

CONCILIER BESOINS DE DÉVELOPPEMENT ET MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'exemple du Schéma de secteur de la côtère rhodanienne

Séminaire « Grenellisation des Scot »

Mardi 13 janvier 2015

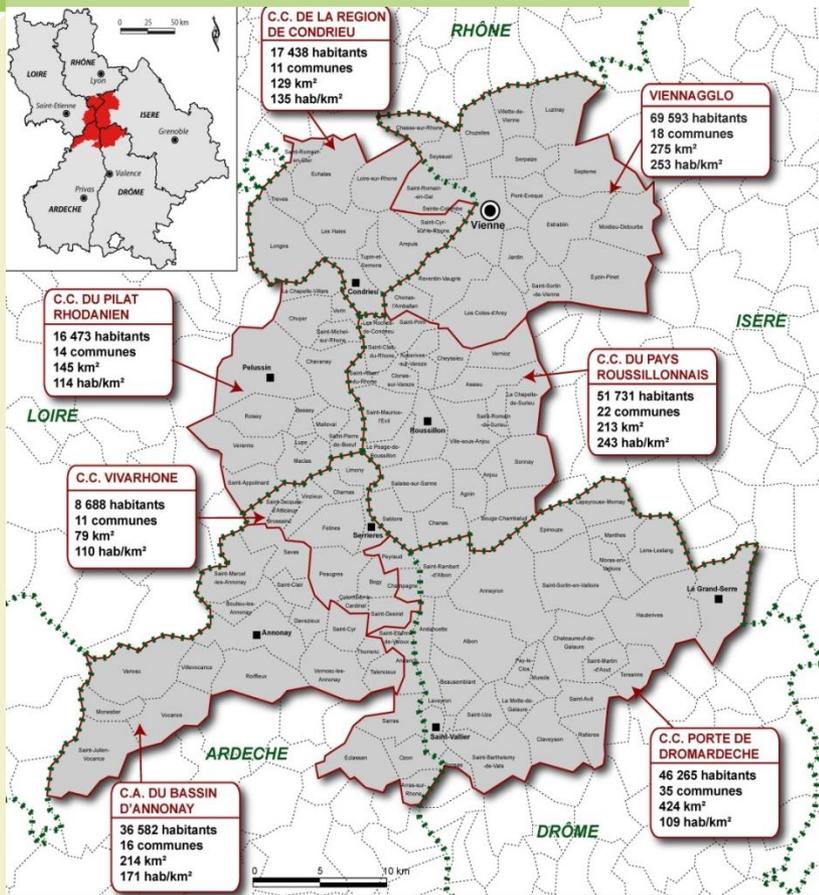
Cité administrative de Lyon



01

**ORIGINE DE LA
DEMARCHE**

LE SCOT DES RIVES DU RHONE ET SON SCHEMA DE SECTEUR



Limites administratives

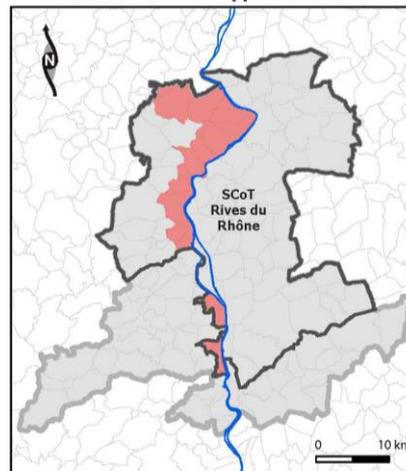
- Limites départementales
- Limites des EPCI
- Limites communales
- Périmètre du Scot des Rives du Rhône

Hierarchie administrative

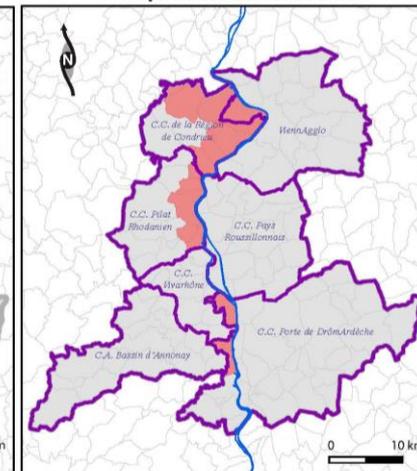
- Sous-préfecture
- Chef-lieu de canton
- Commune simple

SCOT RIVES DU RHONE	
246 770 habitants	
127 communes	
1 479 km ²	
167 hab/km ²	
Commune la plus peuplée : Vienne : 29 596 hab	
Commune la moins peuplée : Monestier : 50 hab	
Distance nord - sud : environ 53 km	
Distance est - ouest : environ 54 km	

