

## **SOMMAIRE**

<b>PRESENTATION GENERALE.....</b>	<b>2</b>
<b>I. LIMITER L'ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE.....</b>	<b>4</b>
<b>II. DEVELOPPER DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS GENERAUX NECESSAIRES A LA POPULATION.....</b>	<b>6</b>
<b>III. PERMETTRE L'IMPLANTATION DE BATIMENTS D'ACTIVITES ARTISANALES.....</b>	<b>7</b>
<b>IV. PROTEGER L'ESPACE NATUREL.....</b>	<b>8</b>
<b>V. PRESERVER LA QUALITE DU PAYSAGE.....</b>	<b>9</b>
<b>VI. MAINTENIR LE DYNAMISE DE L'AGRICULTURE.....</b>	<b>11</b>

## **PRESENTATION GENERALE**

Ce document pose les enjeux généraux afin de définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L110 et L121.1 du Code de l'Urbanisme.

### **ART. L110**

*"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."*

### **ART. L121-1**

*"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.*

*2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

*3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et 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, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."*

Dans le respect des principes énoncés par les deux articles précités du code de l'Urbanisme, les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable de la commune ont été définis de la manière suivante.

## **LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE**

Le territoire de Saint Lager présente un équilibre général entre espaces naturels, espaces agricoles et zones urbanisées.

En plus des espaces boisés des grandes propriétés, les cours d'eau (L'Ardières et le Riz) sont régulièrement répartis sur l'ensemble du territoire communal selon un axe Ouest-Est créant des espaces de richesse environnementale.

**Pour ce qui est de l'agriculture**, le dynamisme de l'activité viticole contribue à entretenir l'image paysagère générale de la commune.

**Pour ce qui concerne le développement urbain**, il est surtout localisé autour du centre ancien de la commune en position centrale. Le développement de l'urbanisation s'est ensuite produit dans des secteurs plus éloignés du centre : notamment dans les hameaux de Briante et de Bergeron qui est dans la continuité du bourg de Cercié (hameau avec dominante d'habitat ancien).

Autour du centre bourg gravitent de nombreux hameaux et fermes isolées.

Au vu de la qualité de son site et surtout de la proximité de l'agglomération de Belleville-sur-Saône et de Villefranche/Saône, Saint Lager est une commune attractive qui jusqu'à présent connaît une pression modérée en termes de demande foncière pour l'habitat. Entre les années 1990 et 1999, la commune a ainsi accueilli 69 habitants soit 8,6% d'évolution de la population. En 2005, la population est estimée à environ 920 habitants.

Le projet de la commune de Saint Lager est basé sur l'idée de conserver les équilibres existants, tout en se limitant aux poches existantes des hameaux et de maîtrise du développement urbain du centre.

Le développement urbain maîtrisé de la commune pourrait donc se situer autour du centre, au Sud pour des opérations mixtes en conservant le paysage des coteaux Ouest viticole et, voir un deuxième développement au Nord.

A l'intérieur de cet espace, les zones de développement devront être prévues, de sorte qu'elles ne compromettent pas la valeur paysagère et architecturale local du centre bourg.

En effet, l'image du centre bourg doit rester homogène et non confondue avec le développement parcimonieux futur ou récent.

Pour ce qui est du reste du territoire, les orientations du projet d'urbanisme du PLU, veillera à assurer le maintien de l'activité agricole viticole sur le territoire, tout en garantissant la pérennité des milieux naturels, des parcs des propriétés, et les corridors écologiques situés du niveau de la vallée de l'Ardières et du Riz.

## **I – LIMITER L'ACCROISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET RENFORCER LE CENTRE VILLAGE**

La commune de Saint-Lager croît depuis une dizaine d'années de près de 0,95% par an (entre les années 1990 et 1999). L'urbanisation s'est effectuée durant cette période sur les aires définies pour cette utilisation par l'ancien Plan d'Occupation des Sols. Elle aboutit, aujourd'hui à une tache urbaine relativement concentrée qui se décompose ainsi :

- Un développement autour du centre ancien en direction de l'Est et du Sud-Est.
- Un maintien des secteurs d'extension urbains existants à la périphérie et plus éloignés du centre : les hameaux importants de Bergeron et Briante ainsi que les secteurs proches du centre des Nazins et des Fournelles.
- Un repérage des petites structures de hameaux de moindre importance pour permettre la réhabilitation du patrimoine.
- Une valorisation du patrimoine architecturale du hameau de Briante avec le développement d'une activité hôtelière.

La pression foncière tend à combler progressivement au fil des ans ces espaces urbanisés. Aujourd'hui, sur la base du Plan d'Occupation des Sols, on peut estimer qu'il reste environ 2,1 hectares de terrains libres à l'intérieur de ces espaces. L'offre foncière est restreinte et le PLU offre de nouvelles possibilités de développement avec un urbanisme d'épaississement du bourg.

