

# Fiche d'examen au cas par cas pour les PLU, PLUi et cartes communales

---

## 1. Intitulé du projet et état d'avancement

---

Procédure concernée :                   Elaboration du PLU de Clonas sur Varèze (38)

Type de document :                    PLU communal

Territoire concerné :                 commune de Clonas sur Varèze (38)

Date de prescription :                10 décembre 2015

Date de débat du PADD :            25 avril 2017

Date prévisionnelle de l'arrêt du projet : décembre 2017

## 2. Identification de la personne publique responsable

---

Personne publique responsable :   Commune de Clonas sur Varèze

Courriel                                 [communedeconas@wanadoo.fr](mailto:communedeconas@wanadoo.fr)

## 3. Caractéristiques principales de la procédure

---

### 3.1. Caractéristiques générales du territoire

La commune de Clonas-sur-Varèze est située dans le département de l'Isère, et fait partie de la Communauté de Communes du Pays Roussillonnais. Elle est limitrophe des communes de Saint-Clair-du-Rhône, Saint-Prim (au Nord), Auberives-sur-Varèze (Est), Roussillon (Sud-Est), Saint-Maurice-l'Exil (Sud) et Saint-Alban-du-Rhône (Ouest). Elle occupe une superficie de 676 hectares.

La commune compte 1500 habitants (1506 habitants au RGP 2014) et l'essentiel de l'urbanisation est groupée autour du bourg et du hameau de la Rainy, qui forment aujourd'hui un ensemble continu. Les secteurs de St Pierre (dans la plaine de la Varèze) et de Louze (le long de la RN7) complètent le territoire communal.

### 3.2. Quels sont les objectifs de cette procédure ?

Par délibération en date du 24 mai 2004, le Conseil Municipal de Clonas-sur-Varèze a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1981, et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Ce PLU a été approuvé par délibération du 16 décembre 2013. Cependant, par un jugement du 8 octobre 2015, le Tribunal Administratif de Grenoble l'a annulé, ce jugement ayant pour effet la remise en vigueur immédiate du POS antérieur. Celui-ci était cependant destiné à devenir caduc en application de la loi ALUR.

Afin de se doter d'un document adapté au contexte législatif et réglementaire et à la situation de la commune, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme par délibération du 10 décembre 2015.

Le POS est devenu caduc le 28 mars 2017, et le Règlement National d'Urbanisme s'applique sur le territoire communal depuis cette date.

La délibération du 10 décembre 2015 précise les objectifs de l'élaboration du PLU :

- De promouvoir un développement plus équilibré du territoire, axé sur la maîtrise des développements urbains, la limitation de l'étalement urbain et de la surconsommation foncière et la protection des espaces agro-naturels.
- De mener une politique de consommation modérée de l'espace, et notamment des espaces agro-naturels, avec un objectif de construction réaliste et adapté aux capacités de la commune
- De préserver la zone dite de la Côtière
- De sauvegarder le patrimoine bâti et les sites remarquables en les répertoriant
- De valoriser les entrées de village en conservant des zones d'espaces agro-naturels sur les entrées Nord et Est en provenance de la RN7, en préservant la perspective attrayante sur le Château des Rozons à l'entrée Sud du village, et en maintenant la vue dégagée sur l'ensemble du village en provenant de l'Ouest
- D'assurer la convivialité et l'échange dans le village en densifiant davantage le centre bourg, notamment la partie située entre la Rue du 11 novembre 1918, la Rue de la Convention et à proximité immédiate de la mairie et de l'école en y créant un espace intergénérationnel
- De créer de la mixité sociale, au cœur du village et sur le secteur des Fenouillères au Nord du village, zones qui pourraient faire l'objet d'une étude d'aménagement urbain
- De conforter l'activité économique de la commune dans sa diversité en participant au développement économique au niveau du territoire, en assurant la pérennité des commerces et services en centre village, et en soutenant l'agriculture et les artisans
- De prévenir les risques naturels et technologiques en respectant la carte des aléas et les documents (Plan Communal de Sauvegarde (PCS), PPRt...)
- De réduire les émissions de gaz à effet de serre en privilégiant des liaisons douces reliant le centre village aux différents quartiers et en favorisant le développement des transports en commun
- De préserver la biodiversité et les écosystèmes en conservant et maintenant en bon état les corridors écologiques, notamment les rives de la rivière « La Varèze » et de son canal

