Mars 2026

Ville de BÉLIGNEUX

Révision du PLU

Approbation

1.c - RAPPORT DE PRESENTATION – Rapport de justification

BELIGNEUX (01)

PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite par délibérations du	**1er février 2021**
Projet approuvé par le conseil municipal le	**9 mars 2026**

MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Rédaction : Richard BENOIT

Cartographie : Richard BENOIT

Photographie : Richard BENOIT

Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Approbation – mars 2026

Sommaire

LES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ET LE PADD 1

Définition du PADD ET ENJEUX 3

Définition du PADD 3

LES ENJEUX 4

Les choix du PADD 5

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable 5

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHOIX DU PROJET 7

Les dispositions règlementaires générales 9

Les zones du PLU 9

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 12

Règlement écrit 13

Préservation d'éléments particuliers du paysage et de l'environnement 14

Les emplacements réservés 14

Traduction règlementaire de L'ORIENTATION N°1 – ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET RAISONNE 16

sCHEMA DU PADD 16

Objectif N°1 : Poursuivre une croissance démographique acceptée et acceptable 16

Objectif N°3 : Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (« dents creuses », divisions parcellaires, renouvellement urbain…). 17

Objectif N°4 : Répartir le développement entre les trois secteurs de la commune en fonction de leurs identités respectives : Béligneux (le village) ; Chênes (le hameau) ; La Valbonne (le pôle équipé). 21

Objectif N°5 : Limiter la consommation d'espace en ne prévoyant d'extension urbaine que dans le secteur de la Valbonne où l'on pourra plus facilement densifier. 25

Objectif N°2 : Proposer des logements pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationnelle. 26

Traduction règlementaire de L'ORIENTATION N°2 – GARANTIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE 29

sCHEMA DU PADD 29

Objectif N°1 : Préserver et développer les équipements, commerces et services sur la Valbonne, centralité équipée. 29

Objectif N°2 : Créer un véritable espace de centralité et de convivialité sur La Valbonne. 32

Objectif N°3 : Préserver au niveau du paysage urbain les identités respectives des trois secteurs de la commune : Béligneux (le village) ; Chênes (le hameau) ; La Valbonne (le pôle équipé). 34

Objectif N°4 : Poursuivre l'aménagement et la mise en valeur du secteur gare. 38

Objectif N°5 : Favoriser les déplacements doux entre les différents secteurs de la commune. 39

Objectif N°6 : Prendre en compte le projet CFAL. 41
Objectif N°7 : Prendre en compte les nuisances et les risques. 42
Traduction règlementaire de L'ORIENTATION N°3 – PROTEGER ET VALORISER LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER 45
SCHEMA DU PADD 45
Objectif N°2 : Préserver les valeurs paysagères de la commune 49
Objectif N°3 : Mettre en valeur l'identité de la commune à travers son patrimoine vernaculaire 49
Objectif N°4 : Protéger la ressource en eau. 51
Objectif N°5 : Encourager les équipements en énergie renouvelable dans les projets de bâtiments 52
Traduction règlementaire de L'ORIENTATION N°4 – Favoriser le développement économique 54
SCHEMA DU PADD 54
Objectif N°2 : Préserver et développer l'activité agricole 57
Objectif N°3 : Préserver la ressource sylvicole 60
Zonage complet du PLU 61
Tableau des surfaces des zones 63
INDICATEURS 67

LES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ET LE PADD

DEFINITION DU PADD ET ENJEUX

Définition du PADD

Dans son article L151-5, le code de l'urbanisme définit ainsi le champ des orientations du PADD :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

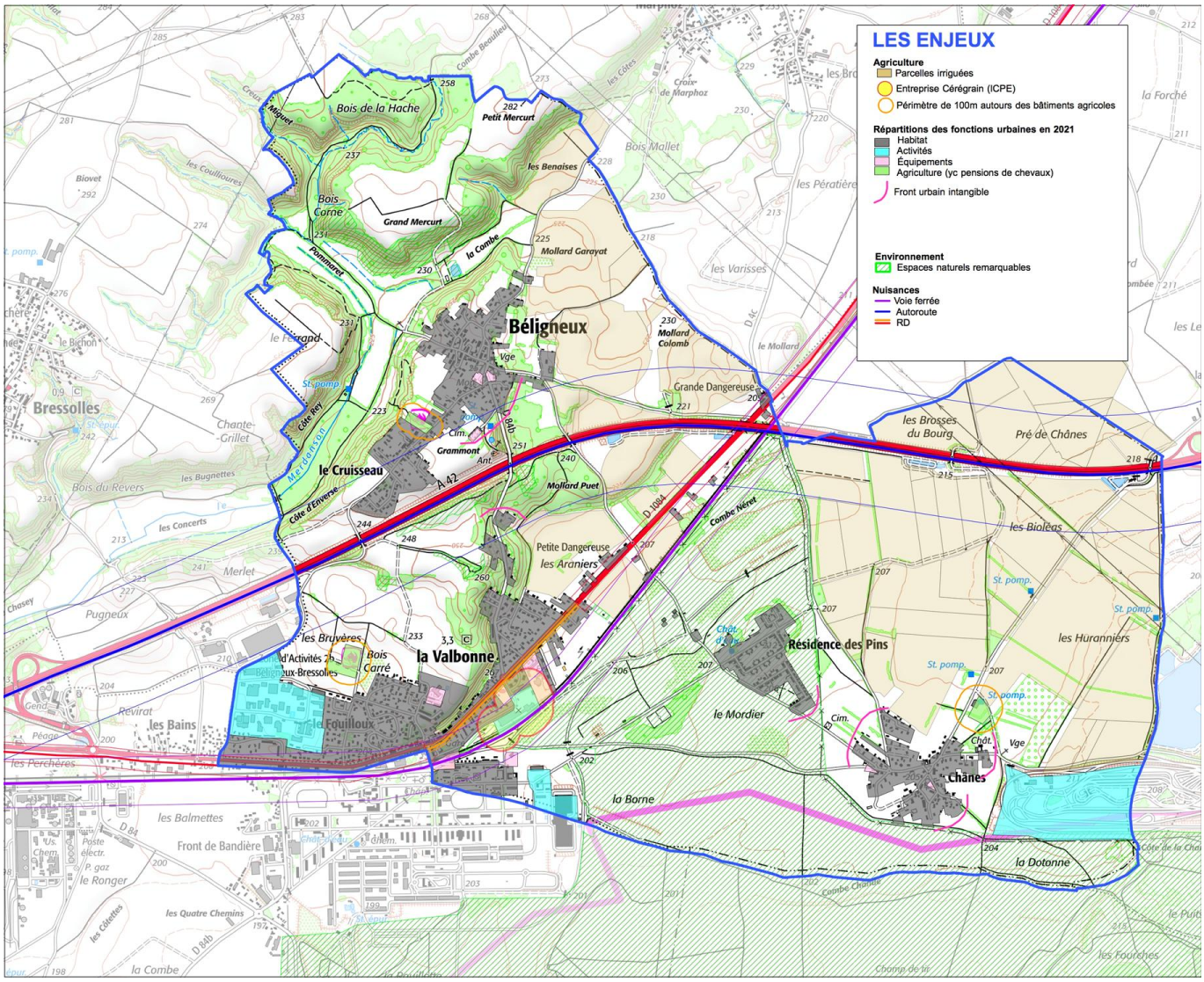
Il rappelle la nécessité de la réduction de la consommation du foncier et l'artificialisation des sols :

« Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (…) en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »

Enfin, il rappelle la nécessité d'une étude de densification pour utiliser au mieux le potentiel en renouvellement urbain avant toute extension de l'enveloppe urbaine.

« Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

LES ENJEUX


LES ENJEUX
Agriculture
Parcelles irriguées
Entreprise Cérégrain (ICPE)
Périmètre de 100m autours des bâtiments agricoles
Répartitions des fonctions urbaines en 2021
Habitat
Activités
Équipements
Agriculture (yc pensions de chevaux)
Front urbain intangible
Environnement
Espaces naturels remarquables
Nuisances
Voie ferrée
Autoroute
RD
Béligneux
Bois de la Hache
Petit Mercurt
Bois Corne
Grand Mercurt
les Benaises
la Combe
Mollard Garayat
Mollard Colomb
Grande Dangereuse
Bressolles
le Cruisseau
Grammont
Mollard Puet
Petite Dangereuse
les Araniers
la Valbonne
les Bruyères
Bois Carré
le Fouilloux
les Bains
Résidence des Pins
le Mordier
Chânes
la Borne
la Dotonne
les Brosses du Bourg
Pré de Chânes
les Biolèas
les Huranniers
Combe Nérot
A 42
D 1084
D 84b
D 84
les Balmettes
Front de Bandière
le Ronger
les Quatre Chemins
la Combe
les Côtes
les Couillouses
les Bugnettes
les Concerts
Bois du Revers
Chante-Grillet
Pugneux
Merlet
Revirat
les Perchères
Côte Rey
Côte d'Enverse
Pommaret
Bois Mallet
les Pératières
les Varisses
le Mollard
Croix de Marphoz
Combe Beaulieu
Biovet
le Bichon
la Forché
les Fourches
Combe Chanue

LES CHOIX DU PADD

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable

Sur la base du diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour objet de définir les objectifs de développement de la commune en les inscrivant dans un cadre de « gestion durable » c'est-à-dire :

- En s'inscrivant dans le long terme sans créer d'effets irréversibles par rapport aux espaces sensibles du territoire ;
- En respectant un équilibre entre les enjeux environnementaux, sociaux et économiques ;
- En créant un cadre incitant les futurs habitants à des modes de construction ou de déplacement plus respectueux des enjeux environnementaux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune Béligneux s'appuie sur quatre grandes orientations qui ont été définies et déclinées en objectifs pour un horizon d'une quinzaine d'années.

AXE A – MAITRISER LE DEVELOPPEMENT EN TERMES QUALITATIFS ET QUANTITATIFS AFIN DE PRESERVER LES PATRIMOINES NATURELS ET BATIS ET REDUIRE LA DEPENDANCE ENERGETIQUE DU TERRITOIRE

- **Orientation A** : Une croissance dynamique et maîtrisée
- **Orientation B** : Un projet sobre en termes de consommation d'espace
- **Orientation C** : Un projet fondé sur le principe d'équilibre entre développement et préservation du cadre de vie
- **Orientation D** : Protéger les ressources naturelles
- **Oreintation E** : Tendre vers la sobriété, l'efficacité énergétique et la performance environnementale
- **Orientation F** : Favoriser le recours aux énergies renouvelables
- **Orientation G** : Préserver les ressources en eau, prévenir les risques et les nuisances

ORIENTATION N°1 :

ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISÉ ET RAISONNÉ

- **Objectif N°1 :** Poursuivre une croissance démographique acceptée et acceptable.
- **Objectif N°2 :** Prévoir des logements pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationelle.
- **Objectif N°3 :** Limiter la consommation d'espaces naturels et agricole en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (« dents creuses », divisions parcellaires, renouvellement urbain…).

- **Objectif N°4 :** Répartir le développement entre les trois secteurs de la commune en fonction de leurs identités respectives : Béligneux (le village) ; Châtnes (le hameau) ; La Valbonne (le pôle équipé).
- **Objectif N°5 :** Limiter la consommation d'espace en ne prévoyant d'extension urbaine que dans le secteur de la Valbonne où l'on pourra plus facilement densifier.

ORIENTATION N°2 :

GARANTIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

- **Objectif N°1 :** Préserver et développer les équipements, commerces et services sur La Valbonne, centralité équipée.
- **Objectif N°2 :** Créer un véritable espace de centralité et de convivialité sur La Valbonne.
- **Objectif N°3 :** Préserver au niveau du paysage urbain les identités respectives des trois secteurs de la commune: Béligneux (le village) ; Châtnes (le hameau) ; La Valbonne (le pôle équipé).
- **Objectif N°4 :** Poursuivre l'aménagement et la mise en valeur du secteur gare.
- **Objectif N°5 :** Favoriser les déplacements doux entre les différents secteurs de la commune.
- **Objectif N°6 :** Prendre en compte le projet CFAL.
- **Objectif N°7 :** Prendre en compte les nuisances et les risques.

ORIENTATION N°3 :

PROTEGER ET VALORISER LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

- **Objectif N°1 :** Préserver les sites naturels riches en biodiversité et les éléments structurants de la trame verte et bleue.
- **Objectif N°2 :** Préserver les valeurs paysagères de la commune
- **Objectif N°3 :** Mettre en valeur l'identité de la commune à travers son patrimoine vernaculaire
- **Objectif N°4 :** Protéger la ressource en eau.
- **Objectif N°5 :** Encourager les équipements en énergie renouvelable dans les projets de bâtiments

ORIENTATION N°4 :

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- **Objectif N°1 :** Préserver l'équilibre emplois/actifs actuellement existant en développant les emplois à la fois dans l'économie productive et dans l'économie présentielle
- **Objectif N°2 :** Préserver et développer l'activité agricole
- **Objectif N°3 :** Préserver la ressource sylvicole

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHOIX DU PROJET

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les zones du PLU

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (**U**), en zone à urbaniser (**AU**), en zones agricoles (**A**) et en zone naturelles et forestières (**N**), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Les zones Urbaines dites « Zones U »

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur le territoire de la commune, on distingue :

La zone UA : zone urbaine correspondant au centre équipé de La Valbonne qui s'est développé autour de la route. Elle comprend une mixité des fonctions urbaines, notamment : habitat, service et équipements, commerces… A l'intérieur de cette zone **UA**, on trouve les secteurs **UAz2** et **UAz3** qui prennent en compte des périmètres de risques liés à des activités existantes.

La zone UAp : zone urbaine correspondant aux centres anciens patrimonial de Béligneux et de de Chânes

La zone UB : zone d'extension urbaine pavillonnaire, moyennement dense, dans la continuité du cœur ancien de La Valbonne. Elle comprend des typologies urbaines moins denses, ainsi qu'une fonction urbaine dominante d'habitat.

La zone UBe : zone d'extension urbaine pavillonnaire, moyennement dense, dans la continuité des cœurs anciens du village de Béligneux et du hameau de La Valbonne. Elle comprend des typologies urbaines moins denses, ainsi qu'une fonction urbaine dominante d'habitat.

La zone UBnd : Elle correspond aux zones d'extension urbaine pavillonnaire non densifiable.

La zone UMa : Elle correspond à la zone urbaine à dominante d'habitat à l'intérieur du camp militaire.

La zone UMb : Elle correspond à la zone urbaine de mixité fonctionnelle à l'intérieur du camp militaire.

La zone UE: C'est une zone exclusivement destinée aux équipements et à leur accueil, qu'ils soient scolaires, sportifs, culturels, de loisirs…

La zone US : C'est une zone exclusivement destinée à accueillir de l'activité ferroviaire

La zone UX : C'est une zone exclusivement destinée à accueillir de l'activité. Elle comprend un secteur **UXe** qui correspond à une activité de piste automobile à Châtnes ; et un secteur **UXz3** destiné à l'accueil d'activités dans un périmètre de risque d'une activité existante.

Les zones À Urbaniser dites « Zones AU »

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement ;

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Sur le territoire de la commune, on distingue :

La zone 1AU qui correspond à une zone de développement à La Valbonne.

La zone 1AUx qui doit permettre le développement à court terme de la zone d'activités existante

Les zones Agricoles dites « Zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Conformément à l'article R 151-23 du Code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

L'article L151-11 prévoit aussi que peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone **A**, zone agricole comprend :

- Un secteur **Ac**, identifiant les terrains à l'intérieur d'un périmètre de protection de captage d'eau potable

Les zones Naturelles dites « Zones N »

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Conformément à l'article R 151-25 du Code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

L'article L151-11 prévoit aussi que peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

La zone **N**, zone naturelle protégée comprend :

Elle comprend sept secteurs :

1. **Nc** qui correspond aux cimetières de Béligneux et Chânes
2. **Njp** qui correspond à un secteur pour des jardins partagés
3. **NL** qui correspond à un secteur d'équipements sportifs et de loisirs
4. **NLM** qui correspond à un secteur d'équipements sportifs et de loisirs à l'intérieur du camp militaire
5. **NM** qui correspond à à la zone naturelle dans le camp militaire
6. **Nr** qui correspond à un secteur où se trouve un restaurant
7. **Ns** destiné à des aménagements d'aires de stationnement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le code de l'urbanisme prévoit la possible mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont ainsi définies par l'article L151-6 :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.* »

Elles peuvent, selon l'article L151-7 :

« ***1°*** *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
2° *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
4° *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*
5° *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
6° *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*
7° *Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition*

végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;
8° *Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.* »

Le PLU de la commune contient trois OAP sectorielles:

- OAP pour l'aménagement d'une zone 1AU au niveau de la centralité équipée de La Valbonne
- OAP pour l'aménagement autour du château de Chânes
- OAP pour l'aménagement de la zone 1AUX

Règlement écrit

Le règlement présente deux grandes parties : Dans un premier temps, un rappel de dispositions légales et règlementaires qui s'appliquent sur le territoire de la commune indépendamment des règles spécifiques du PLU.

Dans un second temps, Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme applicables sur les différentes zones du territoire et qui s'organisent autour de 16 articles :

- **Articles 1 à 2 – Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité**
  - Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites
  - Article 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions
- **Articles 3 à 5 – Équipements et réseaux**
  - Article 3 – Desserte par les voirie publiques ou privées
  - Article 4 – Desserte par les réseaux
  - Article 5 – Infrastructure et réseaux de communication électronique
- **Articles 6 à 10 – Volumétrie et implantation des constructions**
  - Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies
  - Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
  - Article 9 – Emprise au sol
  - Article 10 – Hauteur maximum des constructions

- **Articles 11 à 12 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
  - Article 11 – Aspects extérieurs
  - Article 12 –Performances énergétiques et environnementales
- **Articles 13 à 14 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**
  - Article 13 – Surfaces non imperméabilisées, espaces libres et plantations
  - Article 14 – Continuités écologiques
  - Article 15 – Gestion des eaux pluviales et de ruissellement
- **Article 16 – Stationnement**
- **Nuancier**
- **Glossaire**

Préservation d'éléments particuliers du paysage et de l'environnement

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Cet article prévoit :

« *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* »

Sont repérés à ce titre **9** éléments qui font l'objet d'un cahier spécifique dans le dossier de PLU.

Les emplacements réservés

Le PLU prévoit la réservation en vue de leur utilisation par la collectivité publique, des emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Article L151-41 du code de l'urbanisme :

« *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° *Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

2° *Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

3° *Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

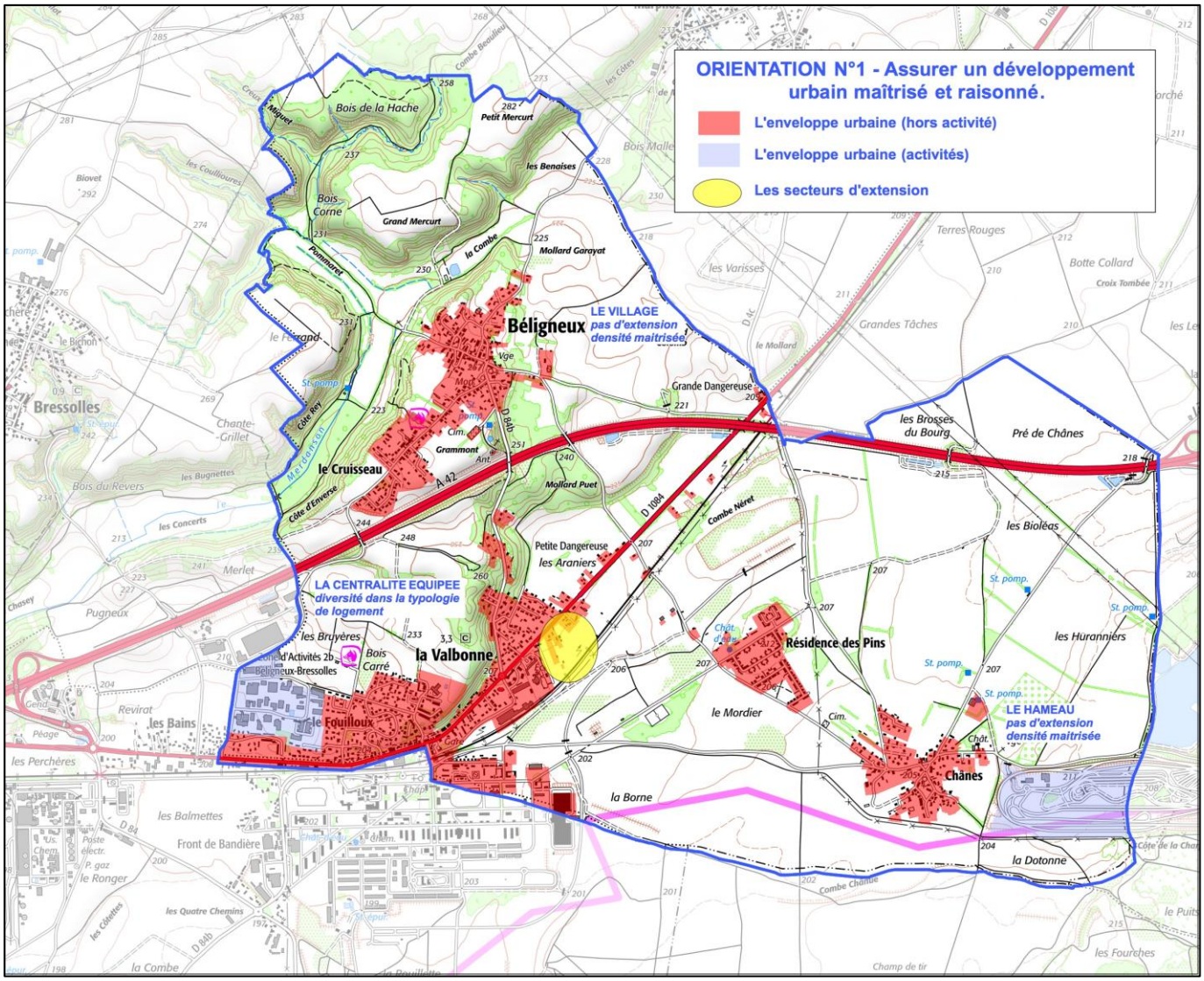
4° *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (…)* »

En l'occurrence **8 emplacements réservés** répartis sur tout le territoire de la commune sont inscrits dans le projet de PLU.

Il convient de se référer au Cahier des Emplacements Réservés.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'ORIENTATION N°1 – ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET RAISONNE

sCHEMA DU PADD



Objectif N°1 : Poursuivre une croissance démographique acceptée et acceptable

Etant donné sa situation à proximité de l'agglomération lyonnaise et bénéficiant de la desserte par une gare, la commune souhaite pouvoir prolonger la croissance démographique qu'elle a connu ces dernières années soit, sur la période 2008-2019, 1,4 % annuel.

Le projet est basé sur un scénario d'une production moyenne de 20 logements par an, soit environ **300 logements en 15 ans.**

On notera que dans la période 2010-2021 le parc de logement a cru de 300 logements passant de 1110 à 1317. La production de 300 logements sur une période de 15 peut être a considérée comme raisonnable.

Objectif N°3 : Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (« dents creuses », divisions parcellaires, renouvellement urbain…).

Pour répondre à ces objectifs, le Plan Local d'Urbanisme s'appui donc d'abord sur les zones **U** qui correspondent aux zones existantes déjà urbanisées à dominante d'habitat constituant les enveloppes urbaines de la commune.

