

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE THEIZÉ



Plan Local d'Urbanisme

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE  
CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
02	7 mai 2019	du 9 septembre ou 8 octobre 2019	3 décembre 2019



## Pourquoi un PADD ?

Le Projet de d'Aménagement et de développement Durable (PADD), pièce obligatoire du dossier de PLU, est la clé de voute du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune.

Ainsi, il doit exposer le projet de ville adapté aux contraintes de celle-ci, et répondant aux besoins et enjeux non seulement du territoire communal, mais aussi de celui plus large dans lequel il s'inscrit. Cette ambition pour le devenir de la ville doit trouver écho dans les outils mobilisables par elle.

Expression du projet de la commune pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il guide l'ensemble des dispositions applicables pour l'occupation et pour l'utilisation des sols définies par le PLU, à savoir :

- Les orientations d'aménagement et de programmation pour certains secteurs particuliers qui sont opposables en termes de compatibilité ;
- La règle d'urbanisme transcrite dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage) qui sont opposables en termes de conformité. En effet la règle d'urbanisme du PLU doit être élaborée en cohérence avec les orientations du PADD.



## Sommaire

Pourquoi un PADD ? .....	3
Le contexte de la révision, de nombreux documents cadres .....	5
Orientation n°1 : relative au développement urbain et à la dynamique démographique.....	6
<i>Objectif 1.1 : Vers une population comprise entre 1275 et 1320 habitants en 2030 .....</i>	6
Orientation n°2 : relative au développement urbain et à sa structuration.....	7
<i>Objectif 2.1 : Consolider l'enveloppe urbaine existante .....</i>	7
<i>Objectif 2.2 : Définir les limites intangibles d'urbanisation à long terme.....</i>	8
Orientation n°3 : relative au développement urbain et à l'intensité urbaine .....	9
<i>Objectif 3.1 : Maintenir la « dynamique villageoise » et renforcer l'entité du bourg .....</i>	9
<i>Objectif 3.2 : Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.....</i>	9
<i>Objectif 3.3 : Maitriser l'urbanisation des secteurs stratégiques de développement.....</i>	10
<i>Objectif 3.4 : Encadrer l'évolution de la forme urbaine .....</i>	11
<i>Objectif 3.5 : Ajuster l'offre en équipements.....</i>	11
<i>Objectif 3.6 : Consolider les vocations urbaines et fonctionnelles du bourg .....</i>	11
Orientation n°4 : relative au développement urbain et à la qualité urbaine .....	12
<i>Objectif 4.1 : Maintenir les espaces végétalisés au sein du tissu urbain .....</i>	12
<i>Objectif 4.2 : Assurer la préservation des éléments bâtis remarquables .....</i>	13
<i>Objectif 4.3 : Garantir l'adaptation des nouvelles constructions à l'environnement bâti et paysager .....</i>	13
Orientation n°5 : relative au développement urbain et à la structuration urbaine.....	14
<i>Objectif 5.1 : Assurer la desserte des nouveaux secteurs de développement en l'intégrant dans le fonctionnement du bourg .....</i>	14
<i>Objectif 5.2 : Développer un réseau de liaisons douces sécurisées et attractives vers le bourg et entre les hameaux pour limiter l'usage de la voiture .....</i>	15
Orientation n°6 : relative au développement économique et à l'emploi.....	17
<i>Objectif 6.1 : Préserver l'offre commerciale et de services de proximité du centre bourg.....</i>	17
<i>Objectif 6.2 : Assurer le développement et le fonctionnement des zones d'activités, soutenir les nouveaux projets.....</i>	17
<i>Objectifs 6.3 : Développer l'activité touristique et de loisirs.....</i>	18
Orientation n°7 : relative au maintien de l'activité agricole.....	19
<i>Objectif 7.1 : Confirmer la vocation agricole du territoire .....</i>	19
<i>Objectif 7.2 : Favoriser le développement des activités agricoles.....</i>	20
Orientation n°8 : relative à la préservation des patrimoines .....	22
<i>Objectif 8.1 : Maintenir les lignes de force du paysage.....</i>	22
<i>Objectif 8.2 : Préserver les séquences paysagères remarquables .....</i>	23
<i>Objectif 8.3 : Préserver l'identité locale traduite dans le patrimoine bâti.....</i>	23
Orientation n°9 : relative à l'environnement et à la biodiversité .....	25
<i>Objectif 9.1 : Préserver la ressource en eau .....</i>	25
<i>Objectif 9.2 : Prendre en compte les risques .....</i>	25
<i>Objectif 9.3 : S'engager dans la transition énergétique .....</i>	26
<i>Objectif 9.4 : Entretenir les fonctionnalités écologiques du territoire .....</i>	26
Synthèse .....	29



## Le contexte de la révision, de nombreux documents cadres

### *Le SCoT du Beaujolais*

Le territoire communal est compris dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Beaujolais, approuvé le 29 juin 2009.

Theizé fait partie des communes classées en polarité de niveau 5 (autres villages) dans l'armature urbaine du SCoT. A ce titre, elle doit répondre à un certain nombre d'objectifs :

- avoir un rythme de production de logements de 4,5 logts/an/1000 hab appliqué à la population de 1999 (nouvelle règle applicable en mars 2019 suite à la modification du SCoT).
- assurer une densité minimum de 10 logements/hectare.
- 5 à 7% des créations de logements devront être issues des opérations de démolition/reconstruction et de réhabilitation.

Par ailleurs il est recommandé de prévoir que 10% de la production des logements soient « abordables ».

La population communale était de 999 habitants en 1999, ce qui correspond à un rythme de production moyen de 4,5 logements/an à appliquer à partir de l'arrêt du projet.

En suivant ce rythme de construction, la commune peut prévoir :

- 54 logements entre janvier 2019 et décembre 2030 (fin théorique du PLU et du SCoT) dont 3 issus d'opérations de démolition/reconstruction,
- une surface de foncier mobilisé d'environ 5,1 hectares.

### *Le Programme Local de l'Habitat*

Un Plan Local de l'Habitat est en cours d'élaboration par la Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées. Le projet de PLH a été arrêté en avril 2019 et couvre la période 2019-2025.

Ce document reprend l'armature urbaine définie par le SCoT du Beaujolais ainsi que les objectifs de productions de logements.

Il prévoit une production de 388 logements pour les polarités de niveau 5 (autres villages), dont 28% seront du logement abordable (soit 110 logements). Ces chiffres ont été définis en tenant compte des mesures prises dans les PLU et des projets formalisés existants.

La répartition à l'échelle des communes de niveau 5 n'est par contre pas définie.



**MAITRISER LE DEVELOPPEMENT  
DEMOGRAPHIQUE**

En partant de l'hypothèse d'une durée de vie de 12 ans du PLU (soit début 2019 à fin 2030), en poursuivant un rythme de production d'environ 4,5 logements/an, la commune peut prévoir la production d'environ 54 logements (dont 3 logements issus d'opérations de démolition/reconstruction et une recommandation de 5 logements abordables).

L'évaluation des découpages parcellaires dans l'enveloppe urbaine a montré un potentiel de 7 logements environ. La mobilisation du parc vacant, qui s'élève à 7% en 2015, devrait permettre la création de quelques logements.

Sur la base d'une densité de 10 logements/hectares, le foncier à mobiliser serait de l'ordre de 5,1 hectares.

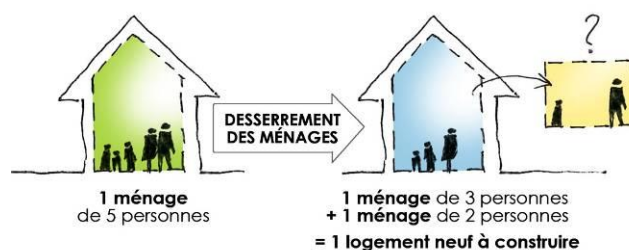
**Objectif 1.1** : Vers une population de 1300 habitants en 2030

Les élus envisagent une croissance démographique permettant d'approcher une population de 1300 habitants en 2030. Pour arriver à cet objectif le PLU mobilise une surface de seulement 2,70 ha au total (terrains libres de constructions et divisions parcellaires possibles). Le projet favorise la densité en concentrant l'urbanisation dans et autour du bourg, limitant de fait la consommation d'espaces agricoles et naturels. Pour assurer ce renforcement, le PLU prévoit un potentiel d'environ 58 logements dans les zones urbaines, auxquels s'ajoutent 18 logements potentiels en changement de destination. Cela correspond à un taux de variation annuel de l'ordre de 0,7%/an. Parmi ces logements, environ 26 répondront au desserrement\* des ménages (dont la taille est estimée à 2,44 personnes en 2030) et permettront de maintenir la population constante. Le reste favorisera l'accueil de nouveaux habitants.