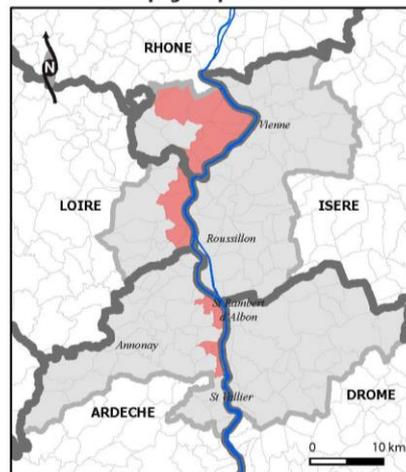
Périmètre du SCoT approuvé en 2012



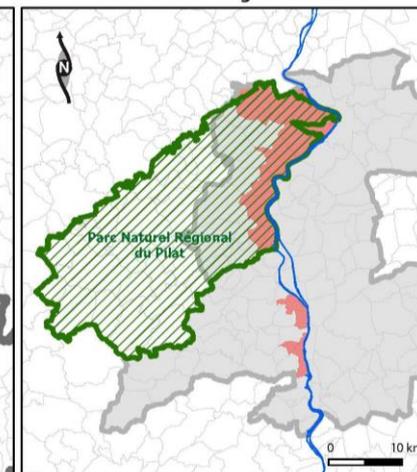
Composition intercommunale



Découpage départemental



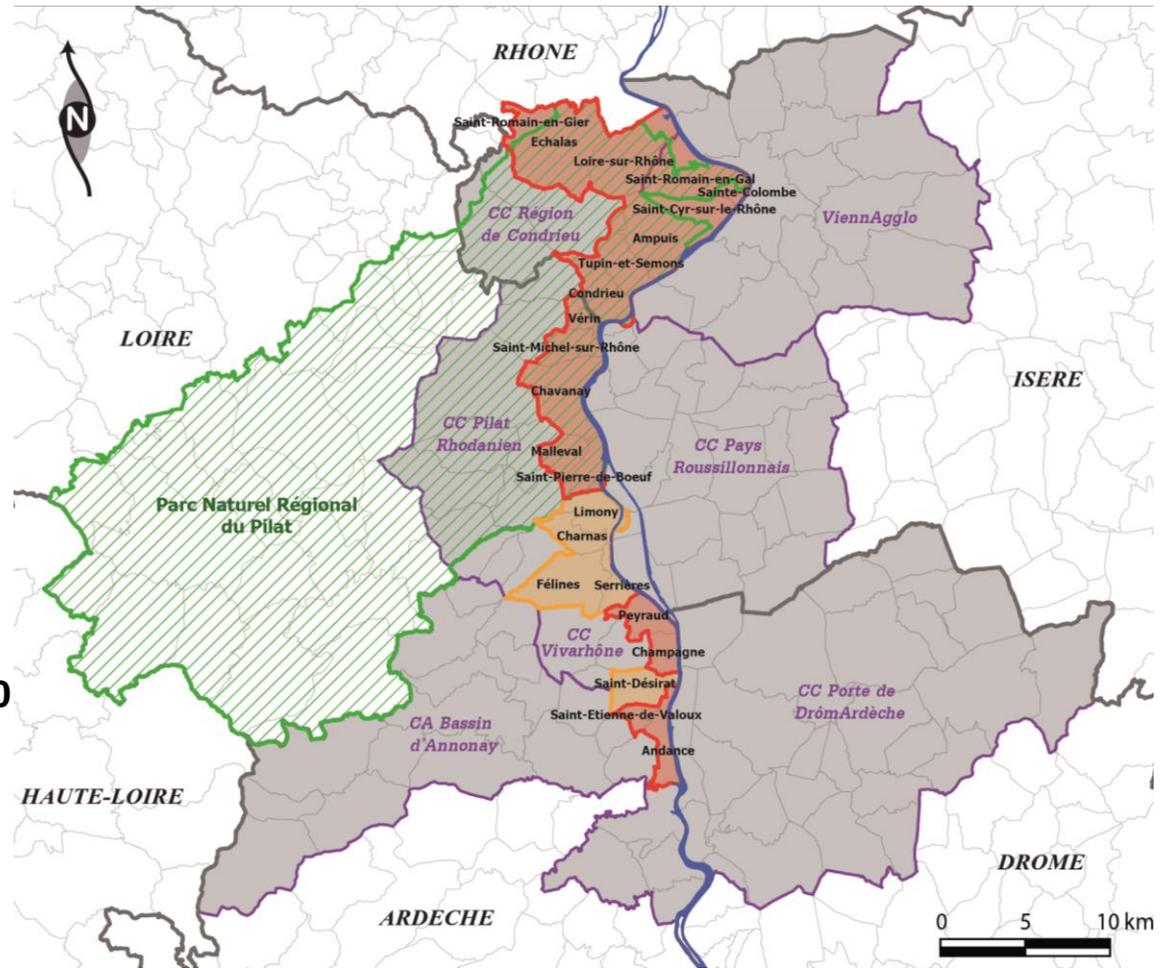
Parc Naturel Régional du Pilat



LE SCOT DES RIVES DU RHONE ET SON SCHEMA DE SECTEUR

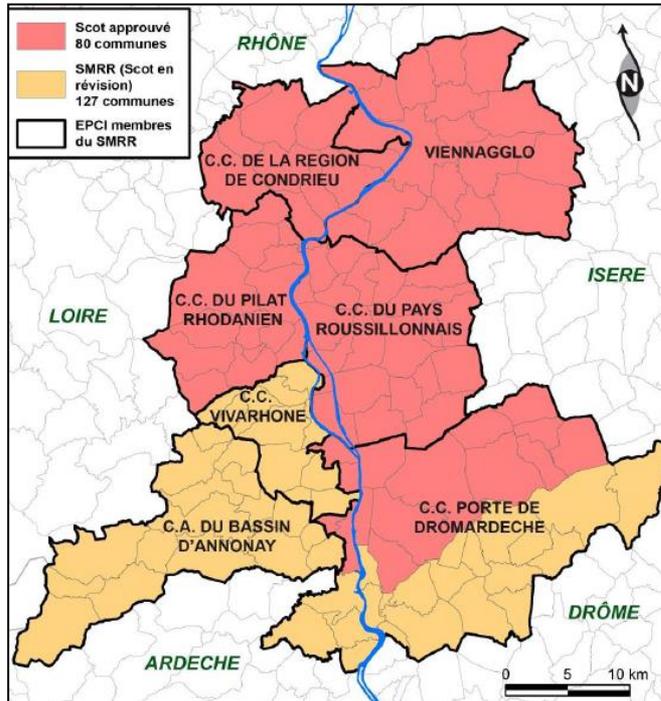
➤ Chiffres clefs du Schéma de secteur :

- 18 communes dont 11 membres du Parc (23 dans le périmètre d'étude)
- 25 000 habitants
- 150 km²
- 4 AOP viticoles et 1 fromagère
- Près de 50 km N/S
- Communes de moins de 300 hab (St Et. De Valoux) à 3600 (Condrieu)



LE SCOT DES RIVES DU RHONE APPROUVE LE 30 MARS 2012

Le périmètre

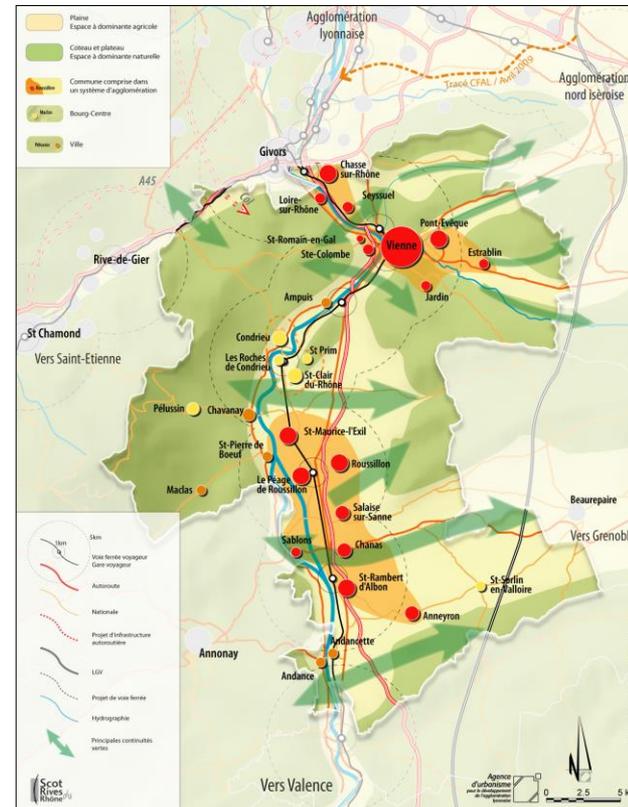


Les grands objectifs du PADD

Objectif 1 : Affirmer le rôle structurant des agglomérations dans l'armature urbaine et leur assurer un positionnement fort au sein de la métropole lyonnaise

Objectif 2 : Structurer et renforcer l'attractivité économique du territoire par la mise en place d'une stratégie de développement axée sur le Rhône

Le modèle de développement choisi



Objectif 3 : Préserver les ressources et les espaces naturels et agricoles

Objectif 4 : Rationaliser les déplacements et optimiser les infrastructures de transport

Objectif 5 : Promouvoir des politiques de l'habitat plus solidaires et des formes urbaines plus durables

Traduction dans le DOG sous la forme de « **prescriptions** » et de « **recommandations** »

LES ORIENTATIONS DU SCOT RELATIVES A LA DENSIFICATION

- **Diversifier les formes urbaines, stopper la dispersion de l'habitat, réinvestir le tissu urbain**
 - Agglomérations : 30 à 40 logements / ha
 - « Villes » et « bourgs centre » : 30 logements / ha
 - « Villages » : 20 logements / ha
- **Développer un urbanisme de projet, respectueux de l'environnement**
- **Diversifier l'offre de logements**
 - 20 % de logements locatifs sociaux pour les villes et agglomérations
 - 15 % pour les bourgs-centres
 - 10 % pour les villages
- **Construire en continuité des centres-bourgs**

