

**S.C.P. BOUILHOL, BERNARD et RAMEL - Architectes D.P.L.G. - Urbaniste - Paysagiste**  
582, allée de la Sauvegarde - 69009 LYON - Tel : 04-78-83-61-87 - Fax : 04-78-83-64-62  
5 a, route de Saint-Maurice-de-Gourdans - 01800 MEXIMIEUX - Tel : 04-74-61-11-33

# Elaboration du **P.L.U.** **Plan Local d'Urbanisme**

## **COMMUNE DE SAINT ETIENNE LA VARENNE**

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

**Novembre 2008**

**Dossier pour Approbation**

**2**

Approuvé le : 13/10/89  
Mise en élaboration le : 10/06/03  
Exécutoire le :



# SOMMAIRE

<b>I. MAITRISER LE RYTHME DE DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>3</b>
▪ I.1. Le choix d'objectifs de développement démographique cohérents et équilibrés	4
▪ I.2. Définir les conditions de développement du bourg	5
▪ I.3. Fixer les limites du développement des pôles d'habitat en dehors du bourg	5
<b>II. PRESERVER L'IDENTITE RURALE DE LA COMMUNE.....</b>	<b>6</b>
▪ II.1. Mettre en place les conditions préalable à la réhabilitation du bâti existant en zone agricole	6
▪ II.2. Affirmer l'identité des hameaux	6
▪ II.3. Préserver les richesses écologiques et paysagères	6
<b>III. METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE.....</b>	<b>8</b>
▪ III.1. Les conditions et opérations de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale	8
▪ III.2. L'organisation du développement artisanal	8
▪ III.3. Activité agricole et viticole	9
<b>IV. VALORISER LES ESPACES PUBLICS ET SECURISER LES DEPLACEMENTS .....</b>	<b>10</b>
▪ IV.1. Réorganiser des équipements publics et leur diversification	10
▪ IV.2. Structurer le réseau viaire :	10
▪ IV.3. Prévoir les conditions d'aménagement des entrées de ville	10
<b>V. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS .....</b>	<b>11</b>
▪ V.1. Risques géologiques	11
▪ V.2. Risques d'érosion	11



## PREAMBULE

L'article L 123-1 du code de l'urbanisme instaure au sein des plans locaux d'urbanisme *«un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune»*.

Répondant aux enjeux dégagés dans le diagnostic et dans l'état initial de l'environnement, et s'appuyant sur les préconisations issues du rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable est, à l'intérieur du dossier de PLU, la traduction formelle, directe et synthétique du projet communal de la Commune de Saint Etienne la Varenne.

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

## LES PRINCIPES FEDERATEURS DU DEVELOPPEMENT DURABLE DE SAINT ETIENNE LA VARENNE

Penser l'avenir de Saint Etienne la Varenne, et porter des projets à même de garantir l'équilibre et la soutenabilité de son développement passe par la prise en compte d'un certain nombre d'enjeux majeurs, parmi lesquels :

- La garantie d'un équilibre du développement, et notamment entre espaces habités, espaces de production et espaces libres,
- La préservation d'une identité rurale basée sur la viticulture, les richesses écologiques et paysagères, ainsi qu'une architecture traditionnelle caractéristique du beaujolais.
- La pérennisation et le développement des activités économiques,
- La valorisation des espaces publics et la sécurisation des déplacements,
- La prévention des risques naturels identifiés sur le territoire communal.

## I - MAITRISER LE RYTHME DE DEVELOPPEMENT

### *1.1. Le choix d'objectifs de développement démographique cohérents et équilibrés*

La commune a souhaité organiser son potentiel de développement tout en maîtrisant son évolution d'habitants à moyen et long terme, notamment dans un but de préservation de l'identité rurale de Saint Etienne la Varenne.

Selon l'enquête complémentaire de recensement de l'Insee en 2005, la population communale est de 642 habitants. En tenant compte des espaces encore disponibles identifiés à partir des secteurs du MARNU non encore construits, la commune pourrait encore accueillir 3,25% de population chaque année, ce qui représente une croissance de 60 % de sa population d'ici 15 ans.

Le diagnostic a identifié les principales conséquences d'une telle croissance, si celle-ci s'avérait effective :

- Un déséquilibre entre équipements publics et besoins de la population nouvelle, concernant particulièrement les capacités de la station d'épuration, de l'adduction en eau potable, et des équipements scolaires.
- Une perte de lisibilité des espaces et d'identité des hameaux, avec le risque de fusion entre d'une part les secteurs du Mas de Bagnols et de Sigaud, et d'autre part du Moulin à Vent, du Petit Vernay et de Briade.