Le présent PLU prévoit une consommation foncière (terrains nouvellement urbanisés) de l'ordre de 2,33 hectares dédiés à l'habitat.

Les choix de développement démographique retenus par les élus s'accompagnent d'une consommation foncière plus faible que celle constatée pour l'habitat sur la période courant du 1<sup>er</sup> Janvier 2006 au 31 décembre 2015 (3,69 hectares).

Le taux de modération de la consommation foncière s'élève à environ 37%  $((3,69-2,33/3,69) \times 100)$ .



\*Le desserrement des ménages

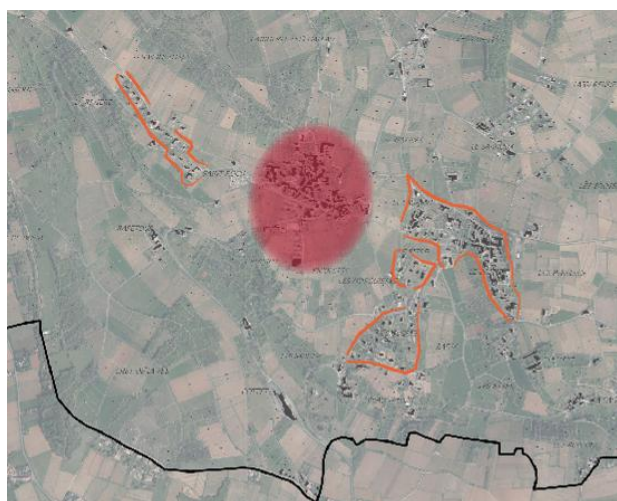


## Orientation n°2 : relative au développement urbain et à sa structuration

### LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

La commune de Theizé, comme l'ensemble des communes situées en bordure du val de Saône bénéficie d'une position attractive dans le département du Rhône. Elle se trouve à la confluence des aires d'influences de Lyon et de Villefranche-sur-Saône et bénéficie d'une identité propre caractérisée par une urbanisation héritée de son passé viticole :

- un bourg, d'origine médiéval, et des hameaux anciens denses (Le Boitier, Bussy, Cruy)
- du bâti agricole éparpillé sur une grande partie de la commune.



### Objectif 2.1 : Consolider l'enveloppe urbaine existante

Jusqu'au milieu des années 1960, Theizé s'organisait majoritairement autour de l'occupation agricole avec une vie associative et culturelle liée à la viticulture. Les principaux hameaux sont bien identifiables et l'urbanisation s'effectue le long des voies et majoritairement en continuité des groupements bâtis existants.

Les années 1970 voient apparaître les premières extensions pavillonnaires, par poches successives et l'urbanisation diffuse entraîne une dilatation de l'enveloppe urbaine. Elle se poursuit sous la même forme durant les années 1980, à la fois en extension de l'enveloppe bâtie mais aussi dans les espaces interstitiels redonnant un peu plus de lisibilité à l'enveloppe urbaine. Même si les années 1990 connaissent un ralentissement, la construction s'accélère à nouveau sur la période récente et la ZA du Maupas est créée.

Aujourd'hui, la commune hérite d'une enveloppe bâtie assez étendue et assez diffuse où les limites des hameaux sont parfois difficiles à appréhender.

Dans ce contexte, les élus s'engagent à :

- **définir « l'enveloppe urbaine »** en réduisant les possibilités sur les franges urbaines dans les hameaux et privilégier le centre village

Il s'agit de limiter l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones sur les espaces naturels et agricoles et d'optimiser le foncier encore disponible au sein de l'enveloppe du bourg et en périphérie immédiate.



**Objectif 2.2 : Définir les limites intangibles d'urbanisation à long terme**

Cet objectif se traduit par la prise en compte des lisières et franges entre les espaces bâtis et non bâtis. Il s'agit en effet de maîtriser l'urbanisation dans les secteurs diffus et de préserver les coupures entre les groupements bâtis afin de préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune et d'éviter le phénomène de « conurbation ». Sur ces espaces, seuls les projets contribuant à l'achèvement d'une enveloppe cohérente et qualitative seront autorisés.

- **préserver les coupures d'urbanisation et assurer le traitement des lisières entre le tissu bâti et les espaces agro-naturels**





### Orientation n°3 : relative au développement

urbain et à l'intensité urbaine

#### RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG ET CONSOLIDER « L'URBANITÉ »

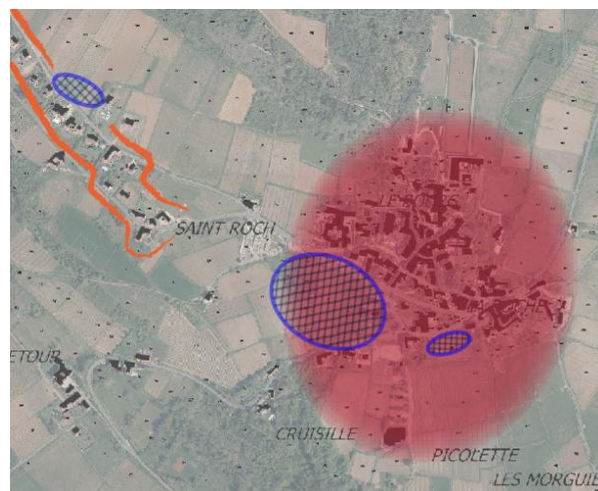
L'urbanité est synonyme de richesse et de qualité de vie urbaine. Un territoire à forte urbanité est un territoire qui aura tendance à favoriser l'épanouissement des individus qui l'habitent via le contact avec autrui, via les relations sociales et les activités dans l'espace public. Theizé bénéficie d'un patrimoine urbain de qualité. Il s'agit de mettre en œuvre, en s'appuyant sur ses forces, le village des « courtes distances », un village des proximités à travers une densification du tissu urbain et une mixité des fonctions de manière à créer un cadre de vie attractif.

#### Objectif 3.1 : Maintenir la « dynamique villageoise » et renforcer l'entité du bourg

La vie et l'animation du village sont liées à la présence de commerces, de services et d'équipements dans le centre mais également d'une certaine « densité » d'habitat à proximité qui engendre une fréquentation des lieux d'animation et des espaces publics attenants.

Pour cela les élus décident de :

- **localiser le développement de l'habitat au plus proche du centre bourg.**



#### Objectif 3.2 : Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle

Après une période de croissance démographique importante, entre 1968 et 1982 (+2,2%/an en moyenne), Theizé a connu un ralentissement avec une croissance moyenne de l'ordre de +1,0%/an, pour atteindre au dernier recensement INSEE de 2015 une population de 1163 habitants. La commune connaît, à l'instar de la tendance nationale, un début de vieillissement de sa population. Ajoutée à une raréfaction du foncier entraînant une hausse des prix, les besoins en logements doivent être réévalués. Il convient de soutenir la croissance démographique tout en maintenant une population jeune. Le parc de logements de la commune est encore trop peu diversifié avec une part de maisons individuelles importante (93%) et une



part des logements collectifs encore limitée (7%) mais en légère augmentation depuis 1999. L'offre locative globale représente 16,3%. Il n'existe que 2 logements sociaux conventionnés sur la commune, mais celle-ci dispose d'un parc de 14 logements communaux à loyers modérés, portant à 3% l'offre abordable. Même si la commune n'est pas soumise à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), le SCoT du Beaujolais recommande qu'une part de 10% de logements abordables soit prévue dans la production nouvelle.

Dans ce contexte, les élus souhaitent :

- **proposer une offre en logements adaptés aux besoins en terme de taille et aux tarifs abordables**

en diversifiant l'offre de logements (typologie et morphologie) pour influencer sur le statut d'occupation mais aussi pour développer une offre attractive. Le développement d'une offre locative cohérente et adaptée aux besoins doit permettre de répondre à une demande liée aux jeunes ménages et aux jeunes actifs mais également en faveur des personnes âgées. L'offre sera répartie entre différentes typologies de logements avec notamment du collectif ou de l'intermédiaire dans le bourg sur les secteurs stratégiques identifiés.

### **Objectif 3.3 : Maitriser l'urbanisation des secteurs stratégiques de développement**

L'enjeu pour la commune est d'une part d'assurer l'urbanisation des dents creuses incluses dans l'enveloppe urbaine et d'autre part de prévoir le développement de son urbanisation autour de secteurs stratégiques pour préserver et étendre le pôle de vie du centre bourg. Celui-ci s'organise autour de 2 axes orientés Est-Ouest (route de Pouilly, rue de la Chapelle Saint-Roch/rue Lapique) et d'un axe Nord-Sud (rue Chalres-François de Rochebonne/rue Fabish). Toute l'animation du bourg est regroupée autour de ces rues qui constituent le lieu de vie privilégié. Toutefois le périmètre du bourg reste limité et un des enjeux consiste à intégrer les secteurs de l'entrée Ouest et de La Roche dans une dynamique de centralité afin de favoriser « un village des courtes distances ». Un 3<sup>ème</sup> secteur, Les Verjouttes, est situé non loin du bourg et est facilement accessible.