EXEMPLES D'OPÉRATIONS SUR LE TERRITOIRE DU SCOT AYANT UNE DENSITÉ PROCHE DE 20 LOGEMENTS/HA

Pélussin – 3 405 habitants en 2006 - communauté de communes du Pilat rhodanien
Opération lieu-dit « Les Gouttets » - 27 maisons jumelées sur 1,5 ha environ = 18 logements/ha



EXEMPLE D'OPÉRATION SUR LE TERRITOIRE DU SCOT AYANT UNE DENSITÉ PROCHE DE 30 LOGEMENTS/HA

Condrieu – 3 626 habitants en 2006 - communauté de communes de la région de Condrieu
Résidence Henri Mallartre au lieu-dit « Rozay » - 17 maisons en bande sur 6 000 m² environ = 28 logements/ha



EXEMPLE D'OPÉRATION SUR LE TERRITOIRE DU SCOT AYANT UNE DENSITÉ D'ENVIRON 40 LOGEMENTS/HA

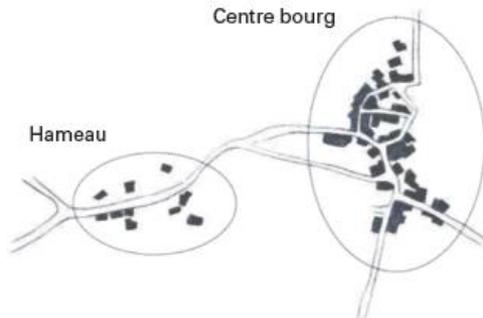
Echalas – 1 347 habitants en 2006 - communauté de communes de la région de Condrieu
centre bourg - 20 logements collectifs + 6 maisons en bande sur 5 800 m² = 46 logements/ha



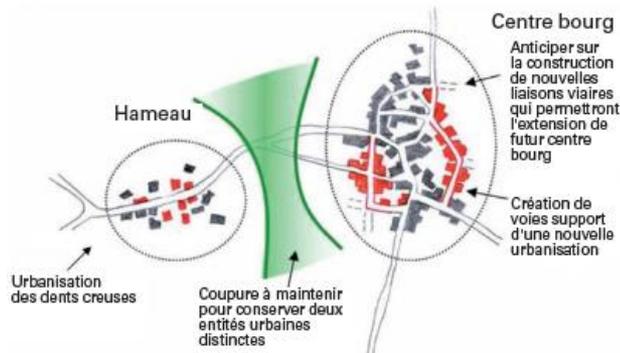
LES ORIENTATIONS DU SCOT RELATIVES A LA DENSIFICATION

Des prescriptions pour orienter le développement urbain

Situation initiale d'un village composé d'un centre-bourg et d'un hameau



Évolution du village prenant en compte ses caractéristiques morphologiques et valorisant les dents creuses



À PRIVILÉGIER : extension du village s'appuyant sur le parcellaire traditionnel :

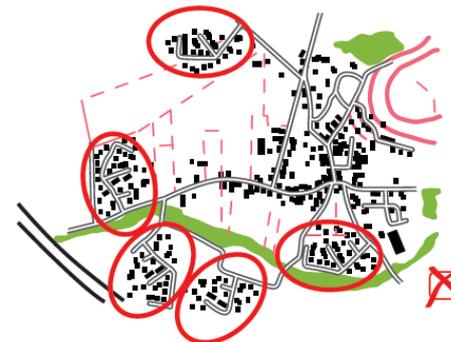
- Par densification du tissu urbain existant



- Par extensions urbaines en greffe de bourg



À ÉVITER : extension du village sous forme de lotissements d'habitat individuel sans lien avec la trame des espaces urbains, naturels et agricoles



POURQUOI LE SCHEMA DE SECTEUR ?

↑ Dispositions réglementaires

- Les SCOT peuvent être complétés par des schémas de secteur qui détaillent et précisent leur contenu (article L122-1-14 du CU)
- Les schémas de secteurs sont composés (comme le SCOT) d'un rapport de présentation, d'un PADD et d'un DOO

→ Un schéma de secteur prévu dans le SCOT

Le SCOT des Rives du Rhône (approuvé le 30/03/12) oriente les communes vers un **développement de l'habitat en continuité des centres-bourgs.**

Cependant, pour tenir compte des contraintes propres à certaines communes de la côtière, le SCOT prévoit la possibilité d'étudier, **par le biais d'un schéma de secteur, les possibilités d'urbanisation en « faubourgs perchés » sur certains secteurs et sous certaines conditions.**

LA COTIERE RHODANIENNE, UN « PETIT ESPACE TROP PLEIN »

→ Les communes de la côteière rhodanienne sont marquées :

- Par de **fortes contraintes à l'urbanisation** : présence de coteaux abruptes, d'infrastructures de transports majeures, de zones inondables...
- La présence de **nombreux secteurs sensibles ou à forts enjeux** : qualité environnementale, qualité agronomique des sols, paysages emblématiques et identitaires...

.... Devant combiner avec une **pression foncière croissante**, des **dynamiques urbaines pas assez soucieuse du patrimoine**, des **conflits d'usages** qui augmentent...



UN CADRE FIXE PAR LE SCOT POUR LA COTIERE RHODANIENNE

➔ **Le schéma de secteur doit proposer une stratégie d'aménagement permettant de :**

- Valoriser le cadre de vie des habitants
- Mettre en valeur les paysages
- Préserver le foncier agricole
- Protéger les ressources
- Définir les conditions d'accueil de nouvelles populations et activités

➔ **Il doit localiser les secteurs adaptés pour la création d'un faubourg perché :**

- Absence de marge de manœuvre en centre-bourg ou en continuité
- Impossibilité de valoriser un hameau pré-existant
- Limitation des atteintes aux paysages et aux exploitations agricoles
- Respect des orientations de la charte du Parc du Pilat
- Desserte par les réseaux
- Desserte par des voies garantissant la sécurité et la qualité des accès routiers

02

**METHODE
D'ANIMATION –
PHASE
DIAGNOSTIC**

UNE DEMARCHE A FORTE DIMENSION PARTENARIALE

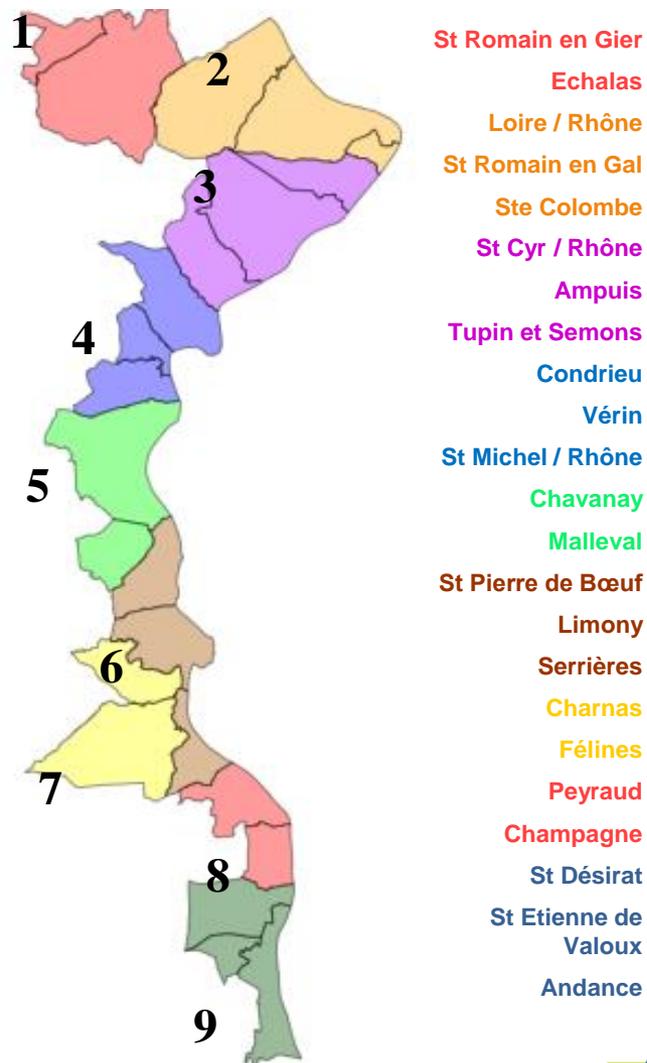
■ Sur 20 mois de travail :

