

PADD – débattu le 20/11/2017

Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Foy-l'Argentière



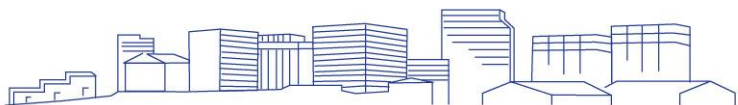
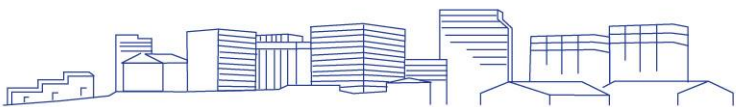


Table des matières

1	Sainte-Foy-l'Argentière, une ville-centre à renforcer...	5
1.1	L'ambition démographique et l'offre en logements.....	5
1.2	Un développement principalement axé autour de la Grande rue.	6
2	...en s'inscrivant dans une économie d'espace, une qualité résidentielle et un cadre de vie attractif	6
2.1	La consommation foncière et les formes urbaines.....	6
2.2	La mixité sociale.....	7
2.3	Les équipements : une implantation de lycée nécessaire au renforcement de la ville centre	7
2.4	Le développement économique, commercial et de loisir	8
2.5	La mobilité et les déplacements	9
2.6	Concernant la prise en compte des risques	9
3	– Valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources	10
3.1	Le maintien des qualités paysagères.....	10
3.2	La protection des espaces naturels	11
3.3	La protection de la ressource agricole	12
3.4	Le développement d'énergies renouvelables	13



PREAMBULE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est encadré par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

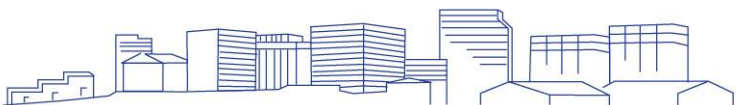
« Le projet d'aménagement et de développement durable définit :

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 ;

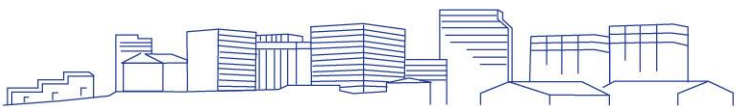
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »



Les thèmes à aborder par le PADD selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme	Chapitres du PADD traitant la thématique
<i>Définir les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme</i>	Chapitres 1.1 et 1.2
<i>Définir les orientations générales des politiques d'équipement,</i>	Chapitre 2.3
<i>Définir les orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.</i>	Chapitres 3.1, 3.2 et 3.3
<i>Définir les orientations générales concernant l'habitat</i>	Chapitres 1.1, 1.2 et 2.2
<i>Définir les orientations générales concernant les transports et les déplacements</i>	Chapitre 2.5
<i>Définir les orientations générales concernant le développement des communications numériques</i>	Chapitre 2.3
<i>Définir les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique</i>	Chapitre 2.4
<i>Définir les orientations générales concernant les loisirs</i>	Chapitre 2.4
<i>Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</i>	Chapitre 2.1



1 Sainte-Foy-l'Argentière, une ville-centre à renforcer...

1.1 L'ambition démographique et l'offre en logements

Rappel des constats :

Sainte-Foy-l'Argentière appartient au SCOT des Monts du Lyonnais. Celui-ci fixe la construction d'au maximum 11 logements par an.

Le rythme de construction sur la commune est d'environ 4 logements par an depuis 10 ans, soit un rythme presque 3 fois inférieur à celui du SCOT.

Un habitat diversifié, 50% du parc est composé de logements collectifs

Rappel des constats :

Le revenu médian des ménages est inférieur à l'ensemble des territoires comparés. La commune n'apparaît pas attractive pour les populations plus aisées qui s'installent sur les communes voisines et bénéficient des services et des équipements offerts par Sainte-Foy-l'Argentière.

Si 57% du parc est en location, l'offre en locatif social est encore sous-représentée (17%). Le SCOT recherche à ce que les Bourgs proposent 20 % minimum de locatif social au sein des résidences principales.