Il s'agit donc des zones **UA**, **UB** et **UM.**

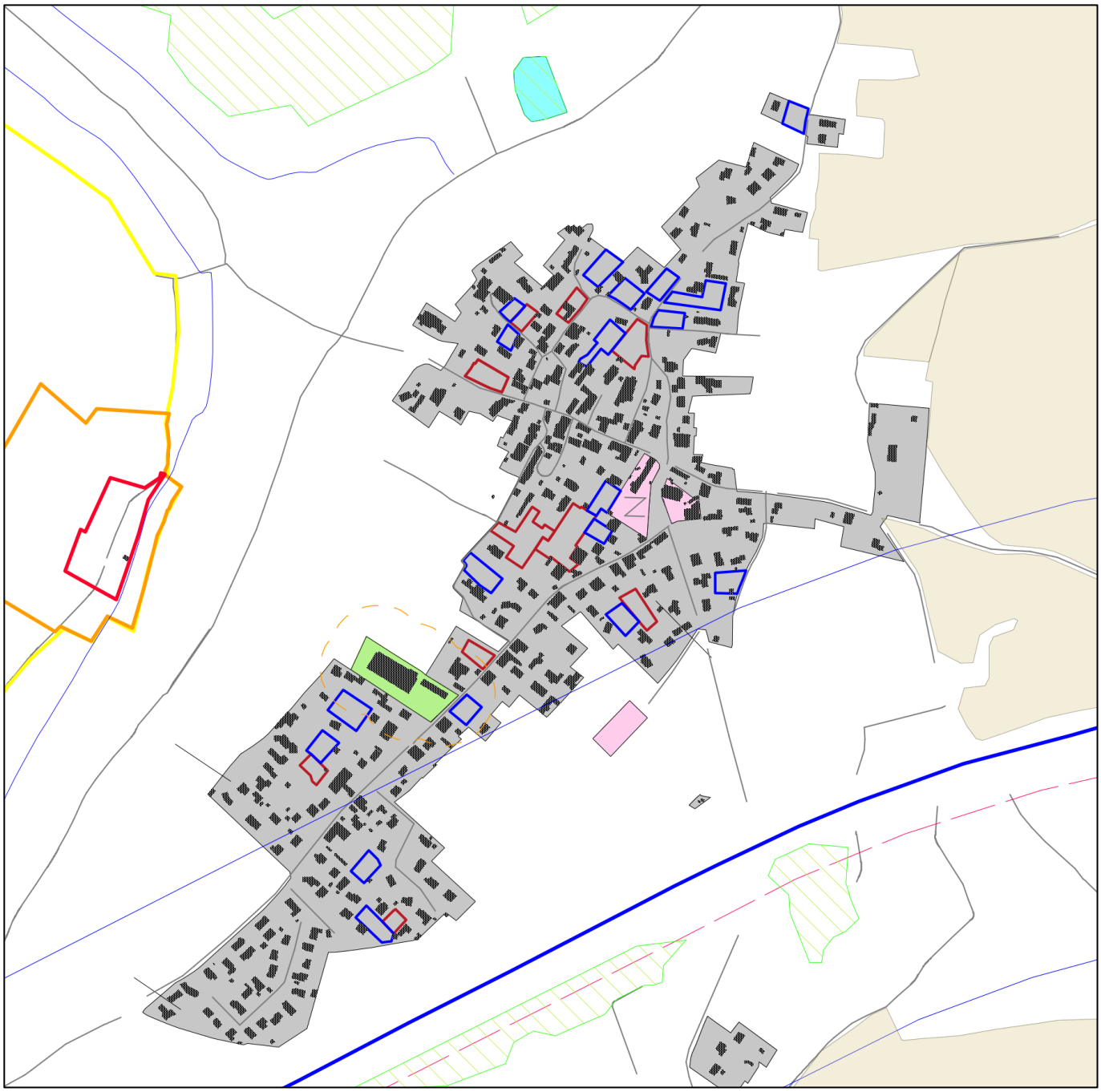
Les zones UA, UB et UM

Ces enveloppes urbaines représentent quatre grands ensembles spécifiques liés à l'histoire du développement de la commune de Béligneux.

Au Nord-Ouest le village de Béligneux, Au Sud-Est le hameau de Chânes et entre les deux le développement à partir de la fin du XIXe siècle autour de la route de Genève à La Valbonne. Enfin, il faut y ajouter les secteurs construits (dont un à dominante d'habitat) du camp militaire.

L'étude de densification des zones déjà urbanisées prévue à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme a donc porté sur les trois secteurs à dominante d'habitat de Béligneux, Chânes et La Valbonne afin de déterminer le potentiel d'urbanisation qu'ils peuvent porter au regard des 300 logements à produire prévus dans le scénario.

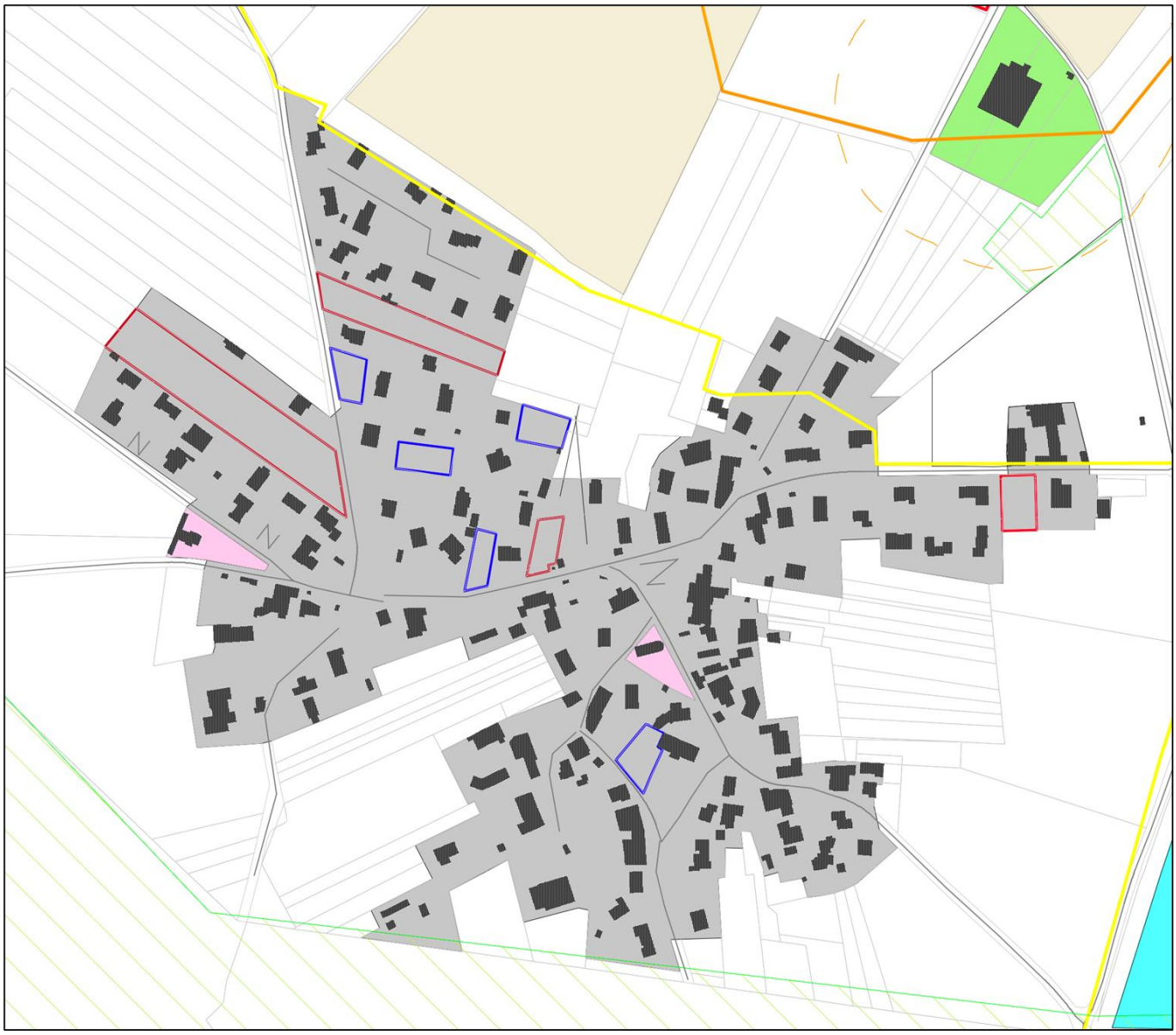
Un premier travail a porté sur les « dents creuses » et « divisions parcellaires » à l'intérieur de ses ensembles avec les résultats suivants :



Le potentiel de l'enveloppe urbaine de Beligneux

Sur Béligneux, l'analyse fait apparaître 1.8 hectares en division parcellaires et 1.28 ha en dent creuses.

Sur le hameau de Chânes le même travail fait apparaître 0.4 hectares en divisions parcellaires et 1 hectare en dents creuses.



Le potentiel de l'enveloppe urbaine de Chânes

Au-delà du potentiel en dents creuses et division parcellaires, sur ce secteur de La Valbonne, il faut aussi prendre en compte les possibilités de renouvellement urbain qui sont fortes.

Un exemple de renouvellement urbain à La Valbonne entre 2015 et 2023

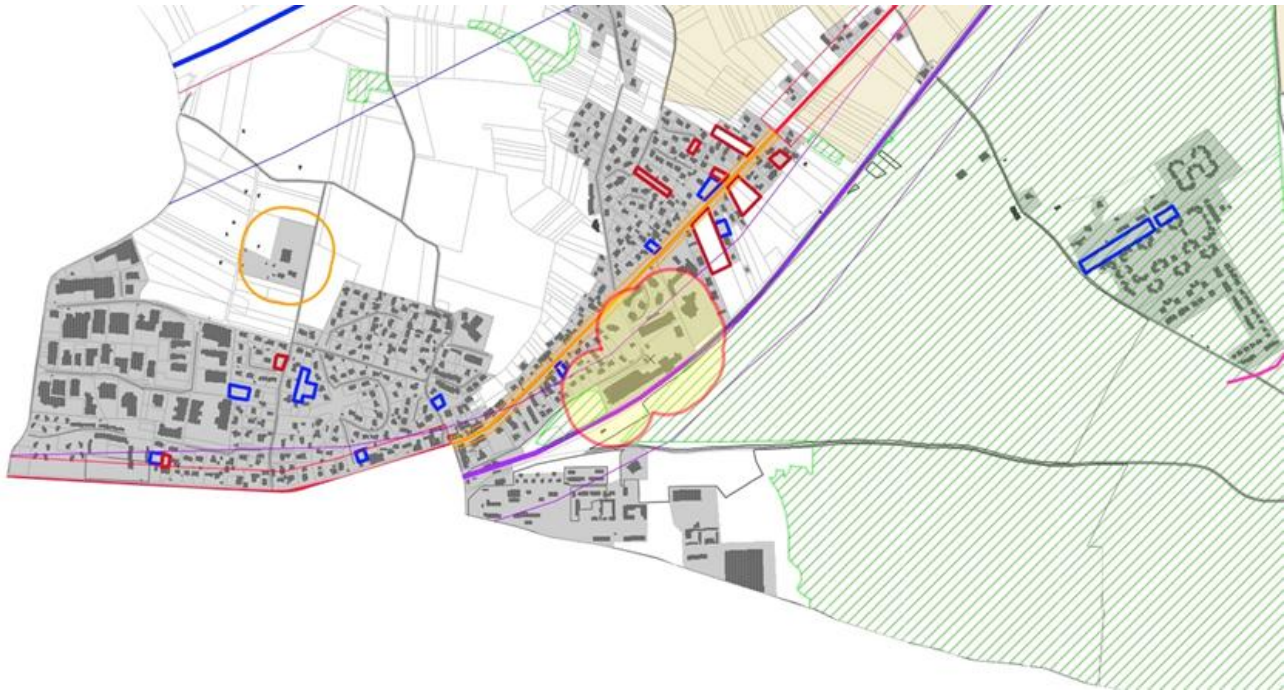
Il convient donc dans le calcul du potentiel de prévoir une part de logement qui pourront se faire en renouvellement urbain.

Enfin, il faut aussi tenir compte d'un projet situé sur le quartier du Folu sur des terrains correspondant à d'anciens terrains de sport (football).

Secteur du Folu sur lequel il existe un projet de permis d'aménager.

Sur ce secteur d'environ 2.8 ha, il est prévu une soixantaine de logements.

Enfin sur La Valbonne, le travail sur les dents creuses et les divisions parcellaires fait apparaître un potentiel de 3.3 hectares sur lesquels on prévoit une plus grande densité (30 lgts/ha).



Le potentiel de l'enveloppe urbaine de La Valbonne

Sur cette base, il a été établi le potentiel global suivant :

	Potentiel (en ha)	densité	Nbre de Logts	Minimum SCoT 18 lgt/ha
BELIGNEUX	3,08	12 lgt/ha	37	
CHANES	1,4	12 lgt/ha	17	
LA VALBONNE	3.32	30 lgt/ha	99	
Le Folu	2.8		60	
Renouvellement			30	
TOTAL	10.6	23 lgts/ha	243	191

L'étude montre donc que presque 80% du développement pourra se faire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Objectif N°4 : Répartir le développement entre les trois secteurs de la commune en fonction de leurs identités respectives : Béligneux (le village) ; Chânes (le hameau) ; La Valbonne (le pôle équipé).

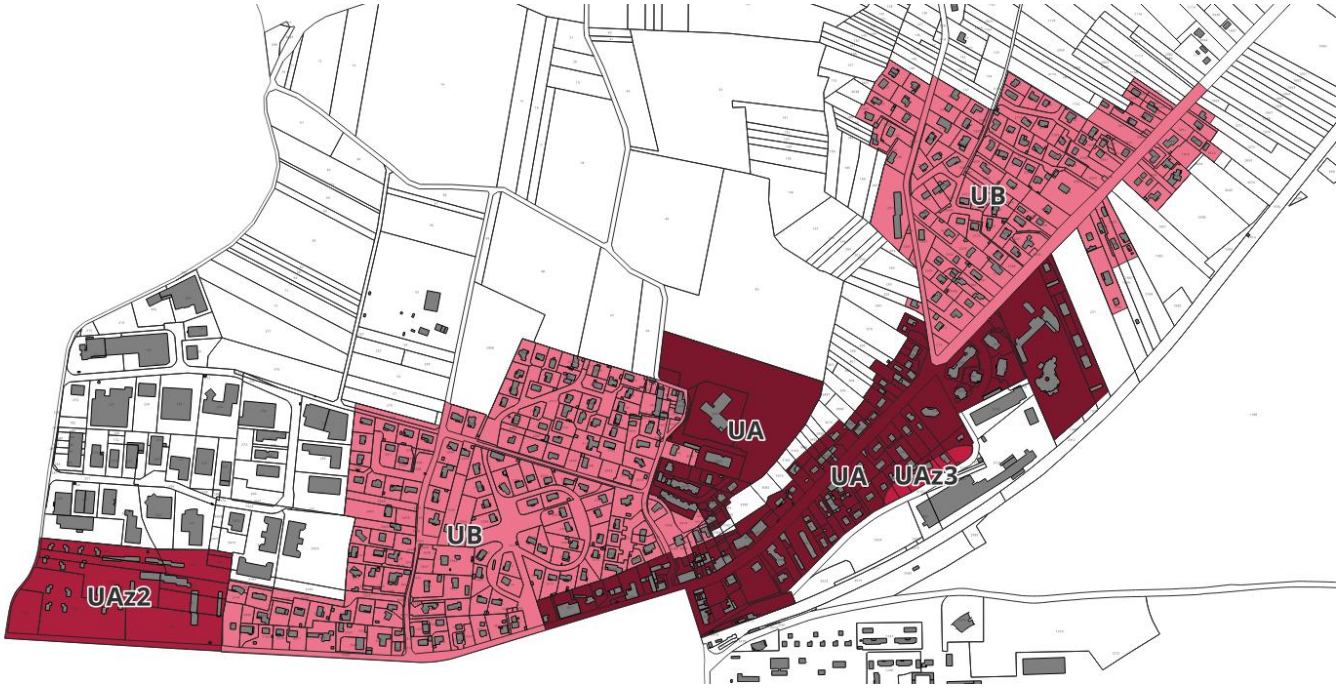
Les enveloppes urbaines – zones U

Les zones **UA**, **UB** sont déclinées pour tenir compte des spécificités de chacun des secteurs :

- Le projet prévoit de rechercher sur le village de Béligneux et le hameau de Chânes des densités correspondant à des formes urbaines adaptées à l'existant avec une typologie de logement de type habitat individuel/ habitat individuel groupé/habitat intermédiaire de faible hauteur.

- Le projet prévoit que La Valbonne qui présente déjà une plus grande diversité de formes architecturales et urbaines pourra admettre des densités plus élevées en particulier en admettant une part d'habitat intermédiaire ou de collectif de plus grande hauteur.

UA, **UAz2**, **UAz3** et **UB** sur La Valbonne



Les zones U mixte à dominante d'habitat à La Valbonne

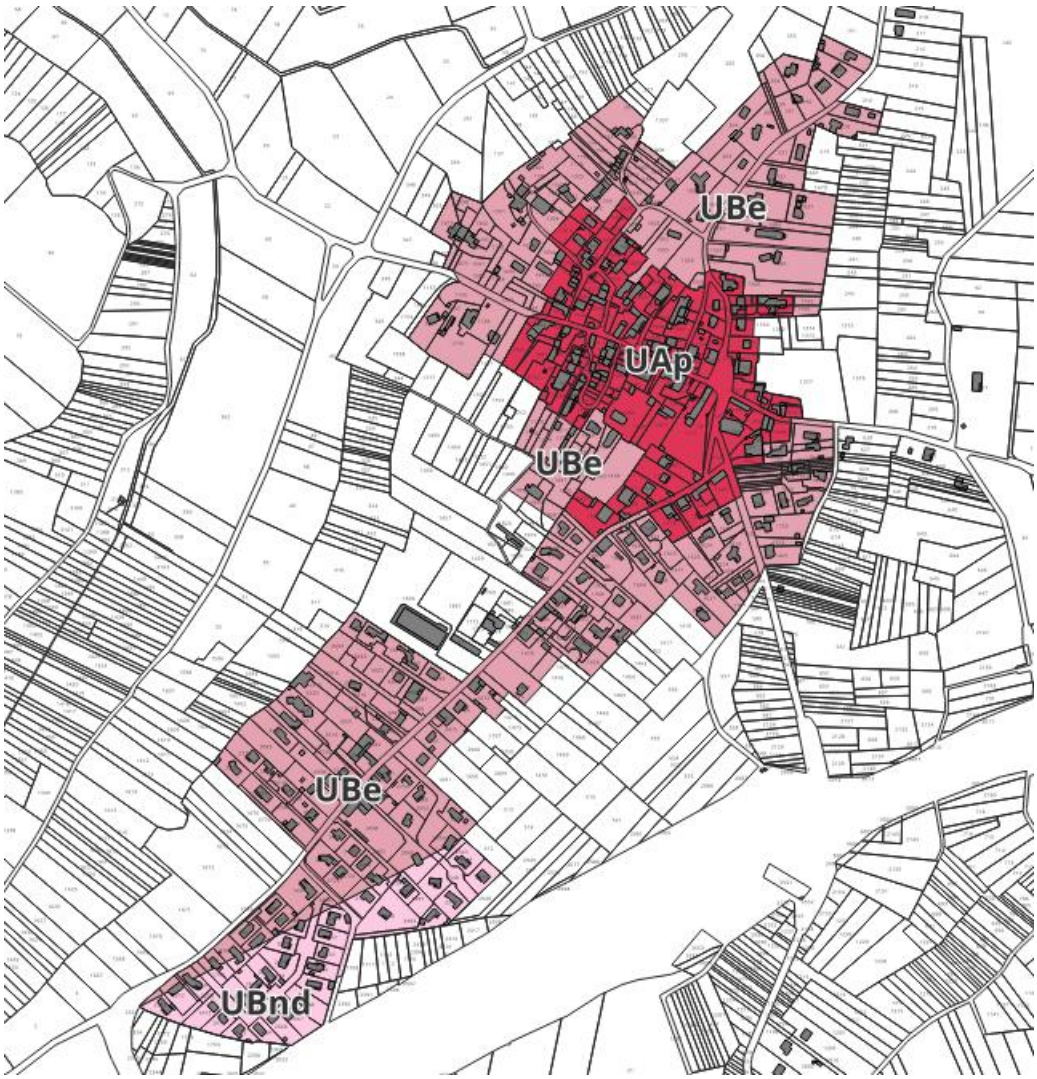
Les zones **UA** et **UB** sont des zones mixtes à dominante d'habitat mais permettant d'accueillir des équipements, services et commerces pour renforcer la structure existante.

Au niveau formel, la zone **UA**, permettra de poursuivre le renouvellement urbain en cours par densification des constructions existantes horizontalement et verticalement. Ainsi la hauteur des constructions admises sera de Rez-de-chaussée + 3 étages avec attique.

La zone **UB** pourra connaitre une densification horizontale, mais la hauteur maximum restera Rez-de-chaussée + 1 étage.

La déclinaison **UAz2** et **UAz3** est liée à des questions de risques et sera évoquée par rapport aux orientations du PADD concernant ce sujet.

UAp, **UBe** et **UBnd** sur Béligneux



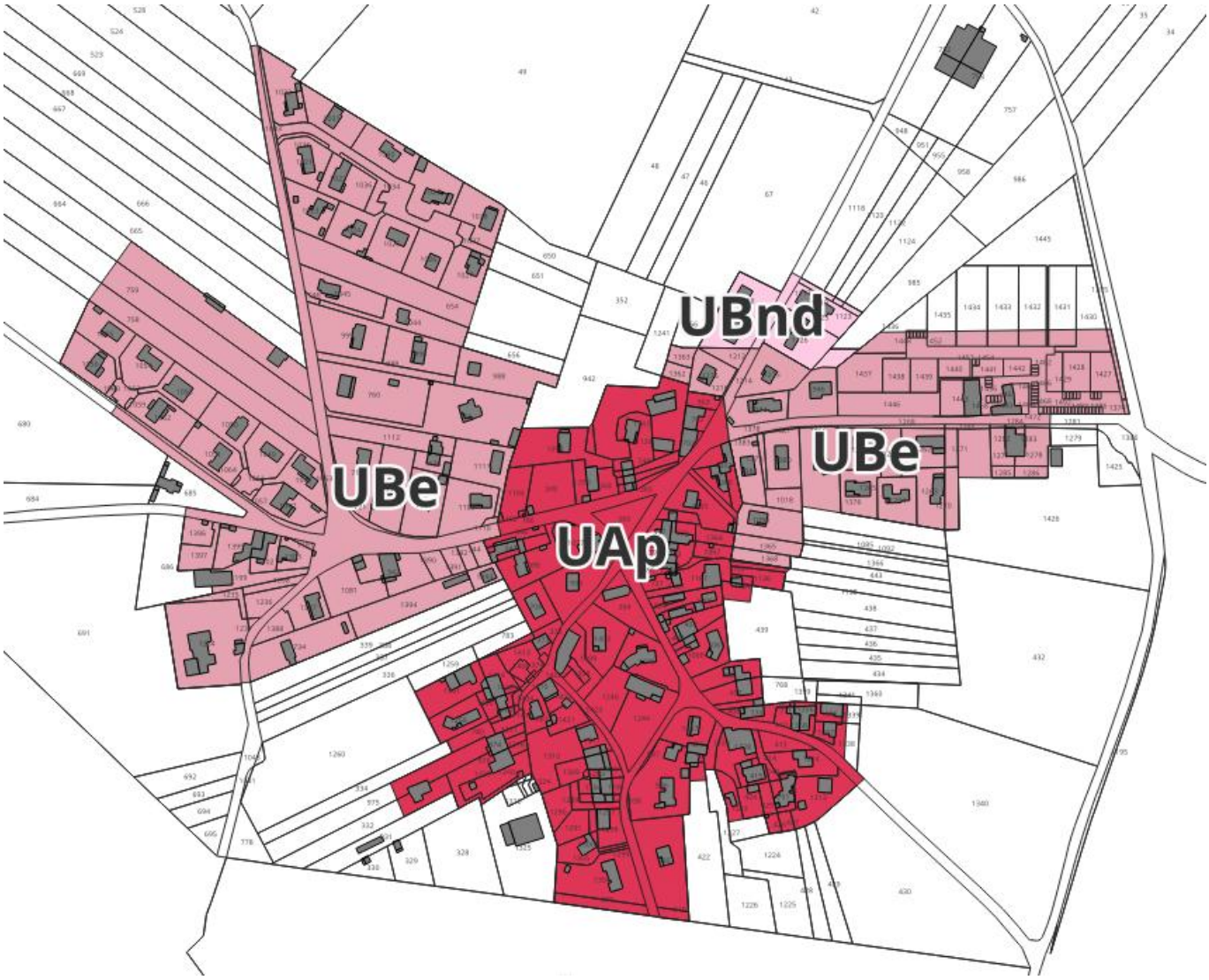
Les zones U mixte à dominante d'habitat à Béligneux

Les zones **UAp** et **UBe** sont des zones à dominante d'habitat. Des équipements et des services peuvent y être autorisés mais de manière moins ouverte que sur La Valbonne. Ainsi les commerces et services n'y sont admis que pour une surface de plancher maximale de 120 m².