Ainsi, l'objectif énoncé se décline selon les orientations suivantes :

- Pouvoir accueillir entre 1110 et 1150 habitants en 2020, soit environ 200 habitants supplémentaires.
- Concentrer autour du centre bourg les secteurs urbanisables afin que la commune ne consomme pas inconsidérément du territoire.
- Maintenir la possibilité d'urbaniser les dents creuses des secteurs urbains périphériques
- Ne pas développer les petites structures de hameaux.
- Ne pas accentuer le mitage du territoire.

Sur cette base, peu de possibilités sont envisageables si l'on considère le secteur viticole du Mont Brouilly à l'ouest du bourg et les perspectives visuelles à l'est comme frontières naturelles qu'il convient de ne pas transgresser pour des raisons paysagères. Il convient aussi de prendre en compte la sensibilité du centre de Saint Lager qui pourrait être considérablement affecté si des développements urbains importants venaient se confondre avec lui, lui faisant perdre sa forme.

Le POS actuel définit différentes zones d'urbanisation future. Ce sont celles-ci qui seront susceptibles d'accueillir l'urbanisation future de la commune. Néanmoins, ces zones destinées à l'urbanisation dans le POS ne semblent pas tout à fait adaptées aux valeurs paysagères repérées. En outre, la zone du centre, la commission a souhaité modifier sa destination et confirmer la vocation de jardins ouvriers.

Pour ces différentes raisons et pour tenir un objectif de croissance démographique à environ 1,40%/an, de nouvelles zones urbanisables ont été définies par rapport au POS de manière concentrique autour du centre tout en prenant en compte le périmètre des risques géologiques.

Elle a ainsi calé le zonage du centre village en affirmant les parties urbaines du centre et en orientant son développement en continuité des franges bâties par la mise en place de zones à urbaniser :

- Une zone au sud-est qui conforte l'urbanisation actuelle, située en dent creuse,
- une vaste zone au sud, zone où le raccordement est simple par rapport au lagunage.
- une zone à l'entrée nord du village afin de réaffirmer cette entrée de village, toujours dans la logique d'une urbanisation en épaisseur autour du centre village,

Ces 7,7 hectares de zones potentiellement urbanisables limitent de manière assez forte les possibilités de construire sur la commune, d'autant plus que l'offre de terrain résulte de personnes privées qui n'ont certainement pas tous les mêmes objectifs au niveau du foncier.

Une réflexion sur les logements collectifs est menée dans le cadre du PLU. Ainsi, des logements collectifs sont envisagés sur des terrains proches du centre ancien de Saint Lager, afin qu'ils participent véritablement à la vie du village. Un emplacement réservé est mis en place dans le centre village. Dans le schéma d'aménagement des futures zones, 20% des logements seront de différents types (habitats groupés, pavillons en bande) afin d'assurer une mixité de l'habitat.

Cette première orientation en faveur d'une limitation du développement de l'habitat permet de s'inscrire dans le respect des articles L-110 et L-121.1 du code de l'urbanisme en :

- assurant l'équilibre entre le renouvellement urbain (développer les secteurs centraux) et un développement urbain maîtrisé (croissance maîtrisée autour des secteurs centraux)
- assurant une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels.

La commune a souhaité privilégier le développement de son bourg en renforçant l'habitat en proche périphérie afin de densifier progressivement ce centre village par la création de zones d'habitat et dans une logique radioconcentrique par rapport au centre village.

## **II – DEVELOPPER DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS GENERAUX NECESSAIRES A LA POPULATION**

Cet objectif découle d'une certaine manière du précédent. Vouloir un accroissement démographique doit forcément s'accompagner de la prévision des équipements collectifs permettant d'assurer ce développement dans de bonnes conditions.

Ces équipements à prévoir peuvent être la résultante directe de la croissance de la population envisagée. Ainsi, l'organisation du développement urbain de la commune suppose de définir une trame viaire adaptée à la desserte des secteurs existants et futurs et assurant la liaison entre les différents équipements communaux.

Le Plan Local d'Urbanisme devra donc envisager un maillage des voies actuelles avec des voies « à créer » de manière à éviter le cloisonnement des nouveaux quartiers d'une part et, d'autre part pour éviter que les RD restent les seuls éléments structurants de l'organisation du bourg. Cela se traduit par l'inscription d'axes viaires à respecter dans le cadre de l'urbanisation des zones « AU ». Ainsi, il est proposé de prévoir une nouvelle voie de maillage sur le secteur sud du centre bourg afin de rejoindre les RD en évitant le carrefour de centre bourg.