Un enjeu de requalification énergétique du bâti des années 70/80.

Les objectifs

Le PLU raisonne sur 10 ans.

La commune se conforme aux préconisations du SCOT, en cherchant à produire 11 logements par an. La commune rappelle qu'il s'agit d'un objectif à atteindre et qu'il dépend essentiellement du marché, la commune ne maîtrisant que peu le foncier.

La commune souhaite maintenir la structure démographique actuelle. Si la commune est déjà bien équipée pour la gestion des besoins des seniors autonomes (FRPA, logements adaptés...) il convient de poursuivre cette volonté, en continuant de créer des logements adaptés aux personnes âgées dans les nouveaux programmes de logements.

La municipalité souhaite développer et renforcer l'offre destinée aux primo-accédants : accession sociale à la propriété, logements sociaux, mais également accession privée.

Les objectifs

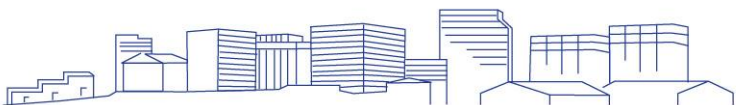
La commune souhaite prioriser l'accession à la propriété (en collectif ou intermédiaire) étant donné que l'offre locative est déjà très importante.

La commune souhaite privilégier l'émergence de logement de qualité afin notamment d'attirer des ménages plus aisés sur la commune :

- Logement à forte performance énergétique
- Intimité des espaces de vie extérieurs,
- Ensoleillement des logements y compris sur les RDC,
- Cônes de vues préservés
- Prolongements extérieurs aux logements... ?

Encourager et orienter la requalification énergétique des logements (photovoltaïque par ex).

Privilégier la construction de maisons avec petits extérieurs et conserver des espaces verts entretenus autour des logements. Certains tenements (jardins potager, jardins d'agrément...) seront protégés, notamment ceux situés en arrière de parcelles le long de la RD489. En effet, ces jardins permettent de conserver l'attractivité de ces logements sur rue. D'autres espaces de respiration inscrits en zone pavillonnaire seront également protégés afin de les conserver et d'éviter une sur-densification de ces secteurs.



1.2 Un développement principalement axé autour de la Grande rue.

Les objectifs

- Il existe de nombreuses dents creuses à l'intérieur de la centralité ou en accroche. L'objectif est d'urbaniser ces secteurs, qui font pour certains l'objet de rétention foncière. Les surfaces constructibles autorisées par le SCOT étant réduites, la commune pourrait inscrire en zone inconstructible certains sites si cela s'avère nécessaire.
- Le haut de la Grande Rue est peu animé. L'objectif est de renforcer ce secteur. A ce titre un projet de renouvellement urbain est à l'étude (création d'un écoquartier). L'implantation d'un futur lycée à proximité pourrait également être bénéfique à quelques commerces spécifiques, qui pourraient ainsi se développer en haut de la Grande Rue.
- Les hameaux et quartiers d'habitats excentrés du centre ne sont pas amenés à se développer.

2 ...en s'inscrivant dans une économie d'espace, une qualité résidentielle et un cadre de vie attractif

2.1 La consommation foncière et les formes urbaines

Rappel des constats :

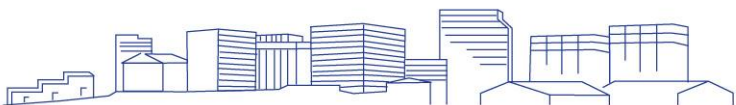
Sainte-Foy-l'Argentière appartient au SCOT des monts du Lyonnais. Celui-ci fixe une densité moyenne minimale de construction de 25 logts/ha, avec une densité minimale de 12 logts/ha pour les secteurs pavillonnaires.

La densité moyenne sur la commune est de 15 logts/ha (entre 2007 et 2016)

Le PLU de 2012 affiche aujourd'hui environ 5.3 ha de foncier nu constructible (en comptabilisant les dents creuses, les fonds de jardins et les zones AU). Entre 2007 et 2016, 2.8 ha de fonciers ont été utilisés pour de la construction neuve à usage d'habitat.