Le tissu urbain pourra connaitre une densification horizontale, mais la hauteur maximum restera Rez-de-chaussée + 1 étage.

La déclinaison **UBnd** est liée au périmètre d'étude du CFAL et sera évoquée par rapport aux orientations du PADD concernant ce sujet.

UAp, **UBe** et **UBnd** sur Chânes



Les zones U mixte à dominante d'habitat à Chânes

La déclinaison des zones **UAp et UBe** suit la même logique que pour le village de Béligneux.

La déclinaison **UBnd** est liée au périmètre de protection du puit de captage d'eau potable et sera évoquée par rapport aux orientations du PADD concernant ce sujet.

UMa et **UMb**

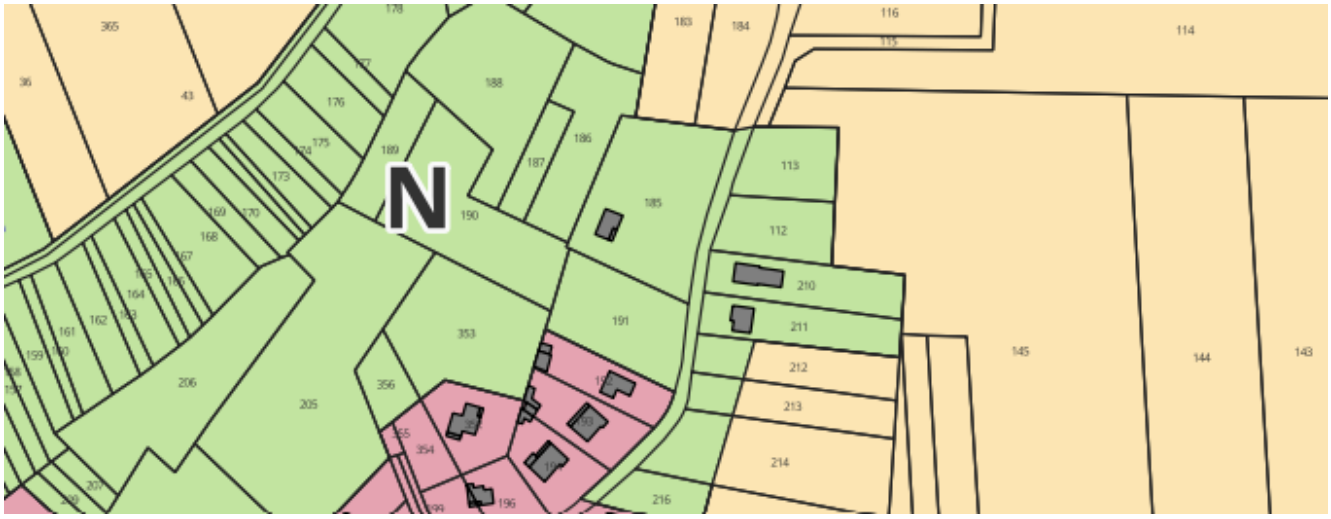
UMa et **UMb** sont déclinée du fait qu'elles sont à l'intérieur du camp militaire de La Valbonne. Du fait de leur positionnement différent par rapport au centre équipé de La Valbonne, on retrouve la logique de différenciation entre **UA** et **UAp**. Comme **UA**, **UMa**, à proximité du centre équipé et en particulier de la gare, est une zone de plus grande mixité fonctionnelle avec des

possibilité de hauteur des constructions jusqu'à Rez-de-chaussée + 4 étages. En revanche, **UMb**, plus éloignée du centre équipé, comme **UAp** (ou **UBe**) est plus clairement à dominante d'habitat et la hauteur maximum reste Rez-de-chaussée + 1 étage.

Les zones U mixte à dominante d'habitat dans le camp militaire

L'habitat dispersé en zones A et N

Quelques bâtiments à usage d'habitation sont dispersés dans l'espace agricole et naturel et donc laissés en zone **A** ou **N**.



Exemple de trois habitations isolées en zone N

Dans son article L151-12, le code de l'urbanisme prévoit :

> « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Sur cette base le règlement du PLU définit les conditions suivantes :

« Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les extensions aux habitations existantes sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- *Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site;*
- *Le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande ;*
- *L'emprise au sol du bâtiment existant doit être supérieure à 50 m2 ;*
- *Que les extensions ne dépassent pas 50% de la surface de plancher de l'habitation à étendre avant l'approbation du PLU, et que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 250 m2.*
- *Les travaux projetés ne doivent pas créer de logement supplémentaire ;*

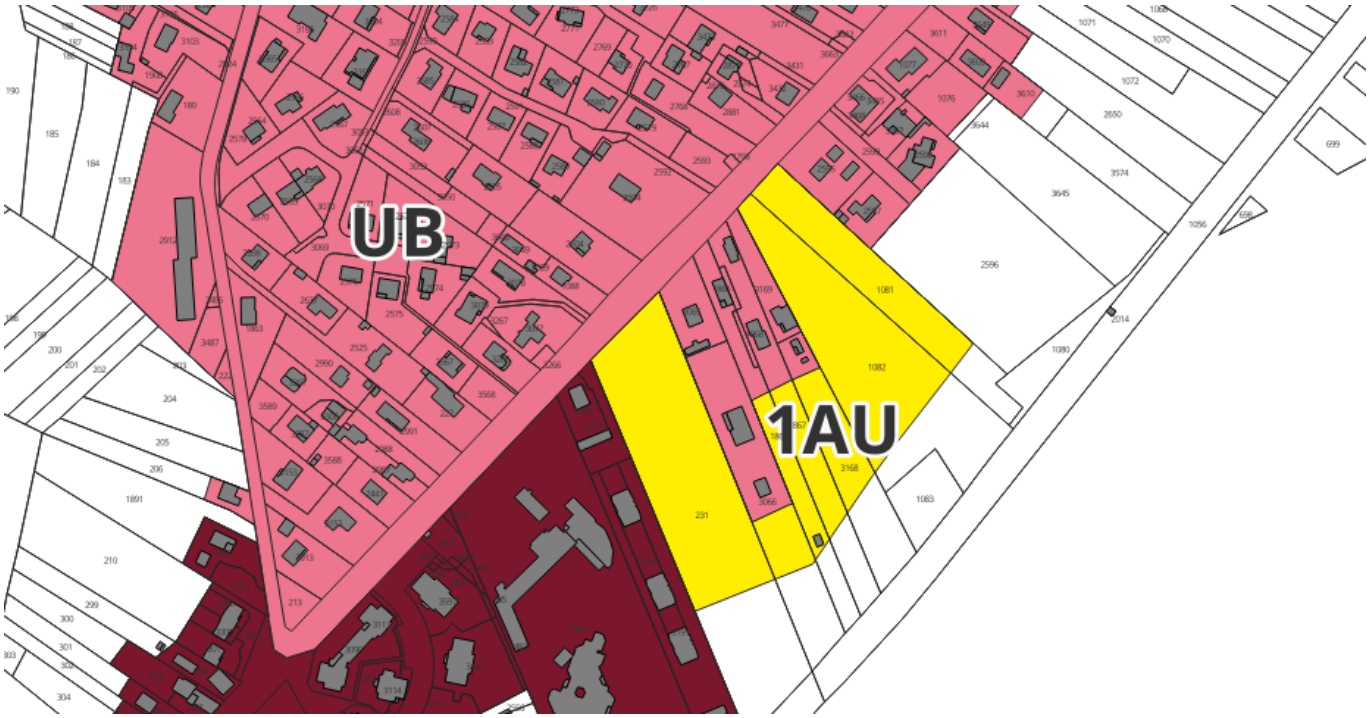
Les annexes aux habitations existantes sont autorisées sous réserves des conditions suivantes:

- *La distance maximale par rapport à la construction principale ne doit pas excéder 30m, y compris pour les piscines. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin.*
- *L'emprise au sol totale des annexes ne peut excéder 50 m2. Cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines ;*
- *Leur hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 3,5m.*

Ces zones n'entraîneront pas de consommation d'espace puisque seules les habitations existantes peuvent connaitre des extensions et des annexes.

Objectif N°5 : Limiter la consommation d'espace en ne prévoyant d'extension urbaine que dans le secteur de la Valbonne où l'on pourra plus facilement densifier.

En accord avec le PADD, le PLU ne prévoit que la seule zone de développement en dehors de l'enveloppe urbaine se situera sur La Valbonne dont elle doit contribuer à renforcer le rôle de centre équipé.

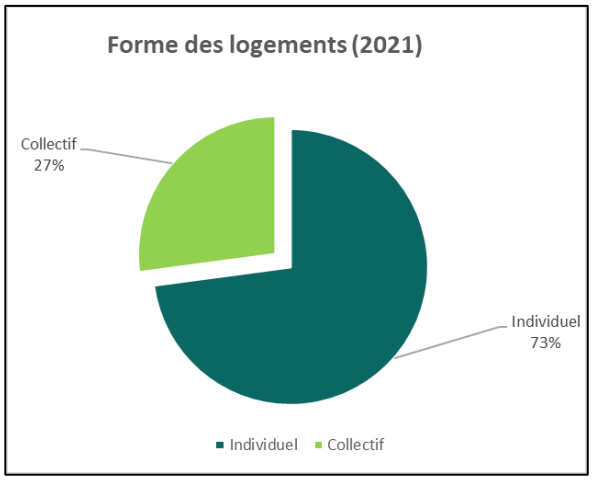


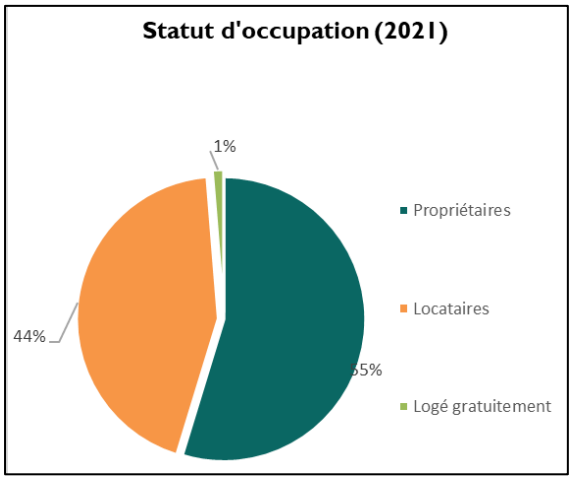
La zone 1AU de La Valbonne

Cette zone 1AU se trouve dans un secteur contraint entre la RD, la voie ferrée et un mitage urbain ancien qui rendent l'usage agricole difficile. Tout en étant bien situé dans l'espace urbain (proximité des écoles et des commerces, elle présente une nuisance au niveau de la voie ferrée. C'est pourquoi la zone 1AU ne vient pas jusqu'à celle-ci. Un espace tampon est préservé qui pourra être, à terme un espace de loisirs de plein air pour tous les habitants de Béligneux.

Objectif N°2 : Proposer des logements pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationnelle.

La structure du parc de logement actuelle apparaît déjà relativement **diversifiée** .





Chiffres INSEE 2021

Avec aussi environ 30% de logements sociaux.

Toutefois, il s'agit de poursuivre dans le sens de cette mixité sociale et générationnelle, et les zones de développement qui peuvent être combinées avec l'utilisation de l'article L151-15 du code de l'urbanisme qui dit :

> *« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »*

Permet de repérer la zone 1AU à ce titre et de décliner ces exigences dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la manière suivante :

> *« L'opération devra accueillir au moins deux typologies de logement différentes (collectif et intermédiaire). Il y aura au moins* ***50% de logements collectifs et au moins 30% de logements intermédiaires****.*
>
> *L'opération devra accueillir au moins* ***25% de logement locatifs sociaux ou en accession sociale****. »*

Sur cette zone de 2.5 hectares, il est demandé de respecter une densité de l'ordre de 33 logements/hectare, soit un minimum de 82 logements dont 41 au moins de type collectif et 20 au moins de type intermédiaire.

L'OAP demande aussi au moins la production de 20 logements locatifs sociaux.

Un exemple de scénario répondant à ces exigences pourrait être :

Un exemple de scénario de développement

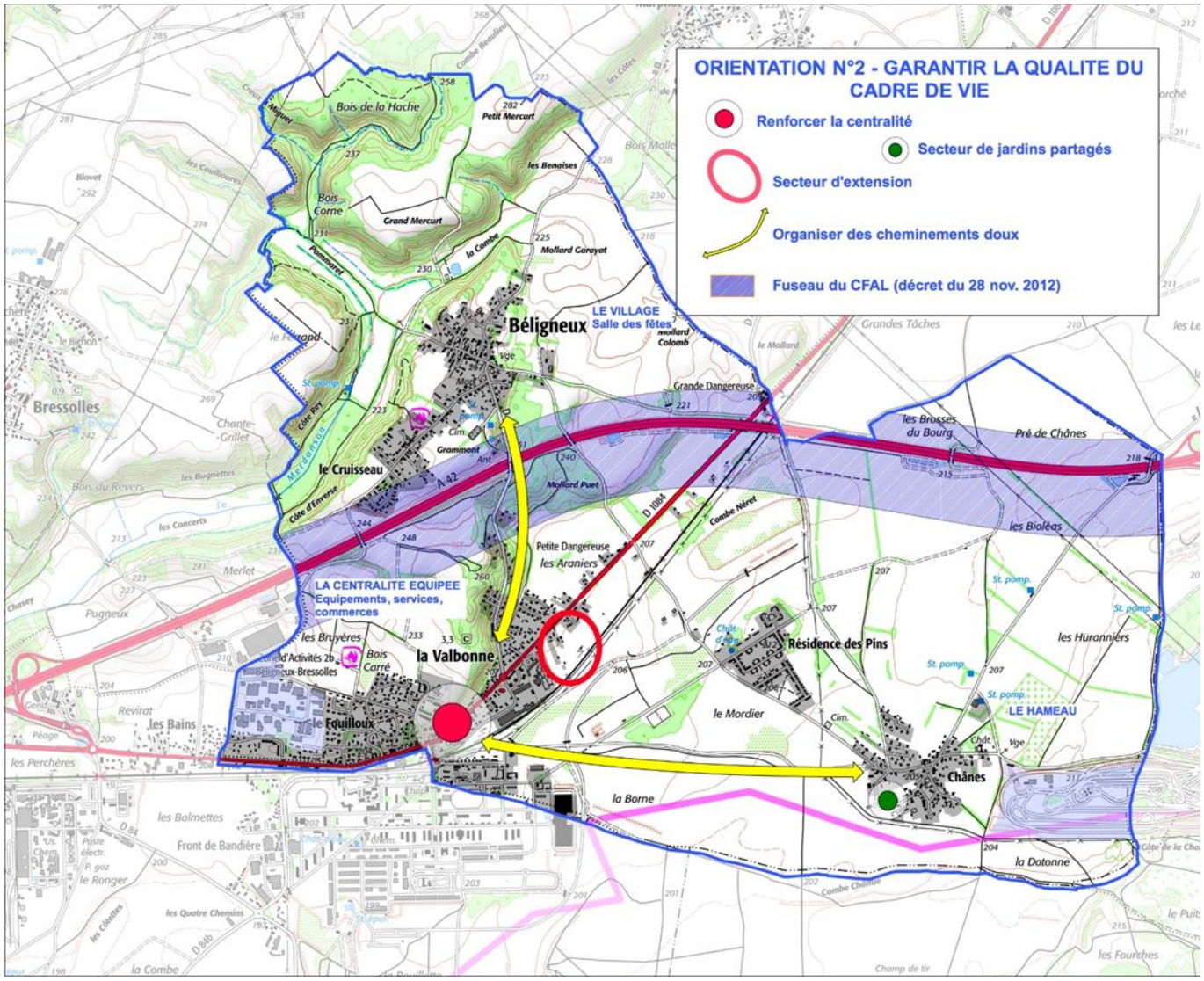
A l'échelle de la commune, la déclinaison est la suivante

	Potentiel de production de logements	Lgts collectifs ou intermédiaires A minima	Logements sociaux A minima
LA VALBONNE	266	65	20
BELIGNEUX	37		
CHANES	17		
TOTAL	**320**	**65**	**20**

Il s'agit, bien sûr, de chiffre a minima, on peut penser qu'une très grande partie des logements en renouvellement urbain (hypothèse de 60 dans le scénario retenu à partir de l'étude de potentiel pour le projet) seront des logements collectifs ou intermédiaires. La part des collectifs ou intermédiaires représentant alors près de 40% des logements à produire.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'ORIENTATION N°2 – GARANTIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE

sCHEMA DU PADD



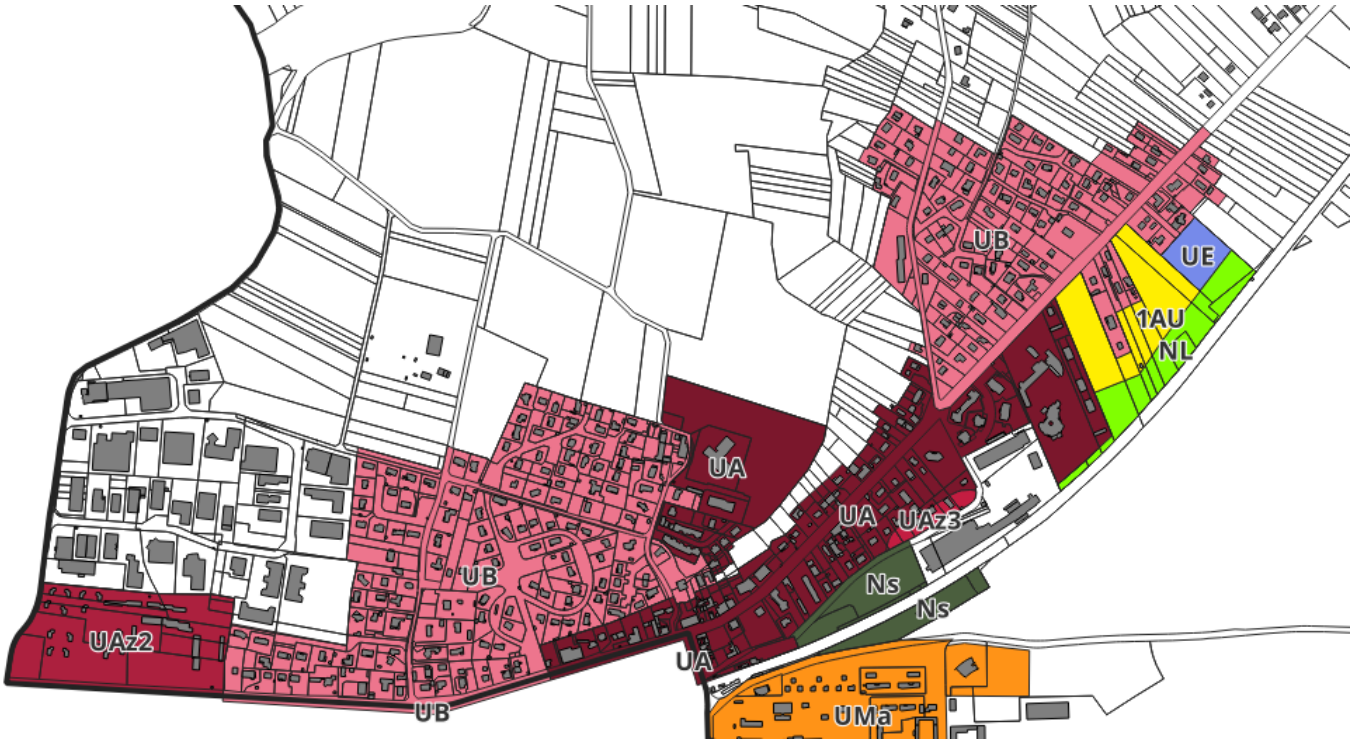
Objectif N°1 : Préserver et développer les équipements, commerces et services sur la Valbonne, centralité équipée.

Equipement

Les équipements (Mairie, écoles…) sont actuellement insérés dans le tissu urbain de La Valbonne et participent de la mixité fonctionnelle des zones **UA** et **UB** de La Valbonne. Le règlement de ces zones U, comme déjà dit ci-avant, autorise le développement de ces équipements.

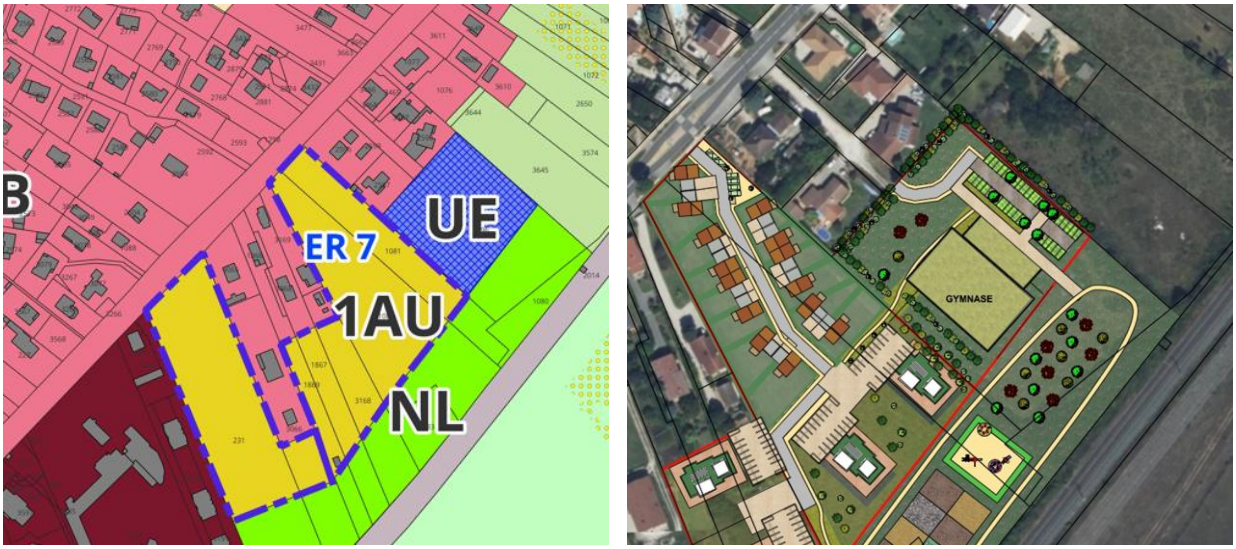
Toutefois, le diagnostic avait fait apparaître un manque au niveau des équipements sportifs, mettant en évidence l'absence d'une salle multisports pour une commune qui compte près de 3500 habitants avec une forte proportion de jeunes. Le PLU prévoit donc un espace pour permettre la création d'un tel équipement. L'implantation est évidemment prévue sur La

Valbonne et est situé à proximité de la zone 1AU de façon à participer de la multifonctionnalité de ce nouveau quartier.