Dans ce contexte, la commune met en place dans le cadre de son PLU une stratégie de développement urbain globale à l'horizon 2030 autour de ces 3 sites qui constituent des priorités pour les 12 prochaines années :

- Le secteur du « **bourg entrée Ouest** » est localisé dans le prolongement des équipements existants entre la route de Pouilly et la route de Cruisille. Situé sur un coteau orienté au Sud, ce tènement devra permettre d'accueillir un projet en greffe de bourg, mixant habitat, équipements et espaces publics et favorisant la diversification du parc de logements.



- Le secteur « **La Roche** », se caractérise par sa position en frange Sud du bourg, à l'amont du glacis agricole. L'urbanisation de ce terrain permettra de compléter le front bâti du bourg tout en diversifiant l'offre de logements à proximité immédiate du centre village. L'intégration dans le tissu urbain composé de constructions aux volumes importants et le traitement d'une lisière urbaine qualitative sont des enjeux majeurs pour ce secteur à l'interface entre les espaces agro-naturels et le milieu urbain.



- Le lieu-dit « **Les Verjouttes** » est un hameau situé à l'Ouest du bourg le long de la route de Pouilly. Le tènement identifié se situe à 500 m du centre bourg et est accessible facilement aux modes de déplacements doux. Ce secteur permettra de compléter l'offre globale d'habitat en proposant du logement groupé.





### Objectif 3.4 : Encadrer l'évolution de la forme urbaine

La limitation des surfaces constructibles peut accélérer le phénomène des divisions parcellaires qui peut aboutir à une densification non souhaitée et subie de certains secteurs, notamment pavillonnaires. Le tissu urbain de Theizé étant majoritairement composé de constructions anciennes à caractère patrimonial, un des enjeux majeur est d'anticiper et d'encadrer l'évolution de ces secteurs.

Afin de préserver la qualité de la forme urbaine, il est décidé :

- **D'encadrer les divisions parcellaires**, par un règlement adapté à chaque secteur.

### Objectif 3.5 : Ajuster l'offre en équipements

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements regroupés principalement dans le bourg : équipements scolaires et périscolaires (école, bibliothèque), équipements liés à la culture et aux loisirs (salle pluraliste, terrains de sports), autres équipements (mairie, services techniques, SDIS). Les élus étudient les possibilités de réaliser un nouveau groupe scolaire et de transformer les locaux actuels en espaces commerciaux. L'évaluation des besoins à long terme constitue un enjeu du PLU. En effet, face au développement de l'habitat et donc à l'apport d'une nouvelle population, la commune souhaite assurer une mise à niveau de son offre d'équipement.

Les objectifs des élus sont donc d'**anticiper les besoins futurs en terme d'équipements** et notamment :

- **permettre la réalisation du nouveau groupe scolaire:**

Ce projet fait partie du projet global de réaménagement de l'entrée Ouest du bourg.



- **anticiper les autres besoins : extension du cimetière, équipements sportifs et de loisirs, déchetterie...**

### Objectif 3.6 : Consolider les vocations urbaines et fonctionnelles du bourg

Le bourg de Theizé s'organise autour de l'espace public central de la Place des Tailleurs de Pierres, qui se prolonge par la rue Lapique à l'Est et par la rue de la Chapelle Saint-Roch à l'Ouest. L'ensemble du bourg propose des aménagements qualitatifs qui participent à l'ambiance et à l'animation de la vie du village. Les espaces publics favorisent le lien entre les secteurs d'habitat et les équipements, les commerces et les services.

Dans son PLU, la commune souhaite :

- **renforcer le maillage des espaces publics en s'appuyant sur les secteurs de développement stratégiques.**
- **prévoir la requalification du secteur de l'entrée Ouest du bourg**, entre le carrefour giratoire et la rue Fabish.





## Orientation n°4 : relative au développement urbain et à la qualité urbaine

### PRESERVER LE CADRE DE VIE

L'attractivité du village doit beaucoup à la qualité du cadre de vie qui repose sur un ensemble de critères parmi lesquelles se placent en premier lieu la présence d'espaces végétalisés, d'un patrimoine bâti et l'intégration des constructions dans le contexte urbain et paysager. Theizé bénéficie d'un cadre de vie de qualité basé sur la présence d'une trame verte urbaine importante, un patrimoine bâti intéressant et bien conservé et un écrin paysager qui met en valeur le bourg.



### Objectif 4.1 : Maintenir les espaces végétalisés au sein du tissu urbain

Le tissu bâti est mis en valeur par les espaces de respiration constitués par les ripisylves des cours d'eau, les parcs, les jardins, les espaces publics arborés ou les boisements en franges. Ces éléments constituent la trame verte urbaine et participent à la qualité du cadre de vie et également au maintien de la biodiversité « ordinaire » au cœur de l'urbanisation. La commune de Theizé a la chance de disposer d'une trame verte urbaine abondante dans et autour de tous les secteurs urbains.

Afin de maintenir cette qualité urbaine, les élus souhaitent :

- **préserver la trame verte urbaine**, en définissant des règles de protection adaptées.

Par ailleurs, la commune souhaite imposer dans le cadre de chaque aménagement urbain ou construction une part d'espaces verts (coefficient de biodiversité) d'un seul tenant qui permette d'apporter des espaces qui contribuent à la qualité du cadre de vie.





#### **Objectif 4.2 : Assurer la préservation des éléments bâtis remarquables**

L'identité de Theizé est caractérisée par son très riche patrimoine bâti, tant par son importance que pour sa qualité. Il est le reflet de son passé et caractéristique des Pierres Dorées. Ce bâti, hérité de l'histoire viticole de la région, est un des attraits majeurs de la commune.

Les élus font le choix de transmettre ce patrimoine aux générations futures et de :

- **préserver le bâti vernaculaire remarquable**, en encadrant son évolution



#### **Objectif 4.3 : Garantir l'adaptation des nouvelles constructions à l'environnement bâti et paysager**

Pour produire des logements répondant aux besoins dans le cadre d'une enveloppe exclusive et resserrée, une réflexion sur la densité et l'accroissement du nombre de logements au sein d'un même espace urbain doit être menée. La commune a ainsi souhaité fixer un objectif de densité minimale tout en affirmant la nécessité d'inscrire les nouvelles constructions dans leur tissu environnant et de tenir compte de l'existant. Un travail sur la forme urbaine s'avère d'autant plus nécessaire que le diagnostic a mis en avant l'importance du bâti remarquable et la présence d'un tissu urbain homogène et préservé dans le centre bourg. Celui-ci est

par ailleurs concerné par 2 périmètres de protection de monuments historiques.

La commune prévoit donc :

- **D'adapter les typologies, les gabarits et l'aspect des nouvelles constructions à l'environnement bâti et paysager**, par un règlement adapté et par la définition de principes sur les secteurs de développement urbain.



**Orientation n°5** : relative au développement urbain et à la structuration urbaine

## **FACILITER LES DEPLACEMENTS EN DEFINISSANT LA STRUCTURE URBAINE DE THEIZÉ A LONG TERME**

**Objectif 5.1** : Assurer la desserte des nouveaux secteurs de développement en l'intégrant dans le fonctionnement du bourg

La desserte du bourg est assurée par un réseau de rues et ruelles bien aménagées et bien dimensionnées. Le trafic de transit s'effectue sur la route de Pouilly. Le développement urbain dans le secteur stratégique de l'Entrée Ouest va nécessiter une desserte spécifique et son intégration dans le fonctionnement global du bourg. L'apport de nouveaux habitants dans le bourg va, en outre, générer un accroissement de la circulation.

Pour anticiper cette situation la commune décide de :

- **organiser la desserte des nouveaux secteurs de développement en lien avec le réseau viaire environnant**





**Objectif 5.2 : Développer un réseau de liaisons douces sécurisées et attractives vers le bourg et entre les hameaux pour limiter l'usage de la voiture**

La maillage doux du bourg est efficace avec des cheminements bien aménagés, basés pour partie sur les passages du tissu urbain médiéval et pour partie sur les voies requalifiées (trottoirs, espaces partagés matérialisés). La commune poursuit l'aménagement des liaisons douces avec notamment la matérialisation des chemins piétons le long de la route de Pouilly (RD96) dans le bourg.