Les objectifs

- Conformément aux orientations du SCOT, la commune souhaite mettre en place des densités minimales sur les zones AU afin de limiter la consommation foncière. Ainsi, pour préserver les espaces agro-naturels, le PLU dégagera environ 4 à 5 ha de potentiels constructibles. Cette capacité limitera les dynamiques de consommation foncière. Elle apparaît toutefois légèrement supérieure aux orientations du SCOT.
- En effet, la commune dispose de nombreux potentiels constructibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ces potentiels constructibles apparaissent d'ores et déjà difficilement déclassables. Ils ne sont plus dédiés à l'agriculture et ne peuvent recevoir (pour la majorité d'entre elles) que de l'habitat individuel. Ainsi, le potentiel constructible risque d'être plus important afin de développer de l'habitat intermédiaire et collectif (conformément au SCOT)



2.2 La mixité sociale

Rappel des constats :

- Le SCOT recherche à ce que les Bourgs proposent 20 % minimum de locatif social au sein des résidences principales. Sainte-Foy-l'Argentière en dispose aujourd'hui d'environ 17%.

Les objectifs

Le PLU cherche à diversifier l'offre actuelle et faciliter la production de nouveaux logements abordables, en nombre suffisant et dans une diversité de catégories. Il s'agit d'introduire de la fluidité dans l'offre en logements et de favoriser une mixité intergénérationnelle.

La commune cherche à atteindre le taux minimal de 20% de logements sociaux sur la commune.

Envisager l'offre locative aidée, notamment à destination des jeunes en recherche d'un premier logement et des personnes âgées. A ce titre, le PLU pourra instaurer des servitudes de mixités sociales.

- Développer une offre en accession abordable, permettant notamment de répondre aux besoins des jeunes ménages en constitution.
- Localiser cette offre dans le centre à proximité des commerces, des équipements, des parcours piétonniers envisagés par la commune...

2.3 Les équipements : une implantation de lycée nécessaire au renforcement de la ville centre

Rappel des constats :

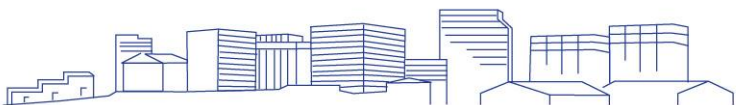
La commune à son échelle dispose d'une très bonne armature en équipements, dont certains ont un rayonnement supra communal.

La commune ne dispose pas de lycée, mais son implantation sur la commune est pertinente.

Concernant le développement des communications numériques, la commune est actuellement desservie par le haut débit (ADSL). Elle est concernée par les projets de déploiement de la fibre optique, porté par le département.

Les objectifs

- La commune souhaite réserver un tènement à destination du lycée (de préférence vers le cimetière, en haut de la Grande Rue afin de redynamiser le secteur) même si d'autres sites sont également envisagés.
- La commune souhaite gérer les équipements actuels (rénovation, extension...) et se laisse la possibilité de créer d'autres équipements sur la commune, en fonction des besoins.
- La commune souhaite une arrivée rapide de la fibre optique, source d'attractivité (notamment pour les entreprises).
- Le projet communal en regroupant l'urbanisation et la densité sur le bourg, va faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'habitation (FFTH) en réduisant le linéaire de réseau à installer.



2.4 Le développement économique, commercial et de loisir

Rappel des constats :

Sainte-Foy-l'Argentière dispose d'une armature économique complète, avec plusieurs zones d'activités. Le SCOT autorise leurs extensions.

Le centre bourg dispose de nombreux commerces de proximité.

Concernant le loisir, la commune dispose du train miniature des monts du lyonnais. La traversée urbaine du ruisseau de l'Orjolle pourrait également servir d'appui pour favoriser la promenade.

Les objectifs

La commune de Sainte-Foy-l'Argentière s'inscrit dans la politique supra communale et souhaite maintenir des pôles d'emploi de proximité en proportion avec son développement démographique.