- 10 Comités de Pilotage (2012-2013) + 2 comités ouverts aux PPA (2013)
- 2 commissions agricoles + 8 groupes de travail (2012)
- 2 commissions paysage + 8 groupes de travail (2012)
- 10 groupes de travail « orientations » avec les communes (2013)
- 3 conférences des communes (2012-2013)
- 3 réunions groupes de travail « site test »
- 3 réunions avec les habitants (2012-2013)
- 16 rencontres directes avec les communes (13 communes)

→ **Entre 550 et 600 « mobilisations individuelles » de 2 à 3 heures...**

UNE DEMARCHE A FORTE DIMENSION PARTENARIALE

Les 9 groupes de travail « orientations »



UNE DEMARCHE A FORTE DIMENSION PARTENARIALE



EXEMPLES DES QUESTIONS POUR L'ANIMATION DES GROUPES « AGRICULTURE »

Filières d'élevage :

- Quels cheptels sont présents (estimation) ?
- Quels sont les enjeux majeurs pour l'évolution des filières ?

Productions arboricoles et maraîchères :

- Quels fruits/légumes produits sur le secteur?
- Où et comment les productions sont-elles écoulées et dans quelle proportion (coopératives, vente directe,...) ?
- Quels sont les enjeux majeurs pour l'évolution des filières ?

Productions viticoles :

- Quelle production présente sur le secteur (type, volume,...) ?
- Où et comment les productions sont-elles écoulées ?
- Quels sont les enjeux majeurs pour l'évolution des filières ?

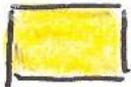
EXEMPLES DES QUESTIONS POUR L'ANIMATION DES GROUPES « AGRICULTURE » - TRAVAIL SUR CARTE



Où sont localisés les principaux sièges / bâtiments d'exploitation ?



Où sont les périmètres irrigués ou équipés (filets, terres converties en agriculture biologique,...) ?



Où sont les meilleures terres pour les différents types de culture ?



Où sont les espaces les plus faciles à exploiter (accès facile, faible pente, regroupement des parcelles, absence de problèmes avec les riverains,...) ?



Où sont les terres les plus difficiles à exploiter (accès, pente) ?

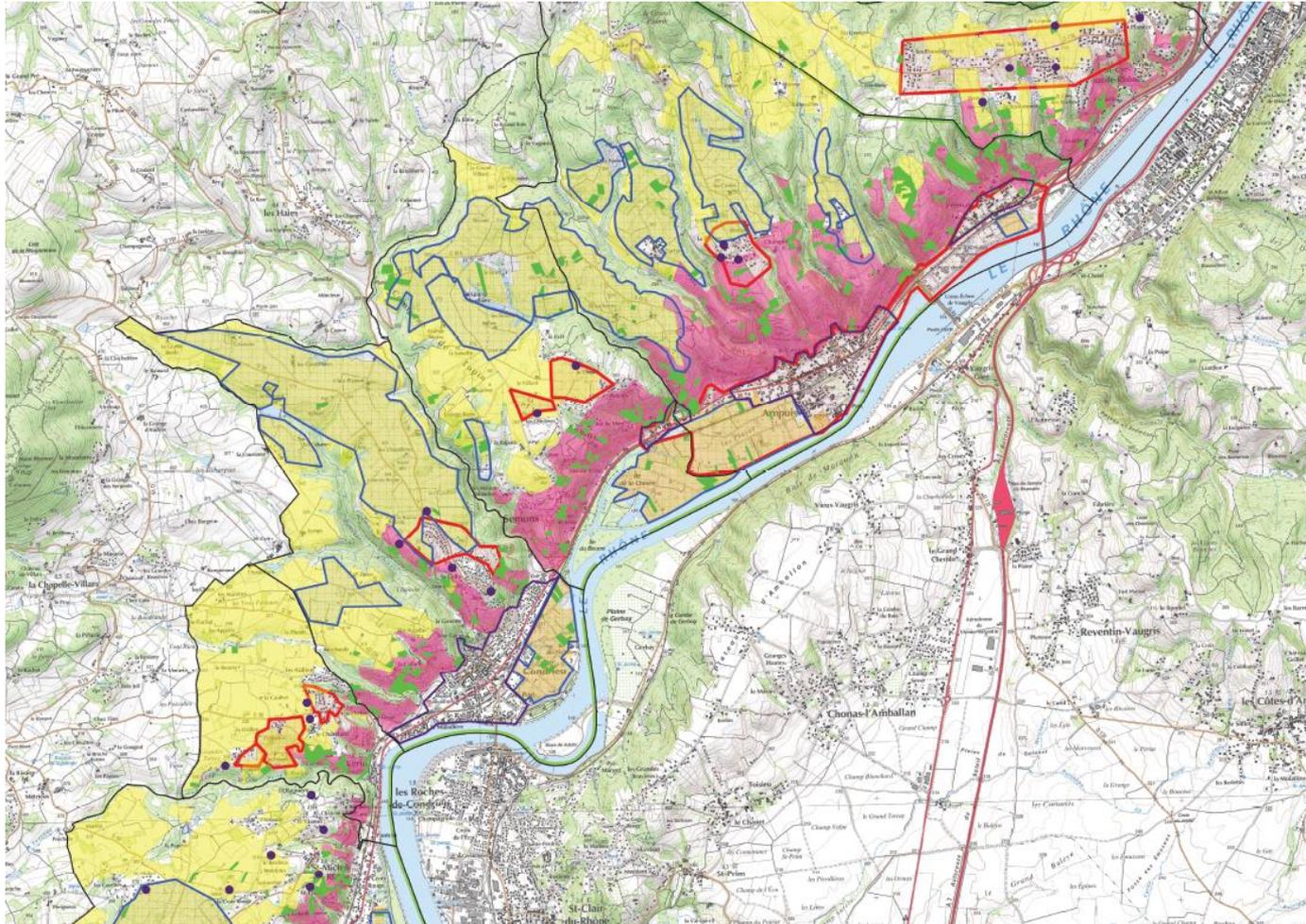


Dans quels secteurs l'urbanisation (constructions, infrastructures, autres) fait pression sur les bonnes terres ?



Dans quels secteurs l'urbanisation remet en question le fonctionnement des exploitations (proximité des sièges, circulations,...) ?

