadre de vie de qualité, reposant sur une mixité des formes et fonctions urbaines. Il s'agit donc bien de consolider le bourg tout en préservant les caractéristiques des secteurs naturels et agricoles de la commune, dans le cadre d'une complémentarité des enjeux.

Ce double objectif de consolidation et de préservation passe par la promotion d'un développement axé sur la maîtrise de la consommation foncière, mais aussi des déplacements et de la dépense énergétique.

Il se décline en trois grandes orientations thématiques :

- I. L'évolution de l'urbanisation dans l'espace et dans le temps : optimiser et valoriser l'enveloppe urbaine du centre-bourg**
- II. La protection des milieux naturels et de la biodiversité**
- 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**

Les orientations thématiques du PADD

Les 3 grandes orientations thématiques définies par la commune en réponse aux enjeux paysagers, environnementaux, démographiques et économiques identifiés dans le diagnostic se déclinent en objectifs spécifiques, qui nécessitent, pour être atteints, que soit mis en place un certain nombre d'outils réglementaires :

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

- Objectif 1 : Contenir et organiser le développement urbain du village
- Objectif 2 : Limiter les possibilités de développement dans les hameaux à l'évolution des constructions existantes
- Objectif 3 : Renforcer les conditions de mobilité alternatives à la voiture individuelle, en particulier les cheminements modes doux dans le centre-village
- Objectif 4 : Permettre la continuité du parcours résidentiel
- Objectif 5 : Préserver l'identité locale et améliorer le cadre de vie

II. La protection des milieux naturels et de la biodiversité

- Objectif 1 : Protéger les réservoirs de biodiversité
- Objectif 2 : Préserver les trames verte et bleue
- 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

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

Si, sur la période récente, le développement urbain de la commune des Haies s'est opéré principalement en continuité du bourg, de part et d'autre de la RD59, sur les secteurs de La Croix, de Champs Blancs, et dans le cadre des lotissements des Acacias (au Sud) et des Varines (à l'Ouest), le hameau du Pilon a aussi connu une extension de son enveloppe urbaine, avec un impact important sur le paysage.

Au total, la commune a accueilli 36 nouveaux logements depuis l'approbation de son PLU en 2006, pour 4,85 ha consommés, soit une densité moyenne de 7,42 logements/ha.

Avec un potentiel restant d'environ 10,3 ha constructibles à la date de lancement de la révision du PLU, répartis sur le bourg (environ 9 ha, dont 3,5 ha au cœur de l'enveloppe urbaine) et le Pilon (1,3 ha), le potentiel urbanisable reste près de 5 fois supérieur à ce qu'autorise le SCOT des Rives du Rhône pour une période de 10 ans (soit 2 ha sur la base d'un potentiel de 40 logements maximum – déduction faite des 4 logements constructibles en dents creuses).

Ce contexte réglementaire supracommunal, ainsi que le souhait de la commune de préserver ses qualités paysagères et de limiter l'extension de l'urbanisation et la consommation d'espaces naturels et agricoles, la conduisent à **réorienter son projet de développement autour du centre-bourg, secteur prioritaire**.

Dans le cadre du recentrage de son développement sur le bourg, **la commune porte en outre des objectifs de valorisation du cœur de village, de renforcement de la qualité du cadre de vie**.

En dépit de la faiblesse du niveau d'équipements et de l'absence d'activité commerciale ou de service en centre-bourg, la commune souhaite en effet, en le densifiant et en y développant des formes urbaines alternatives, assises sur une offre d'espaces publics étoffée et complémentaires, renforcer la vie et l'animation du village, favoriser les échanges via le développement de lieux de rencontres et de sociabilité, et permettre à toutes les catégories de ménages de se loger.