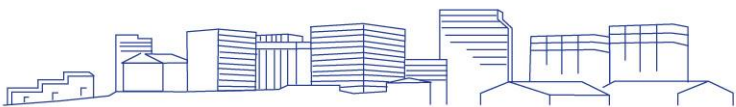
Le maintien de ses activités permet de conserver l'emploi au niveau local (réduction des déplacements, des gaz à effet de serre, attractivité communale...).

L'objectif de la commune est de maintenir les activités et les commerces existants sur la zone « Pré Chavanay » et le long de la RD389, avec le maintien des mixités de fonctions de ces deux secteurs.

Toutefois, les commerces périphériques ne devront pas faire de concurrence avec ceux de la Grande rue.

Le développement d'activités nouvelles de proximité ayant un caractère de service à la population dans le cœur de village est aussi un objectif du PLU. La sauvegarde ou l'implantation de nouveaux commerces dans le bourg est recherchée afin de conforter le bourg.

Le maintien et surtout le développement des activités de loisirs, par la valorisation des chemins de promenade et la préservation des bâtis patrimoniaux.



2.5 La mobilité et les déplacements

Rappel des constats :

La commune dispose d'une gare bien située en son centre qui est fermée.

Il existe plusieurs carrefours dangereux sur la commune, en particulier le long de la RD489 : Une sécurisation est en cours sur plusieurs d'entre eux.

Les objectifs

- Préserver le potentiel de la voie ferrée qui pourrait, sur le long terme, servir pour le tram-train. Il convient donc de conserver le tènement SNCF en empêchant notamment sa mutation en logement.
- A l'échelle du bourg, il s'agit essentiellement de mettre en lien les différents secteurs en poursuivant la politique d'aménagement des cheminements doux en particulier dans les secteurs d'urbanisations futurs. La réalisation de trames vertes (supports de modes doux) sera systématiquement demandée.
- Le centrage de l'urbanisation sur le centre-bourg permettra de limiter les déplacements communaux en rapprochant notamment les futures urbanisations des services, des commerces et des équipements.

2.6 Concernant la prise en compte des risques

Rappel des constats :

La commune est concernée par :

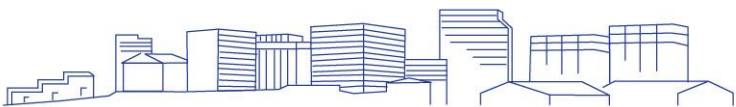
- Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) impactant la zone urbaine.
- Un plan de prévention des risques miniers (PPRM) impactant la constructibilité de nombreuses dents creuses inscrites dans l'espace urbanisé.
- Des risques géologiques.
- Une canalisation de transport de matière dangereuse (GAZ).

Les objectifs

Les risques géologiques : Le PPRM instaure des zones inconstructibles. Le PLU prendra en compte ses prescriptions dans son développement urbain.

Le risque inondable : Le PLU encourage une gestion des eaux pluviales au plus près du cycle de l'eau au niveau de chaque opération de construction (rétention, résorption sur la parcelle...). Par ailleurs, une étude de ruissellement sera lancée.

Les risques technologiques : La commune est impactée (sur une petite partie de son territoire) par une canalisation de transport de matières dangereuses. Le PLU identifiera les zones de dangers liées à la canalisation.



3 – Valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources

3.1 Le maintien des qualités paysagères

Rappel des constats :

Le territoire communal présente de fortes sensibilités paysagères :

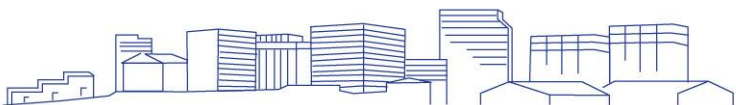
Sur les coteaux et aux abords du bourg où des perspectives pourraient être banalisées (perspectives et ouvertures paysagères).

La présence d'un patrimoine ancien encore préservé constitue un atout pour l'image de la commune et fait partie intégrante de son identité.

