



## 1 Sur la justification du projet démographique

La commune de Beaujeu est une commune de centralité relai du SCOT Beaujolais.

Elle est située à 14 km de la gare de Belleville à laquelle elle est reliée par un transport en commun du Conseil départemental (SYTRAL) ainsi qu'une ligne en direction de Villefranche.

Le diagnostic a montré que Beaujeu accueille de très nombreux équipements dans tous les domaines : socio sanitaires, administratifs, de santé, éducation, culturels etc. Son taux d'équipements est estimé à celui d'une ville de 6000 à 8000 habitants. De plus la commune a développé et soutenu de nouveaux équipements : maison de santé, rénovation de l'hôpital, développement d'équipements culturels et touristiques. La commune dispose aussi de commerces et de services de proximité nombreux. Aussi Beaujeu constitue une centralité pour tout l'arrière- pays beaujolais.

Ce taux d'équipements existants va bien au-delà des besoins du projet démographique de la commune.

La commune de Beaujeu a une situation singulière : elle a subi depuis plusieurs années un développement en deçà de ses capacités d'accueil et de son rôle de centralité. En effet, le développement résidentiel s'est réalisé sur les communes voisines très rurales dont les documents d'urbanisme étaient très ouverts au développement, tout en bénéficiant des services et équipements présents à Beaujeu. Ce développement s'est réalisé au détriment de Beaujeu et a contribué à créer un déséquilibre sociologique avec le départ des CSP+.

Le SCOT a bien identifié cette problématique en reconnaissant à Beaujeu un développement accru et nettement supérieur à celui des communes voisines.

Aussi le PLU de Beaujeu inscrit le retour à des conditions normales de développement à l'échelle des capacités de la commune avec un rythme de croissance de 1% par an. L'objectif démographique prévu par le PLU correspond à celui prévu par le SCOT

D'ailleurs le Préfet de Région a retenu Beaujeu dans sa politique « Bourg centre » pour son rôle par rapport au Nord du Rhône, la commune constituant un pôle relai par rapport aux centres de Belleville et de Villefranche-sur-Saône.

## 2 Sur la consommation d'espaces

Le PLU n'inscrit pas de développement hors de l'enveloppe urbaine, l'ensemble des logements nécessaires au développement démographique sera réalisé :

- Par renouvellement urbain (notamment sur le grand projet des Tanneries porté par la commune : habitat collectif)
- Par densification raisonnée des espaces de lotissements en intégrant les problématiques de divisions parcellaires potentielles
- Par reconversion du bâti ancien vacant (renouvellement, réhabilitation...)
- Par la densification des dents creuses
- Et par deux zones AU représentant au total 5.18 ha (habitat intermédiaire). Ces deux zones AU ont d'ailleurs été considérées par les services de la DDT comme inscrites dans l'enveloppe urbaine dans le cadre de l'analyse des sites de développement de la commune. On pourrait considérer que la seule consommation potentielle d'espace serait constituée de ces 2 zones AU. Les OAP de ces deux zones sont en cours d'élaboration en collaboration avec l'ABF, elles n'ont pas été travaillées avant la validation des sites par les services de la DDT et de la chambre d'agriculture intervenue en juillet 2017.

Si le PADD prévoit une densité moyenne de 20 logements/ha, il faut bien comprendre que cette moyenne se répartit entre des opérations plus denses : habitat collectif et intermédiaire et des opérations à l'échelle urbaine des espaces pavillonnaires donc potentiellement moins denses.



zone	surface en ha
A	189,49
Ap	620,58
AU	5,18
N	864,15
NL1	8,21
NL2	0,13
Np	8,46
Ua	20,77
Uah	1,57
Uar	0,36
Ub	18,79
Uc	18,77
Uch	1,40
Ue	4,22
Ui	4,14
Up	1,80
Ut	0,37

### 3 Sur le patrimoine et le paysage

La commune de Beaujeu recèle un patrimoine bâti historique remarquable en grande partie protégé par des périmètres MH. La commune a par ailleurs lancé en lien avec l'ABF une réflexion sur la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Une autre démarche est aussi envisagée par l'ABF avec l'inscription de Beaujeu dans le label « grand site de France » pour son urbanisation caractéristique du XIX siècle et qui n'a pas été banalisée par le développement urbain. Une étude devrait être menée par l'école de Chaillot.