Objectif 1. Contenir et organiser le développement urbain du village

Le projet de développement de la commune des Haies s'appuie prioritairement sur le centre-bourg, dont l'aménagement répondra aux deux principes suivants :

- **Resserer l'enveloppe urbanisable du village au plus près des constructions existantes pour réduire l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles**

Parmi les 10,3 ha disponibles encore dans le cadre du précédent document d'urbanisme, environ 8,8 ha concernent le village. Une majeure partie de ces disponibilités foncières se composent de terrains situés en franges de l'enveloppe urbaine. La réduction de ce potentiel foncier constructible implique donc un resserrement de l'enveloppe urbaine au plus près des constructions existantes, et une réduction des zones U et AU constructibles.

Dans ce cadre, la commune des Haies fait le choix de **contenir et limiter le développement urbain du village aux terrains situés au sein de l'enveloppe urbaine existante**, qui compte environ 3,2 ha de surfaces disponibles.

L'urbanisation de ces dents creuses n'engendre en effet pas d'extension de l'enveloppe urbaine, et elle devrait permettre de conforter et valoriser le bourg, en s'inscrivant pleinement dans son organisation et son fonctionnement, sans impacter le paysage et la continuité des espaces naturels.

- **Organiser dans l'espace et dans le temps l'urbanisation des tènements stratégiques situés au cœur de l'enveloppe urbaine existante**

L'enveloppe urbaine du village comporte 3,2 ha environ de terrains disponibles, des terrains entourés de parcelles déjà construites, soit plus que les 2 ha maximum qu'il est envisageable d'ouvrir à l'urbanisation compte tenu des objectifs du SCOT et des possibilités de constructions sur les dents creuses de la zone urbaine.

Si la commune a fait du développement du centre-bourg sa priorité, elle doit donc **organiser dans l'espace et dans le temps ce développement**, pour veiller à ce que les objectifs supracommunaux en termes de croissance démographique et de production de logements soient tenus.

Toutes les disponibilités foncières du village ne pouvant pas être urbanisées dans le cadre du présent PLU, seuls 1,7 ha de terrains stratégiques seront ouverts à l'urbanisation, les autres terrains disponibles ne pouvant être urbanisés qu'à plus long terme, et sous réserve d'une révision du PLU.

Les terrains considérés comme stratégiques sont des terrains qui permettent à la commune de poursuivre ses objectifs de diversification des formes d'habitat et de maillage urbain, pour soutenir l'animation et la vie du village.

L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains stratégiques doit permettre la réalisation d'environ une quarantaine de logements (hors « bonnes pratiques »).

C'est notamment sur ces secteurs qu'ont été mis en place des orientations d'aménagement et de programmation, de façon à ce que l'aménagement de chaque parcelle par un maître d'ouvrage privé puisse s'inscrire dans le projet général de la commune.

Aux constructions réalisées sur ces terrains s'ajouteront environ 0,45 ha de « dents creuses » (terrains de superficie inférieure à 1500 m², sans caractère stratégique particulier), **susceptibles d'accueillir, sans véritable enjeu pour la commune, de 4 à 5 logements supplémentaires.**

⇒ La commune des Haies se fixe l'objectif de diviser sa consommation d'espaces par environ 2,2, passant d'une consommation de 4,84 ha pour 36 logements entre janvier 2006 et décembre 2014 à un objectif de 1,7 ha pour 40 logements, ou 2,15 ha pour 44 logements d'ici 10 ans.

Cet objectif de réduction de la consommation d'espaces devrait en principe d'accompagner d'un ralentissement de la croissance démographique de la commune, qui devrait compter, fin 2024, environ 60 habitants de plus qu'elle n'en compte en 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).

Objectif 2.

Limiter les possibilités de développement en dehors du village

Le développement de l'urbanisation au sein des hameaux a, ces dernières années, fragilisé la qualité du paysage et des milieux naturels et agricoles, générant le mitage des espaces agro-naturels et l'extension de l'enveloppe urbaine.