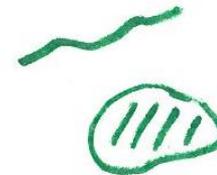
RENDU CARTOGRAPHIQUE DES GROUPES « AGRICULTURE »



EXEMPLES DES QUESTIONS POUR L'ANIMATION DES GROUPES « PAYSAGE »

→ Carte « Usages et perceptions »

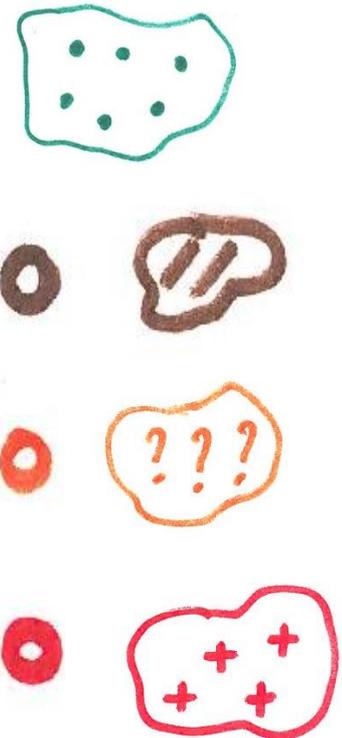
1. Localiser les éléments ou secteurs patrimoniaux remarquables (bâtiments, petit patrimoine, hameaux,...)
2. Localiser les secteurs privilégiés pour la promenade (secteurs, chemins, routes,...) : où aimez-vous aller ?
3. Localiser les points de vue remarquables ou les linéaires routiers dégagant des vues remarquables



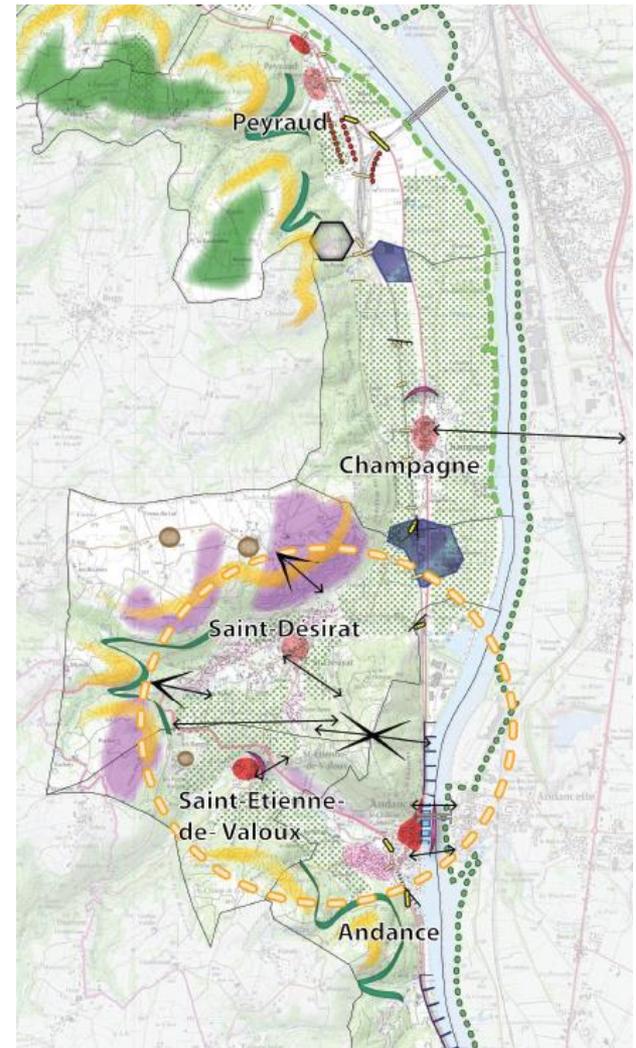
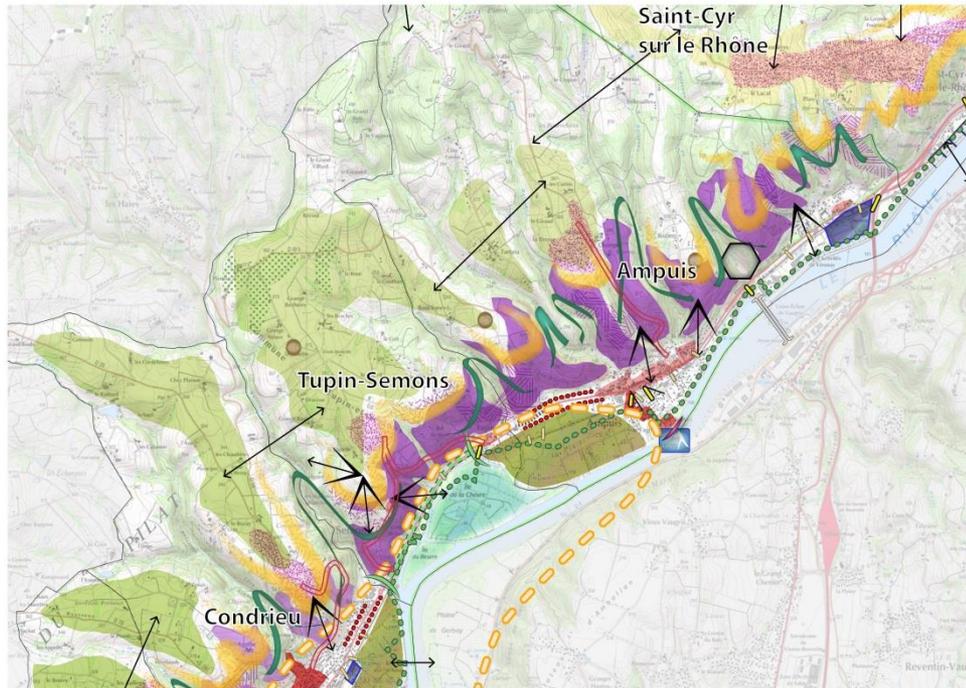
EXEMPLES DES QUESTIONS POUR L'ANIMATION DES GROUPES « PAYSAGE »

→ Carte « Pressions, risques, projets »

1. Dans quels secteurs l'évolution des activités agricoles modifie-t-elle le paysage et pourquoi ?
2. Quels éléments vous semblent mal intégrés dans le paysage, à mieux aménager (infrastructures, zones résidentielles et économiques, équipements, bâtiments isolés,...) ?
3. Quels secteurs de qualité risquent d'évoluer négativement et vous « inquiètent » ?
4. Quels projets d'aménagement susceptibles de modifier le paysage (équipements, infrastructures, lotissements, aménagement agricole,...) recensez-vous sur vos communes ?