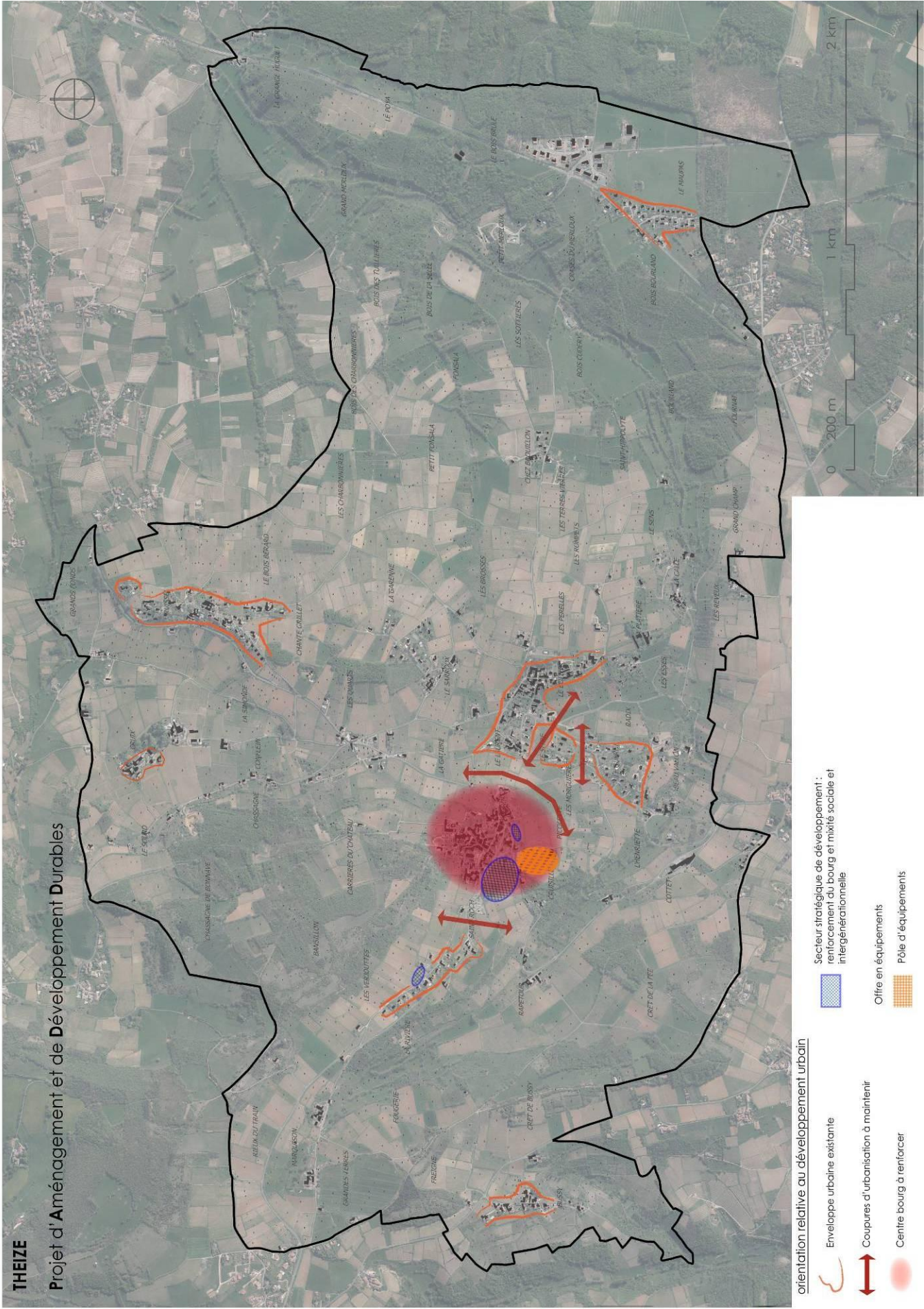
Les liaisons douces inter-hameaux ou entre les hameaux et le bourg se limitent surtout aux chemins ruraux ou de randonnée du fait de la topographie et de l'éloignement. Le réseau de chemins ruraux (45 km) est entretenu régulièrement par la commune pour maintenir sa praticabilité.

Les élus décident:

- **d'intégrer les secteurs de développement au maillage doux existant**
- **d'assurer des liaisons sécurisées vers les équipements et les commerces**

Le maillage des liaisons piétonnes sera renforcé notamment au travers des sites stratégiques pour assurer la connexion entre les quartiers périphériques et le centre bourg.







## Orientation n°6 : relative au développement économique et à l'emploi

### S'APPUYER SUR L'ÉCONOMIE COMME PIVOT DU DÉVELOPPEMENT LOCAL

Theizé dispose d'une économie assez diversifiée et bénéficie des atouts liés à son accessibilité (présence de la RD338, axe important à l'échelle du Beaujolais) et la présence de la zone d'activités du Maupas à vocation intercommunale. Celle-ci accueille 43% des entreprises de la commune, notamment dans les secteurs de la construction, des services, du commerce, du transport, de l'industrie et de l'artisanat. Le reste du territoire, notamment les secteurs de Ruissel, la Croix-de-Mission, Chez bouillon et le bourg, accueille également quelques artisans, entreprises ou activités de services ou de commerce.

Theizé accueille un nombre assez important d'établissements sur son territoire (124 en 2016). L'indicateur de concentration d'emplois de 53 (c'est à dire 53 emplois pour 100 actifs) est assez élevé pour un village au caractère plutôt rural et s'explique par la présence de la zone d'activité et proximité de l'agglomération caladoise.

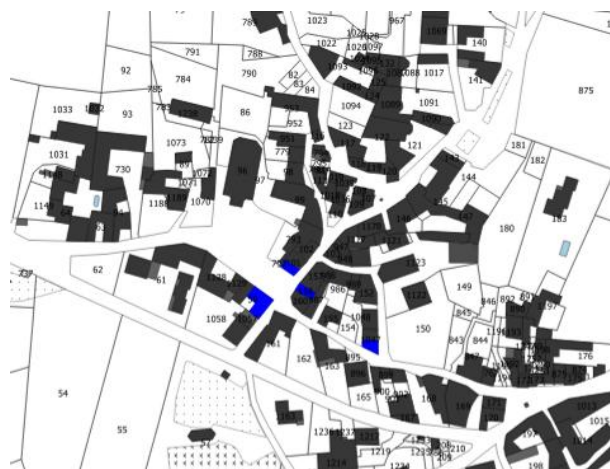
Les élus souhaitent promouvoir une économie locale, basée sur la valorisation des ressources naturelles, dans un contexte **de fragilité du tissu économique et de forte « évasion territoriale »** (nombreux actifs travaillant en dehors du territoire). Les objectifs sont donc les suivants :

#### Objectif 6.1 : Préserver l'offre commerciale et de services de proximité du centre bourg

L'offre commerciale et de services de proximité est importante pour une petite commune et s'oriente vers la satisfaction des besoins alimentaires et de services de première nécessité. Elle est regroupée dans le centre bourg et assure une part importante de l'animation du bourg.

Ainsi les élus ont choisi de :

- **protéger le commerce de proximité** en préservant des rez-de-chaussée commerciaux dans le bourg,



#### Objectif 6.2 : Assurer le développement et le fonctionnement des zones d'activités, soutenir les nouveaux projets

La commune dispose d'un tissu économique important dont 43% localisés dans la ZA du Maupas. Celle-ci a atteint sa pleine capacité et connaît un taux de remplissage élevé.

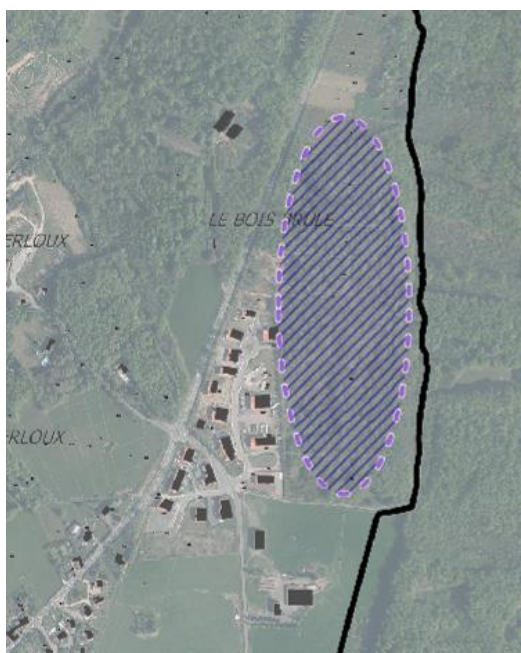
Son extension est autorisée par le SCoT (jusqu'à 12 ha) et le projet est porté par la communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées. Le site est identifié comme



stratégique dans le schéma de développement économique. Ce projet doit se développer en 2 phases : une première tranche de 4,67 ha en cours d'acquisition et une deuxième tranche de 5 ha à moyen terme. L'intégration de ces extensions devra être assurée.