Dans l'optique de maîtriser la consommation foncière et les déplacements motorisés entre les hameaux et noyaux d'urbanisation dispersés sur le territoire de la commune et le pôle d'équipements du village (l'école notamment), mais aussi pour soutenir la centralité et la vie du village et favoriser la mise en œuvre des projets d'urbanisation prévus dans le centre-bourg, **la commune souhaite limiter les possibilités de constructions au sein des hameaux :**

- **sur le hameau du Pilon, la commune souhaite organiser le maintien de l'enveloppe urbaine existante pour réduire la consommation d'espaces sans pour autant geler toute possibilité de construction nouvelle au sein d'une polarité ancienne du village, à la physionomie caractéristique** (un bâti de type "maisons de villes" implanté à l'alignement de voies de circulation anciennes).

Il s'agit ainsi de **tenir compte du caractère urbanisé de ce gros hameau sans pour autant en faire le support d'un développement urbain trop important**, qui serait contraire à l'affirmation de la centralité du bourg et risquerait de venir dénaturer sa morphologie originelle.

Les constructions nouvelles, comme l'évolution des constructions existantes, seront autorisées mais elles devront s'inscrire en lien avec la morphologie originelle du hameau.

- **sur l'ensemble des autres hameaux, aux caractéristiques plus rurales, le développement de l'urbanisation sera proscrit. Seule l'évolution des constructions existantes pourra être autorisée.**

Objectif 3.

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

Les voiries du village se caractérisent par un usage partagé du réseau.

Cependant, la RD59 reste l'artère principale pour les déplacements automobiles des résidents et sa fréquentation pourrait augmenter dans les années à venir, compte tenu des secteurs d'urbanisation prioritaires qui doivent venir se raccorder sur elle.

La commune souhaite encourager les déplacements piétons ou cyclables au sein du village, lorsque le relief ou les faibles distances à parcourir le permettent.

Afin de favoriser les déplacements modes doux au sein du village, la commune fait le choix de :

- **Dans les secteurs stratégiques** faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :
 - **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**
- **Réorganiser l'offre en stationnement** sur le parking public en entrée Sud du village (depuis Condrieu) afin de créer une offre nouvelle en faveur du covoiturage (proximité des arrêts de bus).

Objectif 4. Permettre la continuité du parcours résidentiel

Le profil démographique de la commune des Haies se caractérise par une prédominance des familles avec enfants, avec un réel enjeu d'attractivité pour la tranche des 15-29 ans et une réponse à anticiper au léger vieillissement de la population qui est constaté.

Afin de répondre aux différents besoins d'une population de plus en plus hétérogène, le doublement du parc locatif social a été engagé entre 1999 et 2009 (la commune compte une quinzaine de logements locatifs sociaux à ce jour). En outre, en termes de diversité des formes d'habitat, la commune des Haies fait partie des communes pionnières du Pilat, avec des opérations d'habitat intermédiaire ou de petit collectif développées à partir des années 1990 (lotissement des Varines).



Lotissement des Acacias



« Hameau » des Varines

Dans l'objectif de maintenir la mixité sociale et générationnelle de la commune, ainsi que les possibilités pour les habitants d'y réaliser leur parcours résidentiel, la commune s'engage à :

- **Freiner** davantage le développement de la **maison individuelle** au profit des **petits collectif et des typologies intermédiaires**, dans l'optique de favoriser l'installation de jeunes ménages, de ménages dont la taille moyenne diminue, tout en respectant les objectifs de densification posés par le SCOT des Rives du Rhône, pour porter un développement moins consommateur d'espace. Sur l'ensemble des secteurs de développement urbain, la diversification des formes d'habitat sera donc engagée, avec la création de logements collectifs, intermédiaires et groupés ;
- **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** dans son implantation, sa conception et son utilisation, afin de répondre aux nouvelles exigences en matière de performances énergétiques.

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

Le bourg des Haies s'est développé le long d'une ligne de crête à la confluence du vallon des Haies et de celui du Bassemon. Son organisation rappelle celle d'un « village rue », qui a eu tendance, à partir des années 1980, à glisser dans le versant Sud.

