



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



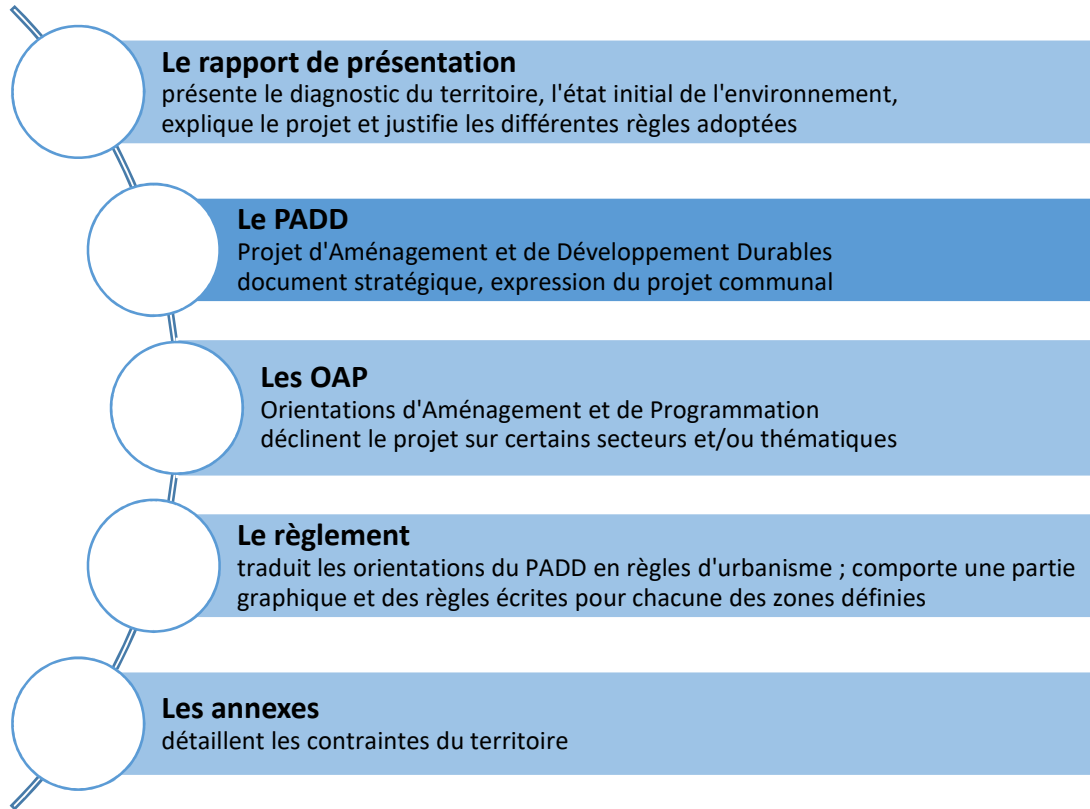
Avril 2017

progéo

PBR
Urbanisme
Projet urbain
Environnement

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la clé de voûte du PLU, constitué de 5 documents qui doivent être parfaitement cohérents entre eux :



Le PADD présente le projet de l'équipe municipale pour les années à venir. Il est élaboré à partir du diagnostic du territoire, des débats qui ont mis en évidence les enjeux communaux en termes d'aménagement et de développement, et des projets de l'équipe municipale.

Rappel de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

« 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 communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Axe 1 : Maîtriser le rythme et la localisation de l'extension urbaine

Adopter un rythme de construction réaliste et adapté aux capacités de la commune

- ☐ Prendre acte de la tendance au ralentissement de la croissance de la population, tout en gardant un rythme positif, gage de dynamisme, dans l'objectif d'atteindre **1680 à 1720 habitants en 2030, soit 150 à 190 habitants supplémentaires.**
- ☐ Compte-tenu de la diminution rapide du taux d'occupation, liée au vieillissement de la population et aux évolutions sociétales (divorces...), cet objectif se traduit par **un besoin d'une centaine de logements sur 12 ans, soit environ 8 à 9 logements/an.**

Stopper l'extension urbaine et la consommation d'espaces naturels et agricoles

La réduction de l'étalement urbain est un objectif national, relayé par le SCoT des Rives du Rhône.