De plus, la commune s'interroge sur la desserte de la zone d'activité afin de réduire les nuisances dans le centre bourg et proposer un autre itinéraire pour les camions qui se rendent à la zone d'activité. Une voie de bouclage est proposée pour contourner le centre et desservir la zone artisanale.

Toutefois, au-delà du simple effet mécanique (le développement impose de nouveaux équipements, comme, par exemple, au niveau des réseaux ou des infrastructures), le projet d'aménagement propose de réfléchir aux positionnements des équipements collectifs généraux en fonction du rôle qu'ils ont à jouer dans la vie communale et des effets de synergie qu'ils peuvent créer en combinaison avec d'autres équipements.

Cette réflexion a été menée en fonction à la fois des souhaits de la collectivité et des différentes catégories d'équipements existants :

- Aménagement de la place de l'église avec le projet de logements à vocation sociale dans le centre.
- Aménagement de la place devant le château
- Réflexion sur les possibilités d'extension de l'école avec la mise en place de cheminements piétons pour rejoindre la zone d'équipements sportifs et les futurs quartiers d'habitat.
- Emplacement réservé pour l'extension du cimetière
- Le maintien des jardins ouvriers
- Identification de la zone sportive et de loisirs par un classement spécifique
- Emplacement réservé pour l'extension de la caserne de pompiers

A cela, s'ajoute l'identification par un classement spécifique de la voie verte afin de préserver ses abords de toute urbanisation et affirmer sa vocation touristique. Ainsi une bande d'environ 25 mètres de part et d'autre de la voie sont classés en zone Nt.

### **III – PERMETTRE L'IMPLANTATION DE BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS ARTISANALES**

La commune de Saint Lager est caractérisée par une tendance de plus en plus forte à devenir une commune résidentielle : de moins en moins d'actifs travaillent sur la commune alors que la population croît.

Afin de remédier à cette tendance et de permettre le maintien d'une certaine activité en rapport avec l'échelle de la commune, le Plan Local d'Urbanisme prévoit un secteur d'implantation de bâtiments à usage d'activités artisanales existantes.

Cette zone a pour vocation de conserver les artisanats ou petites entreprises du tertiaire qui se trouvent en place et de permettre leur développement.

Elle permet d'éviter la transformation en une commune exclusivement résidentielle en permettant la conservation ou la réimplantation d'activités artisanales qui trouvaient traditionnellement leur place dans des bourgs de la taille de Saint Lager.

La localisation de ce secteur s'est faite en fonction des critères suivants :

- Sur la structure existante des activités au Sud-Est,
- Ne pas apporter de nuisances aux secteurs d'habitat.
- Créer une extension de la zone à l'est dans la continuité de l'existant
- Eviter la diffusion de la circulation sur l'ensemble de la commune
- Eviter une implantation trop en hauteur afin de limiter l'impact paysager

La zone retenue à cette fin correspond à des terrains situés au Sud-Est du bourg de Saint Lager. Il convient pourtant de rappeler qu'un travail devra être effectué pour limiter les nuisances (barrière verte...) et qu'il ne s'agit dans tous les cas que d'activités artisanales qui génèrent très peu de nuisances.

Ces critères, pour permettre le développement de l'activité, permettent de s'inscrire dans le respect des articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme en :

Assurant la prévention des pollutions et nuisances de toute nature, mais sans empêcher la diversité des fonctions urbaines en prévoyant des capacités de construction suffisantes ne matière d'activités économiques, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat existant.

#### IV - PROTÉGER L'ESPACE NATUREL

Le territoire appartient aux entités naturelles du Beaujolais. Les enjeux environnementaux résultent de la présence de la vigne et d'une articulation entre les éléments structurants que sont les cours d'eaux.

Les objectifs et principes de gestion concernent donc notamment :

- La préservation des bois des Parcs et propriétés par un classement en zone N.
- *Préservation du **Mont Brouilly** sur le secteur de la ZNIEFF de type 1 et des boisements et une protection des coteaux avec un classement en zone non constructible.* Le dessin de cette zone permet de répondre à un autre objectif qui est la prise en compte des **risques géologiques** sur les pentes du Mont Brouilly et des risques de ruissellement.
- **Mise en place d'espaces boisés et de structuration de haies dans le paysage** de Saint-Lager afin de conserver l'identité des lieux
- Mise en place d'une zone naturelle strictement protégée dans les espaces entourant l'ensemble des cours d'eau (Ardières, ris). **La préservation de la ressource en eau**, passe notamment par une maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs en bordure des cours d'eau. Les cours d'eau sont en grande partie classés en zone N, interdisant tout développement de l'urbanisation. Le dessin de cette zone permet de répondre à un autre objectif qui est la prise en compte des **risques d'inondabilité** le long de l'Ardières.