Face à ces constats les élus souhaitent :

- **pérenniser le développement économique en permettant la réalisation de l'extension** tout en assurant le maintien des qualités environnementales et paysagères requises pour ce secteur



### **Objectifs 6.3 : Développer l'activité touristique et de loisirs**

La commune de Theizé dispose d'attraits touristiques indéniables. Le patrimoine vernaculaire est important et de qualité : hameaux anciens, bâtiments remarquables, châteaux avec leur parc, manoir, chapelle, cadolles,... et il constitue l'attrait touristique principale de la commune. L'autre attrait fort reste l'oenotourisme avec la cave coopérative et les différents producteurs qui accueillent le public. Le territoire propose également de nombreux chemins de randonnée avec des points de vue remarquables, notamment sur les alpes et la vallée de la Saône.

Afin de favoriser les activités touristiques, les élus font le choix :

- **de préserver le patrimoine emblématique et identitaire de la commune,**
- **d'assurer le maintien des itinéraires de randonnée,**
- **de permettre le développement d'activités touristiques nouvelles.**



## Orientation n°7 : relative au maintien de l'activité agricole

### MAINTENIR ET RENFORCER L'ACTIVITE AGRICOLE

Depuis 1998, l'activité agricole communale a connu une forte déprise, à l'instar de nombreux territoires agricoles en France. La déprise s'est accentuée depuis 2000. Entre 1988 et 2010, date du dernier recensement général agricole, la commune a perdu 55% de ses exploitations et la moitié des travailleurs (équivalent temps plein). Il ne restait en 2016 que 22 exploitations. La profession connaît un vieillissement des chefs d'exploitations (59% de plus de 50 ans en 2016) et surtout de grandes difficultés quant à la reprise des exploitations : seuls 9% de exploitants concernés par la question de la reprise de leur activités avaient trouvé un repreneur en 2016 (toutefois 59% n'avaient pas répondu à cette question). L'agriculture continue d'employer environ une petite trentaine de personnes sur la commune, et d'entretenir une grande partie du territoire (58%). L'activité, orientée majoritairement sur la viticulture, a toutefois su s'adapter et se maintenir, en réorganisant son territoire (renouvellement des vignes), en diversifiant sa production (crémant, ...) et en développant l'accueil et la vente en directe.

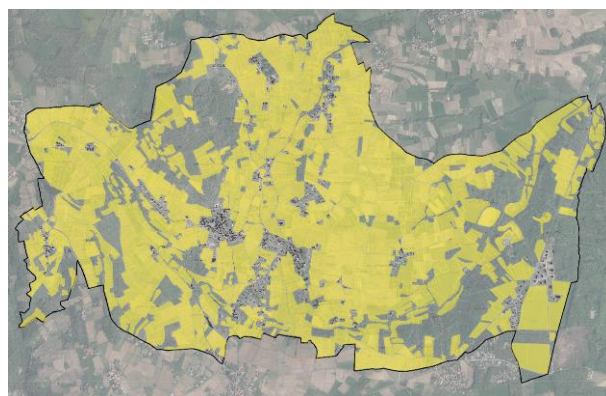
### Objectif 7.1 : Confirmer la vocation agricole du territoire

L'activité viticole reste l'activité principale sur la commune. Les surfaces agricoles utilisées se sont maintenues malgré une pression foncière exercée par l'urbanisation, notamment dans les secteurs d'urbanisation diffuse autour des hameaux, et une baisse globale de l'activité à l'échelle de tout le Beaujolais.

Au-delà de son impact économique, l'activité agricole participe également à l'entretien et à la qualité des paysages.

Afin de donner une lisibilité aux agriculteurs et limiter les atteintes au terroir agricole, les élus s'engagent à :

- **assurer une lisibilité à long terme de l'espace agricole** en définissant les limites de l'enveloppe urbaine et en préservant les espaces agricoles,
- **préserver le foncier agricole**, notamment dans les secteurs à forts enjeux agricoles (remembrement, vignes renouvelées, cultures bio, ...).





## **Objectif 7.2 : Favoriser le développement des activités agricoles**

Bien que l'activité agricole connaisse des difficultés, les exploitations de Theizé restent dynamiques (vignes renouvelées, diversification, ... ) avec une part importante liée à la viticulture (partie Ouest de la commune essentiellement) mais aussi liée à l'élevage (partie Est).

Le maintien de l'activité agricole, emblématique de la commune est un des enjeux majeurs pour les élus.

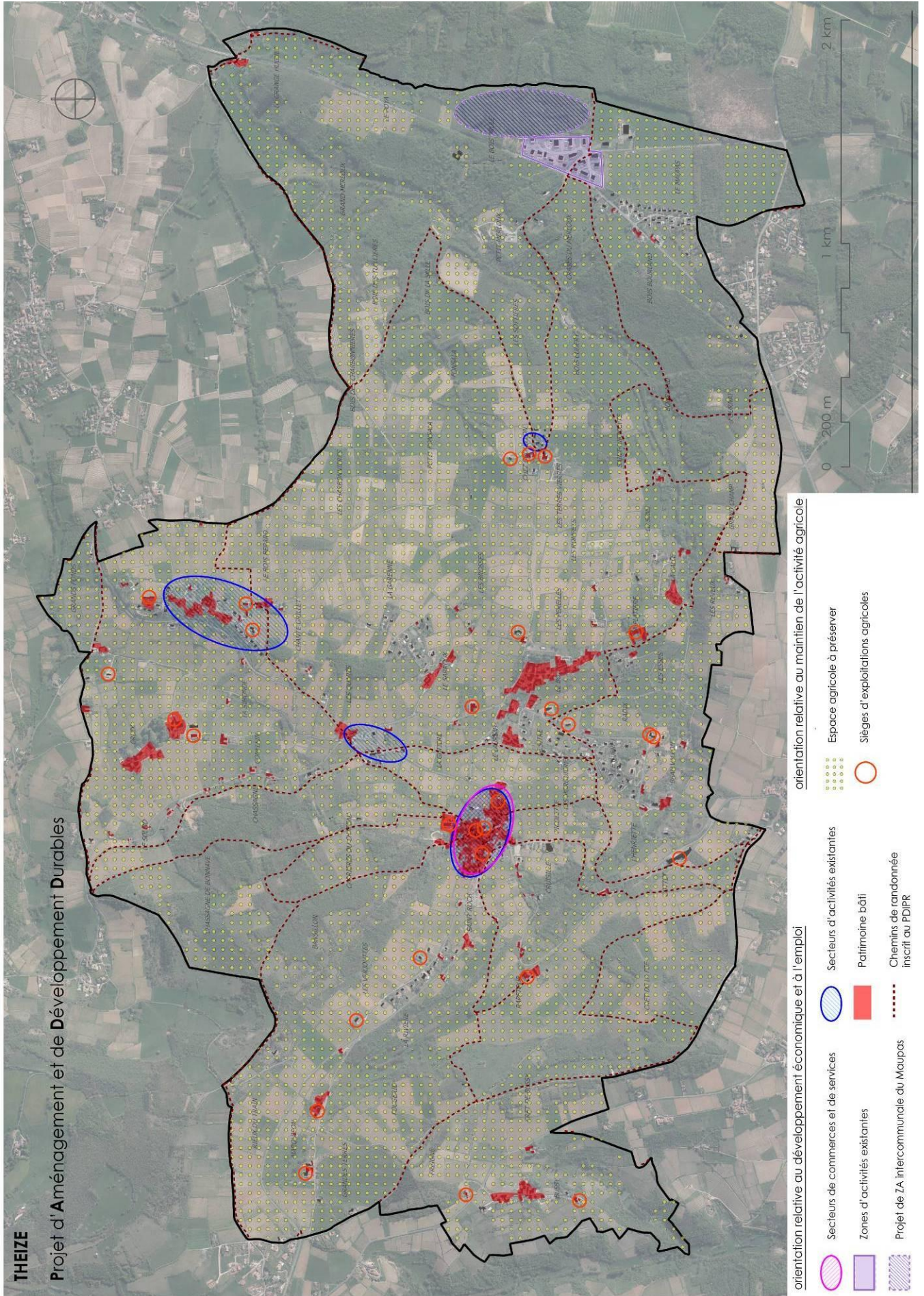
Ainsi les élus s'attachent à :

- **garantir des possibilités d'évolution** aux exploitations,
- **protéger le terroir agricole productif et les conditions d'exercice de l'activité agricole** (déplacements, réciprocité, ...).