Les zones de mixité fonctionnelle à La Valbonne et les secteurs spécifiquement d'équipement UE et NL

Il est créé une zone **UE** qui fera la transition entre le secteur de développement urbain 1AU et les espaces agricole et naturels au Nord-Ouest. Cette zone UE, d'une surface d'environ 6500 m² est destinée à recevoir une salle multisports. N'étant pas maitrisée au niveau du foncier, elle fait l'objet d'un emplacement réservé.



La zone UE destinée à permettre l'implantation de bâtiments à usage d'équipement sportifs

Cette zone **UE** vient aussi s'articuler avec un secteur **NL** correspondant à l'espace tampon entre le secteur de développement urbain et la voie ferrée et qui est destiné à recevoir des équipements de sports et de loisirs de plein air : parcours de jogging, square et jeux, jardins partagés… Dans ce secteur **NL**, dont la vocation n'est pas de recevoir des bâtiments, le règlement prévoit :

« L'emprise au sol globale des constructions ne doit pas dépasser 100 m2 et leur hauteur ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit. »

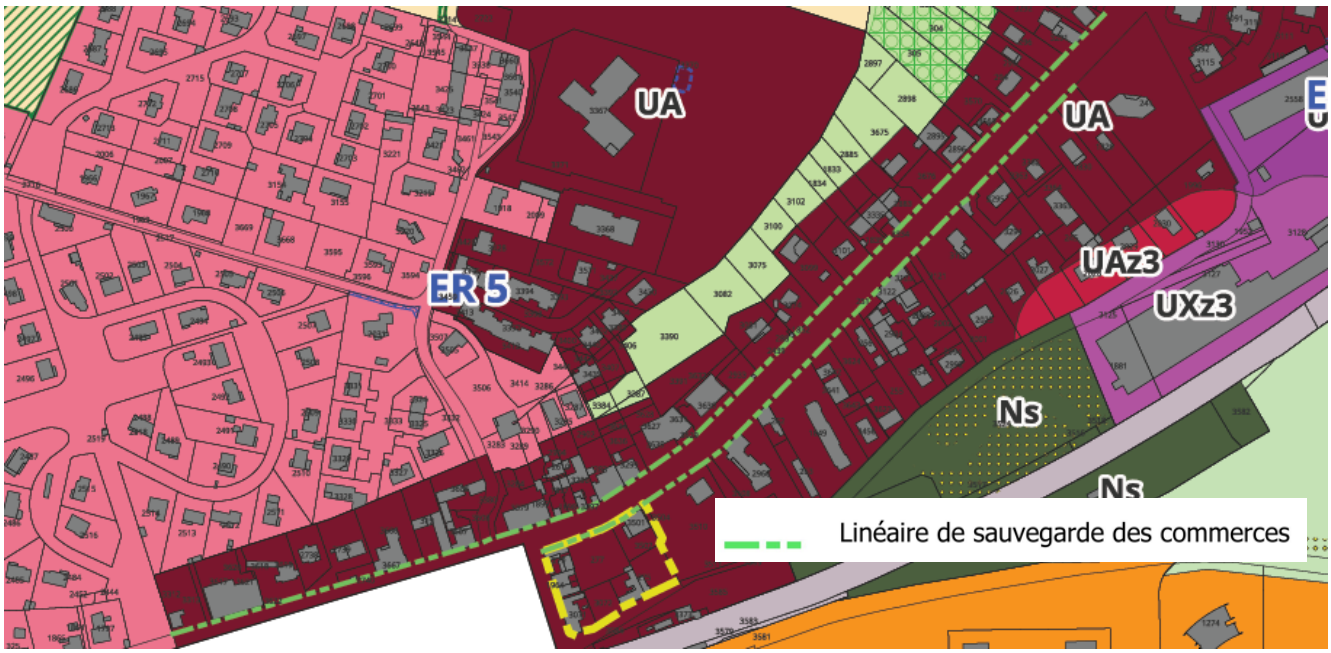
Commerces

Les commerces présents sur la commune sont aujourd'hui concentrés au niveau de la traversée de La Valbonne par la RD1084.

Commerces le long de la RD1084

Afin de conserver cette structure commerciale existante, le PLU met en place un secteur de protection du linéaire de commerce le long de la route. Le règlement prévoit la conservation des surfaces de plancher à usage de commerce de la manière suivante :

« Dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à destination de « commerce – activités de services » en rez-de-chaussée, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à destination de « commerce – activités de services » au minimum équivalente à la surface existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue lorsque celle-ci existait. »



Le linéaire de sauvegarde du commerce le long de la traversée de La Valbonne

Objectif N°2 : Créer un véritable espace de centralité et de convivialité sur La Valbonne.

L'histoire particulière du développement de la commune de Béligneux qui a vu le déplacement du centre équipé du centre bourg ancien de Béligneux vers la route de Genève et la constitution de l'ensemble urbain de La Valbonne à l'entrée du camp militaire, fait que le centre équipé actuel de la commune manque cruellement d'espace public de convivialité et propose seulement aujourd'hui une image de rue.

Un espace toutefois peut présenter l'opportunité de création de cet espace de convivialité manquant. Il s'agit de la place de la Valbonne (partagée pour moitié avec la commune de Balan), combinée à la place du marché qui servent aujourd'hui surtout de parking en articulation avec la gare toute proche.

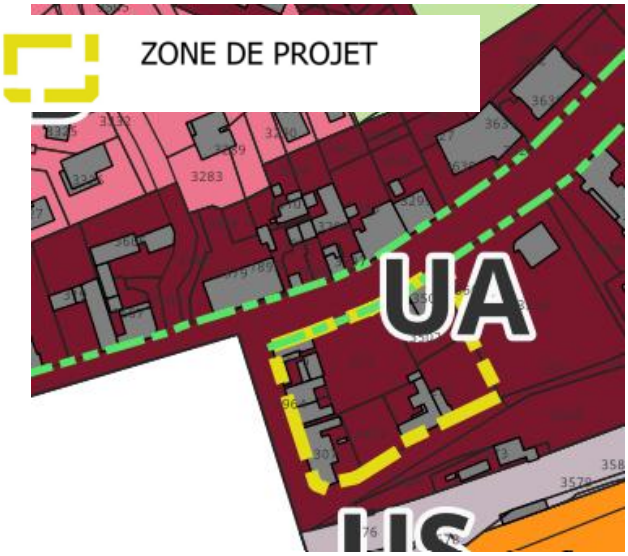
La place de La Valbonne et la place du marché

La place de La Valbonne

La place du marché

Afin de se donner les moyens de réfléchir sur ce secteur un projet d'aménagement et de renouvellement urbain qui allie réhabilitation ou renouvellement des bâtiment et création d'un espace public de convivialité au cœur du centre équipé de La Valbonne, il est pis en place **une zone de « projet d'aménagement global »** telle que définie par l'article L151-41 du code de l'urbanisme :

> « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*
>
> *(…)*
>
> *5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.* »



La zone de projet et un exemple de la réflexion à mener sur le réaménagement de ce secteur

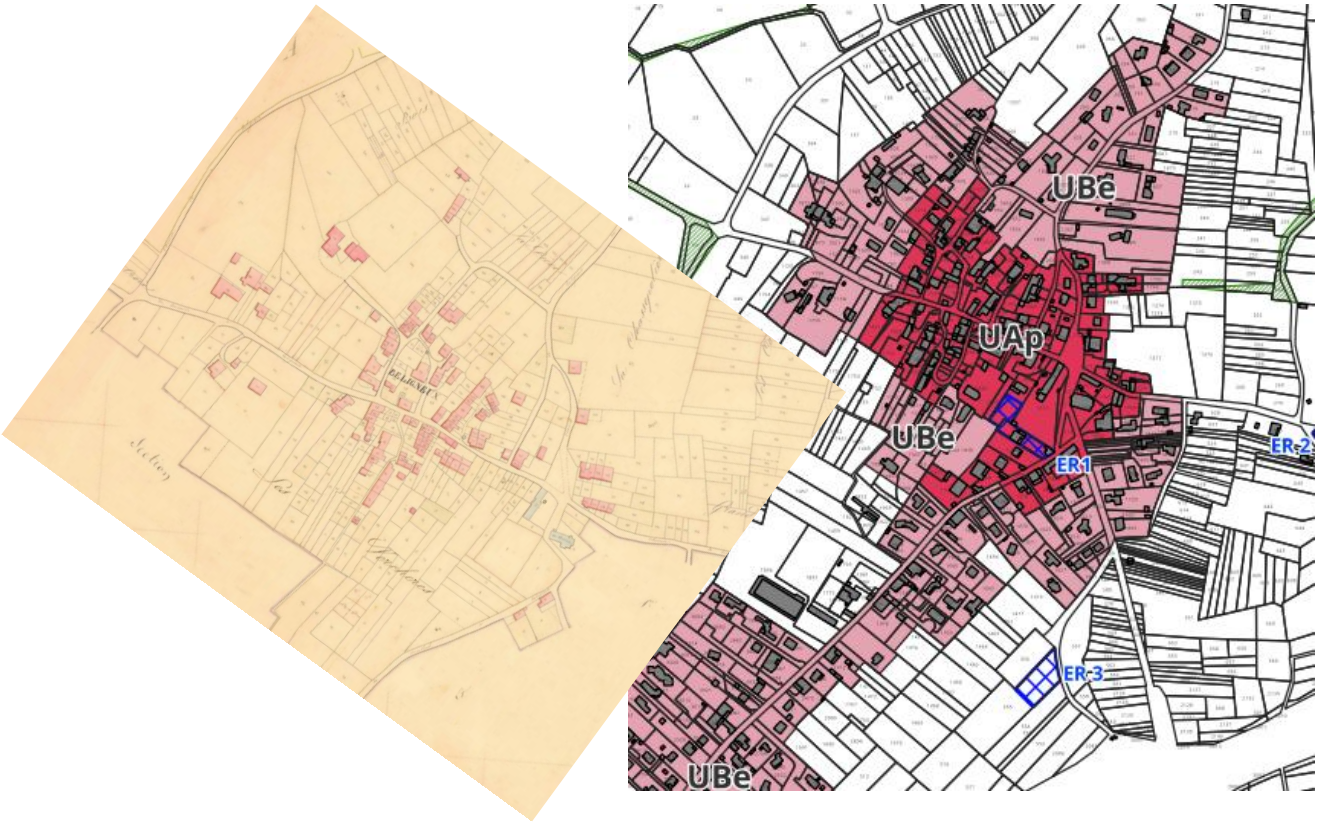
Afin de préserver toutes les possibilités pour l'aménagement futur les nouvelles constructions et installations ne seront autorisée que si leur emprise au sol ne dépasse pas 5 m². Dans le cas d'extension limitée d'une constructions existantes est autorisée dans la mesure où elle ne dépasse pas 5% de l'emprise au sol de la construction existante.

Objectif N°3 : Préserver au niveau du paysage urbain les identités respectives des trois secteurs de la commune : Béligneux (le village) ; Chânes (le hameau) ; La Valbonne (le pôle équipé).

Le travail sur l'identité urbaine de La Valbonne en lien avec le rôle actuel de centralité équipée a été déjà évoqué ci-dessus. Nous présenterons donc ci-dessous les éléments particuliers pour les secteurs de Béligneux et Chânes, ainsi que pour le camp militaire.

Béligneux

Afin de respecter l'identité historique du village ancien de Béligneux, la zone **UAp** (zone de centre ancien) est dessinée au plus près de ce qu'était le village dans la première moitié du XiXe siècle.



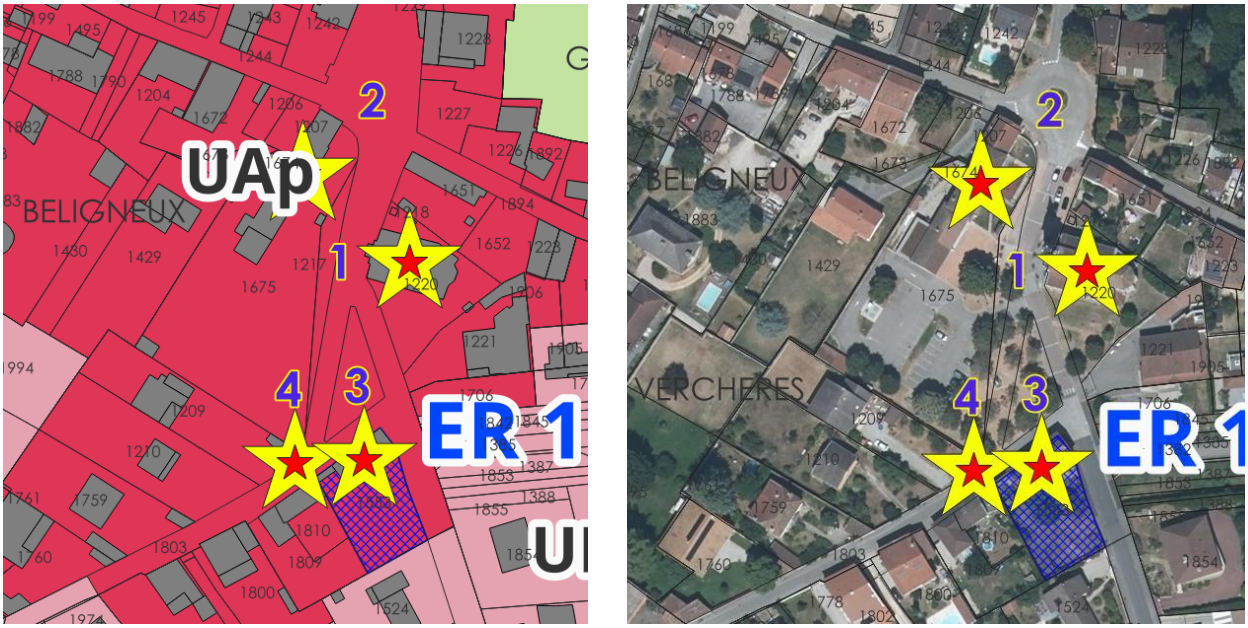
La zone UAp avec en regard un extrait du cadastre napoléonien

Toutefois, le PLU tient compte aussi du bouleversement apporté à la fin du XIXe siècle par l'implantation du camp militaire de La Valbonne qui a entrainé la construction à Béligneux des écoles et de la nouvelle église de style néogothique, créant, à l'entrée Est du village un espace de place de village regroupant les équipements (même si l'école est désormais un musée) et qui a été complété par la construction de la salle des fêtes.

Le PLU prend en compte cette identité particulière de Béligneux en prévoyant les outils pour permettre la mise en valeur et le développement de cet espace :

D'une part en repérant, pour les préserver, les bâtiments qui participent de cette histoire patrimoniale du village ;

D'autre part en mettant en place des emplacement réservés pour permettre un élargissement et une dynamisation de cet espace de convivialité au village (il est à noter que la commune a fait récemment l acquisition de la parcelle 1209 à l'Est.



Les différents outils utilisés sur le centre de Béligneux

Sont ainsi repéré (avec des étoiles) comme bâtiments patrimoniaux à préserver :

1 – L'église

2 – Les anciennes écoles

3 – L'ancienne cure

4 – Le four à pain

Les emplacements 1 et 9 doivent permettre d'élargir l'espace collectif pour donner plus de place aux espaces verts et pour les piétons. Ils comprennent tous les deux des bâtiments qui pourront aussi accueillir des équipements, des services ou des logements afin de renforcer les fonctions de la place du village.

Le PLU prend aussi en compte le cimetière de Béligneux en créant un secteur spécifique **Nc**.

Châtnes

L'identité de Châtnes est celle d'un hameau rural autour d'un élément de patrimoine de grande valeur : la chapelle Saint André, petit édifice de style roman datant du XVe siècle.

On y trouve aussi un château, déjà présent au début du XIXe siècle.

Ces deux éléments sont repérés comme bâtiment patrimoniaux à préserver.

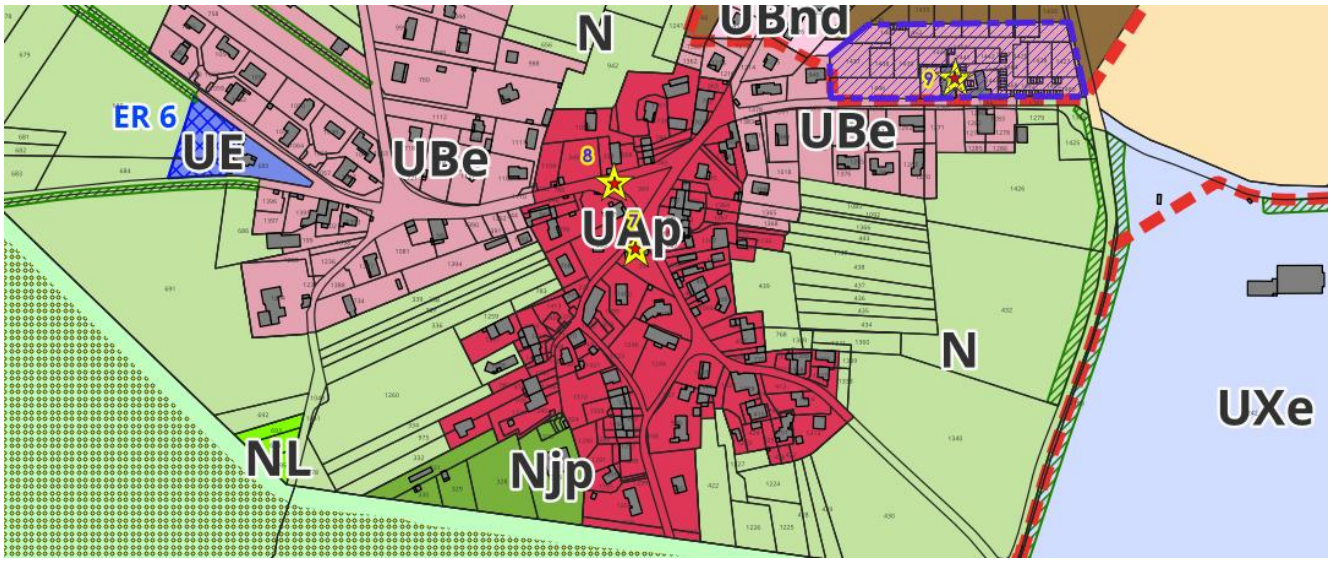
Mais le hameau de Chânes a aussi connu des évolutions avec l'installation du camp militaire et l'on y trouve un ancien bâtiment d'école qui a aujourd'hui fonction de bibliothèque communale.

L'ancienne école de Chânes

Le PLU prévoit un emplacement réservé (**ER N°6**) pour permettre l'agrandissement si nécessaire et les espaces de stationnement pour ce petit équipement de quartier.

Enfin, deux petits secteurs d'équipement proportionnés à l'identité du hameau sont prévus :

- Un secteur **Njp** correspondant à un projet de jardin partagés sur un ancien site de maraîchage
- Un secteur **NL** correspondant à un ancien équipement de type city stade.



Le zonage sur Chânes

Le PLU prend aussi en compte le cimetière de Chânes en créant un secteur spécifique **Nc**.

Le secteur du camp de La Valbonne

Comme déjà vu plus haut, le secteur du camp de La Valbonne comprend deux ensembles urbanisés :

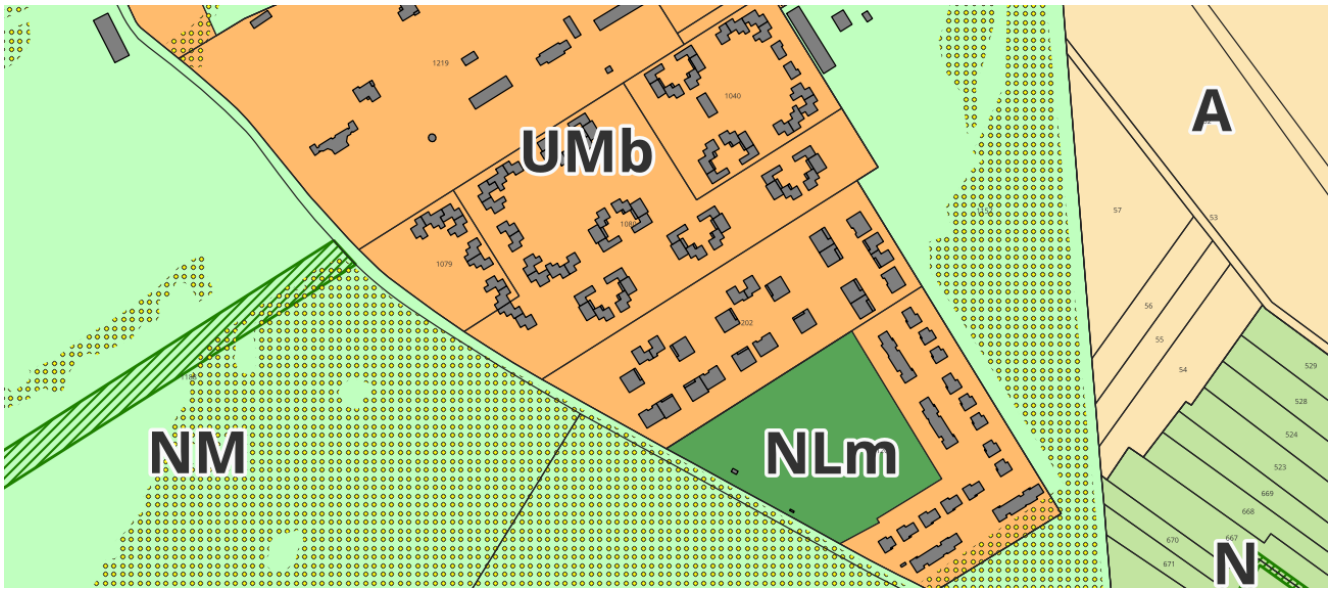
La zone **UMa** correspond à un secteur mixte, proche du centre équipe de la Valbonne, où l'on trouve à la fois de l'habitat et des équipements (crèche, poste…)

La zone UMa

La zone **UMb**, isolée, et clairement à dominante d'habitat.

La zone UMb

Au niveau de cette zone **UMa** qui regroupe de nombreux logements, un espace à l'intérieur de l'ensemble urbanisé est prévu pour accueillir, si nécessaire, des équipements de loisirs et sportifs de plein air : c'est le secteur **NLM**.