Aussi, afin de garantir un équilibre de développement de la commune et de préserver l'identité de ses hameaux et de son paysage, le groupe de travail a choisi d'affirmer des coupures vertes entre certains hameaux, et de diminuer certaines zones identifiées en U par le MARNU lorsque leur urbanisation potentielle risquait de nuire à l'équilibre général du territoire.

Le PLU de Saint Etienne la Varenne vise donc un objectif de croissance démographique équilibré, situé aux alentours de 1,35% par an, sans développement supplémentaire des zones destinées à l'urbanisation.

Une telle perspective d'évolution est réaliste à échéance de 15 ans, en sachant que les équipements actuels permettent d'accueillir cette croissance de la population (équipements, réseaux, station d'épuration...), la commune étant notamment couverte par le Schéma Directeur d'Assainissement, réalisé par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Vauxonne.



### ***1.2. Définir les conditions de développement du bourg***

L'une des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est de renforcer la notion de centralité du bourg tout en conservant un caractère rural.

Le principe retenu est de « greffer » l'urbanisation nouvelle sur le bourg existant tout en limitant l'urbanisation aux structures existantes de hameau.

Le centre bourg de Saint Etienne la Varenne dispose d'une situation de promontoire, qui limite tout développement à un secteur situé au nord, dont l'impact paysager est particulièrement important.

La commune a souhaité permettre son urbanisation, mais afin de garantir la cohérence de ce développement ainsi que la qualité de la composition urbaine, cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du document d'urbanisme.

Le projet qui aboutira devra intégrer des solutions urbanistiques visant à promouvoir la mixité sociale et spatiale, tout en restant fidèle à l'esprit du lieu, en évitant le développement sur ce site d'un habitat individuel consommateur d'espace, la forme urbaine à privilégier devant se rapprocher de celle du bourg, avec une forme urbaine étudiée pour l'accueil de constructions groupées. Aussi, en choisissant de conserver la maîtrise de développement de ce secteur, la commune veille à la qualité architecturale et urbanistique du devenir de son bourg.

De tels choix ont pour ambition de favoriser un urbanisme d'épaississement, tout en préservant l'effet de promontoire du village, et en valorisant la prégnance paysagère des coteaux bordant le bourg.

### ***1.3. Fixer les limites du développement des pôles d'habitat en dehors du bourg***

La commune de Saint Etienne la Varenne possède la particularité d'une répartition multipolaire de l'habitat et des activités.

Ces différents sites sont le Moulin à Vent, le Petit Vernay, le Mas de Bagnols, et Sigaud, ainsi que le Paquis et Briade, dont le développement récent s'est fait sous la forme d'importants lotissements.

Dans son souhait de recentrer le développement futur sur le centre bourg, la commune met en place à travers le PLU la fixation des limites de ces secteurs d'habitat, où subsistent quelques activités, par la redéfinition des zones urbaines, que le zonage du MARNU étendait de manière trop importante au vu des capacités de développement de la commune, et des impératifs de préservation du paysage et de l'identité locale.



## **II. PRESERVER L'IDENTITE RURALE DE LA COMMUNE**

### ***II.1. Mettre en place les conditions préalable à la réhabilitation du bâti existant en zone agricole***

La commune est riche d'un patrimoine ancien, particulièrement dans le domaine de l'architecture traditionnelle rurale. Cependant, un certain nombre de ces bâtiments dotés d'un caractère architectural ou patrimonial se trouvent en zone agricole, dans laquelle la loi SRU ne permet l'aménagement de bâtiments existants qu'à la condition que ce soit nécessaire à l'activité agricole.

Aussi le risque est-il important de voir certaines bâtisses laissées à l'abandon car n'intéressant pas l'activité agricole, et n'étant pas aménageables par les autres habitants potentiels.

Les actions visant à encourager la restructuration du bâti ancien passent par le repérage spécifique des bâtiments situés en zone agricole, dont la valeur architecturale ou patrimoniale justifie l'autorisation de changer de destination.

### ***II.2. Affirmer l'identité des hameaux***

Par ailleurs, la zone agricole est ponctuée de structures de hameaux (Vernay, La Roche, le Carra, Monceau, Laprat, La Rivière, Champagne, etc.), dont les bâtiments n'ont pas forcément de rapport avec l'activité agricole. L'architecture, la morphologie et l'organisation de leur noyau ancien sont des éléments identitaires à protéger et à mettre en valeur. La commune, à travers le PLU, souhaite reconnaître l'identité particulière de ces hameaux, et préserver leur vitalité en leur attribuant un zonage approprié aux besoins de réhabilitations, voire d'extensions limitées des bâtiments existants.