- ☐ En cohérence avec cet objectif, et compte-tenu de l'analyse des potentialités de densification qui a mis en évidence un potentiel élevé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, la commune se fixe pour objectif la **suspension de toute extension urbaine pour les 12 prochaines années.**
- ☐ L'ensemble des opérations de construction autorisées seront inscrites dans les « poches » non bâties au sein du territoire actuellement urbanisé. Cela permettra de stopper les extensions de la commune vers le sud et le nord, tout en préservant autant que possible les espaces boisés sur les pentes au sein de l'enveloppe urbanisée.

Adopter des formes urbaines plus denses, pour limiter la consommation d'espace

- ☐ Au sein de l'enveloppe urbanisée, 3,3 hectares pourront être urbanisés sous forme **d'opérations structurées**, dont les principes d'aménagement seront définis par des orientations d'aménagement et de programmation. Ces opérations permettront de créer environ 80 logements neufs, soit une **densité moyenne de 24 logements /ha.** Cette densité est supérieure à la densité cible préconisée par le SCoT qui est de 20 logements/ha, en raison de la place importante prise dans ce total par une opération ambitieuse de restructuration du centre bourg, qui fait l'objet de l'axe 2 du PADD.

Ne pas augmenter l'exposition de la population aux risques naturels, technologiques et aux nuisances

La localisation des secteurs de développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe bâtie actuelle s'articulera avec la prise en compte des risques naturels et industriels qui impactent le territoire :

- ☐ Tenir compte de la présence sur le territoire ou à proximité d'infrastructures générant des contraintes : axes à grande circulation (RN7, voie ferrée), zone de danger de la centrale nucléaire de St Maurice-St Alban, pipeline, hydrogénéoduc..., ainsi que de sites pollués.
- ☐ Eviter le développement dans les secteurs soumis à des risques naturels, conformément à la carte d'aléas : zones inondables de la Varèze, zones de ruissellement urbain...

Axe 2 : Renforcer les fonctions de centralité du village

Redynamiser le centre bourg

- ☐ Etudier et lancer une opération globale au centre bourg, comprenant des logements et des locaux pour des commerces et/ou des services, et respectant le caractère villageois et la qualité de vie de la commune.
- ☐ Assurer la convivialité et l'échange dans le village en densifiant davantage le centre bourg, notamment la partie située rue du 11 novembre 1918 et rue de la Convention.
- ☐ Aménager les espaces publics du centre bourg pour mettre en valeur le bâti (église, mairie ...) et améliorer la circulation, le stationnement et la sécurité, notamment aux abords des écoles.
- ☐ Etudier les possibilités de relocalisation et/ou de réorganisation des équipements publics, au sein de l'opération globale du centre bourg.
- ☐ Permettre l'implantation de commerces de proximité, de services et d'activités tertiaires, préférentiellement sur le centre bourg, dans une logique de complémentarité avec l'existant.
- ☐ Etudier la possibilité de créer un espace intergénérationnel à proximité immédiate de la mairie et de l'école.

Créer une offre de logements suffisante

- ☐ Créer une offre de logements suffisante pour atteindre l'objectif de population retenu par la commune, c'est-à-dire créer une centaine de logements neufs supplémentaires, pour l'essentiel dans le centre du village et dans sa périphérie immédiate, incluant le quartier de la Rainy.
- ☐ Favoriser la diversification de l'offre de logements pour permettre les parcours résidentiels et répondre aux besoins de tous, notamment les jeunes adultes et les seniors, par la création de petits logements, de logements abordables et de logements accessibles aux PMR.
- ☐ Pour atteindre l'objectif de densité fixé tout en préservant la qualité de vie, priorité sera donnée aux logements individuels groupés (type « maisons jumelées », « maisons en bande »), en complémentarité avec de l'habitat intermédiaire et/ou des petits collectifs, dans le respect du caractère villageois de la commune.
- ☐ Par ailleurs, 20 à 25 logements pourront être créés de façon diffuse sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine existante. Quelques logements supplémentaires pourront être créés en réhabilitation et changement d'affectation, mais ce potentiel est assez faible, le bâti ancien étant relativement rare sur la commune et ayant souvent déjà été rénové.