*Annexe : délibération du 10 décembre 2015 engageant la procédure*

### **3.3. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement ?**

Les grandes orientations sont définies par le PADD qui s'organise en 5 axes :

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

- ✓ Conserver une croissance positive de la population, pour 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.
- ✓ 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.
  - ✓ Au sein de l'enveloppe urbanisée, 3,3 hectares pourront être aménagés 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 (cf axe 2 du PADD).
- ✓ 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.

#### **Axe 2 : Renforcer les fonctions de centralité du village**

- ✓ Etudier et lancer une **opération globale au centre bourg**, comprenant des logements et des locaux pour des commerces et/ou des services. Cette opération devra respecter le caractère villageois et la qualité de vie de la commune tout en densifiant davantage le centre bourg ; elle comprendra le réaménagement des espaces publics et des circulations autour de l'ensemble école, mairie, bibliothèque, église.
- ✓ 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.

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

- ✓ Préserver les espaces agricoles et naturels qui structurent le territoire en soulignant son étagement : la vallée de la Varèze et son canal, les 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.
- ✓ Permettre la circulation de la faune en préservant les grands corridors biologiques qui traversent le territoire communal.

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

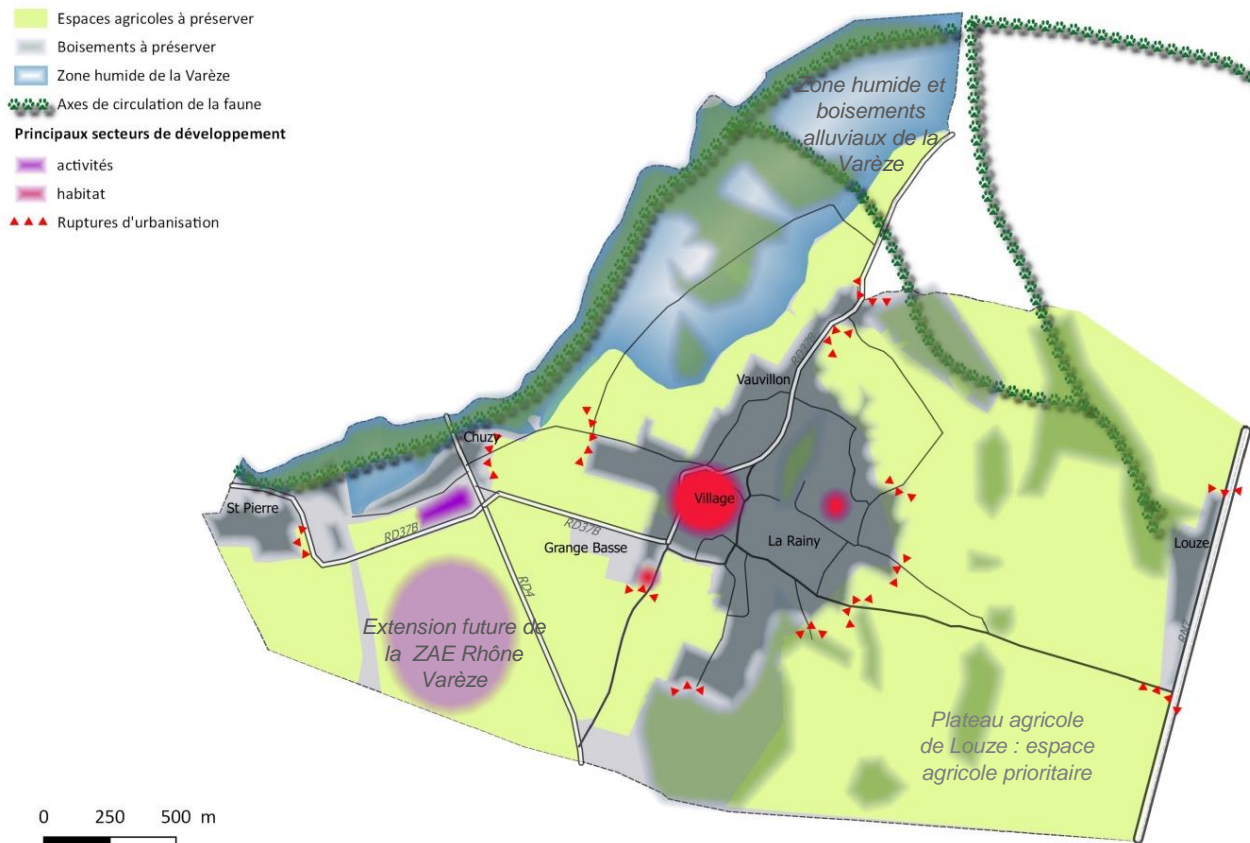
- ✓ Permettre et favoriser la mutation du parc de logements existant : extensions, fractionnement des logements et des terrains, en encadrant les modalités de celle-ci afin de préserver la qualité du cadre de vie.