Cette mesure vise à promouvoir la réhabilitation du bâti existant, et par là même l'entretien du patrimoine et du paysage local. Elle participe également à l'amélioration des conditions d'accueil touristique.

La commune tient particulièrement à éviter le mitage des terres agricoles, et a décidé de contenir les hameaux dans leurs limites existantes.

### ***II.3. Préserver les richesses écologiques et paysagères***

Le diagnostic a montré l'étendue des richesses naturelles de la commune, et notamment de son paysage alternant plaines et coteaux viticoles, caractéristique du Beaujolais.

La nécessité évidente de préserver ces éléments constitutifs de la qualité de vie et de l'identité de la commune trouve sa mise en œuvre à travers quelques outils que le groupe de travail a choisi de mettre en place dans le cadre du présent PLU.

Tout d'abord, les abords des cours d'eau sont entourés d'un zonage adapté à la préservation du rôle paysager des ripisylves, ainsi qu'à la préservation des écosystèmes spécifiques qu'elles hébergent.

Par ailleurs, la commune a fait le choix de préserver plusieurs espaces boisés remarquables, qu'elle choisit de traduire par un repérage en espaces boisés classés. La plupart se situent dans les secteurs nord et ouest de la commune, tandis que d'autres sont plus ponctuels, notamment aux abords du château du Bluizard.

La commune s'est également attachée à assurer la pérennité des coupures vertes existant entre les hameaux, mais pour lesquelles le zonage U du MARNU représentait un risque qui ne devait pas être renouvelé dans le cadre du présent document.

Ces coupures nécessaires sont particulièrement stratégiques entre les hameaux du Mas de Bagnols et de Sigaud, et entre le Moulin à Vent, le Petit Vernay et Briade, évitant ainsi la création d'une continuité urbaine sans structure risquant de nuire à l'identité locale, et d'obstruer les cônes de vue paysagers identifiés dans le cadre de l'étude paysagère menée dans le cadre de l'élaboration du PLU.



### **III. METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE**

#### ***III.1. Les conditions et opérations de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale***

La commune de Saint-Etienne-la-Varenne ne dispose pas d'un appareil commercial très conséquent puisqu'elle ne compte qu'un seul commerce multiservices.

##### **III.1.1. Le maintien de l'existant**

L'objectif pour la collectivité est d'abord de veiller au maintien des conditions de la pérennité de l'existant. Dans le cadre du P.A.D.D, les propositions de la commune se limiteront à servir d'interface pour faciliter les transitions ou la réinstallation de nouveaux commerces.

Ainsi la commune souhaite conserver et valoriser ses commerces et services de proximité, ainsi que l'artisanat local représenté par 14 professionnels, par la mise en place de nouvelles zones d'urbanisation en extension du centre, affirmant une occupation du sol mixte entre habitat et activités.

##### **III.1.2. Le développement éventuel**

A terme, à l'occasion de la construction de logements, de la reconquête ou de la transformation du bâti ancien, il est vraisemblable que d'autres activités professionnelles de commerce, services et éventuellement d'artisanat s'intègrent au tissu villageois, au vu de l'augmentation de la population prévue par le nouveau P.L.U.

#### ***III.2. L'organisation du développement artisanal***

La commune de SAINT-ETIENNE-LA-VARENNE souhaite mener à bien sa politique d'aménagement et de développement d'activités artisanales de proximité sur son territoire en créant une zone artisanale de proximité.

La mise en place d'une zone d'activités d'environ 2,5 hectares dans le secteur de Jonchère, en liaison avec la commune voisine de Saint-Etienne-les-Ouillères, permettrait d'accueillir les artisans locaux. La situation de cette zone en bordure de la RD n°133 en facilite l'accès.

Outre le développement des activités économiques, une telle action a également pour vocation de participer à la réduction de la part des déplacements d'actifs vers les grandes agglomérations (principalement Villefranche sur Saône et Lyon), dont le développement est peu compatible avec les principes du développement durable, et particulièrement la limitation d'émanations de CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère.



### **III.3. Activité agricole et viticole**

La quasi-totalité des terres agricoles de Saint Etienne la Varenne est couverte par deux appellations d'origine contrôlées, à savoir Beaujolais-Village et Brouilly.

