



# **Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme**

Rapport de présentation

## Préambule

La commune de Bagnols est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 12 novembre 2015.

La présente évolution du PLU a pour objet :

- **Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone UB du quartier du Plan**

La procédure de modification est encadrée par l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme.

## 1. Le contexte

### 1.1. Une commune rurale attractive

Bagnols est une commune rurale située dans le canton de Val d'Oingt qui attire une population urbaine croissante désireuse de s'installer dans un cadre préservé.

La commune est positionnée de manière stratégique entre la D19 et la D338, à quelques minutes de la gare de Ligny aux Ponts-Tarrets et de la gare de Chessy-les-Mines et à 10 minutes de l'entrée sur l'A89 au Pont-Dorieux et à 15km de l'échangeur avec l'A6. Les liaisons avec les villes de Villefranche-sur-Saône et de Tarare ainsi que la Métropole de Lyon sont ainsi assurées.

L'attractivité de la commune est renforcée par la qualité patrimoniale du site au cœur du Beaujolais des Pierres Dorées.

### 1.2. Rappel des orientations du PLU approuvé

Ces orientations sont exprimées dans le PADD dont les grands principes généraux d'aménagement et de développement sont transcrits à travers 3 thématiques :

- **Assurer le renouvellement des générations par un développement résidentiel maîtrisé et garant de la mixité sociale**
  - o Assurer le renouvellement des générations par un accueil maîtrisé de population
  - o Encourager la diversité de l'offre d'habitat et la mixité sociale
  - o Une organisation urbaine cohérente avec les caractéristiques urbaines et patrimoniales du territoire
- **Faire de Bagnols un territoire équilibré au cœur du Beaujolais**
  - o Préserver le lieu de vie du Bourg
  - o Assurer les conditions du développement économique local en rapprochant zones d'habitat et zones d'emploi
  - o Maintenir la vocation agricole du territoire et permettre son développement
  - o Favoriser le développement des activités touristiques
- **Valoriser la qualité environnementale comme élément essentiel de l'identité communale**
  - o Assurer un développement urbain soucieux de l'identité communale et du paysage
  - o Favoriser un développement territorial durable
  - o Préserver les sites naturels et remarquables, la trame verte et bleue

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières.

- **zones urbaines UA, UB et Ui** : (articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123-4 - R.123.5) « Peuvent être 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 ». (R.123-5)

- **zones à urbaniser AU** : (articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6) « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune 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 la zone, le projet d’aménagement et de développement durable 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 prévus par le projet d’aménagement et de développement durable 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 la zone, son ouverture à l’urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d’urbanisme ».
- **zones agricoles A, Aa et Ah** : (articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7) « Peuvent être 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. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif et à l’exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».
- **zones naturelles et forestières N – Nh - NL – Nt** : (articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8) « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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 ».

## 2. La modification simplifiée

### 2.1. Objet de la modification simplifiée

La procédure de modification a pour objet la modification de l’orientation d’aménagement et de programmation de la zone UB du quartier du Plan.

Ce secteur se situe en continuité du quartier du Plan, sur la partie Nord. Il est compris dans la zone UB du PLU. Le secteur concerné par l’OAP est longé sur sa partie Ouest par la voie communale. La superficie totale de ce secteur est de 1,6 hectare.

Actuellement, l’OAP indique : « Le périmètre concerné par l’OAP devra faire l’objet d’une opération et d’un aménagement d’ensemble. » Avec une densité de 15 logements par hectare, la croissance démographique induite par un tel aménagement sera forte pour la commune qui compte aujourd’hui à peine 750 habitants.

Cette obligation d’un aménagement d’ensemble va en contradiction avec différents principes du PADD repris ci-après :

- « ne pas bouleverser les équilibres locaux »,
- « pouvoir conserver l’image d’une commune vivante en assurant le renouvellement des générations »,
- « pérenniser les équipements publics, notamment l’école »,
- « correspondre au niveau d’équipement de la Commune ».

La municipalité souhaite encourager l’arrivée de nouveaux habitants non pas en une fois et sur un court laps de temps mais en **plusieurs phases** pour permettre de les intégrer au mieux et de leur

proposer des services de qualité et un environnement préservé à la hauteur des possibilités financières et matérielles de la commune.

**Il est donc proposé d'ouvrir la possibilité à un aménagement par phase de cette zone.**

Le premier paragraphe des principes de composition sera complété et modifié ainsi :

*Le périmètre concerné par l'OAP devra faire l'objet d'une opération et d'un aménagement d'ensemble qui devra être réalisé en 2 ou 3 phases en gardant une cohérence globale. Le principe sera donc de prévoir une ouverture progressive à urbanisation par phase, avec une réalisation des équipements internes suffisants. Ce point est important car le caractère suffisant des réseaux conditionne l'ouverture à urbanisation et donc la réalisation de chaque phase. L'ensemble de l'opération devra être équilibré tout au long des phases. La finalité de l'opération demeure l'urbanisation du quartier du Plan une fois toutes les phases achevées, en assurant un développement modéré correspondant au niveau d'équipement de la commune.*

## 2.2. La traduction dans le dossier réglementaire

### Le rapport de présentation

Aucune modification n'est apportée.

### Le PADD

Aucune modification n'est apportée.

### Les emplacements réservés

Aucune modification n'est apportée.

### Les annexes

Aucune modification n'est apportée.

### L'orientation d'aménagement et de programmation

Le premier paragraphe de la partie « Principes de composition » est modifié.

### Le règlement

Aucune modification n'est apportée.

### Le document graphique

Aucune modification n'est apportée.

## 2.3. Les impacts de la modification sur les surfaces des zones

Elles ne sont pas modifiées.

La zone UB sera aménagée sur la même superficie au terme de l'opération et de l'aménagement phasés.

## 2.4. Impact sur l'environnement.

La présente modification n'engendre aucun impact sur l'environnement. Il s'agit de faire évoluer le PLU uniquement pour mieux maîtriser le développement urbain. Aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.