Le secteur NLm au cœur du quartier d'habitat

Dans ce secteur **NL**, dont la vocation n'est pas de recevoir des bâtiments, le règlement prévoit :

> « L'emprise au sol globale des constructions ne doit pas dépasser 100 m2 et leur hauteur ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit. »

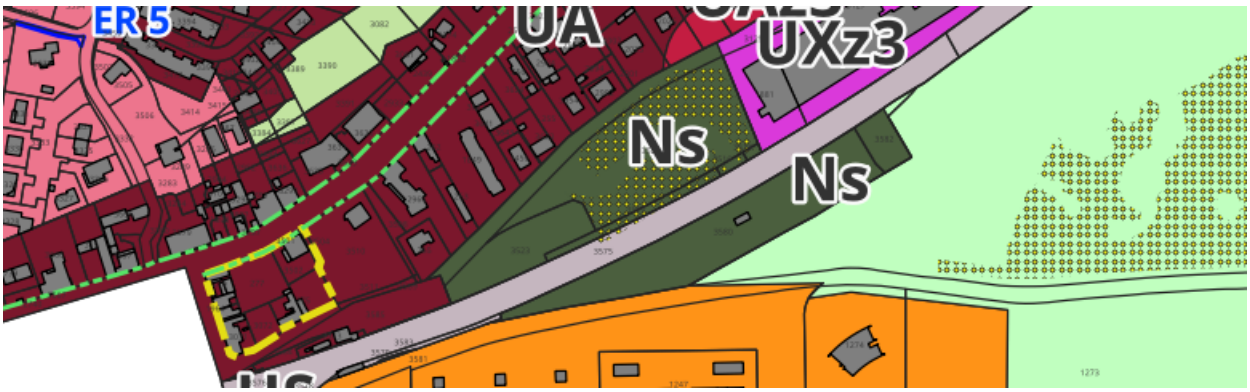
Objectif N°4 : Poursuivre l'aménagement et la mise en valeur du secteur gare.

Ce point a déjà été traité plus haut avec la mise en œuvre de la zone d'aménagement global autour de la place de la Valbonne et de la place du marché.

On peut rappeler que cette réflexion s'inscrit dans la suite des travaux d'aménagement autour de la gare pour la mise en œuvre d'espace de stationnement.

Gare de La Valbonne

Cet aménagement de stationnements pour la gare se traduit par les secteurs **Ns**.

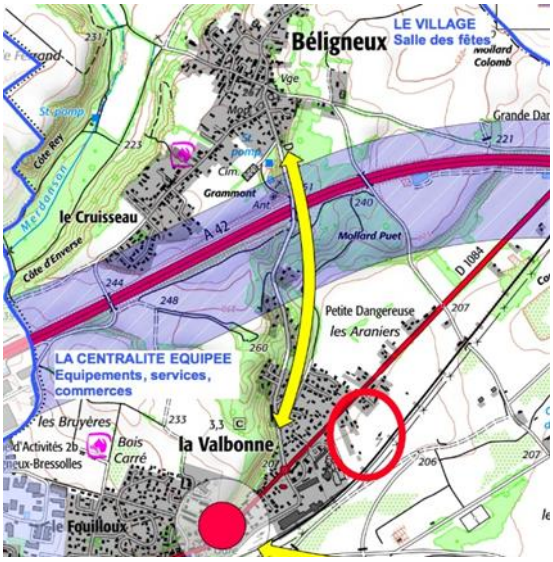


Secteurs Ns

Les aires de stationnement pour la gare de La Valbonne

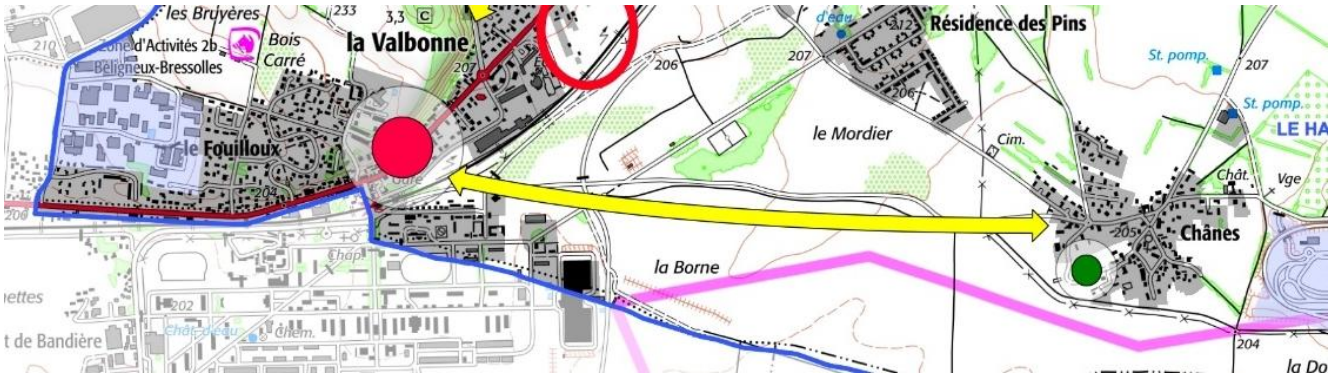
Objectif N°5 : Favoriser les déplacements doux entre les différents secteurs de la commune.

L'histoire de l'urbanisation de la commune a conduit à la création de plusieurs ensembles urbains éloignés les uns des autres. La volonté de la commune est de mettre en place des cheminements permettant de favoriser les déplacements doux entre les différents secteurs de la commune.



La mise en place d'un cheminement doux entre La Valbonne et Béligneux est aujourd'hui faite et ne fait donc l'objet d'aucun outil particulier dans le PLU.

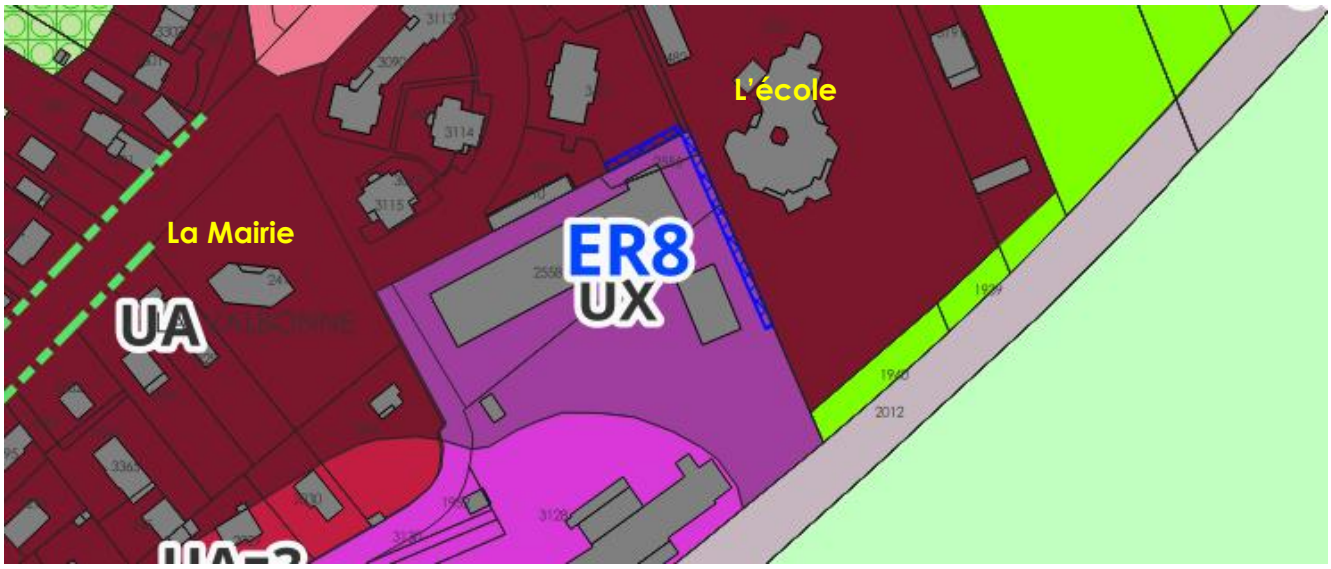
La mise en œuvre d'un cheminement entre Chênes et La Valbonne est aujourd'hui à l'étude. Traversant le camp militaire de La Valbonne, elle fait l'objet de discussions avec l'armée.



Enfin, dans le cadre de l'évolution prévu par le PLU au niveau de l'entrée Nord-Est de La Valbonne avec les zones **1AU**, **UE** et **NL**, l'idée est que, à terme, l'espace de loisirs et sportifs de plein air du secteur **NL** puisse proposer aux habitants du nouveau quartier un cheminement doux alternatif à celui existant le long de la RD1084 pour relier les écoles, la mairie et plus globalement le centre équipé de La Valbonne.

Le secteur N8L comme assurant le lien doux avec le centre équipé de La Valbonne

Un emplacement réservé (**ER N°8**) pour la continuation des cheminements piétons vers le centre équipé sont prévus.



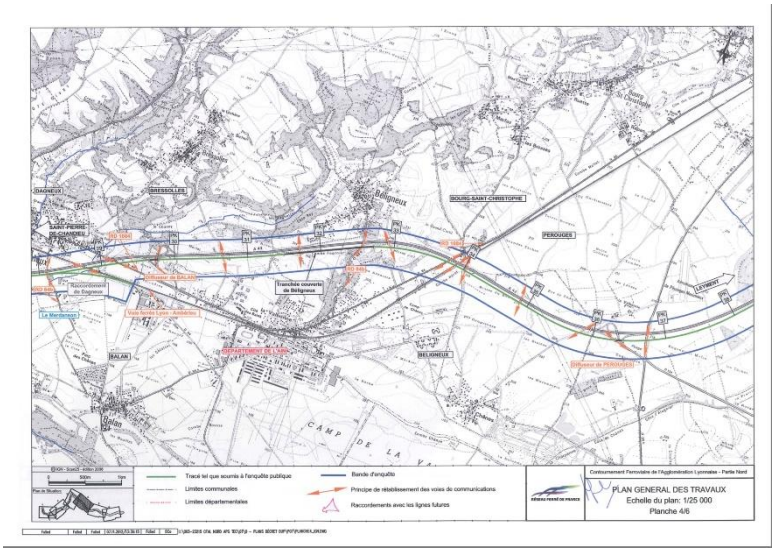
Des emplacements réservés pour assurer la continuité des cheminements piétonniers

Au-delà de la question des cheminements doux, on rappellera que Béligneux, même si elle offre un nombre d'emplois conséquent, reste une commune où les habitants sont très dépendants de la voiture (80,7% des déplacements « domicile-travail » se font en voiture), c'est pourquoi le PLU prévoit aussi des emplacements réservés pour des aménagements ou élargissements de voirie, ainsi que des règles imposant la réalisation d'un minimum de stationnement pour les logements nouvellement créés :

> *« 1,5 place par logement de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m2, 2 places par logement de S.D.P. supérieure à 50 m2 et inférieure ou égale à 120 m2, 3 places par logement de S.H.O.N. supérieure à 120 m2. »*

Objectif N°6 : Prendre en compte le projet CFAL.

Le CFAL a fait l'objet d'un décret du 28 novembre 2012 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation de la partie nord du contournement ferroviaire de l'agglomération lyonnaise entre les communes de Leyment et de Saint-Pierre-de-Chandieu et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme.



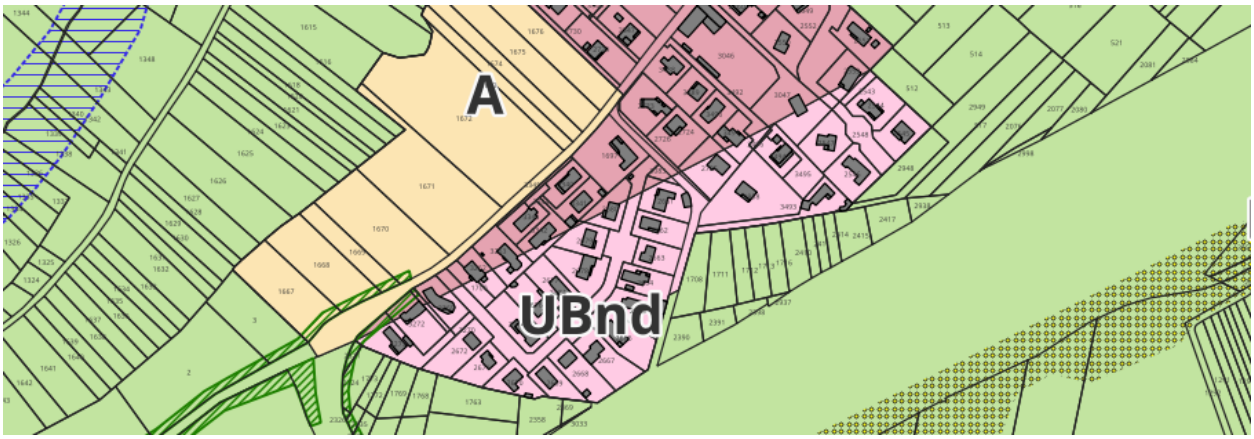
La zone d'étude est classée en zone N

Cette déclaration d'utilité publique définit une zone d'étude qui est classée en zone **N** ou **NM.**

Toutefois, le PLU prend en compte deux secteurs spécifiques :

A l'Est, le périmètre éloigné du puit de captage de Chênes qui reste classé en secteur **Ac** inconstructible sauf au droit des bâtiments d'exploitation existants à proximité du hameua de Chênes.

A l'Ouest, un quartier pavillonnaire de Béligneux qui est classé en zone **UBnd**, c'est-à-dire non densifiable en dehors de l'extension mesurée et des annexes aux habitations existantes.



Le secteur UBnd de Béligneux

Objectif N°7 : Prendre en compte les nuisances et les risques.

Le diagnostic a fait apparaître un certain nombre d'éléments contraignants en termes de nuisances et de risques sur la commune : nuisances sonores autour des grands axes de communication (RD1084, A42, Voie ferrée); risques liés au silo à la Valbonne (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)

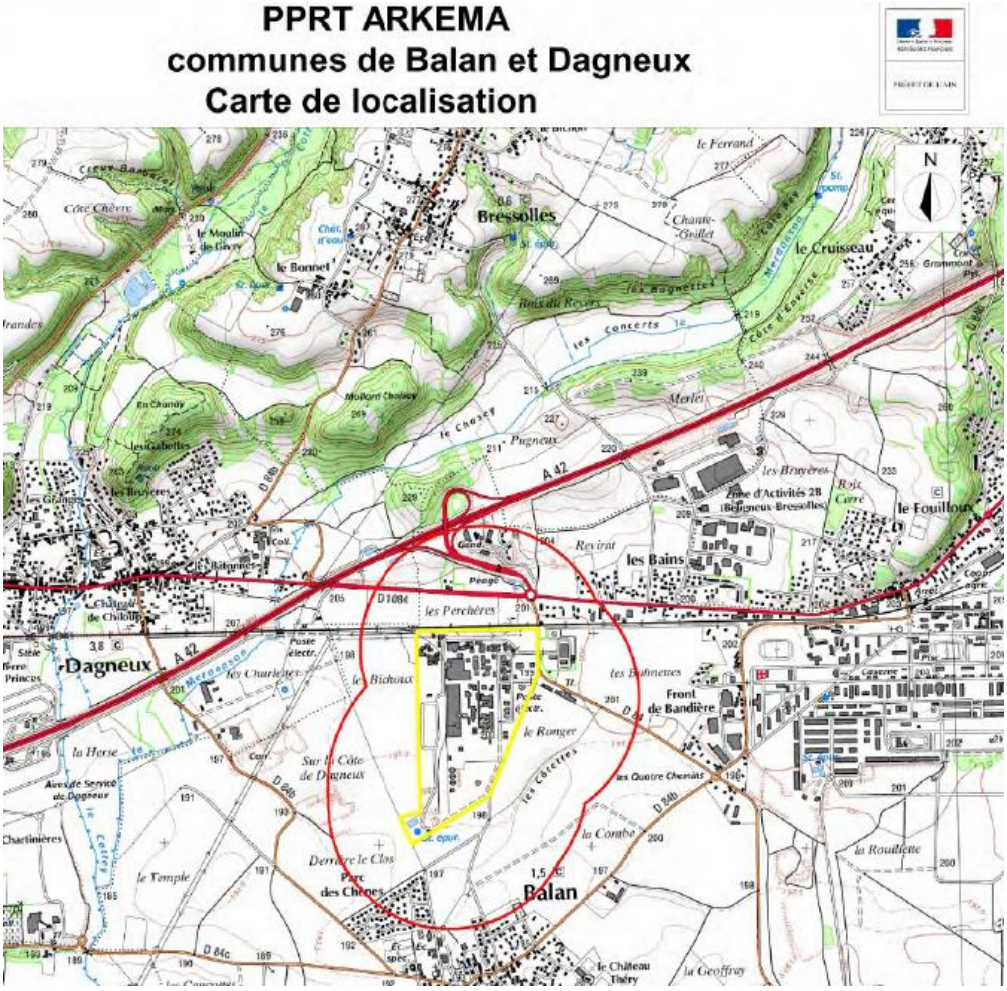
La voie ferrée

Comme vu plus haut, pour des raisons d'organisation urbaine et de renforcement de la dynamique du centre équipé à La Valbonne, la zone de développement urbain en extension (**1AU**) a été implantée entre la RD1084 et la voie ferrée qui génèrent l'une et l'autre des nuisances sonores. Toutefois la zone 1AU a été dessinée en retrait de la voie ferrée, laissant un espace à vocation de parc urbain.

Le positionnement des bâtiments les plus hauts vers la voie ferrée permettra aussi de protéger les bâtiments de plus faible hauteur.

Arkéma Kem one

L'usine ARKEMA, implantée à Balan depuis les années 1965, a pour activité la fabrication de matières plastique à partir de composés vinyliques. Ces produits sont livrés à l'industrie, pour transformation, sous forme de granulés.



Extrait de la note de présentation du PPRT d'Arkéma

Du fait que l'entreprise stocke en réservoirs manufacturés d'une capacité supérieure à 200 t des gaz inflammables liquéfiés et des dangers intrinsèques à ce type d'activité, elle est classée "Seveso seuil haut".

Les phénomènes dangereux dont les effets peuvent dépasser les limites du site sont des explosions de nuage de gaz ou de capacité de stockage et l'incendie (aléa thermique) et les explosions (aléa de surpression). L'effet toxique est limité à des rejets en hauteur

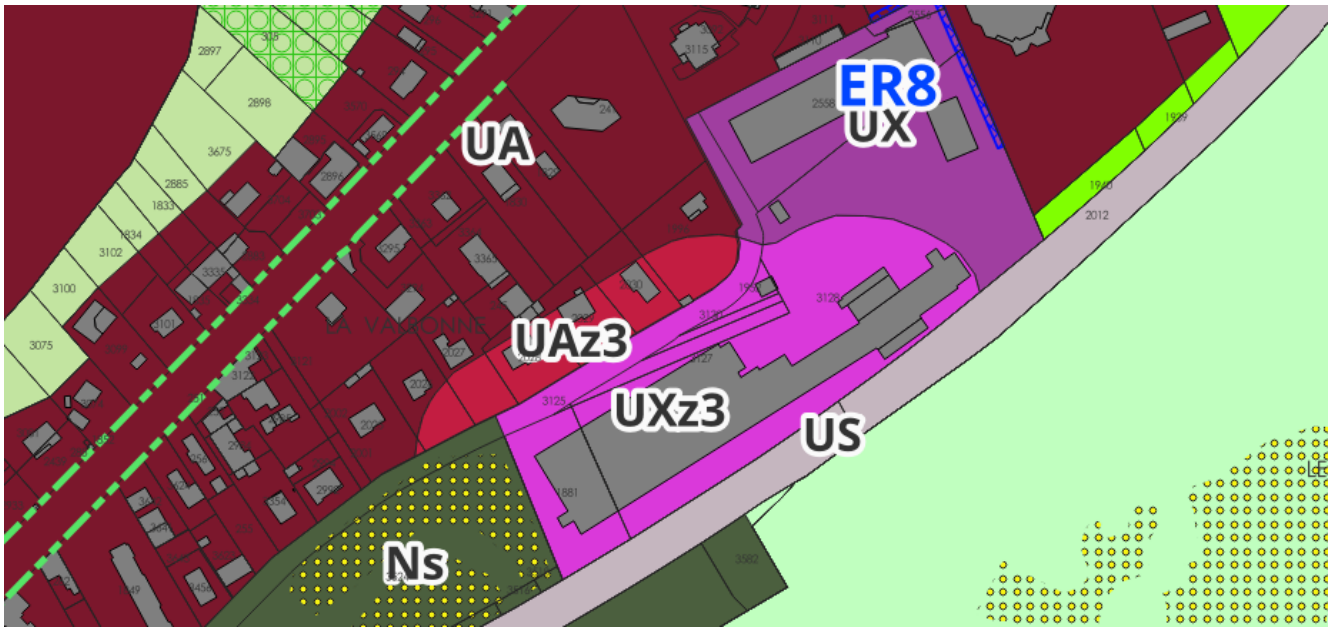
Pour prendre en compte ce risque, le PLU prévoit la mise en place d'un secteur **UAz2** sur le secteur d'habitat de Béligneux à La Valbonne le plus proche du site Arkéma.

Le secteur UAz2

Cérégrain

La zone **UAz3** correspond à une partie du périmètre de protection de l'usine de stockage de céréales (CEREGRAIN). La fonction principale de cette zone est dédiée à la protection des risques industriels dans une zone d'habitat existante. Sa justification de ce zonage est liée à l'existence d'une ICPE soumise à autorisation et déclaration.