**THEIZE**







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



orientation relative au maintien de l'activité agricole

-  Espace agricole à préserver
-  Sièges d'exploitations agricoles

orientation relative au développement économique et à l'emploi

-  Secteurs de commerces et de services
-  Secteurs d'activités existantes
-  Patrimoine bâti
-  Chemins de randonnée inscrit au PDIPR
-  Zones d'activités existantes
-  Projet de ZA intercommunale du Maupas



## **Orientation n°8** : relative à la préservation des patrimoines

### **S'APPUYER SUR LES PATRIMOINES POUR VALORISER ET RENDRE ATTRACTIF LE VILLAGE DE DEMAIN**

Le diagnostic du PLU a mis en lumière les atouts du patrimoine de la commune qui reposent principalement sur la valorisation du bâti ancien très important et de son patrimoine paysager naturel et agricole. Des orientations fortes visent ainsi à protéger le bâti patrimonial, qui regroupe une grande partie des constructions de la commune. La valorisation sera également assurée par la préservation des séquences paysagères les plus emblématiques.

La protection des patrimoines urbain et naturel de Theizé constitue ainsi un impératif complémentaire au projet de territoire qui devra intégrer et valoriser ces ensembles fragiles.



### **Objectif 8.1** : Maintenir les lignes de force du paysage

Le territoire de Theizé représente le paysage caractéristique du Beaujolais des Pierres Dorées, composé de coteaux viticoles séparés par des vallons boisés (ripisylves des cours d'eau). Les espaces boisés, situés sur les points hauts, constituent des points de repère forts dans le paysage. Le diagnostic a permis d'identifier plusieurs secteurs offrant des ouvertures paysagères ou des points de vue remarquables.

Les élus souhaitent ainsi :

- **préserver les éléments remarquables (parc des châteaux et propriétés, jardins remarquables) et les cônes de vue**

La topographie du territoire couplée à la diversité des entités paysagères, se distinguant par leur occupation des sols, offre des séries de points de vue et d'ouvertures paysagères remarquables.

Les vallons des cours d'eau constituent des éléments essentiels de la trame verte de Theizé. Il est nécessaire de connecter ces grandes entités aux ensembles végétaux situés dans l'enveloppe urbaine, qui sont nombreux et apportent une grande qualité au tissu bâti. Ces parcs, jardins et arbres remarquables confèrent un équilibre aux secteurs bâtis anciens assez dense.

En réaffirmant le rapport de ces espaces à la nature, il leur sera permis une meilleure intégration et articulation avec les lignes fortes du paysage.





## **Objectif 8.2 : Préserver les séquences paysagères remarquables**

En complément des grands ensembles paysagers, les richesses du paysage apparaissent, au cœur même de l'urbanisation, sous la forme de séquences remarquables. Elles représentent les secteurs les plus emblématiques de la commune. Le diagnostic a mis en lumière 5 séquences :

- la colline du Bansillon
- le glacis agricole sous le bourg
- le vallon de Cruix
- le vallon du Merloup entre Beauvallon et La Calle,
- le secteur de Fonsala.

Dans ce contexte les élus choisissent de :

- **mettre en place des mesures de protection pour ces séquences paysagères remarquables** en interdisant notamment toute nouvelle construction.



## **Objectif 8.3 : Préserver l'identité locale traduite dans le patrimoine bâti**

La commune de Theizé dispose d'un patrimoine bâti conséquent, composé de bâtiments agricoles, de châteaux, de monuments religieux, de constructions médiévales, de petits éléments témoins de la vie passée (cabanes de vignes, four, fontaine, puits lavoirs)... Ces constructions sont le reflet de l'histoire de la commune et caractérisent son identité. Theizé se distingue des autres communes par l'importance de ce bâti vernaculaire et par sa qualité. Sa conservation revêt un caractère impérieux.

Fort de ce constat, les élus sont fixés l'objectif de :

- **préserver l'ensemble du patrimoine bâti remarquable** afin de le transmettre aux générations futures



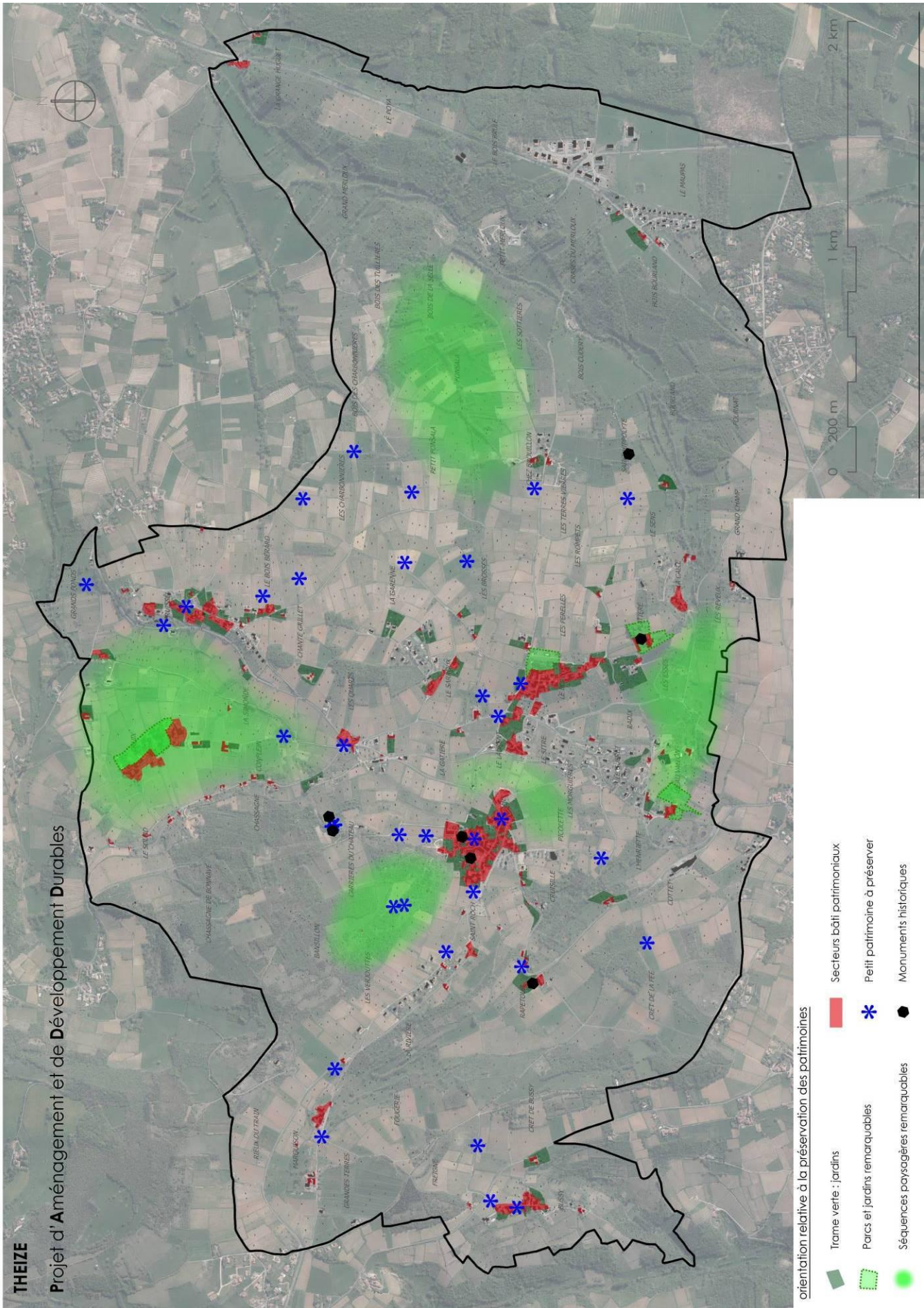
- **préserver les éléments patrimoniaux dits ponctuels**

Divers éléments architecturaux ou urbains ont été répertoriés:

- puits,
- lavoirs,
- bassins,
- fontaines,
- fours,
- cabanes de vignes ...

Ces éléments identifiés, seront conservés et valorisés.







## **Orientation n°9 : relative à l'environnement et à la biodiversité**

### **ASSURER UNE GESTION DURABLE DES RESSOURCES, S'ADAPTER AUX RISQUES, INTÉGRER LES FONCTIONNALITÉS NATURELLES**

Située sur le piémont des Monts du Beaujolais, Theizé jouit d'une situation privilégiée où la nature lui dispense de nombreuses ressources et offre un cadre attractif à son développement démographique et économique.

Les élus sont conscients de leur responsabilité vis-à-vis de ce patrimoine dont ils ont hérité et sont attentifs à le gérer et le valoriser au mieux, pour pouvoir le transmettre avec des potentialités intactes.

La première des ressources naturelles, non renouvelable à l'échelle des générations humaines, est le sol. Theizé bénéficie de sols adaptés à la viticulture sur les plateaux, facilement mécanisables, le PADD les prend en compte notamment à travers la préservation du terroir agricole productif.

Mais d'autres ressources naturelles sont impactées par l'aménagement du territoire, et méritent une attention particulière. L'eau en particulier est une ressource vitale, pour l'homme et pour l'agriculture. Elle est aussi un facteur de risque dans certains secteurs exposés (vallon et talweg).