Le centre ancien est davantage perceptible à travers le jeu d'implantation des constructions et au regard des volumétries existantes, que par l'aspect patrimonial des façades.

La commune compte un groupe scolaire et une salle polyvalente, en plus de la mairie et de l'église. En dehors de ces équipements collectifs, aucun commerce ni service de proximité n'est installé dans le bourg, ce qui ne favorise pas l'animation et la vie de village.

Afin de soutenir l'animation du centre-bourg et de renforcer l'identité d'un village d'origine rurale, la commune souhaite :

- **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) ;**

OBJECTIF 1. Contenir et organiser le développement urbain du village

- **Stratégie de zonage** : franges urbaines, choix des secteurs de développement...
- Délimitation, au titre des art. L151-6 et L151-7 de plusieurs **périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**, pour assurer la maîtrise du développement urbain du village et l'atteinte des objectifs du PADD

Objectif 2. Limiter les possibilités de développement urbain en dehors du village

- **Stratégie de zonage** : redéfinition de l'enveloppe urbaine

OBJECTIF 3. Renforcer les conditions de mobilité

- Aménagement de voiries partagées et de cheminements modes doux dans le cadre des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**, afin de renforcer la trame viaire et piétonne existante.
- Mise en place **d'emplacements réservés** pour création de cheminements piétons, de stationnements, d'espaces publics et de voies nouvelles au titre de l'art. L151-41.

OBJECTIF 4. Permettre la continuité du parcours résidentiel

- Mise en place d'une **servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15** sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

OBJECTIF 5. Préserver l'identité patrimoniale et renforcer le cadre de vie

- Resserrement de l'enveloppe urbaine constructible au plus près des constructions existantes, pour préserver la ceinture verte autour du village

II. La protection des milieux naturels et de la biodiversité

Objectif 1. Protéger les réservoirs de biodiversité

Le territoire des Haies est concerné par plusieurs périmètres de protection naturels. On retrouve à la fois des ZNIEFF de type I et II (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), un ENS géré par le conseil général du Rhône (Espace Naturel Sensible) et des SIP et SEP du Parc du Pilat, venant affiner et compléter les ZNIEFF de type I et II (**S**ite d'Intérêt **P**atrimonial et **S**ite **E**cologique **P**rioritaire) :

- La vallée du Mézerin et les crêts de Moussières (ENS, ZNIEFF type I et SIP)
- Le ruisseau de Bassemon et ses affluents amont (ZNIEFF type I et SIP)
- Les vallons du Pilat Rhodanien (ZNIEFF type II et SEP)
- Les ravins du Reynard et du Fongeant (SIP)

Afin d'affirmer la fonctionnalité de ces espaces naturels protégés, les élus s'engagent à protéger de toute construction nouvelle (y compris celles à vocation agricole) **les périmètres classés** en ZNIEFF de type I et SIP par le Parc du Pilat, en compatibilité avec les objectifs du SCoT.

Objectif 2. Préserver les trames verte et bleue

La prise en compte de ces **continuités écologiques**, qu'elles soient d'ordre terrestre ou aquatique, est un facteur déterminant pour le maintien de la biodiversité. Ces corridors permettent de lier les espaces naturels permettant l'accueil et la reproduction des espèces.

Pour rappel, le territoire des Haies fait la jonction entre les vallées du Gier et du Rhône au niveau d'une ligne de crête qui trouve son échappatoire naturelle au col du Pilon. Les nombreuses études qui ont visé à repérer les **axes de déplacements de faune** ont été précisées par les connaissances locales (agriculteurs, chasseurs...).

Le territoire s'avère être un point de passage stratégique pour de nombreuses espèces traversant le Rhône au niveau de l'Île du Beurre, avant de remonter le ravin du Bassemon, rejoignant ensuite la vallée du Gier par les ravins du Grand Malval et du Mézerin.