La commune souhaite évidemment soutenir et valoriser l'activité viticole, particulièrement dans une période difficile.

Dans le cadre du P.L.U., le principal outil à mettre en œuvre est la création d'un grand zonage agricole cohérent, favorisant la pérennité des exploitations par un règlement garantissant l'exclusivité de l'activité agricole sur les terrains concernés.

Toute urbanisation y étant impossible, les exploitations sont protégées de deux phénomènes constituant généralement un péril pour le maintien des activités.

Ces périls à éviter sont :

- le mitage des terres par des constructions nouvelles non nécessaires à l'activité, qui apportent une urbanisation non structurée et consommatrice d'espace,
- la spéculation foncière, qui peut empêcher certains jeunes exploitants de s'engager dans des investissements à long terme.

## **IV. VALORISER LES ESPACES PUBLICS ET SECURISER LES DEPLACEMENTS**

Afin de répondre à l'augmentation à venir de la population, la commune a réfléchi à l'organisation des équipements publics dans le centre village.

### ***IV.1. Réorganiser des équipements publics***

L'évolution de Saint-Etienne-la-Varenne passe par une réorganisation des équipements et des services. Le bourg rassemble quelques services de proximité, dont un commerce multiservices, dans un rayon relativement restreint qui reste à l'échelle du piéton.

Le P.L.U confortera et renforcera cet atout, de manière à bien affirmer la notion de pôle de services administratifs, scolaires, pour les populations qui trouvent ici un premier niveau de prestations dont elles ont besoin.

Les éléments d'attraction et d'animation que représentent les équipements et les services publics doivent rester groupés dans le centre. La réflexion de la commune sur l'aménagement de la place du village, la restructuration du bâtiment de la Mairie et de l'école entre dans cette logique de développement du bourg et de ses abords immédiats.

### ***IV.2. Structurer le réseau viaire :***

La commune a analysé en détail les besoins en matière de voirie afin d'assurer une bonne structuration de l'ensemble du réseau viaire, des liaisons sur l'ensemble de son territoire et une desserte efficace des zones d'urbanisation.

Elle a notamment décidé de veiller à la qualité de la desserte des voiries, ainsi qu'à la sécurité des carrefours existants ou futurs, et portions de voiries dangereuses par la mise en place d'emplacements réservés.

Sont particulièrement concernés par ces nécessaires sécurisations de voirie les V.C. 4, RD n°133, RD n°62 et chemin rural n°9.

### ***IV.3. Prévoir les conditions d'aménagement des entrées de ville***

Une réflexion sur l'intersection de la RD 62 et de la rue de la poste sera à prendre en compte et à identifier comme un marquage d'entrée de ville important.

Dans le cas de cette entrée Nord du bourg, une intention particulière d'aménagement sera à demander au concepteur afin d'aménager la nouvelle zone comme la « porte d'entrée » du village.



## **V. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS**

Le territoire de Saint-Etienne-la-Varenne est affecté par des risques susceptibles de grever l'utilisation des sols :

### ***V.1. Risques géologiques***

Saint-Etienne-La-Varenne est soumise à des risques géologiques sur les secteurs Nord et Ouest de son territoire. Ces risques sont des risques faibles avec ravinement ou ruissellement sur des pentes moyennes et glissement potentiel.

Etant dans l'impossibilité d'accorder un permis de construire sur les terrains concernés sans avoir au préalable fait réaliser une étude permettant de préciser ce risque, la commune a fait le choix de missionner un expert en hydrogéologie afin de déterminer les conditions de constructibilité en fonction de risques précisément évalués, et d'en tenir compte dans le règlement du PLU.

### ***V.2. Risques d'érosion***

La commune est concernée par des risques d'érosion. Une étude hydrologique des coteaux viticoles a été réalisée par le bureau d'études BCEOM.

**En conclusion,** le Plan d'Aménagement de Développement Durable (P.A.D.D) s'inscrit dans une logique de durée, et marque des orientations simples mais fortes :

- Evolution maîtrisée de la population.
- Développement dans la continuité du village en épaisseur.
- Valorisation de la place actuelle du centre comme élément fédérateur.
- Prévention des risques naturels géologiques et d'érosion,
- Dynamisation de la vie économique avec la création d'une zone d'activités en lien avec St Etienne des Oullières.
- Protection des sièges agricoles.
- Valorisation de l'activité agricole sur la commune.



## Elaboration du P.L.U. - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Elaboration du P.L.U. - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