Enfin plus généralement, la commune se doit de contribuer à son échelle aux grands équilibres écologiques, de lutte contre le réchauffement climatique et de limitation des émissions de gaz à effet de serre, ou de préservation de la biodiversité.

### **Objectif 9.1 : Préserver la ressource en eau**

L'eau est une ressource vitale. Theizé dispose d'un réseau hydrographique relativement limité. Bien que la commune ne soit pas concernée par des puits de captages, elle doit veiller à préserver la qualité des cours d'eau et à limiter les pollutions qui pourraient impacter cette ressource (nappe de la Saône).

**Ainsi les objectifs sont les suivants :**

- **dimensionner l'urbanisation au regard de la présence et de la capacité des réseaux**
- **Préserver la qualité des cours d'eau**

Afin de préserver la qualité des eaux de surface, les zones urbaines ouvertes à la construction seront reliées au réseau d'assainissement collectif. La station d'épuration de Villefranche-sur-Saône, où sont dirigés les effluents, a été dimensionnée pour absorber l'apport des nouvelles populations raccordées à l'horizon 2032. Le recours à l'assainissement autonome sera limité aux habitations et secteurs excentrés, non raccordables.



### **Objectif 9.2 : Prendre en compte les risques**

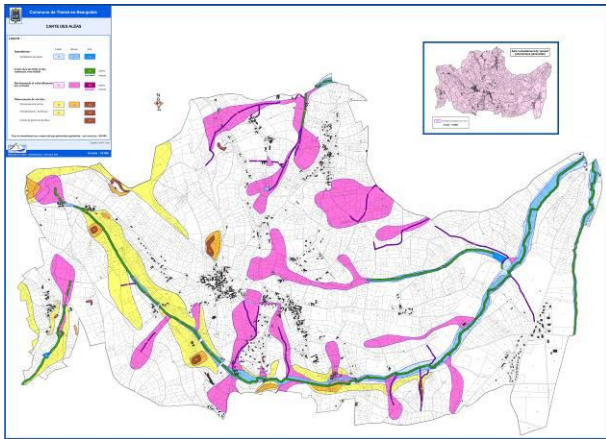
La commune est soumise à un certain nombre de risques : inondations, glissements de terrain, coulées de boues, chutes de blocs, retrait/gonflement des argiles



qui impactent certains secteurs urbanisés (le bourg, le Laurent, Le Guéret, ...).

La commune se doit de protéger ses habitants et le PLU va :

- **prendre en compte les risques identifiés pour adapter les possibilités de construction.**



renouvelable (panneaux solaires eau chaude ou photovoltaïques) et d'encadrer leur intégration, notamment dans les secteurs patrimoniaux.



### Objectif 9.3 : S'engager dans la transition énergétique

L'adaptation au changement climatique, la limitation des émissions de gaz à effet de serre, l'économie d'énergies et le recours privilégié aux énergies renouvelables sont les buts poursuivis, directement ou indirectement, par les nouvelles orientations de l'urbanisme actuel, promues par les lois SRU et ALUR à la suite du Grenelle de l'environnement...

En cohérence avec le SCoT, la commune de Theizé souhaite participer à cet effort collectif :

- **en privilégiant le renouvellement urbain dans son enveloppe maîtrisée**

Il s'agit d'orienter l'urbanisation vers des formes d'**habitat collectif, groupé ou jumelé**, une **densification maîtrisée**, le rapprochement des secteurs résidentiels et des services à la population voire la **mixité fonctionnelle**, en travaillant sur **la qualité et le maillage des espaces publics**. La commune souhaite limiter les consommations d'énergie liées aux logements, ainsi qu'au transport, en favorisant le recours aux modes doux (marche, vélo...) et aux transports en commun.

- **en favorisant les énergies renouvelables**

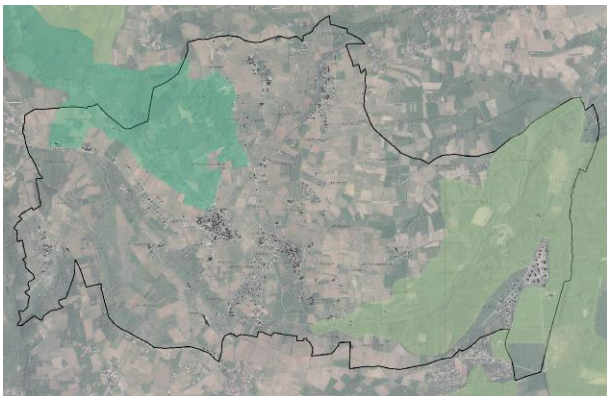
Il s'agit d'autoriser dans le règlement **les équipements individuels** de récupération ou de production d'énergie

### Objectif 9.4 : Entretenir les fonctionnalités écologiques du territoire

Le territoire communal est encore faiblement anthropisé : seuls 8% d'espaces urbanisés. L'agriculture reste majoritaire (59%), les espaces naturels occupent encore près de 33% du territoire. Tous ces espaces accueillent un environnement naturel et représentent une richesse en terme de biodiversité. Le territoire communal a fait l'objet d'inventaires qui ont mis en lumière les secteurs les plus remarquables : 2 ZNIEFF de type 1 (Crêts de Rémont et Bansillon ; Ruisseau de Nizy), 1 ENS (Crêt de Rémont), pelouses sèches au Bansillon et une quinzaine de zones humides.

Il s'agit bien sûr de :

- **préserver de l'urbanisation et des équipements les espaces naturels remarquables** identifiés sur la commune, par un **zonage naturel strict**,
- **préserver la fonctionnalité des milieux : réservoir de biodiversité locaux, zones humides, ...**



### Objectif 9.5 : Maintenir les continuums écologiques

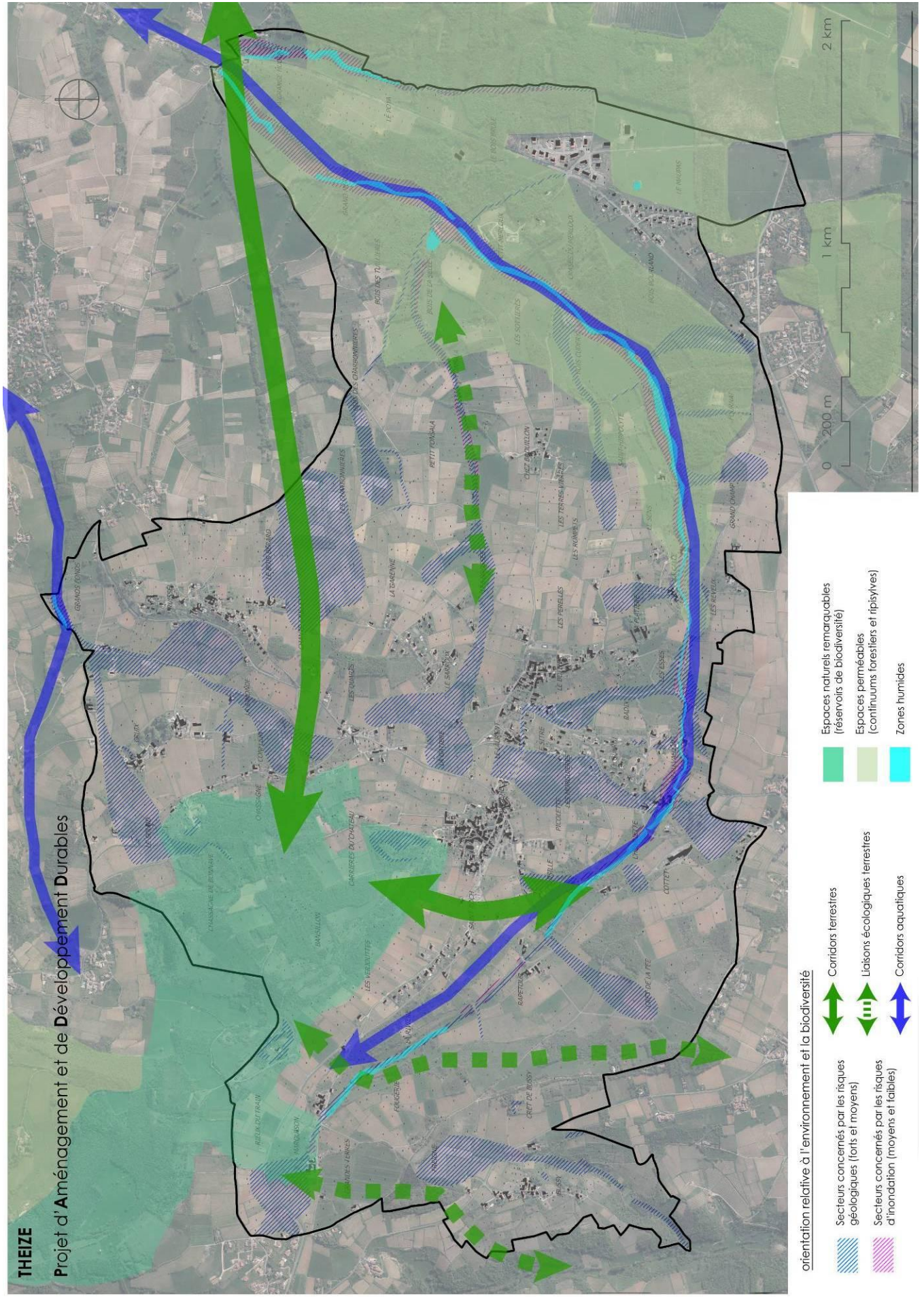
Le territoire communal n'est concerné par aucun **corridor écologique** d'importance régionale. Au niveau local les vallons du Merloup et du Pouilly ainsi que le vallon du ruisseau de Pélauzières et son prolongement jusqu'au crêts de Rémont et Bansillon représentent des axes de déplacement important, à maintenir. D'autres axes de déplacement ont été identifiés entre les réservoirs de biodiversité. On s'attachera à protéger des espaces naturels le long du réseau hydrographique.