Stockage Ceregrain (Terres d'alliance) à La Valbonne

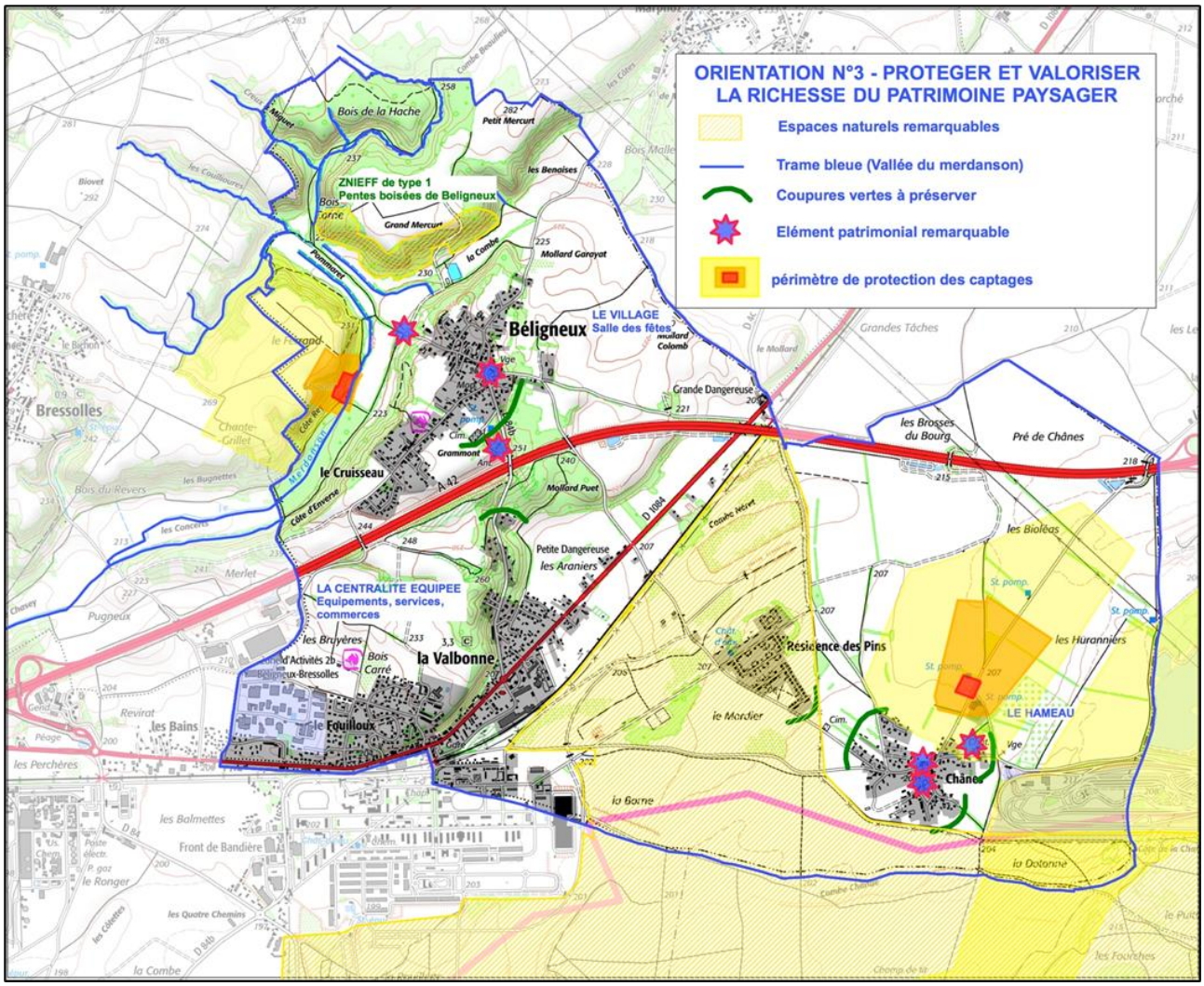


Les secteurs UAz3 et UXz3 prenant en compte les risques liés au stockage cérégrain

Le zonage **UAz3** est complété par la zone **UXz3** qui correspond au site de stockage lui-même.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'ORIENTATION N°3 – PROTEGER ET VALORISER LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

SCHEMA DU PADD



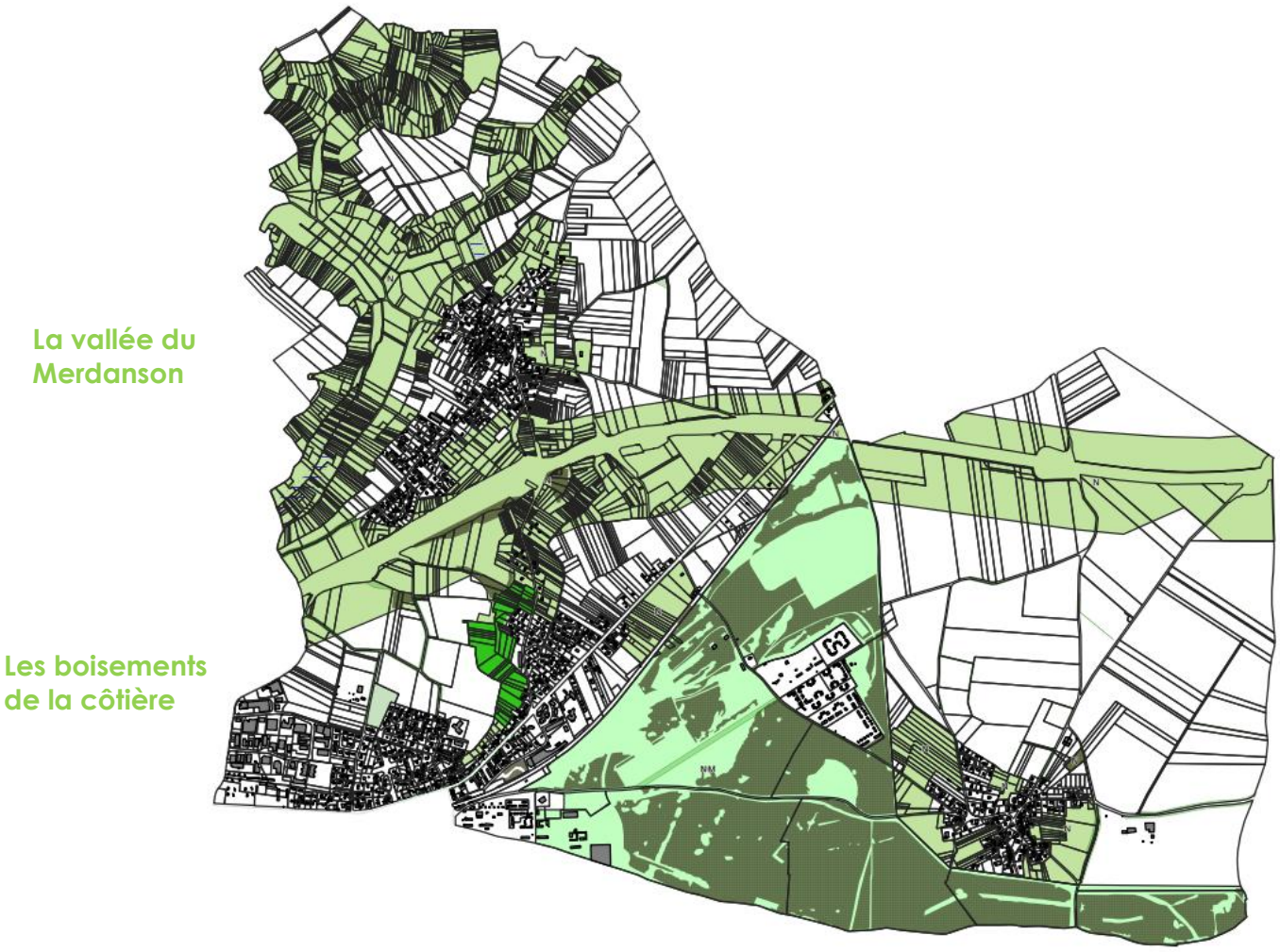
Objectif N°1 : Préserver les sites naturels riches en biodiversité et les éléments structurants de la trame verte et bleue.

La synthèse des enjeux environnementaux montre la présence d'espaces naturels remarquable au Sud-Est de la commune avec tout le secteur des prairies sèches de La Valbonne (Natura 2000, ZNIEFF de type 1). Malgré la triple barrière, voie ferrée, RD 1084 et A42, ce secteur est dans la continuité d'un corridor surfacique indiqué dans le SRADDET au Nord de Béligneux et qui correspond à des étendues agro-naturelles encore préservées débouchant au Sud sur un espace contraint engendré par les infrastructures.

L'analyse indique aussi des corridors terrestres à respecter dans la plaine à l'Est de la voie ferrée.

La préservation générale de la trame verte et bleue passe par la mise en œuvre d'une zone **N** (appelée **NM** lorsqu'elle se trouve à l'intérieur du camp militaire) dans laquelle pratiquement

toute construction est interdite en dehors de ce qui est nécessaire à l'exploitation forestière, à l'aménagement, l'extension et les annexes aux habitations existantes ainsi que les locaux techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public.



Les Zones N et NM

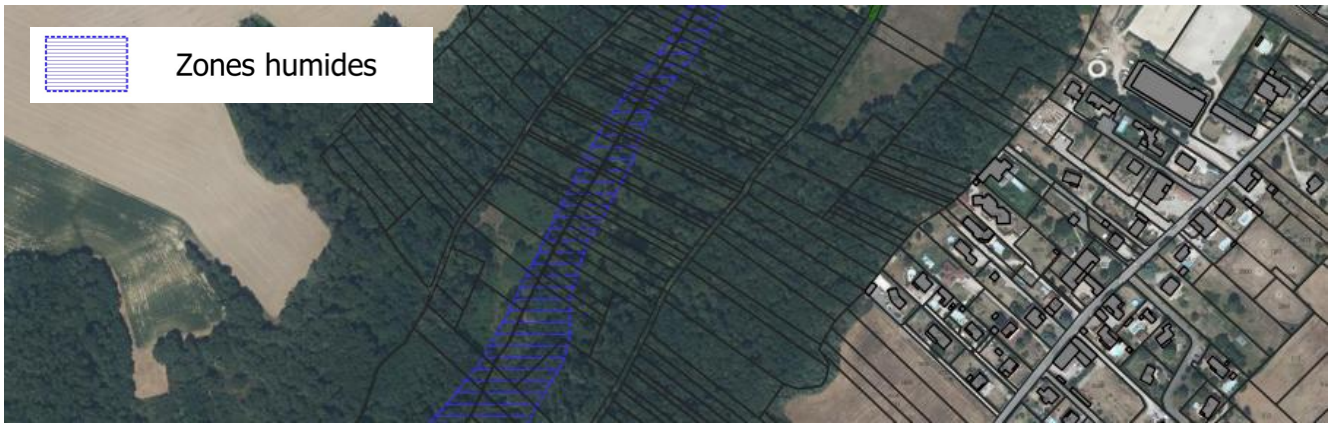
Ces zones représentent environ 664 hectares, soit, à peu de chose près, 50% du territoire.

<u>Les éléments repérés au titre de l'article L151-23</u>

De grands secteurs de **pelouses sèches** sont existant sur le territoire, en particulier au niveau de la plaine. Ils ont été intégrés dans la zone **N** afin d'être protégés.

Repérage des pelouses sèches

De même, les quelques zones humides repérées sur le territoire de la commune ont été classées en zone **N** et sont repérées sur le plan de zonage.



Zone humide repérée au niveau du Merdanson à proximité du village de Béligneux

Les zonages N ou A peuvent aussi être doublé ponctuellement par un repérage d'un élément sensible au titre de l'article L151-23 qui prévoit que tout aménagement susceptible de faire disparaitre cet élément devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Il s'agit là d'un outil de préservation des éléments végétaux pour des motifs d'ordre écologique et paysager. Cela concerne en particulier la préservation de l'ensemble des ripisylves et de la structure bocagère de l'espace agricole.

Cet outil peut être particulièrement utilie dans la partie plaine où les bocages ont plus particulièrement disparu et où il faut maintenir ceux qui existent encore.

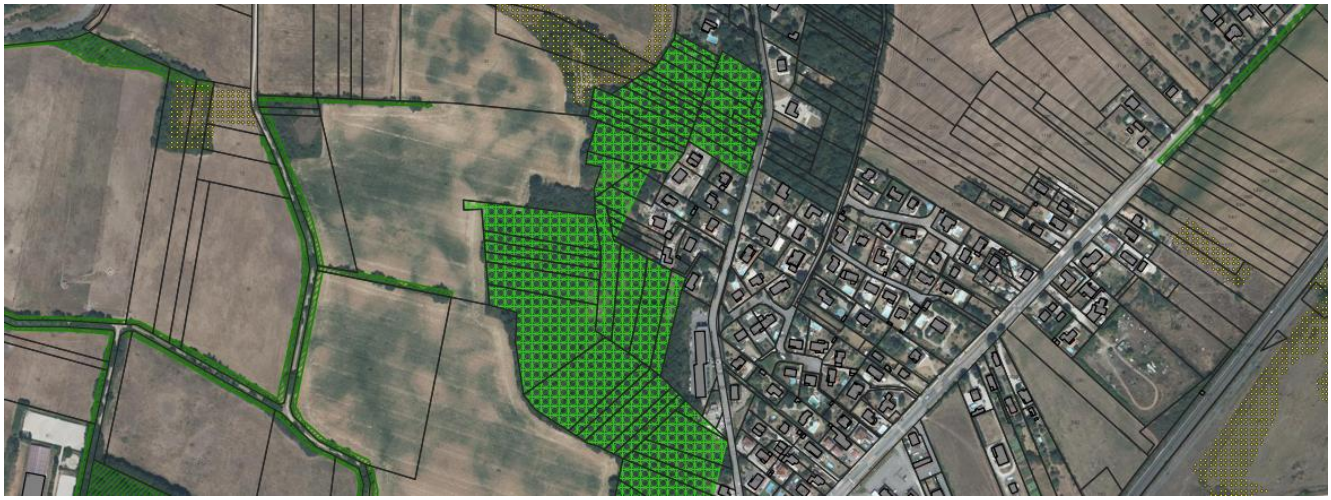
Restes de bocage dans la plaine près de Chânes

Repérage de haies au titre de l'article L151-23

Les prescriptions particulières concernant les éléments repérés sont indiquées à l'article 14 du règlement de chaque zone qui concerne les continuités écologiques.

<u>L'outil Espace Boisé Classé</u>

Cet outil permet de classer comme espaces boisés classés les éléments boisés dont elles considèrent qu'il est nécessaire de les préserver.
Ce classement a pour effet d'interdire « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements" et « Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ». Ainsi, il s'agit d'une préservation bien plus stricte que l'outil L151-23 du CU.
Cet outil a été retenu dans le PLU pour les boisements de pente au niveau de la côtière au-dessus de l'urbanisation de La Valbonne dans la mesure où ces boisements jouent un rôle dans la tenue des terres à cet endroit.



Espaces boisés classés sur la côtière

On voit ici que ces espaces boisés classés se combinent avec la protection des éléments de bocage (repérage L151-23) existant sur le secteur du Folu.

<u>Prise en compte de la trame verte et bleue dans les OAP</u>

<u>OAP de La Valbonne</u>

Le positionnement de la zone de développement dans la continuité de l'enveloppe urbaine, coincée entre les deux « barrières » que représentent la RD1084 et la voie ferrée fait que son rôle dans la le fonctionnement des grands corridors écologiques de la commune est nul.

Toutefois, le fait de ne pas avoir pousser la zone 1AU jusqu'à la limite de la voie ferrée permet de conserver un espace qui restera à destination de loisirs et d'activité sportive de plein air conservant un grand secteur non imperméabilisé et qui pourra être fortement végétalisé.

Pour accompagner ce secteur, il est demandé que les clôtures en frontière entre la zone 1AU et la zone NL soit obligatoirement traitées avec des éléments de haies végétales doublées ou non d'un grillage.

<u>OAP de Chânes</u>

L'aménagement de ce secteur est aujourd'hui réalisé. Le maintien de l'OAP du PLU précédent a simplement pour objet de pérenniser les règles et de ne pas permettre de dénaturer par de nouveau permis de construire ou d'aménager l'aménagement actuel respectant l'OAP

OAP de la zone 1AUX

La zone 1AUX est conçue en extension de la zone d'activités existante. Elle ne vient donc pas bouleverser la trame verte et bleue actuelle, mais seulement repousser la limité entre enveloppe urbaine et espaces naturels et agricoles.

L'enjeu par rapport à la TVB est donc là de constituer l'espace de transition entre urbain et agricole. L'OAP prévoit que :

> *« En frontière Nord et Est, l'aménagement devra prévoir un aménagement paysager végétalisé de type haie bocagère à plusieurs strate (arborée et arbustive). »*

Objectif N°2 : Préserver les valeurs paysagères de la commune

En grande partie la préservation des valeurs paysagères de la commune se combine avec la préservation du patrimoine naturel au niveau du grand paysage.

Les outils utilisés sont les mêmes, zone **N**, et préservation des éléments de végétation important au travers des outils L151-23 et Espaces boisés classés.

Objectif N°3 : Mettre en valeur l'identité de la commune à travers son patrimoine vernaculaire

L'outil L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le Code de l'Urbanisme prévoit : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Les aménagements sur les bâtiments repérés à ce titre seront bien sûr regardés à l'aune du chapitre sur les réhabilitations, mais peuvent aussi faire l'objet de prescriptions particulières. Ces bâtiments (au nombre de 9) peuvent être répartis en trois types :

Les églises

L'église Saint Pierre de Béligneux et la chapelle Saint André de Chânes.

Eglise Saint Pierre

chapelle Saint Paul

Les bâtiments

Ils sont de nature très diverse : Les anciennes école et cures de Béligneux ; le château de Chânes

L'ancienne école

L'ancienne cure

Le château de Chanes

Des éléments du petit patrimoine rural

Sont repérés trois calvaires et le four à pain de Béligneux.

Four à pain

Calvaire au Nord de Béligneux

Calvaire au Sud de Béligneux

Calvaire à Chânes

<u>L'article 11 du règlement</u>

Pour les bâtiments moins exceptionnels du territoire, le règlement prévoit dans son article 11 des éléments de prescription sur l'intégration des bâtiments.

Il traite en particulier des thèmes suivants :

- Implantation et volume
- Toitures
- Eléments de surface (façades et ouvertures en façade)
- Clôtures

Il est décliné de manière spécifique pour chacune des zones

Objectif N°4 : Protéger la ressource en eau.

Périmètre de captage

Deux sites de captage et le périmètre de protection d'un troisième sont situés sur la commune. Ces sites font l'objet de périmètres de protection auxquels sont attachés des prescriptions définies dans des arrêtés.

Pour information, le plan de zonage du PLU indique ces périmètres afin de rappeler ces prescriptions indépendantes du PLU qui s'appliqueront aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

De plus, les terrains situés dans les périmètres sont classés pour la plupart dans un secteur **Ac** de la zone **A** Le règlement prévoit que dans ce secteur :

> « *Les constructions, aménagements et installations sont autorisés à condition d'être compatible avec la protection du captage d'eau potable et de se situer à proximité de bâtiments existants.* »

Toutefois, à l'Est de Chânes, le périmètre éloigné du captage touche des terrains aménagés pour une piste d'essai automobile de Renault Trucks et des terrains du camp militaire. Dans ce cas, les classements **UXe** (piste automobile) et **NM** (camp militaire) ont été conservés.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est d'abord traitée dans le cadre de l'article 15 « Gestion des eaux pluviales » du règlement qui promeut la logique infiltration/rétention/ rejet à débit limité. La rédaction en est :

« Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- De façon privilégiée : absorbées sur le terrain,

- Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales

Les ouvrages de rétention devront assurer que les débits de rejets sont les mêmes qu'avant aménagement. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. »

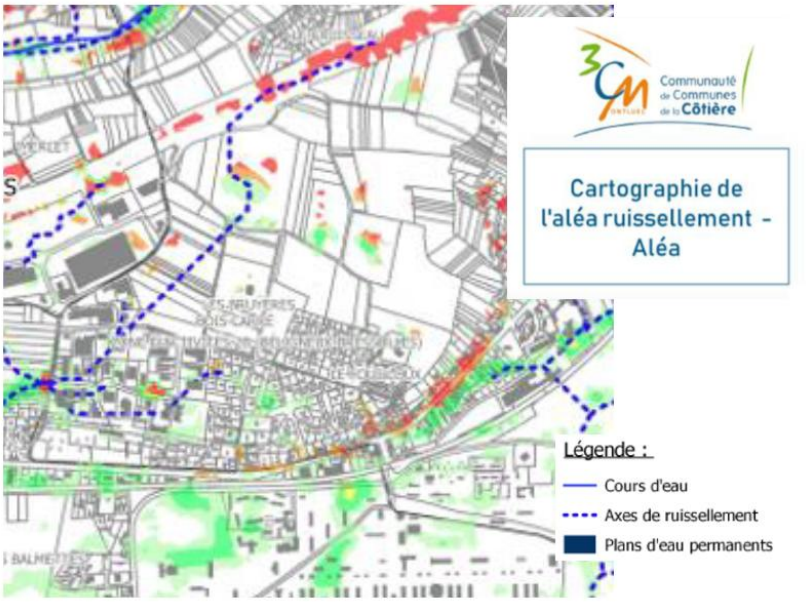
Enfin, on notera que, pour inciter à une utilisation plus maitrisée et pertinente de l'eau du réseau d'adduction d'eau potable, le PLU, à l'article 12 du règlement prévoit l'obligation de prévoir un stockage d'eau pluviale qui permettra ainsi d'économiser l'eau du réseau pour des usages de type arrosage ou lavage de véhicules…

« Dans le cas où le projet de construction entraine la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m2, il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m 3 pour la récupération et le stockage des eaux de toiture, en particulier pour des usages d'arrosage, de lavage ou d'abreuvage. »

On notera aussi que les deux OAP mentionnent les problématiques de ruissellement existantes à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement.

Ruissellements

L'opération d'aménagement prendra en compte la gestion des ruissellements traversant la zone du Nord vers le Sud, comme cela apparait sur les cartographies relatives aux aléas débordement et ruissellement ont été réalisées pour le compte de la 3CM sur le territoire de Béligneux.