Schéma général des grandes orientations du PADD

- Espaces agricoles à préserver
- Boisements à préserver
- Zone humide de la Varèze
- Axes de circulation de la faune

Principaux secteurs de développement

- activités
- habitat
- Ruptures d'urbanisation



Axe 3 : Préserver la qualité des paysages, urbains, naturels et agricoles

Préserver les paysages

- ☐ Préserver les espaces agricoles et naturels qui structurent le territoire en soulignant son étagement : la vallée de la Varèze et ses boisements alluviaux, la côtière, le plateau arboricole et les vallons boisés qui l'entailent.
- ☐ Préserver et valoriser les vues sur le village, notamment depuis les principaux axes : entrées nord et est depuis la RN7, entrée ouest route de Chavanay.
- ☐ Préserver la perspective attrayante sur le Château des Rozons à l'entrée sud du village.
- ☐ Préserver les vues depuis le village sur le grand paysage, notamment le massif du Pilat.
- ☐ Etre attentif aux impacts de l'urbanisation sur le grand paysage, notamment sur les secteurs de versant, et au niveau des entrées de village.

Promouvoir et encadrer la qualité de l'urbanisme et de l'architecture

- ☐ Préserver le patrimoine bâti et encadrer sa restauration (anciennes fermes et maisons de village traditionnelles, petits bâtiments agricoles en pisé et galets, petit patrimoine des murs, croix...).
- ☐ Au centre du village, préserver les principes d'urbanisme et d'architecture qui en font la qualité : implantation en front de voirie, hauteur homogène des bâtiments, présence de jardins imbriqués dans le tissu urbain, continuité des murs et murets sur rue, etc.
- ☐ Sur l'ensemble du territoire communal, imposer une certaine homogénéité des gabarits et de l'aspect du bâti, afin d'assurer sa bonne intégration dans le paysage urbain.

Préserver les espaces naturels remarquables

- ☐ Protéger la vallée de la Varèze et son canal, pour son intérêt écologique et paysager, et pour son rôle dans la préservation de la ressource en eau du territoire.
- ☐ Protéger les espaces naturels « ordinaires » : côtière, chapelet de boisements du plateau.
- ☐ Permettre la circulation de la faune en préservant les grands corridors biologiques qui traversent le territoire communal.

Favoriser la pérennité de l'agriculture

- ☐ Préserver l'espace agricole, notamment les espaces agricoles prioritaires du plateau de Louze, qui offrent un bon potentiel pour l'arboriculture.
- ☐ Protéger plus particulièrement les terres ayant fait l'objet d'investissements particuliers : terres irriguées, agriculture biologique ...
- ☐ Prévenir les conflits d'usage entre pratiques agricoles et usages résidentiels, notamment en définissant des zones prioritaires pour l'implantation de bâtiments agricoles et en imposant des distances minimales vis-à-vis des tiers.

Axe 4 : Faciliter les mutations progressives des espaces bâtis dans le respect de la qualité de vie

Favoriser et encadrer les mutations du parc de logements

- ☐ Permettre et favoriser la mutation du parc de logements existant : extensions, fractionnement des logements et des terrains, en encadrant les modalités de celle-ci afin de préserver la qualité du cadre de vie.

Garantir la préservation de la qualité de vie des habitants

- ☐ Adopter des gabarits de construction en harmonie avec l'existant, compatibles avec l'aspect villageois de la commune.
- ☐ Conserver une surface minimum de jardins et d'espaces non bâtis dans les secteurs résidentiels.