- ✓ 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, et 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.

#### **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 diversifiées et adaptées au territoire.
- ✓ 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 en structurant un réseau de voiries et axes de déplacements doux (piétons – cycles), notamment en créant des liaisons sécurisées entre le centre bourg et les différents quartiers, vers les équipements sportifs, et vers les transports en commun.

#### **Schéma des grandes orientations du PADD :**



Annexe : PADD débattu en Conseil Municipal le 25 avril 2017

### 3.4. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ?

Au regard du Plan d'Occupation des Sols précédemment en vigueur, le projet envisage une réduction significative des surfaces potentiellement constructibles :

- Suppression de la zone NA des Fenouillères, qui portait sur 5 ha environ, ce projet étant jugé trop éloigné du centre village et inadapté aux besoins actuels de la commune,
- Réduction de la zone NA du chemin de la Côte, qui passe de 3,3 ha à 0,5 ha, pour promouvoir une urbanisation progressive de ce secteur,
- Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur 5 secteurs au sein de la zone urbanisée, afin d'optimiser l'occupation de l'espace et de densifier le centre village,
- Réduction de la surface des zones d'urbanisation futures à vocation économique, afin de mieux faire correspondre leur surface aux besoins réels à l'horizon du PLU : -7 ha à St Pierre, -1 ha sur le plateau de Louze.
- Transformation d'une zone NAI en Ue (4 ha secteur St Pierre), cette zone étant désormais bâtie,
- Réduction de 2,6 ha de la zone Ub au Chuzy, afin de la faire correspondre aux secteurs effectivement bâtis et réduire les possibilités de construction dans ce secteur inondable,
- Réductions ponctuelles de la zone Ub du centre village, pour un total d'environ 1,2 ha, afin de la faire correspondre aux secteurs effectivement bâtis et supprimer les possibilités d'extension diffuse de la tache urbaine,
- Suppression des zones NB, désormais incluses dans la zone Ub, quel que soit le mode d'assainissement préconisé, individuel ou collectif,
- Création d'une zone N en enclave dans la zone urbaine, afin de protéger la côtière boisée dans la traversée du village,
- Extension de la zone N de la Varèze, afin d'inclure l'ensemble de la zone humide identifiée, notamment les peupleraies, auparavant classées en zone Agricole, et création d'une zone Nco correspondant au corridor écologique,
- Zonage en N des boisements du plateau arboricole, notamment pour protéger les vallons du risque de ruissellement, et préserver une certaine diversité paysagère.

### 3.5. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s)

Les règles concernant les annexes et les extensions en zone A seront soumises à l'avis de la CDPENAF.