Le ruisseau des Haies constitue un deuxième corridor écologique majeur, un lien fonctionnel entre les deux ensembles naturels majeurs que constituent le ravin du Bassemon, au Sud-Est de la commune, et le Crêt des Moussières, au Nord-Ouest.

Afin de garantir le maintien de ces continuités écologiques, les élus s'engagent à :

- **Protéger les continuités écologiques formées par le milieu agro-naturel ordinaire :**
 - le long du ruisseau des Haies, entre le vallon du Bassemon et le Crêt des Moussières ;
 - Sur les plateaux enserrés entre les vallons de la rive droite du Rhône
- **Repérer et protéger les haies et arbres remarquables ponctuant le paysage, qui participent, en tant que réservoirs pour la micro-biodiversité, au fonctionnement écologique de la commune, et permettent de réduire les risques de ruissellements d'eaux pluviales.**

Objectif 3. Prévenir les risques et respecter le cycle de l'eau

Le territoire des Haies a fait l'objet de plusieurs études successives, concernant la détermination des périmètres **d'aléas de mouvement de terrain**. La dernière en date, celle du BRGM (Bureau de Recherche Géologique Minière) établie en 2012, révèle que 80 à 90 % de la superficie de la commune est concernée par une zone de risque géologique, d'une échelle de gradation faible à élevée.

En outre, la nature cristallophyllienne et métamorphique du substratum rocheux a pour conséquence la présence de nombreuses **zones humides** sur le territoire.

Enfin, bien que située en tête de bassin, et, avec un relief très vallonné, n'étant pas soumise à l'aléa inondation, la commune doit adopter des exigences strictes en matière de rétention des eaux pluviales, sur les deux bassins versants du Gier et du Rhône, pour éviter de contribuer à l'accroissement des débits de ruissellement dans les vallées.

Afin de limiter l'exposition des habitants aux risques, la commune s'engage à :

- **Préserver la zone humide « majeure » que représente le ruisseau des Haies** en l'incluant dans un dispositif réglementaire particulier, qui limite notamment les exhaussements et affouillements de sol ;
- **Limiter** le ruissellement des **eaux pluviales**, par le maintien des formations bocagères, et par des dispositions réglementaires visant à limiter l'imperméabilisation des sols en zone urbaine ;
- **Proscrire** de toute urbanisation les secteurs concernés par un risque élevé de mouvement de terrain, les fonds de vallons et les boisements ancrés dans des fortes pentes ;

OBJECTIF 1. Protéger les réservoirs de biodiversité

- **Mise en place d'une zone naturelle inconstructible** sur les espaces et sites naturels protégés (ZNIEFF de type I et SIP), ainsi que le long des ripisylves et autres masses boisées de superficie importante.
- **Mise en place ponctuellement d'une servitude de protection maximale au titre de l'art. L113-1**, interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

OBJECTIF 2. Préserver les trames verte et bleue

- **Les corridors écologiques terrestres** sont classés dans des secteurs particuliers **Nco** ou **Aco** strictement inconstructibles (à l'exception de l'évolution mesurée de l'existant) et permettent le maintien des fonctionnalités écologiques et la circulation de la faune.
- Les **zones humides** sont classées en **Nzh**, où toute intervention sur le fonctionnement écologique des sites est interdite, y compris de simples aménagements et mouvements de sols.

OBJECTIF 3. Prévenir les risques et respecter le cycle de l'eau

- **Mise en place de dispositions réglementaires spécifiques** afin de lever le risque géologique.

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

Objectif 1. Préserver la patrimonialité bâti et paysagère des lieux

Au cours des 30 dernières années, les **noyaux urbains traditionnels** du bourg et du hameau du Pilon ont perdu en lisibilité sur un plan architectural. En effet, en plus de connaître, par le biais d'un urbanisme « discontinu », une extension urbaine de leur enveloppe respective, ils ont connu des opérations de réhabilitation et de rénovation qui ne permettent plus de distinguer l'aspect vernaculaire des constructions (façades, toitures et parfois même volumétries et ouvertures).