Extrait de l'OAP sur la zone 1AUX

Objectif N°5 : Encourager les équipements en énergie renouvelable dans les projets de bâtiments

Au sein du règlement, nous retrouvons la mention de l'article R111-16 et R111-23 laissant des souplesses pour atteindre des performances environnementales :

« Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à ***l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviale****s ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.*

Article R111-23 – Performances environnementales et énergétiques :

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° ***Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;***

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Enfin, l'article 12 du règlement indique :

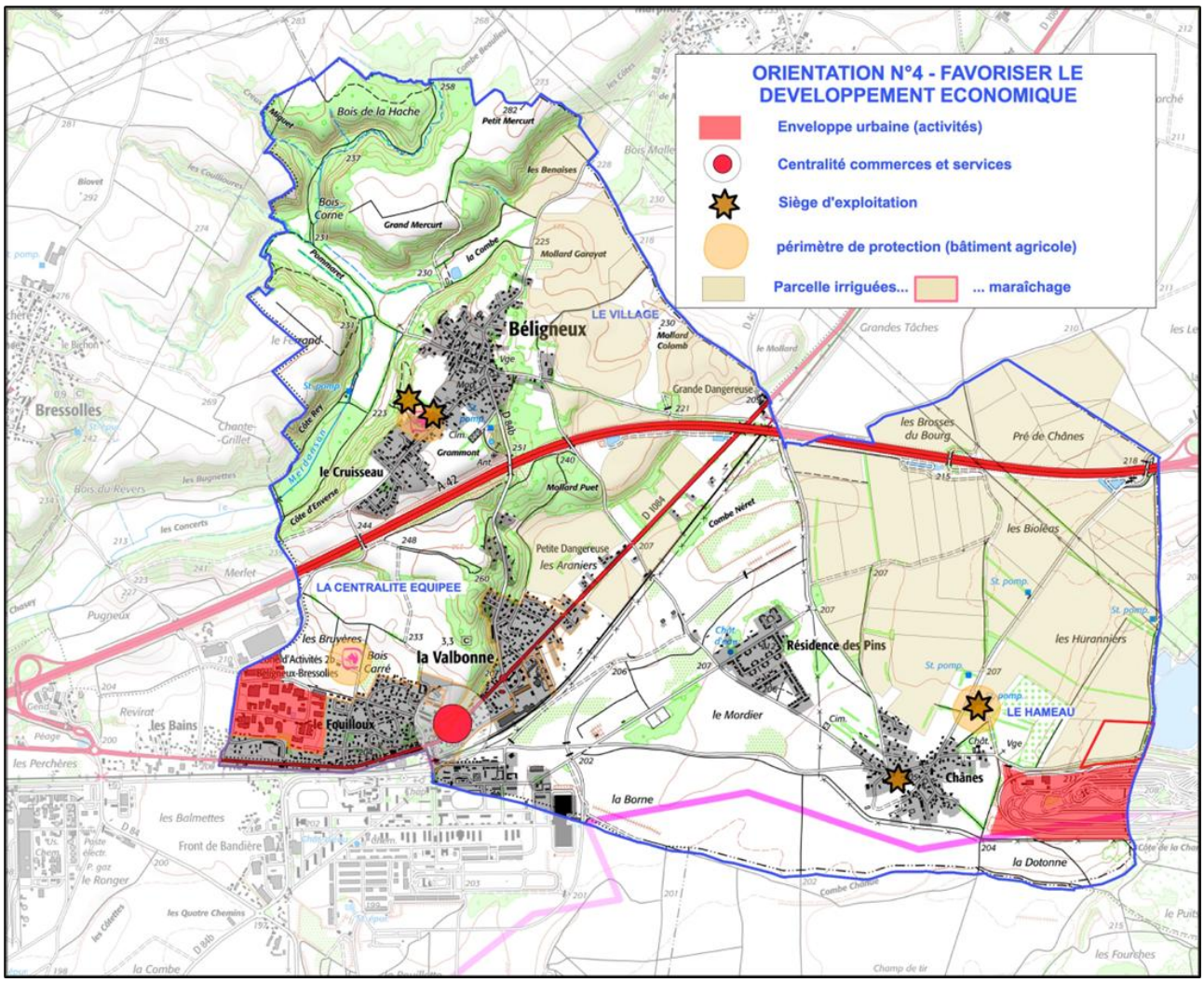
« Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- *Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures*
- *Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)*
- *Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales »*

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'ORIENTATION N°4 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

SCHEMA DU PADD



Objectif N°1 : Préserver l'équilibre emplois/actifs actuellement existant en développant les emplois à la fois dans l'économie productive et dans l'économie présentielle

Les zones UA et UB à La Valbonne

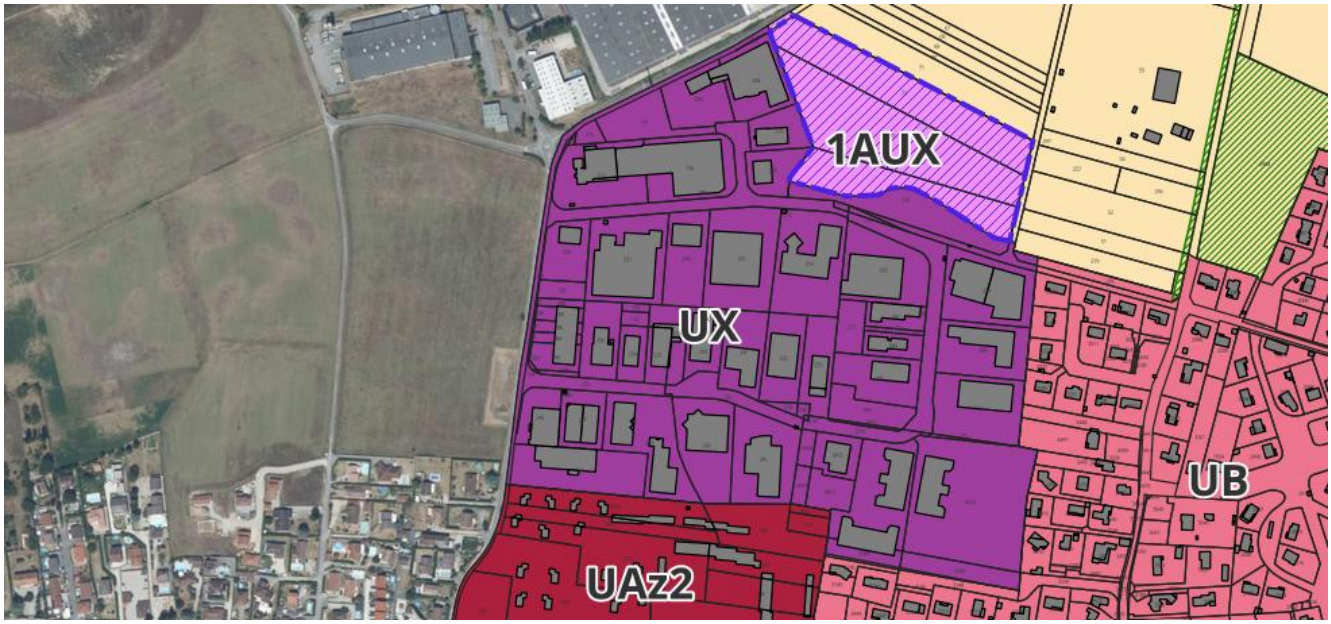
Pour les emplois plutôt liés à la sphère présentielle, la recherche de la mixité des fonctions urbaines ne peut qu'aller dans le sens de la préservation de ces emplois, mais au-delà il faut aussi pouvoir accueillir de nouvelles activités dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat.

Cela est renforcé, comme on l'a déjà vu plus haut par la mise en œuvre du linéaire de sauvegarde des commerces tout au long de la traversée de La Valbonne par la RD1084.

La zone d'activités

La zone d'activités des 2B s'étend sur les communes de Béligneux et de Bressoles. Elle a vocation à devenir la zone des 3B en s'étendant aussi sur le territoire de Balan vers l'échangeur de l'autoroute. La zone sur Béligneux est presque « pleine » et fait l'objet dans le PLU d'une zone « spécialisée » dont la seule destination est d'accueillir des activités plutôt liées à l'économie productive.

Elle est donc classée dans une zone **UX**



La zone UX du Parc d'activités

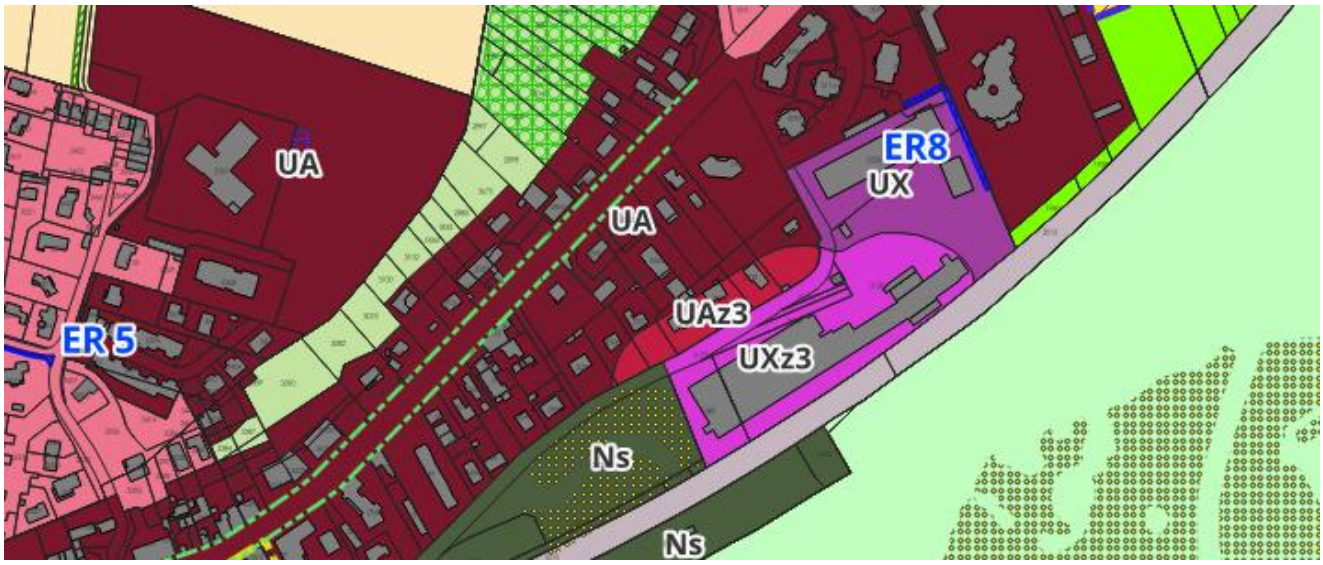
N'y sont autorisées que les constructions à usage d'industrie, de bureau, de centre de congrès et d'exposition, de cuisine dédiée à la vente en ligne et de commerce de gros…

Cette zone étant pleine, une extension sur environ 2.6 hectares est prévue au Nord et est classée dans une zone 1AUX qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui pose les principes suivants :

Les principes de l'OAP pour l'extension de la zone UX

Le site de stockage de « Terres d'alliance »

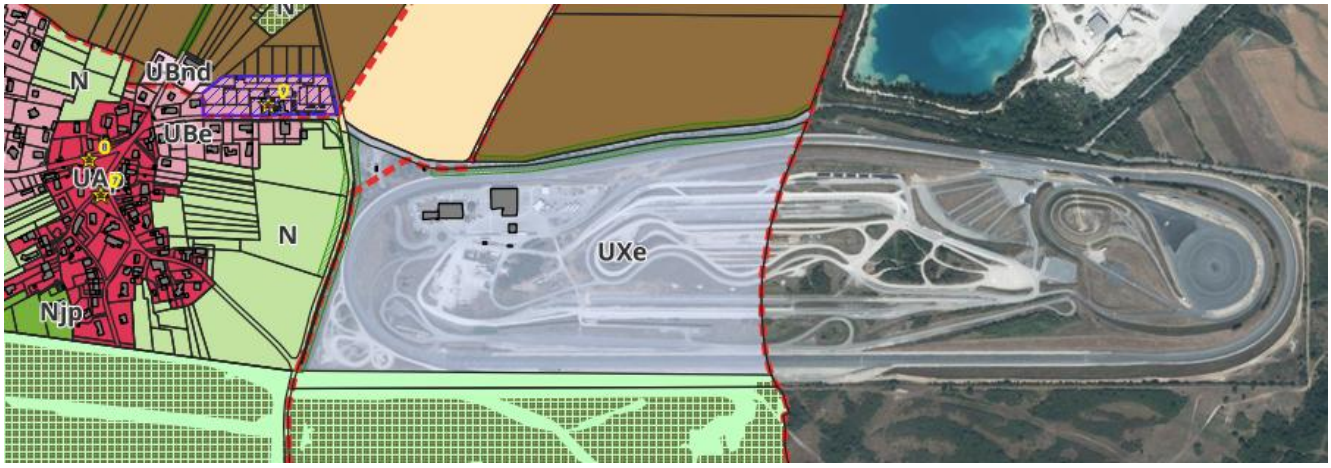
La zone **UX** se développe aussi sur le site des silos (anciennement cérégrain) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de La Valbonne. Comme on l'a déjà vu, elle se décline en un secteur UXz3 pour prendre en compte le statut d'ICPE soumise à autorisation des silos.



UX et UXz3 correspondant au site des silos

Le site d'essai automobile de Renault Trucks

Enfin, la zone **UX** se décline en un secteur UXe qui correspond à la piste d'essais automobiles existantes à l'Est de Châtes.



Le secteur UXe correspondant au site de Renault Trucks

Une activité dans l'espace naturel et agricole

On trouve aussi dans le territoire un petit site d'activité correspondant à un restaurant installé le long de la RD1084 à l'entrée Nord Est de la commune.

Cette activité est aujourd'hui à l'arrêt, mais afin qu'elle puisse reprendre un jour, il est mis en œuvre un Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) de la zone **N**, dénommé **Nr.**

L'extension des constructions existantes est autorisée dans la mesure où leur emprise globale ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol existante, avant l'approbation du PLU

Le secteur Nr correspondant à un restaurant

Toutefois, l'installation d'une activité de type restaurant dans ce site contraint n'étant pas évident en termes de clientèle et d'équilibre économique, le règlement spécifique du secteur **Nr** prévoit aussi la possibilité à terme d'un changement de destination à usage d'habitat.

Objectif N°2 : Préserver et développer l'activité agricole

Le diagnostic agricole montre une agriculture dynamique, mais avec une population de chefs d'exploitation vieillissante et surtout une diminution du nombre d'exploitation et quasiment plus aucun agriculteur ayant un siège sur la commune (4 exploitations ont encore leur siège à Béligneux : 2 écuries équines et 2 exploitations orientées en grandes cultures).

L'orientation de la production fait aussi qu'il y a un nombre limité d'exploitations en agriculture biologique et en circuits courts.

Enfin, il faut noter un pôle hippique reconnu au niveau régional et national et une culture équestre qui perdure dans la commune.

En prévoyant le développement à l'intérieur des enveloppes urbaines, le PLU va dans ce sens.

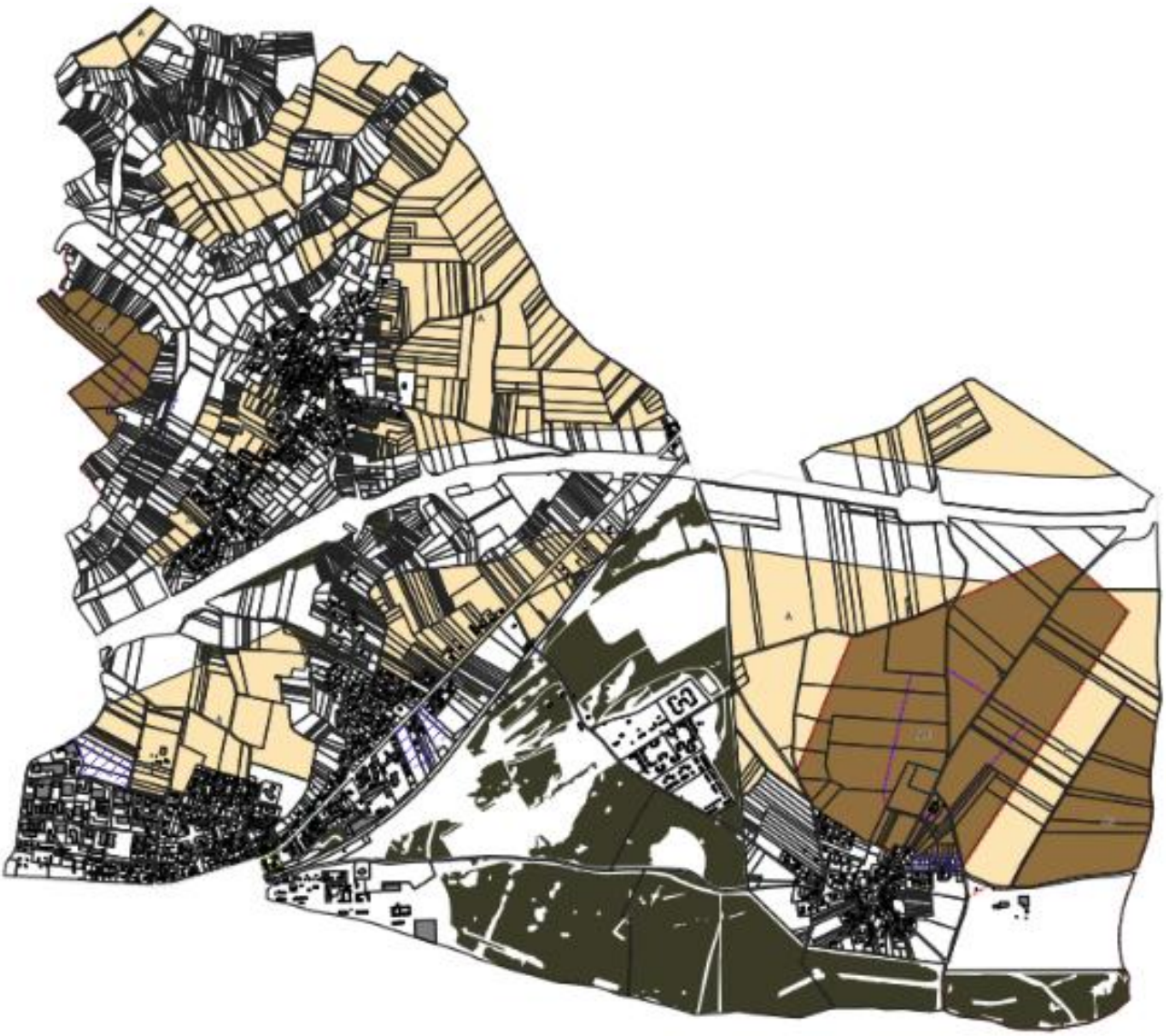
Au-delà du principe, le premier outil du PLU reste la zone Agricole (« **A** ») qui est dédiée à l'activité agricole.

Tous les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles sont classés en zone **A.**

Du fait de la présence de de captages d'eau potable et de leur périmètre de protection, une partie du territoire à usage agricole est classée dans un secteur **Ac**.

La superficie de la zone agricole (y compris **Ac**) est de 472.33 hectares, soit 35,4 % du territoire.

Ce pourcentage relativement faible est en fait lié à la présence du camp militaire dont les espaces non construits sont classés en zone **N** (ou plus exactement dans le secteur **NM**) plutôt qu'en zone **A**.



La zone agricole et son secteur Ac

On notera que le développement en extension de l'enveloppe urbaine (zone 1AU) se fait essentiellement sur des terrains situés entre la RD 1084 et la voie ferrée, marqués par le mitage urbain de la fin du XXe siècle.

L'impact sur l'exploitation agricole reste ici limité.

L'impact est plus fort au niveau de la zone 1AUX qui viendra étendre la zone d'activité sur des terrains actuellement utilisés par le poney club « Les cavaliers en herbe »

La surface de terrain aujourd'hui utilisé par le club (bâtiments, manèges, stockages, prés…) est d'environ 30 hectares. L'extension de la zone d'activité est donc susceptible d'impacter presque 10% de la surface aujourd'hui utilisée par l'activité… L'aménagement de la zone devra prendre en compte l'impact sur l'activité afin de ne pas mettre celle-ci en péril.

<u>Le règlement</u>

Le règlement prend aussi en compte les évolutions à l'œuvre au niveau de l'activité agricole autour du triptyque « production – transformation – distribution ». Pour cela il s'appuie sur l'article L151-11 du code de l'urbanisme et prévoit spécifiquement que :

> *« Les constructions et installations nécessaires à **la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.».*

On notera que le code de l'urbanisme prévoit aussi au L151-11 III que :

> *« Lorsque le règlement n'interdit pas les constructions ou les installations mentionnées au II du présent article, **les installations de méthanisation** mentionnées à l'article L. 111-4 sont considérées comme de telles constructions ou de telles installations. Ces projets d'installations sont préalablement soumis pour avis à la commission départementale de*

la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le règlement prévoit aussi, comme le permet l'article R151-23 d'autoriser :

« Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime »

Objectif N°3 : Préserver la ressource sylvicole

Le diagnostic agricole montre que la forêt occupe une place importante sur le territoire, mais aussi un morcellement foncier important et des parcelles à l'abandon. Le manque d'entretien des bois empêche leur régénération et augmente les risques d'incendie.

Les quelques éléments de boisements sont situés autour du Merdanson et sur la côtière de la Dombes au-dessus de La Valbonne.

On note toutefois une relative stabilité des boisements autour du Merdanson comme le montre la comparaison des photos aériennes entre 1955 et 2021.

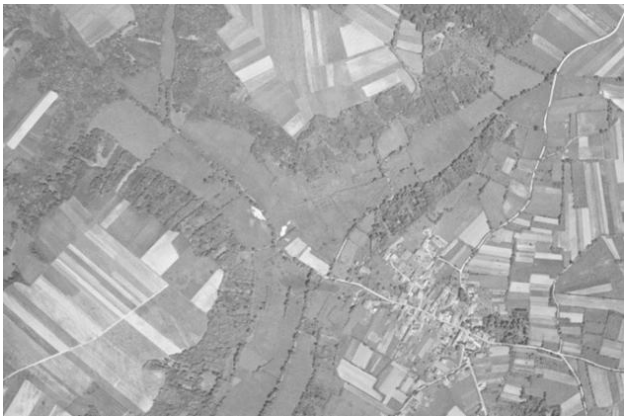


Photo aérienne de 1955

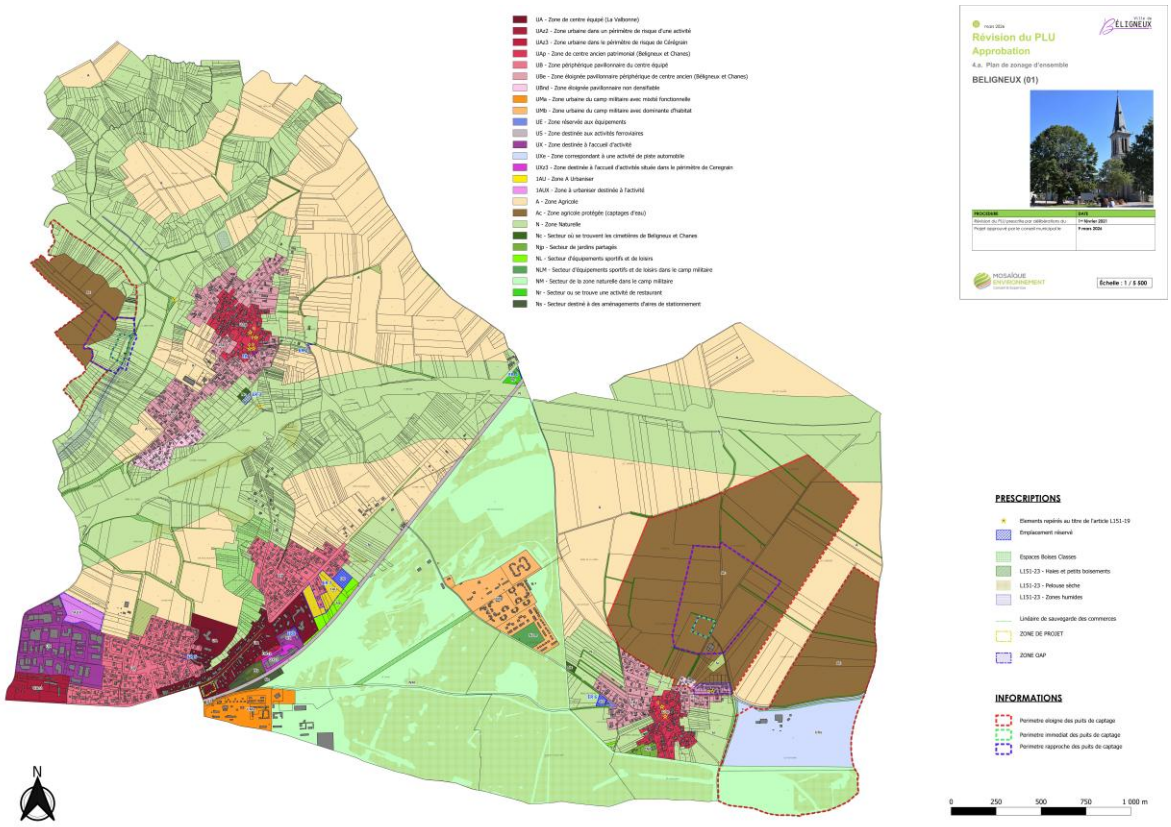
Photo aérienne de 2021 (source Géoportail)

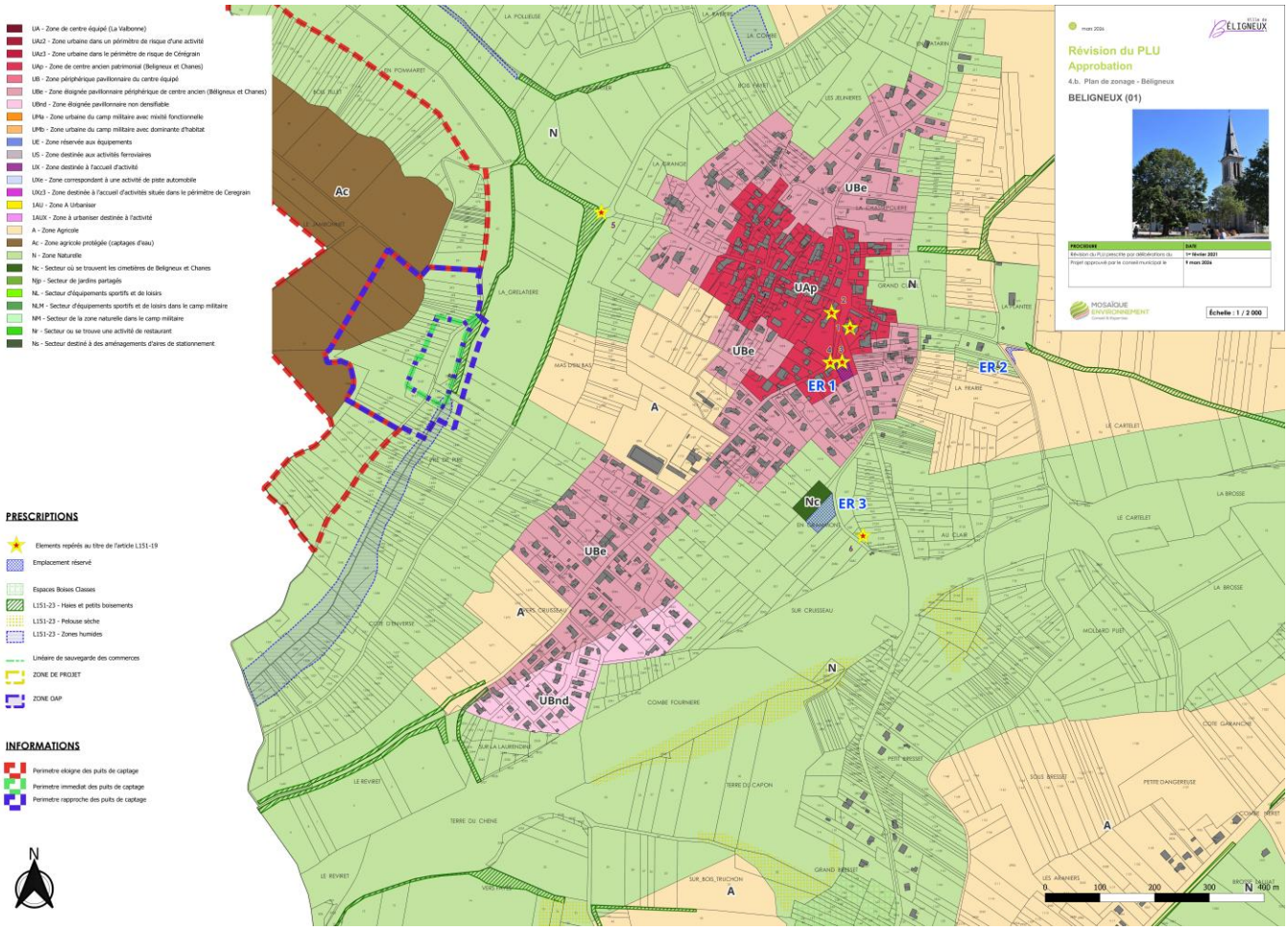
Ces ensembles sont classés en zone **N** dans laquelle le règlement autorise les constructions et installations nécessaire à l'exploitation sylvicole.