### 3.6. Contexte de la planification : le projet est-il concerné par...

les dispositions de la loi Montagne ?	Non
les dispositions de la loi Littoral (3 lacs concernés : Léman, Bourget, Annecy) ?	Non
une DTA ou DTADD ? Si oui, laquelle ?	Non (DTA Alpes du Nord, non approuvée)
un SCoT, un schéma de secteur ? ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi «Grenelle 2»?	SCoT Rives du Rhône, approuvé le 30 mars 2012, non « grenellisé »
un (ou plusieurs) SDAGE ou SAGE ? Si oui, le(s)quel(s) ?	SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021

### 3.7. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme :

Le territoire n'est plus couvert par un document d'urbanisme. Ni le précédent POS ni le PLU approuvé en 2013 et annulé en 2015 n'avait fait l'objet d'évaluation environnementale.

#### 4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

##### 4.1. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

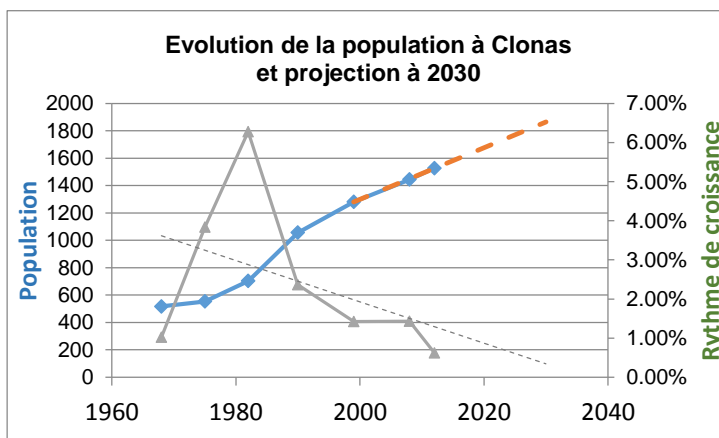
Les objectifs de la procédure en matière de maîtrise de la consommation d'espaces sont définis par le PADD dans son axe 1 :

- ✓ « 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.
- ✓ Au sein de l'enveloppe urbanisée, 3,3 hectares pourront être aménagés 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.
- ✓ 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. »

Ces objectifs s'appuient sur une perspective de développement démographique « raisonnable », qui prolonge la tendance au ralentissement de la croissance constatée depuis le pic des années 1980.

La croissance escomptée est de 0,65%/an, pour atteindre 1700 habitants en 2030.

L'objectif communal de maintien d'une croissance positive se justifie par la volonté des élus de renouveler la population en continuant à accueillir de jeunes ménages, pour maintenir les commerces et services et notamment l'école.



Compte-tenu de la diminution rapide du taux d'occupation, liée au vieillissement de la population et aux évolutions sociétales (divorces...), le besoin de logements correspondant est d'environ 100 logements sur 12 ans.

Le projet de PLU prévoit de répondre à ce besoin de la façon suivante :

- 80 logements neufs pourront être créés dans des opérations groupées, dans des conditions fixées par les OAP :
  - o Centre village : 30 à 35 logements
  - o 5 autres OAP comprenant chacune 6 à 15 logements, soit 45 à 50 logements au total.
- 20 à 25 logements en diffus à l'intérieur de l'enveloppe urbaine,
- Quelques logements en réhabilitation du bâti vacant.

L'ensemble des secteurs concernés étaient déjà ouverts à l'urbanisation dans le POS précédent. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et la mise en œuvre d'une opération sous maîtrise d'ouvrage publique au centre bourg faciliteront la concrétisation des projets.

Compte-tenu de leur situation enclavée dans le tissu urbain existant, les impacts de l'urbanisation de ces secteurs sur l'environnement et sur l'agriculture seront négligeables.