Seuls les **corps de ferme** datant pour la plupart du 18^e, voir 19^es permettent de découvrir un savoir-faire constructif local aujourd'hui disparu. Les exploitations sont organisées soit sur le modèle pélussinois, dans la longueur soit en « L », ou en « U » autour d'une cour commune, proche du modèle de la ferme jarrézienne.

En dehors des bâtiments présentant un caractère patrimonial et architectural remarquable, la commune compte un certain nombre d'éléments au titre du **« petit patrimoine »**. Il peut s'agir de murets marquant des limites d'un domaine agricole, de croix de chemins ou encore de la Madone qui veille du haut de son promontoire sur le village des Haies.

Depuis quelques années, on notera une évolution de l'agriculture vers les labours. Cette activité a pour conséquence d'ouvrir les paysages par le défrichement des haies et par un recours plus accru à la mécanisation.

Par ailleurs, le réseau des voies départementales qui traversent la commune emprunte majoritairement les lignes hautes du paysage.

Afin de préserver l'identité locale, les élus choisissent de :

- **Préserver le caractère bocager et les rapports de covisibilité** inhérents à des séquences paysagères identifiées lors du diagnostic territorial, et valoriser les éléments identitaires du paysage (cône de vue, arbre centenaire...).
- **Repérer des constructions remarquables** (corps de ferme) qui seront à préserver dans l'esprit (proportion des ouvertures, conditions en termes d'extensions et d'implantations, réfection des façades...).
- **Permettre le changement de destination de certains anciens bâtiments agricoles**, pour assurer leur pérennité et éviter qu'ils ne deviennent ruines ;
- **Repérer les éléments les plus emblématiques du « petit patrimoine »**

Objectif 2. Soutenir l'activité agricole

L'agriculture reste l'activité économique prédominante en termes d'emplois sur la commune.

Le PLU doit, en matière agricole, soutenir la préservation de la surface agricole utile de la commune pour assurer un maintien de la production et de l'activité. Il doit en outre intégrer la dimension paysagère et environnementale de l'activité agricole, qui doit contribuer au maintien d'une identité locale autant qu'aux continuités écologiques dans le cadre de la trame verte du territoire communal.

Afin de permettre le maintien et le développement de la profession agricole sur le territoire, tout en intégrant les enjeux paysagers et environnementaux, la commune décide :

- **D'identifier les zones agricoles à enjeux paysagers et environnementaux** importants au sein desquelles toute construction, y compris agricole, sera interdite : il s'agit notamment des espaces agricoles enserrés dans les corridors écologiques formés par les différents vallons de la commune ;
- **De 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 ;
- **D'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.

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

Au cœur du Parc naturel régional du Pilat, la commune des Haies compte de nombreux chemins de randonnées et un restaurant d'une cinquantaine de couverts au col des Croix. Pour autant, **avec un patrimoine architectural et urbain disséminé, une absence de centralité et d'activités touristiques structurantes à l'échelle du Parc du Pilat**, la commune ne dispose pas d'une réelle vocation à accueillir de l'activité touristique.

Son principal atout réside **dans le caractère préservé de son patrimoine naturel et agricole**, ce qui implique davantage de développer les activités de loisirs dites « durables », en lien avec la nature et la valorisant, sans envisager de nouveau développement de l'urbanisation servant de support d'activités touristiques.

En la matière, la commune des Haies souhaite donc davantage valoriser le cadre de vie de ses habitants et développer l'offre de loisirs de proximité, une offre qui pourra également lui permettre de répondre aux besoins de populations locales en quête d'un « bol d'air » hebdomadaire, **sans pour autant en faire une destination touristique majeure à l'échelle du Parc du Pilat.**

Dès lors, **dans l'objectif de préserver ses qualités naturelles et agricoles** et de contenir le développement des activités touristiques aux seules activités de loisirs de proximité qui sont en lien avec la nature et contribuent à la valoriser, la commune des Haies souhaite :

- **Maintenir la trame des circuits de randonnées** sur l'ensemble du territoire communal et permettre la réalisation d'un circuit piétonnier sécurisé dans et autour du village ;
- **Revaloriser le plan d'eau, au Nord du Bourg**, pour assurer le développement des activités de plein air.