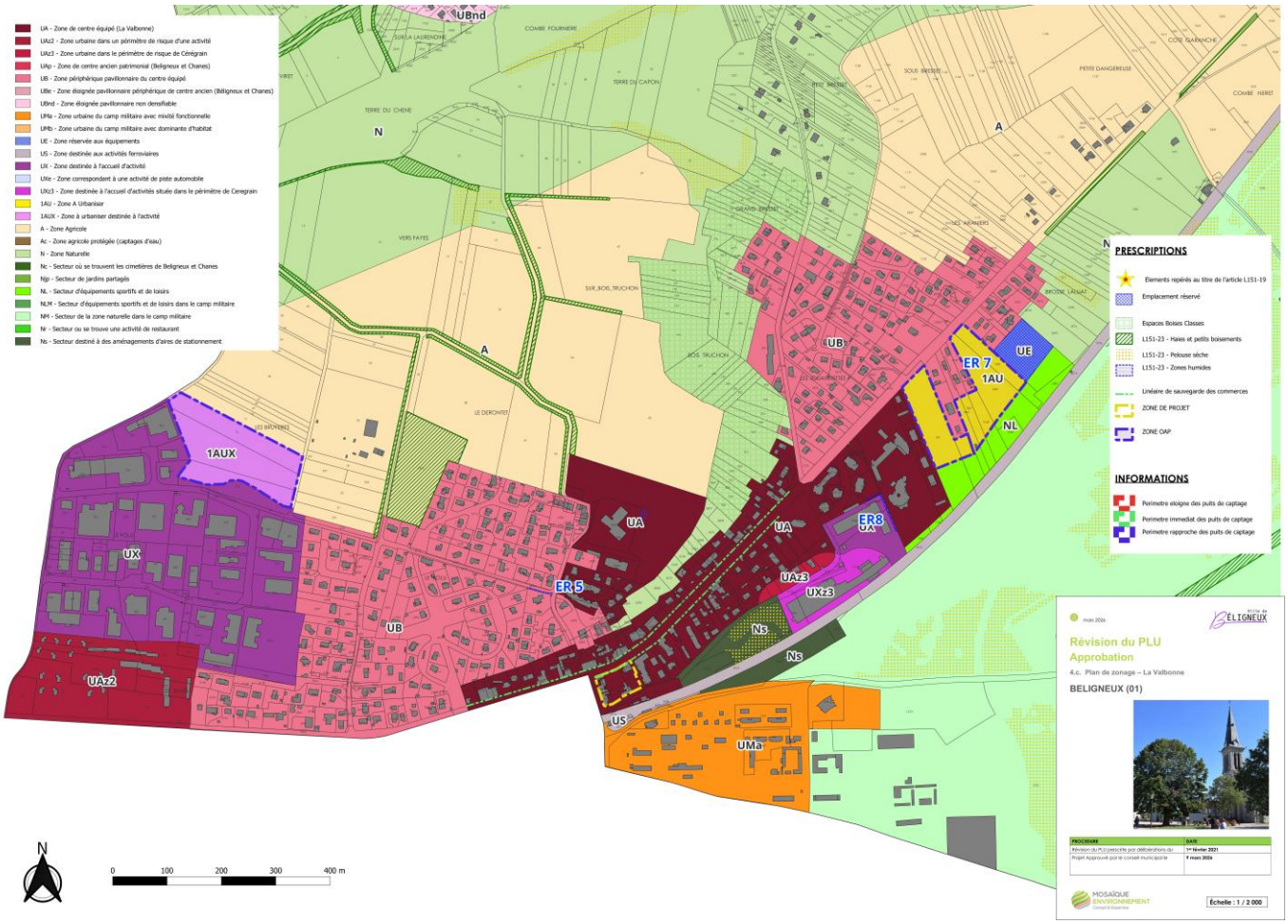
Afin de ne pas gêner l'exploitation sylvicole et, surtout, sa réorganisation du fait d'un foncier très dispersé entre de nombreux propriétaires, le PLU n'a pas prévu, dans le secteur du Merdanson, d'Espaces Boisés Classés qui pourraient rendre difficile certaines installations comme des plateformes de stockage de bois ou des voies d'accès pour l'exploitation du bois.

Sel le secteur de la côtière où les plantations peuvent avoir un rôle de tenue des terres voit la mise en œuvre d'Espaces Boisés Classés.

ZONAGE COMPLET DU PLU






UA - Zone de centre équipé (La Valbonne)
UAz2 - Zone urbaine dans un périmètre de risque d'une activité
UAz3 - Zone urbaine dans le périmètre de risque de Cérégrain
UAp - Zone de centre ancien patrimonial (Beligneux et Chanes)
UB - Zone périphérique pavillonnaire du centre équipé
UBe - Zone éloignée pavillonnaire périphérique de centre ancien (Béligneux et Chanes)
UBnd - Zone éloignée pavillonnaire non densifiable
UMa - Zone urbaine du camp militaire avec mixité fonctionnelle
UMb - Zone urbaine du camp militaire avec dominante d'habitat
UE - Zone réservée aux équipements
US - Zone destinée aux activités ferroviaires
UX - Zone destinée à l'accueil d'activité
UXe - Zone correspondant à une activité de piste automobile
UXz3 - Zone destinée à l'accueil d'activités située dans le périmètre de Ceregrain
1AU - Zone A Urbaniser
1AUX - Zone à urbaniser destinée à l'activité
A - Zone Agricole
Ac - Zone agricole protégée (captages d'eau)
N - Zone Naturelle
Nc - Secteur où se trouvent les cimetières de Beligneux et Chanes
Njp - Secteur de jardins partagés
NL - Secteur d'équipements sportifs et de loisirs
NLM - Secteur d'équipements sportifs et de loisirs dans le camp militaire
NM - Secteur de la zone naturelle dans le camp militaire
Nr - Secteur ou se trouve une activité de restaurant
Ns - Secteur destiné à des aménagements d'aires de stationnement
PRESCRIPTIONS
Elements repérés au titre de l'article L151-19
Emplacement réservé
Espaces Boisés Classes
L151-23 - Haies et petits boisements
L151-23 - Pelouse sèche
L151-23 - Zones humides
Linéaire de sauvegarde des commerces
ZONE DE PROJET
ZONE OAP
INFORMATIONS
Perimetre eloigne des puits de captage
Perimetre immediat des puits de captage
Perimetre rapproche des puits de captage
mars 2026
Révision du PLU
Approbation
4.c. Plan de zonage – La Valbonne
BELIGNEUX (01)
PROCEDURE
DATE
Révision du PLU prescrite par délibérations du
1er février 2021
Projet approuvé par le conseil municipal le
9 mars 2026
Échelle : 1 / 2 000
0
100
200
300
400 m

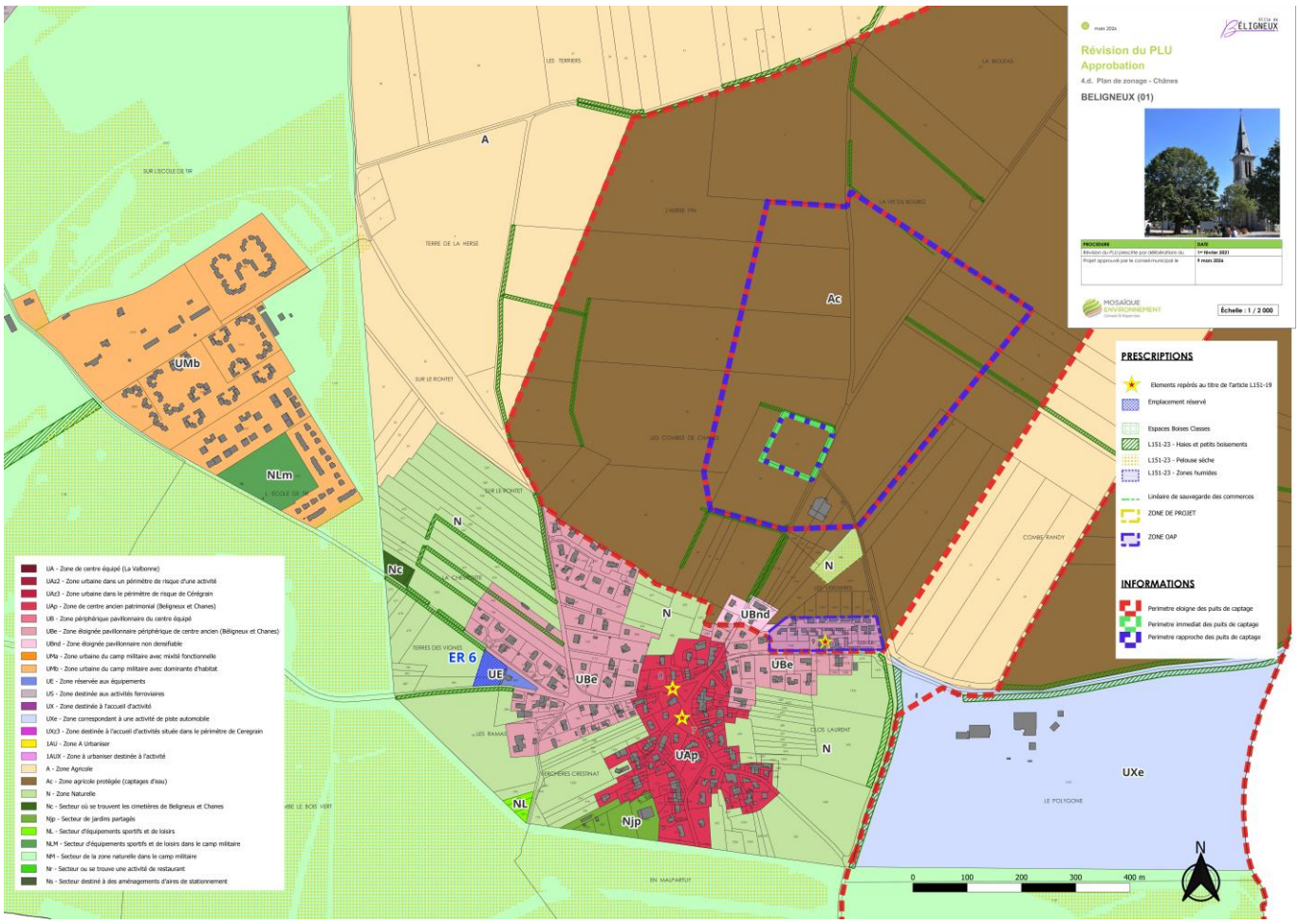

UA - Zone de centre équipé (La Valbonne)
UAz2 - Zone urbaine dans un périmètre de risque d'une activité
UAz3 - Zone urbaine dans le périmètre de risque de Cérégrain
UAp - Zone de centre ancien patrimonial (Beligneux et Chanes)
UB - Zone périphérique pavillonnaire du centre équipé
UBe - Zone éloignée pavillonnaire périphérique de centre ancien (Béligneux et Chanes)
UBnd - Zone éloignée pavillonnaire non densifiable
UMa - Zone urbaine du camp militaire avec mixité fonctionnelle
UMb - Zone urbaine du camp militaire avec dominante d'habitat
UE - Zone réservée aux équipements
US - Zone destinée aux activités ferroviaires
UX - Zone destinée à l'accueil d'activité
UXe - Zone correspondant à une activité de piste automobile
UXz3 - Zone destinée à l'accueil d'activités située dans le périmètre de Ceregrain
1AU - Zone A Urbaniser
1AUX - Zone à urbaniser destinée à l'activité
A - Zone Agricole
Ac - Zone agricole protégée (captages d'eau)
N - Zone Naturelle
Nc - Secteur où se trouvent les cimetières de Beligneux et Chanes
Njp - Secteur de jardins partagés
NL - Secteur d'équipements sportifs et de loisirs
NLM - Secteur d'équipements sportifs et de loisirs dans le camp militaire
NM - Secteur de la zone naturelle dans le camp militaire
Nr - Secteur ou se trouve une activité de restaurant
Ns - Secteur destiné à des aménagements d'aires de stationnement
PRESCRIPTIONS
Elements repérés au titre de l'article L151-19
Emplacement réservé
Espaces Boisés Classes
L151-23 - Haies et petits boisements
L151-23 - Pelouse sèche
L151-23 - Zones humides
Linéaire de sauvegarde des commerces
ZONE DE PROJET
ZONE OAP
INFORMATIONS
Perimetre eloigne des puits de captage
Perimetre immediat des puits de captage
Perimetre rapproche des puits de captage
mars 2026
Révision du PLU
Approbation
4.d. Plan de zonage - Chânes
BELIGNEUX (01)
PROCEDURE
DATE
Révision du PLU prescrite par délibérations du
1er février 2021
Projet approuvé par le conseil municipal le
9 mars 2026
Échelle : 1 / 2 000
0
100
200
300
400 m

TABLEAU DES SURFACES DES ZONES

REVISION DU PLU DE BELIGNEUX - TABLEAU COMPARATIF DES ZONES						
Type zone	**Libellé**	**PLU 2008 surface ha.**	**Type zone**	**Libellé**	**PLU 2025 surface ha.**	**Evolution**
ZONES URBAINES						
UA	Zone centrale d'habitation à densité forte	14,7	UA	Zone de centre équipé La Valbonne	17,28	
UAa	Zone de bâti existant dans les centre urbanisés	18,7	UAp	Zone de centre ancien patrimonial	14,53	
UAz2	Zone U dans un périmètre de risque	5,3	UAz2	Zone U dans un périmètre de risque	5,12	
UAz3	Zone U dans périmètre de risque Ceregrain	1,5	UAz3	Zone U dans périmètre de risque Ceregrain	0,40	
UB	Zone d'extension de l'urbanisation à densité moyenne	52	UB	Zone périphérique pavillonnaire (La Valbonne)	35,89	
N1	Zone naturelle constructible	29,8	UBe	Zone pavillonnaire éloignée (Béligneux - Châtes)	34,90	
			UBnd	Zone pavillonnaire non densifiable	3,96	
UMc	Zone destinée aux installations militaire (ass. Mil)	10,2	Uma	Zone urbaine mixte du camp militaire	7,54	
UMv	Zone destinée aux installations militaire (ass. Coll.)	6,4	Umb	Zone urbaine à dominante d'habitat du camp militaire	14,67	
			UE	Zone réservée aux équipements	1,04	
UX	Zone destinée à l'accueil d'activités	19,8	UX	Zone destinée à l'accueil d'activités	18,05	
UXe	Zone correspondant à une activité de piste automobile	25	UXe	Zone correspondant à une activité de piste automobile	24,71	
			UXz3	Zone d'activités dans le périmètre Ceregrain	1,50	
US		4,6	US	Zone réservée à l'activité ferroviaire	4,87	
		188			**184,47**	**-3,53**
ZONES A URBANISER						
1AU	Zone à urbaniser	1,5	1AU	Zone à urbaniser	2,51	
1AUd	Zone à urbaniser destinée à un projet d'ensemble	7	1AUX	Zone à urbaniser destinée à l'activité	2,64	
1AUe	Zone à urbaniser à destination d'équipement éducatif	7,3				
1AUm	Zone à urbaniser en terrain militaire	4,4				
2AUm	Zone d'urbanisation future en terrain militaire	13,4				
2AUm	Zone d'urbanisation future	18,1				
		51,7			**5,14**	**-46,56**
ZONES AGRICOLES						
A	zone agricole	414,5	A	zone agricole	331,78	
			Ac	Zone agricole protégée (captage d'eau)	140,55	
		414,5			**472,33**	**57,83**
ZONES NATURELLES						
N	Zone naturelle	418,9	N	Zone naturelle	414,90	
NM	Zone naturelle dans le camp militaire	245,9	NM	Zone naturelle dans le camp militaire	249,68	
Nc	Secteur de cimetière	0,08	Nc	Secteur de cimetière	0,44	
			Njp	Secteur pour jardins partagés	0,91	
NL	Secteur d'équipements sportifs et de loisirs	4,5	NL	Secteur d'équipements sportifs et de loisirs	2,01	
NLm	Secteur d'équipements sportifs et de loisirs dans le camp	1,4	NLm	Secteur d'équipements sportifs et de loisirs dans le camp	1,38	
			Nr	Secteur où se trouve une activité de restaurant	0,51	
			Ns	Secteur pour des aires de stationnement	2,20	
Nle	Secteur pour activités équestres	7,72				
		678,5			**672,03**	**-6,47**
TOTAL						
		1332,7			**1333,97**	

Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (habitat)

L'essentiel de la consommation de l'espace pour la production de logements se fait donc à l'intérieur des enveloppes urbaines. La consommation d'espace naturel, agricole et forestier induite par le PLU est donc lié essentiellement à la zone **1AU** correspondant à la zone de développement à l'entrée Nord-Est de la commune, soit en tout **2,51 hectares**.

Toutefois, une part de ces 2.51 hectares ne correspondent pas à des Espaces Naturels, Agricole et Forestiers (ENAF).

Consommation d'ENAF sur la zone 1AU

La consommation d'ENAF sur cette zone **1AU** est de **2.15 hectares**.

Par ailleurs, il faut aussi compter le « coup parti » correspondant au secteur du Folu vers la maison de retraite correspondant à une surface d'environ 2.8 hectares

La zone du Folu ayant fait l'objet d'une autorisation d'aménager

Toutefois, ces terrains correspondent à l'ancien terrain de football, et donc à un espace déjà anthropisé, même si l'arrêt de l'activité sportive et le non entretien ont abouti à un début d'enfrichement.

Photo aérienne de 1993

On notera que la zone **UE** prévue pour l'implantation de bâtiments sportifs correspond à un terrain actuellement artificialisé (plate-forme pour une entreprise de TP.

<u>Trajectoire de la loi climat et résilience (habitat)</u>

L'observatoire de l'artificialisation des sols indique les chiffres suivants pour la période 2011-2020: **3 hectares de consommation d'ENAF** pour l'habitat.

La consommation théorique pour la période 2021- 2031 devrait donc être de l'ordre de 1.5 hectares. Il s'agit toutefois d'une consommation théorique puisque c'est le SCoT qui devra déterminer à terme les clés de répartition de la consommation d'ENAF entre les différentes intercommunalités et les communes.

On peut penser que Béligneux, commune bénéficiant d'une gare et qui sera forcément impacté par la demande en logement liée à la mise en œuvre du projet d'EPR2, avec ce

dépassement de consommation (2,15 hectares au lieu de 1.5…) pourra s'inscrire avec ce PLU dans la trajectoire de la lo climat et résilience.

Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (activités)

La consommation d'espace naturel, agricole ou forestier pour l'activité se fera au niveau de la zone **1AUX** qui correspond entièrement à des espaces agricoles

Consommation d'ENAF sur la zone 1AUX

La consommation est donc ici de **2.64 hectares**.

L'observatoire de l'artificialisation des sols indique une consommation pour l'activité de **0.4 hectares** pour la période 2011-2020.

La compétence développement économique relevant de la Communauté de communes, il convient donc ici d'attendre les arbitrages des intercommunalités en matière de développement économique et leur traduction du SCoT pour juger de l'inscription ou non dans la trajectoire de la loi « climat et résilience.

INDICATEURS

Habitat et logements

L'évaluation des résultats de l'application du plan pourra être réalisé sur la base de l'observatoire des constructions SITADEL et des registres des permis de construire des communes du territoire.

Quatre types d'indicateurs pourront être utilisés :

- la mise en évidence du rythme de construction annuel sur la commune ;
- le type de logements créés (maisons individuels purs, logements individuels groupés, et logements collectifs ou intermédiaires) mais également s'il s'agit de logement neuf ou de réhabilitation ;
- la localisation des constructions, de manière à évaluer la proportion de construction réalisée dans les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain (les dents creuses) ou dans les secteurs d'extension ;
- la consommation foncière par logement.

Finalement, les premiers et deuxièmes indicateurs pourront être étudiés par l'intermédiaire de l'observatoire des constructions SITADEL, et les troisièmes et quatrièmes indicateurs pourront être appréhendés grâce au registre des permis de construire des communes du territoire.

On se servira aussi des statistiques de l'INSEE afin de mesurer les évolutions démographiques en termes de croissance, mais aussi de pyramide des âges

Consommation de l'espace

La consommation de l'espace pourra être mesurée :

- De manière générale à partir des chiffres de l'observatoire de l'artificialisation des sols
- De manière plus précise à partir du registre des permis de construire (dans ce cas un observatoire devra être mis en place afin de noter les éléments sur une base SIG au fur et à mesure des constructions).

Assainissement et eau potable

Au niveau de l'assainissement et de l'eau potable, l'analyse des RPQS permettra de vérifier l'adéquation du développement avec l'état de la ressource en eau et avec les stations d'épuration utilisées.

Préservation des espaces naturels

Sur la protection des éléments boisés, une comparaison sur photo aérienne permettra de vérifier la réelle protection des éléments repérés au titre de l'article L151-23 et au titre des espaces boisés classés.