RENDU CARTOGRAPHIQUE DES GROUPES « PAYSAGES »



03

**ELABORATION DES
ORIENTATIONS
CARTOGRAPHIQUES**

ANIMATION DES GROUPES « ORIENTATIONS »

➤ Objectif :

- Présenter la traduction des « matrices » d'intérêt à une échelle fine : paysages, environnement, agriculture
- Comprendre et analyser les projets existants, les secteurs envisagés pour le développement urbain et les confronter aux matrices et aux objectifs du SCOT
- Débattre d'objectifs de développement à long terme (horizon 2030 et plus)
- **Un objectif de travail à l'échelle de 2-3 communes pour privilégier une approche qui dépasse l'échelle communale**

UNE ANIMATION S'APPUYANT SUR UN IMPORTANT TRAVAIL D'ANALYSE DES GISEMENTS FONCIERS

→ Bilan de l'analyse :

- 250 ha disponibles pour l'urbanisation
- Potentiel de 6 000 logements nouveaux

→ BILAN THÉORIQUE DES CAPACITÉS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DES COMMUNES DU SCHÉMA DE SECTEUR EN 2012

	Plafond / plancher de logements (2030)	Zones AU disponibles (ha)	Potentiel de création de logements en zone AU	Zones U disponibles (ha)	Potentiel de création de logements en zone U	Potentiel total de création de logements
Ampuis	259	3	96	9	187	282
Andance	111	5	135	1	38	173
Champagne	58	15	296	8	144	439
Chavanay	174	9	263	11	258	521
Condrieu	406	5	140	6	165	305
Échalas	144	1	26	8	128	153
Loire-sur-Rhône (hors site indus.)	254	9	262	14	345	607
Malleval	60	7	136	7	125	262
Peyraud	51	13	262	10	184	446
Saint-Cyr-sur-le-Rhône	116	10	194	19	354	548
Saint-Étienne-de-Valoux	29	0	0	7	125	125
Saint-Michel-sur-Rhône	75	23	459	3	48	507
Saint-Pierre-de-Boeuf	162	18	552	8	193	745
Saint-Romain-en-Gal (hors site indus.)	165	0	0	3	136	136
Saint-Romain-en-Gier	49	2	34	2	21	54
Sainte-Colombe	209	3	138	1	23	161
Tupin-et-Semons	61	2	42	7	138	180
Vérin	75	0	5	3	48	53
Total	2458	124	3038	126	2660	5698

→ ESTIMATION DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES POUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS LES COMMUNES DU SCHÉMA DE SECTEUR (EN 2012)

	Zones AU disponibles (ha)	Zones U disponibles (ha)	Disponibilité foncière totale (ha)
Ampuis	3	9	12
Andance	5	1	6
Champagne	15	8	23
Chavanay	9	11	20
Condrieu	5	6	11
Échalas	1	8	9
Loire-sur-Rhône (hors site indus.)	9	14	23
Malleval	7	7	14
Peyraud	13	10	23
Saint-Cyr-sur-le-Rhône	10	19	29
Saint-Étienne-de-Valoux	0	7	7
Saint-Michel-sur-Rhône	23	3	26
Saint-Pierre-de-Boeuf	18	8	26
Saint-Romain-en-Gal (hors site indus.)	0	3	3
Saint-Romain-en-Gier	2	2	4
Sainte-Colombe	3	1	4
Tupin-et-Semons	2	7	9
Vérin	0	3	3
Total	124	126	250

UNE ANIMATION S'APPUYANT SUR UN IMPORTANT TRAVAIL D'ANALYSE DES GISEMENTS FONCIERS

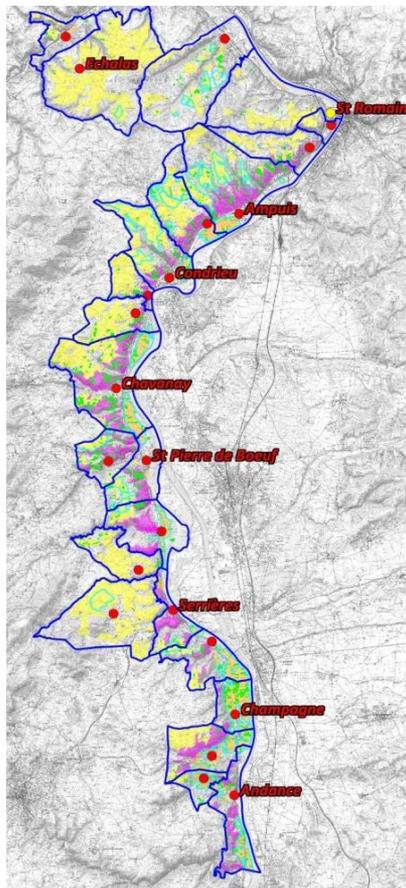
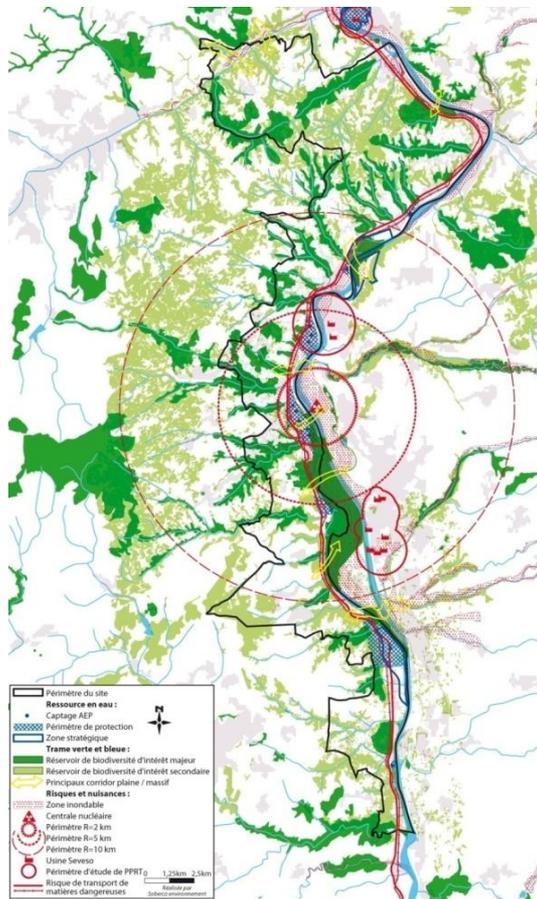
Des choix méthodologiques

- Dents creuses $< 2000 \text{ m}^2 = 1 \text{ lgt}$
- Dents creuses $> 2000 \text{ m}^2 =$ densités du Scot
- Dents creuses $> 2000 \text{ m}^2$ en zones bleues des PPRI = 15 lgts/ha
- + Certaines dents creuses non prises en compte car incompatibles avec la construction de logements : pente, proximité route ou voie ferrée, etc.



ANIMATION DES GROUPES « ORIENTATIONS »

Les cartes des « matrices » environnement, agriculture et paysage



ANIMATION DES GROUPES « ORIENTATIONS »



➡ **Confronter les zones urbanisables des PLU aux « matrices » agri/env/paysage pour définir les orientations...**



DECLINAISON CARTOGRAPHIQUE FINALE DES ORIENTATIONS

TRAME VERTE ET BLEUE

-  Espaces naturels à protéger
-  Espaces naturels à préserver
-  Corridor écologique d'intérêt régional et zone de perméabilité
-  Corridor écologique d'intérêt local
-  Zone inondable inconstructible (zone rouge PPRI)
-  Zone inondable constructible sous conditions (zone bleue PPRI)