Apaiser la circulation automobile

- ☐ Améliorer la sécurité des piétons dans les secteurs où les voiries sont étroites comme là où la vitesse tend à être excessive.
- ☐ Adapter l'offre de stationnement public aux besoins dans tous les secteurs.

Permettre le maintien d'activités économiques compatibles avec le territoire

- ☐ Autoriser l'implantation d'activités économiques non nuisantes (commerces, services, bureaux...) dans le centre du village.
- ☐ Développer une offre pour l'implantation d'activités adaptée aux besoins des artisans pour la période du PLU.
- ☐ Réserver dans la plaine agricole des terrains pour le développement futur de la zone d'activité intercommunale Rhône-Varèze, en continuité avec la zone d'activité existante sur St Maurice l'Exil. Anticiper les impacts de cette future zone d'activité sur le territoire communal, notamment en termes de circulation, de consommation d'espaces agricoles, de paysage.

Favoriser la pratique de loisirs adaptés au territoire

- ☐ Prendre en compte la problématique touristique dans les réflexions sur l'économie et le commerce, la circulation, le stationnement...
- ☐ Permettre la pérennité des établissements d'accueil touristique sur la commune (camping, hôtel, accueil jacquaire, restaurant) en favorisant leur adaptation aux évolutions et aux attentes de la clientèle.
- ☐ Autoriser l'implantation d'établissements (hôtels, restaurants, commerces, services) à vocation touristique, dans le bâti existant ou non.

Favoriser l'accès aux technologies numériques

- ☐ Permettre une qualité de services et un libre choix en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, afin notamment de favoriser l'activité économique.

Axe 5 : Promouvoir un urbanisme durable et économe en énergie

Accueillir et préserver la biodiversité dans le tissu urbain

- ☐ Conserver une surface minimum de jardins et d'espaces non bâtis dans les secteurs résidentiels.
- ☐ Promouvoir des plantations (haies, plantations d'ornement) diversifiées et adaptées au territoire, et inciter à une gestion écologique et économe des plantations sur les espaces privés : haies non taillées, compostage des déchets fermentescibles...

Prendre en compte la présence de l'eau dans tous les projets

- ☐ Préserver la ressource en eau potable, notamment en intégrant les périmètres de protection des captages d'eau potable.
- ☐ Intégrer les préconisations de la carte d'aléa et du schéma d'assainissement des eaux pluviales.
- ☐ Tendre à réduire l'imperméabilisation des sols dans les nouveaux projets, et compenser celle-ci par des mesures de rétention.
- ☐ Favoriser une gestion des eaux pluviales à l'air libre, en limitant au maximum le recours aux réseaux et aux infrastructures enterrées, dans un souci de préservation de la biodiversité.

Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

- ☐ Permettre et favoriser l'habitat collectif et groupé pour limiter les consommations énergétiques.
- ☐ Tenir compte de l'orientation et de l'ensoleillement dans les projets.
- ☐ Encourager les constructions économes en énergie et qui mettent en œuvre des énergies renouvelables.
- ☐ Réaliser des opérations exemplaires dans le patrimoine bâti communal.

Limiter les besoins de déplacements et favoriser les déplacements doux

- ☐ Localiser préférentiellement la construction de logements à proximité des équipements publics et des commerces.
- ☐ Structurer un réseau de voiries et axes de déplacements doux (piétons – cycles), outil d'amélioration de la sécurité et de réduction des déplacements motorisés, notamment en créant des liaisons sécurisées entre le centre bourg et les différents quartiers, vers les équipements sportifs, et vers les transports en commun.
- ☐ Promouvoir les déplacements cyclables en garantissant une place aux vélos sur les espaces publics (circulation, stationnement), et des possibilités de stationnement sécurisé, notamment à proximité des transports en commun et des équipements.
- ☐ Favoriser les pratiques de covoiturage, notamment en étudiant la possibilité de créer un parking dédié au covoiturage.