La commune souhaite participer à la protection de la biodiversité qui passe aussi par la préservation globale d'une trame verte végétale, dans le village comme en zone agricole (parcs, jardins, espaces verts, cours d'eau, alignements paysagers le long des voies, haies bocagères).

- **protéger la trame verte et bleue : cours d'eau, secteurs de passage de faune, trame verte urbaine, ...**





## Synthèse

<b>ORIENTATIONS</b>	<b>OBJECTIFS</b>	<b>ACTIONS</b>
<b>1 Maitriser le développement démographique</b>	<b>1.1 Vers une population de 1300 habitants en 2030</b>	Atteindre un taux de variation annuel moyen d'environ 0,7% en mobilisant 2,70 ha de foncier.
<b>2 Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels</b>	<b>2.1 Consolider l'enveloppe urbaine existante</b>	Définir « l'enveloppe urbaine » existante en réduisant les possibilités sur les franges urbaines dans les hameaux et en privilégiant le centre village
	<b>2.2 Définir les limites intangibles d'urbanisation à long terme</b>	Préserver les coupures d'urbanisation et prévoir le traitement des lisières entre le tissu bâti et les espaces agro-naturels
<b>3 Renforcer la centralité du bourg et consolider "l'urbanité"</b>	<b>3.1 Maintenir la « dynamique villageoise » et renforcer l'entité du bourg</b>	Localiser le développement de l'habitat au plus proche du centre bourg
	<b>3.2 Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle</b>	Proposer une offre en logements adaptés aux besoins en terme de taille et aux tarifs abordables
	<b>3.3 Maitriser l'urbanisation des secteurs stratégiques de développement</b>	Définir les principes d'aménagement et d'intégration pour les secteurs stratégiques par l'instauration d'OAP
	<b>3.4 Encadrer l'évolution de la forme urbaine</b>	Encadrer les divisions parcellaires, par un règlement adapté à chaque secteur
	<b>3.5 Ajuster l'offre en équipements</b>	Permettre la réalisation du nouveau groupe scolaire
		Anticiper les besoins futurs
<b>3.6 Consolider les vocations urbaines et fonctionnelles du bourg</b>	Renforcer le maillage des espaces publics en s'appuyant sur les secteurs de développement stratégiques de développement urbain	
	Prévoir la requalification du secteur de l'entrée Ouest du bourg	
<b>4 Préserver le cadre de vie</b>	<b>4.1 Maintenir les espaces végétalisés au sein du tissu urbain</b>	Préserver la trame verte urbaine, en définissant des règles de protection adaptée et en imposant une part d'espaces verts pour toute opération en zone urbaine
	<b>4.2 Assurer la préservation des éléments bâtis remarquables</b>	Préserver le bâti vernaculaire remarquable, en encadrant son évolution
	<b>4.3 Garantir l'adaptation des nouvelles constructions à l'environnement bâti et paysager</b>	Adapter les typologies, les gabarits et l'aspect des nouvelles constructions à l'environnement bâti et paysager, par un règlement adapté et par la définition de principes sur les secteurs de développement urbain
<b>5 Faciliter les déplacements en définissant la structure urbaine de Theizé à long terme</b>	<b>5.1 Assurer la desserte des nouveaux secteurs de développement en l'intégrant dans le fonctionnement du bourg</b>	Organiser la desserte des nouveaux secteurs de développement
	<b>5.2 Développer un réseau de liaisons douces sécurisées et attractives vers le bourg et entre les hameaux pour limiter l'usage de la voiture</b>	Intégrer les secteurs de développement au maillage doux existant
Assurer les liaisons vers les équipements et les commerces		

<b>ORIENTATIONS</b>	<b>OBJECTIFS</b>	<b>ACTIONS</b>
<i>6 S'appuyer sur l'économie locale comme pivot du développement</i>	<b>6.1 Préserver l'offre commerciale et de services de proximité du centre bourg</b>	Protéger le commerce de proximité en préservant des rez-de-chaussée commerciaux dans le bourg
	<b>6.2 Assurer le développement et le fonctionnement des zones d'activités, soutenir les nouveaux projets</b>	Pérenniser le développement économique en assurant le fonctionnement de la zone d'activités du Maupas tout en assurant le maintien des qualités environnementales requises
		Permettre la réalisation de l'extension de la ZA du Maupas, en prévoyant un règlement adapté et en assurant son intégration paysagère, environnementale et fonctionnelle
	<b>6.3 Développer les activités touristiques et de loisirs</b>	Préserver le patrimoine emblématique et identitaire de la commune
Assurer le maintien des itinéraires de randonnée		
Permettre le développement d'activités touristiques nouvelles		
<i>7 Maintenir et renforcer l'activité agricole</i>	<b>7.1 Confirmer la vocation agricole du territoire</b>	Assurer une lisibilité à long terme de l'espace agricole en définissant les limites de l'enveloppe urbaine et en préservant les espaces agricoles
		Préserver le foncier agricole, notamment dans les secteurs à forts enjeux agricoles
	<b>7.2 Favoriser le développement des activités agricoles</b>	Garantir des possibilités d'évolution aux exploitations
		Protéger le terroir agricole productif et les conditions d'exercice de l'activité agricole

<b>ORIENTATIONS</b>	<b>OBJECTIFS</b>	<b>ACTIONS</b>
<i>8 S'appuyer sur les patrimoines pour valoriser et rendre attractif le village de demain</i>	<b>8.1 Maintenir les lignes de force du paysage</b>	Préserver les éléments remarquables (parc des châteaux et propriétés, jardins remarquables) et les cônes de vue
	<b>8.2 Préserver les séquences paysagères remarquables</b>	Mettre en place des mesures de protection pour les séquences paysagères remarquables (colline du Bansillon, glacis agricole sous le bourg, vallon de Cruix, vallon du Merloup entre Beauvallon et La Calle, secteur de Fonsala)
	<b>8.3 Préserver l'identité locale traduite dans le patrimoine bâti</b>	Préserver l'ensemble du patrimoine bâti remarquable afin de le transmettre aux générations futures
		Préserver les éléments patrimoniaux dits ponctuels (puits, lavoirs, bassins, fontaines, fours, cabanes de vignes, ...)

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS
<p><i>9 Assurer une gestion durable des ressources, s'adapter aux risques, intégrer les fonctionnalités naturelles</i></p>	<p>9.1 Préserver la ressource en eau</p>	<p>Dimensionner l'urbanisation au regard de la présence et de la capacité des réseaux</p>
		<p>Préserver la qualité des cours d'eau</p>
	<p>9.2 Prendre en compte les risques</p>	<p>Prendre en compte les risques identifiés pour adapter les possibilités de construction</p>
	<p>9.3 S'engager dans la transition énergétique</p>	<p>Privilégier un développement urbain moins consommateur d'énergie en développant des typologies plus denses et en rapprochant les secteurs d'habitat et de services et commerces</p>
		<p>Favoriser les énergies renouvelables en autorisant les équipements individuels de récupération ou de production d'énergie renouvelable</p>
	<p>9.4 Entretenir les fonctionnalités écologiques du territoire</p>	<p>Préserver de l'urbanisation et des équipements les espaces naturels remarquables identifiés sur la commune</p>
		<p>Préserver la fonctionnalité des milieux : réservoir de biodiversité locaux, zones humides, ...</p>
<p>9.5 Maintenir les continuums écologiques</p>	<p>Protéger la trame verte et bleue : cours d'eau, secteurs de passage de faune, trame verte urbaine</p>	