ESPACES AGRICOLES

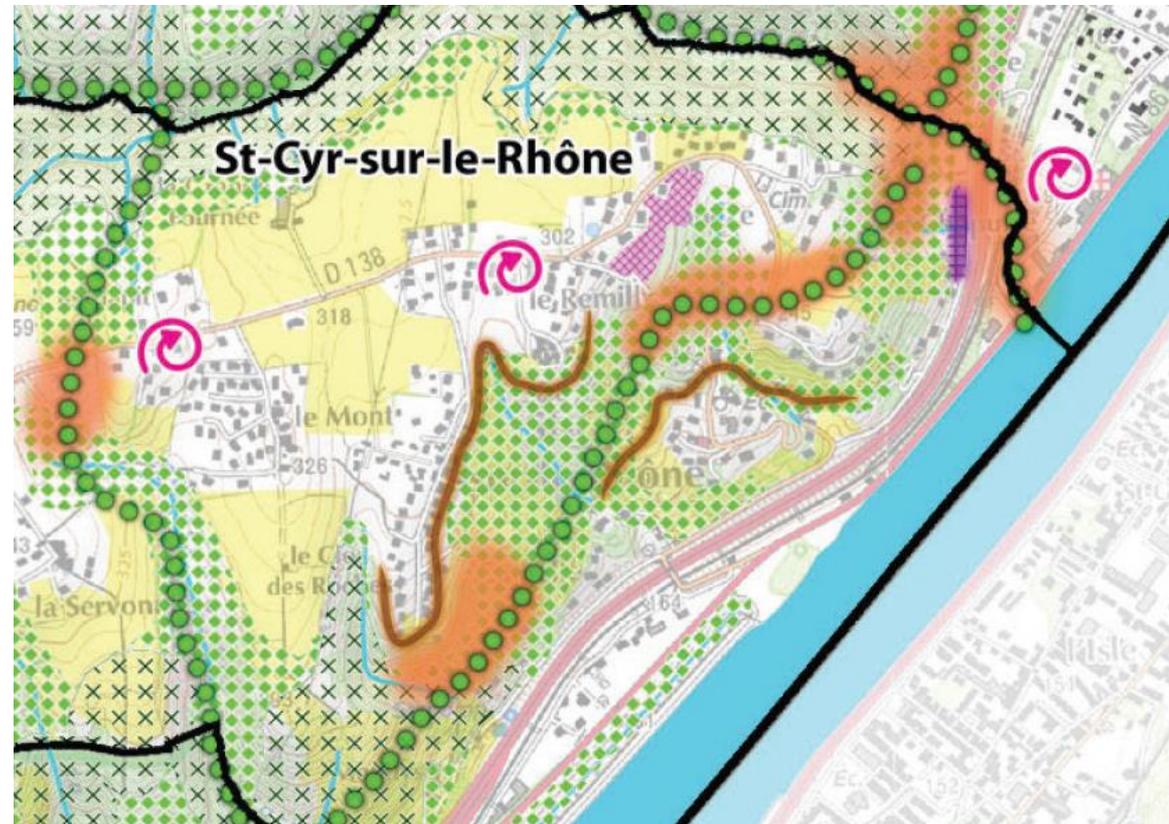
-  Espace agricole stratégique à protéger

PAYSAGES

-  Hameau patrimonial à préserver
-  Site identitaire à mettre en valeur
-  Point de vue majeur à préserver
-  Silhouettes de bourg remarquable à préserver
-  Coupure verte d'urbanisation le long de la voie
-  Limite topographique à ne pas franchir par l'urbanisation
-  Secteur construit en dehors des limites topographiques

PROJET DE DÉVELOPPEMENT

-  Secteur d'extension à destination principal d'habitat
-  Secteur d'étude pour un faubourg perché
-  Secteur de développement à vocation économique
-  Secteur stratégique pour la densification des dents creuses
-  Secteur stratégique pour le renouvellement urbain et densification des parcelles urbanisées
-  Communes non comprises dans le schéma de secteur



UN RECALIBRAGE IMPORTANTE DES ENVELOPPES FONCIERES DEDIEES A L'URBANISATION

Traduction foncière des orientations du schéma de secteur :

- 110 ha de foncier urbanisable entre 2012 et 2030, pour les 2/3 en zone déjà urbanisée
- Artificialisation limitée à environ 35 ha () :
 - 5 ha pour l'économie
 - 30 ha pour l'habitat dont 1/2 sur le faubourg perché

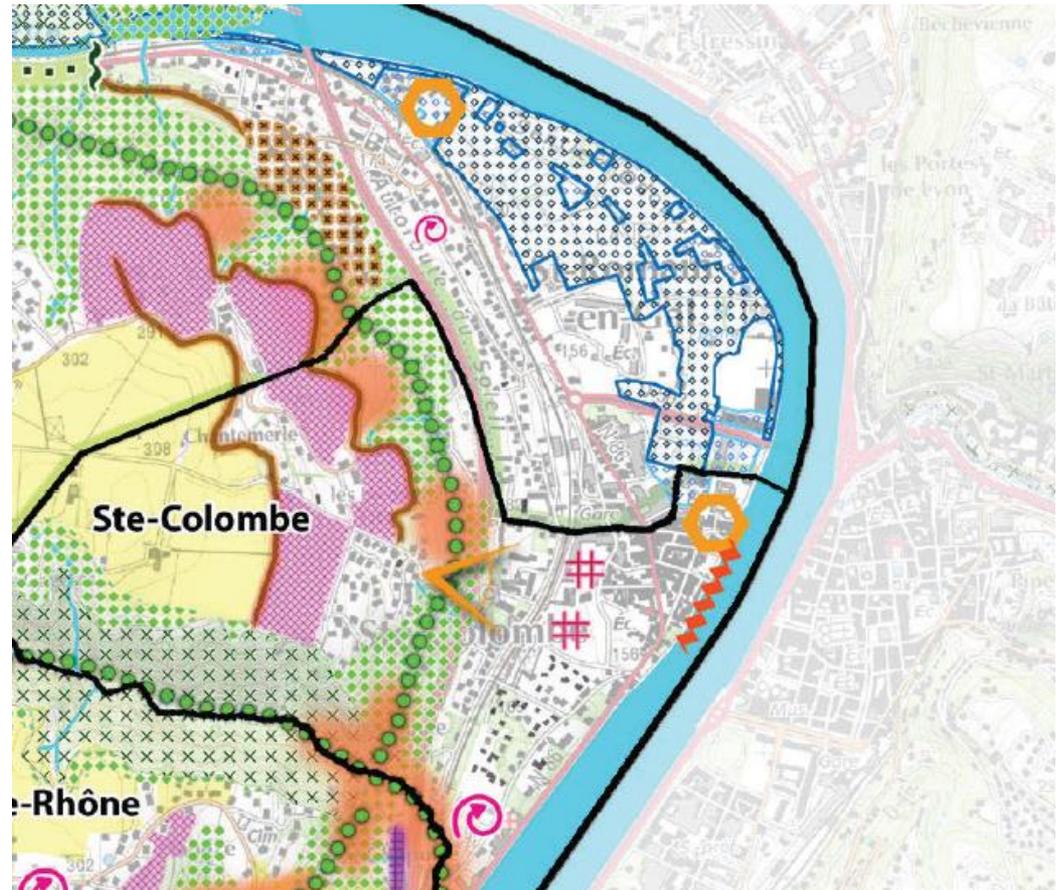
→ Rythme d'artificialisation % 5

→ 1/2 des communes sans extension de l'enveloppe urbaine à horizon 2030

Communes	Foncier mobilisé à vocation d'habitat (en ha)		Foncier mobilisé à vocation économique (en ha)		Total
	dents creuses	extension	ZAE existantes	nouvelles ZAE / extensions	
Ampuis	10,5	0	0	0	10,5
Andance	1,2	3,9	0	0	5,1
Champagne	3,1	1,2	4	0	8,3
Chavanay	10,5	0	4	0	14,5
Condrieu	4,6	2,1	0	0	6,7
Echalas	4,6	4,6	0	1	10,2
Loire-sur-Rhône	6,6	0	0	0	6,6
Malleval	3,2	0	0	0	3,2
Peyraud	3,2	0	0	0,8	4
Saint-Cyr-sur-le-Rhône	3,4	1,3	0	0,7	5,4
Saint-Etienne-de-Valoux	1,8	0	0	0	1,8
Saint-Michel-sur-Rhône	2,3	2,9	0	0	5,2
Saint-Pierre-de-Boeuf	6,1	1,7	0	0	7,8
Saint-Romain-en-Gal	0,8	5	0	0	5,8
Saint-Romain-en-Gier	2,2	0	0	1	3,2
Sainte-Colombe	3,5	8,3	0	0	11,8
Tupin-et-Semons	3,2	0	0	0	3,2
Vérin	2	0	0	0	2
Total	72,6	30,9	8	3,5	115

ET LA QUESTION DES « FAUBOURGS PERCHES » ALORS ?