OBJECTIF 1. Préserver la patrimonialité bâti et paysagère des lieux

- **Mise en place ponctuelle d'une servitude de protection maximale** au titre de l'art. L130-1, interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements
- **Repérer les anciens bâtiments agricoles autorisés au changement de destination** au titre de l'article L151-11
- **Repérer le patrimoine végétal (arbres remarquables, haies...) bâti et le préserver** au titre de l'article L151-19

OBJECTIF 2. Soutenir l'activité agricole

- **Mise en place d'une zone agricole ordinaire** dans laquelle les constructions à vocation agricole sont autorisées
- **Mise en place d'une zone agricole protégée (Aco) dans laquelle toute construction nouvelle est interdite.** Ces secteurs doivent présenter un fort enjeu environnemental (parcelles agricoles en lisière des masses boisées ou s'inscrivant au sein du réseau écologique de la commune).
- **Délimitation de secteurs de taille et de capacité limités, indicés « Ah », permettant de tenir compte des constructions à usage d'activité économique existante** (hors agriculture) et permettant une évolution mesurée de ces constructions qui, insérées en zones agricoles n'ont pas d'usage agricole.

OBJECTIF 3.

Maîtriser les activités touristiques en ciblant le développement d'une offre de loisirs et d'agrément « durable », de proximité

- **Interdiction de toute nouvelle construction à vocation touristique** (activité et hébergement) en dehors des zones à vocation de loisirs existantes
- **Maintien des zones naturelles à vocation touristique existantes et création d'une zone naturelle à vocation de loisirs de proximité** (secteur du plan d'eau à proximité du bourg notamment)
- **Emplacements réservés au titre de l'art. L151-41 pour création de cheminements piétons**

Le **Projet d'Aménagement** et de **Développement Durable**

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

-  Enveloppe urbaine à maintenir au plus près des constructions existantes, au sein de laquelle s'organisent les projets de développement de la commune
-  Secteurs stratégiques pour le développement de la commune (OAP)
-  Espaces publics à créer ou valoriser
-  Cheminements doux à créer ou valoriser
-  Traversée de village à apaiser
-  Espaces de stationnement existants
-  Equipements ou bâtiments d'activités commerciales de proximité existant ou à créer
-  Cheminement doux et coulée verte à créer
-  Ceinture verte autour du bourg (limite d'urbanisation)

II. La protection des milieux naturels et de la biodiversité

-  Zone d'intérêt écologique à protéger
-  Corridor écologique à protéger (trame verte et bleue)

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

-  Espace agricole à protéger
-  Bâtiments agricoles
-  Bâtiments d'intérêt patrimonial à préserver
-  Séquences paysagères





Le **Projet d'Aménagement** et de **Développement Durable**

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

-  Enveloppe urbaine à maintenir au plus près des constructions existantes, au sein de laquelle s'organisent les projets de développement de la commune
-  Secteurs stratégiques pour le développement de la commune (OAP)
-  Espaces publics à créer ou valoriser
-  Cheminements doux à créer ou valoriser
-  Traversée de village à apaiser
-  Espaces de stationnement existants
-  Equipements ou bâtiments d'activités commerciales de proximité existant ou à créer
-  Cheminement doux et coulée verte à créer
-  Ceinture verte autour du bourg (limite d'urbanisation)

II. La protection des milieux naturels et de la biodiversité

-  Zone d'intérêt écologique à protéger
-  Corridor écologique à protéger (trame verte et bleue)

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

-  Espace agricole à protéger
-  Bâtiments agricoles
-  Bâtiments d'intérêt patrimonial à préserver
-  Séquences paysagères