L'ensemble de ces objectifs pour le territoire de la commune permet de s'inscrire dans le respect des articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme en :

**Assurant la préservation de la qualité** (...) de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, et sites...

## V – PRÉSERVER LA QUALITÉ DU PAYSAGE

La commune possède un territoire qui jouit d'une image paysagère forte liée au fait que le village s'est développé au bas du flanc de versant et qu'il est visible dans son ensemble au niveau des vues lointaines. La position en bas de pente du centre ancien de Saint Lager contribue également fortement à la qualité du paysage.

La protection de cette valeur paysagère forte passe par la mise en place d'une série d'objectifs :

- Protection de l'image du bourg ancien et des parcs des propriétés (Domaine des Ravatys et château de Saint-Lager) dans le centre village.
- Préserver l'identité paysagère du bourg en évitant que l'urbanisation des hameaux du Nord ne vienne la rejoindre, en mettant en place une coupure verte et par la conservation des jardins ouvriers au centre.
- Préserver l'identité paysagère du Mont Brouilly.
- Préserver l'Ardières et sa ripisylve

Pour répondre à ces orientations, le Plan Local d'Urbanisme souhaite mettre en place différentes mesures :

**Au niveau de l'enjeu de préservation des valeurs panoramiques** liées à la position à mi-pente du centre de Saint Lager et du jeu entre espaces boisés et espaces cultivés :

Protection du jeu vignoble/bois : Cela passe par l'articulation des zones N et A sur le territoire,

Préserver l'image du bourg ancien avec ses bâtis qui ont une architecture traditionnelle et des propriétés et leurs parcs passe par le classement des parcs afin de les préserver de toute urbanisation.

Préserver l'identité paysagère du bourg en évitant que l'urbanisation situé plus au nord ne vienne le rejoindre. Pour cela il n'est pas prévu de développer le hameau à proximité de Cercié et de mettre en place une coupure verte au nord et au sud du bourg pour stopper l'urbanisation.

Préserver les cônes de vues depuis le château et en direction du Mont Brouilly par un classement en zone agricole stricte.

Préserver l'identité du Mont Brouilly et de la chapelle de Brouilly par un classement en zone inconstructible des pentes du Mont Brouilly.

Protection du paysage autour de la voie verte et de l'Ardières en évitant qu'il y ait de nouvelles poches d'urbanisation à proximité. En effet un développement urbain à proximité de la voie verte et de l'Ardières pourraient remettre en cause la valeur paysagère locale du site.

**Au niveau de la préservation des valeurs locales** notamment celles liés au centre ancien : cela passe par la protection des espaces autour du bourg (mise en place zone As) afin que l'urbanisation ne vienne déprécier l'ensemble. Les jardins ouvriers

à l'intérieur du bourg sont préservés et la ville a mis en place un emplacement réservé afin de conserver la vocation de ce secteur.

### **Valorisation du patrimoine architectural**

L'architecture locale de type « Beaujolais » est un élément important du paysage de Saint Lager et représente un objectif fort pour la commune et souhaite de ce fait conserver les identités remarquées de l'architecture locale, tant dans le centre que sur les hameaux. De ce fait, les bâtiments qui ont une qualité architecturale ont été identifiés afin d'assurer leur réhabilitation et leur préservation.

La préservation du château au centre passe par la prise en compte du périmètre de protection des Monuments historiques.

L'ensemble de ces objectifs pour le territoire de la commune permet de s'inscrire dans le respect des articles L110 et L.121.1 du code de l'Urbanisme en :

Assurant la préservation de la qualité (...) de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, et sites...

## VI – MAINTENIR LE DYNAMISME DE L'AGRICULTURE

Les enjeux relatifs au maintien d'une viticulture dynamique sont d'autant plus forts sur le territoire que :

- Cette activité contribue largement à la gestion de l'espace et des paysages et, par ce biais, à la préservation de l'identité de la commune :
- Le nombre de viticulteur ne cesse de décroître à l'instar de la situation observable à l'échelle nationale.

En conséquence, les enjeux consistent à **protéger l'activité agricole viticole** sur la commune de Saint Lager ce qui passe par :

La préservation et la confirmation de la vocation agricole affirmée sur les terrains actuellement exploités :

**Les sièges d'exploitations agricoles actuels sont inscrits dans une zone A** ce qui doit garantir à la fois la possibilité de développement et la protection de ces exploitations.

Un secteur constructible **A** a été défini autour de chaque site d'exploitation afin de ne pas gêner le développement de ceux-ci (l'ensemble des exploitants a été consulté par courrier à ce propos).

Le secteur **As**, zone agricole protégée, correspond à des terrains où seule la culture est possible.

Cet objectif pour le territoire de la commune permet de s'inscrire dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'Urbanisme en :

- Assurant **l'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.