➔ Identification d'un unique site pour la création d'un faubourg perché à Sainte Colombe / Saint Romain en Gal

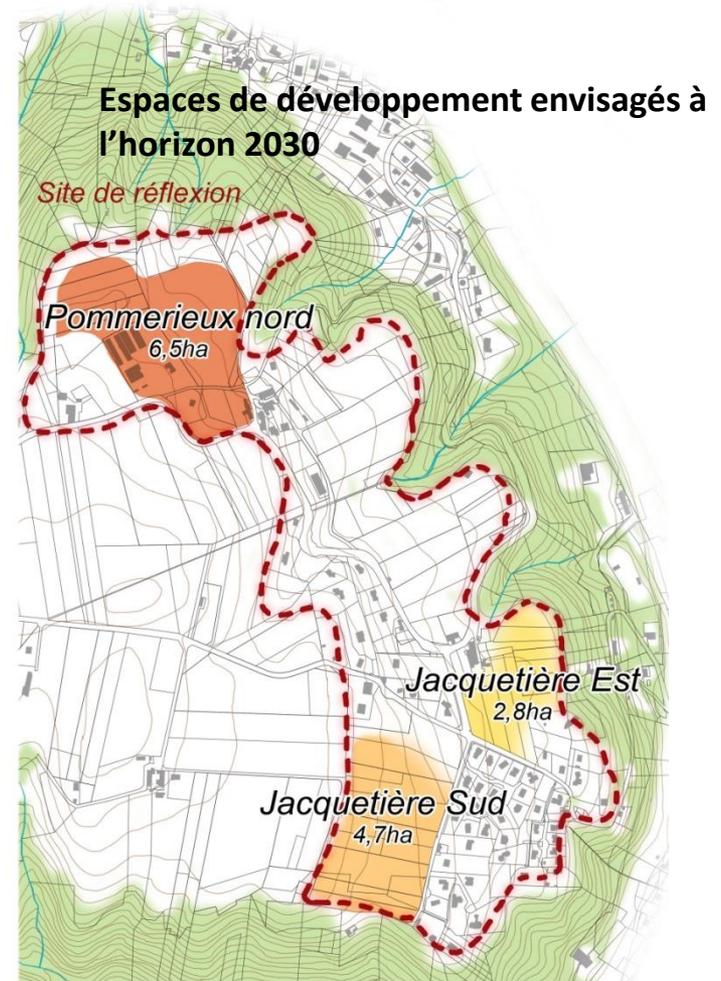


ET LA QUESTION DES « FAUBOURGS PERCHES » ALORS ?

➔ Soutenir la production de logements dans les communes de l'agglomération viennoise

Prescriptions pour l'aménagement d'un faubourg perché :

- Densité moyenne de 30 lgts/ha
- Organisation de la desserte
- Mise en place de circulations douces
- Protection des espaces agri-naturels entre l'urbain et le corridor boisé
- Compensations pour la consommation de foncier agricole



ET LA QUESTION DES « FAUBOURGS PERCHES » ALORS ?

➤ Schéma de principe venant illustrer les prescriptions écrites

- Légende**
-  Ravin
 -  Espace maraichage
 -  Traitement paysager en lisière d'urbanisation
 -  Préserver des espaces non bâti dans l'urbanisation
 -  Voie principale
 -  Voie secondaire
 -  Voie secondaire à créer avec un traitement paysager
 -  Ruelle de desserte
 -  Cheminement doux de liaison du faubourg perché
 -  Arrêt de bus
 -  Logement intermédiaire / collectif
 -  Logement intermédiaire groupé
 -  Logement individuel
 -  Activité artisanale
 -  Vue à valoriser
 -  Sens d'implantation du volume principal des constructions
 -  Equipement de centralité de quartier

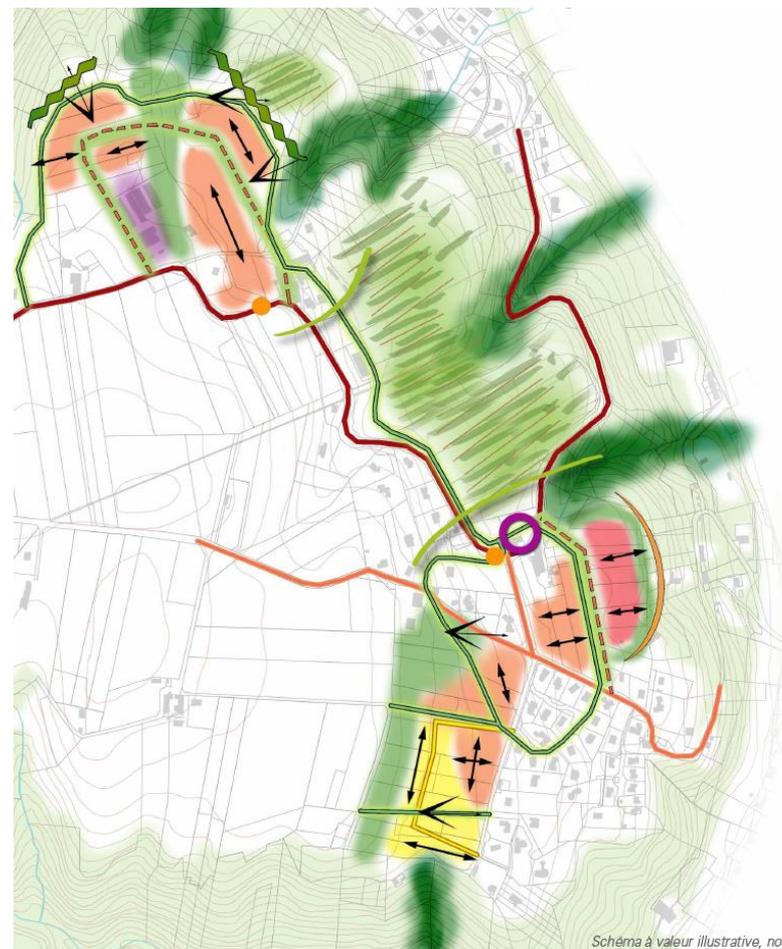


Schéma à valeur illustrative, non prescriptif

« Le bonheur est de connaître ses limites et de les aimer ». Romain Rolland



→ Plus d'infos sur <http://www.scot-rivesdurhone.com>