#### 4.2. Milieux naturels et biodiversité

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	oui	non	Si oui, lequel(le)s ?  Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Zone Natura 2000		X	
Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO)		X	
Parc national, parc naturel marin, réserve naturelle (régionale ou nationale) ou parc naturel régional		X	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I	X		ZNIEFF n°38110002 « la Varèze ». Sera zonée en Nco. La ZNIEFF est en outre intégralement soumise aux prescriptions de la carte d'aléas (risque fort de crue torrentielle)
Arrêté préfectoral de protection de biotope		X	
Continuité écologique connue ou repérée par la commune ou l'intercommunalité ou par un document de rang supérieur (SRCE, SCoT, DTA...)	X		Corridor écologique inscrit au SRCE et au SCOT, le long de la vallée de la Varèze Sera zoné en Nco avec une prescription spécifique « corridor écologique ». Pas de projets à proximité.
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?  Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par un autre document (contrat de rivière, inventaire du Conseil général...) ?  Ou identifiée au titre de la convention de RAMSAR	X		Zone humide de la Varèze : incluse en zone N et ponctuellement en zone A pour les prairies exploitées, sera identifiée sur le règlement graphique avec une prescription spécifique « zone humide ».  Mares et zones humides ponctuelles recensées dans le SCoT : figureront sur le règlement graphique avec une prescription spécifique « zone humide ».

#### 4.3. Paysages, patrimoine naturel et bâti

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	oui	non	Si oui, lequel(le)s ?  Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, zone de présomption de prescription archéologique...)		X	
Site classé ou projet de site classé		X	
Site inscrit ou projet de site inscrit		X	
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP)		X	

Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)		X	
Directive de protection et de mise en valeur des paysages		X	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...)		X	

#### 4.4. Ressource en eau

Captages	oui	non	Si oui, lequel(le)s ?
Le document est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :			Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine	X		2 captages exploités par le syndicat des eaux de Gerbey-Bourrassonnes : report des périmètres de protection sur le plan de zonage, prise en compte des prescriptions dans le règlement
Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) des 500 captages prioritaires Grenelle 2		X	
De captages repérés par un SDAGE ou un SAGE ?		X	
Usages			Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	X		Alimentation en eau par les ressources du syndicat des eaux Gerbey-Bourrassonnes (puits de Gerbey à Chonas l'Amballan). Ressource abondante (nappe d'accompagnement du Rhône).
Y a-t-il risques de conflits entre ces différents usages ?		X	
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		Raccordement sur la STEP de St Alban du Rhône (capacité 16000 EH, charge entrante 14000 EH en 2015). Doublement de la capacité de la STEP envisagé par la CCPR à l'horizon 2020/2021.



#### 4.5. Sols et sous-sol, déchets

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	oui	non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL)	X		Site Travel Industrie  La vocation de la société était l'ensachage, le conditionnement et le stockage de produits chimiques. La société a été radiée du registre du commerce le 28/02/2012, sans être réhabilitée par l'exploitant ICPE ni le liquidateur.  Le terrain sera identifié sur le règlement graphique, avec des restrictions d'usage.
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS)		X	
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières		X	
Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire		X	

#### 4.6. Risques et nuisances

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	oui	non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, avalanche, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus	X		Inondations de la Varèze et risques de ruissellements, mouvements de terrains... identifiés par une carte d'aléas  3 pipelines de matières dangereuses (propylène, hydrogène et adéhyde méthyl) (SUP)  La carte d'aléa sera reportée sur le plan de zonage, de même que les pipelines et les zones de risques associées.
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration		X	
Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances		X	
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures	X		Bruit des infrastructures RN7, voie ferrée, RD4  Les bandes à l'intérieur desquelles les prescriptions d'isolement acoustiques s'appliquent seront reportées sur le plan de zonage ; aucun projet n'est situé à l'intérieur de ces emprises, à l'exception de la zone d'activité de St Pierre.

#### 4.7. Air, énergie, climat

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	oui	non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ses secteurs par la procédure d'urbanisme en cours ?
Plan de protection de l'atmosphère (PPA)		X	
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)		X	
Projet éolien ou de parc photovoltaïque		X	

#### 5. Éléments complémentaires que la commune ou l'intercommunalité souhaite communiquer

---

(facultatif)

#### 6. Annexes

---

- ☐ la délibération prescrivant la procédure
- ☐ le projet de PADD débattu par le Conseil municipal
- ☐ le règlement graphique (plan de zonage) du document d'urbanisme en vigueur
- ☐ une première version du projet de règlement graphique en cours d'élaboration