Les objectifs

La commune souhaite porter une attention particulière au maintien des qualités paysagères.

- Valoriser le paysage traditionnel de la ville en favorisant des espaces de transition paysagère entre le village et les espaces ruraux qui le bordent,
- Préserver le parc du château et les bâtis patrimoniaux,
- Renforcer la qualité et l'attractivité des ambiances villageoises de proximité : requalification de la traversée du bourg, renforcement des espaces verts collectifs (en particulier dans le cadre des futures urbanisations),
- Maintenir la cohérence bâtie du centre-bourg : homogénéité des hauteurs et des volumétries, des alignements bâtis... Maintien sur certain tènement des jardins privatifs situés sur les arrières de parcelle,
- Maintenir la cohérence paysagère des quartiers pavillonnaires périphériques : homogénéité des hauteurs et des volumétries, implantation des constructions en retrait, espaces verts nombreux...
- Protéger les éléments ponctuels apportant une plus-value paysagère collective et une identité particulière : petit patrimoine, alignements végétaux, les haies structurantes du grand paysage ...



3.2 La protection des espaces naturels

Rappel des constats :

La présence :

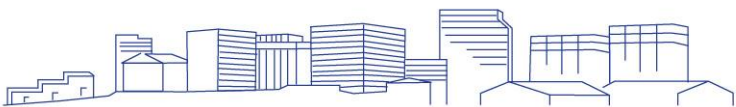
- D'un espace naturel sensible à préserver le long de l'Orjolle
- De plusieurs corridors écologiques liés aux cours d'eaux (trames bleues).
- Les secteurs agricoles constituent des zones de perméabilité pour le passage de la faune.



Les objectifs

Il s'agit de veiller à la protection des grandes entités naturelles de la commune :

- Les principales haies remarquables, ainsi que les parcs urbains remarquables sont protégés.
- Restreindre l'étalement urbain en urbanisant les secteurs de dents creuses ou proche du centre bourg (ces secteurs ont peu ou pas d'enjeu écologique).
- Plusieurs corridors écologiques existent sur la commune, ces espaces nécessaires aux échanges naturels sont à préserver (cours d'eau, ripisylves, haies...). Globalement ces corridors ne sont pas dégradés sur la commune, seule la RD933 constitue un point potentiel de rupture de corridor. Le PLU inscrit la préservation de ces continuités qui devront être maintenues dans le cadre des aménagements éventuels.
- Les zones humides présentent un intérêt écologique par la densité d'espèces qu'elles abritent. Ces espaces devront être préservés vis-à-vis des aménagements.
- Le PLU recherche aussi le développement de la « nature ordinaire » dans les espaces d'urbanisation en favorisant la mise en place d'espaces verts, de plantations dans les secteurs d'urbanisation future.



3.3 La protection de la ressource agricole

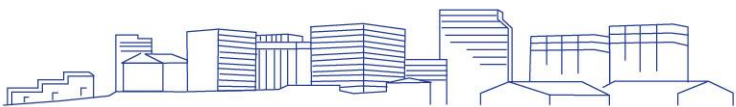
Rappel des constats :

Même s'il n'existe plus d'exploitation agricole en activité, des espaces de fonctionnalités agricoles sont encore présents.

Les objectifs

- Veiller à ce que les nouvelles urbanisations n'accentuent pas le morcèlement du territoire agricole.
- Mise en place de zones agricoles inconstructibles permettant de protéger les secteurs de productions agricoles de toutes constructions.
- Le remembrement ayant été réalisé, certaines haies seront conservées et de nouvelles pourront être plantées.
- La commune est favorable à la mise en place de projets novateurs comme la méthanisation, les circuits courts, filière bio...





3.4 Le développement d'énergies renouvelables

Rappel des constats :

Sainte-Foy-l'Argentière appartient au PCET (Plan Climat Energie Territorial) des Monts du Lyonnais.

Un PCAET (Plan climat-air-énergie territorial) est en cours d'élaboration et devrait entrer en vigueur d'ici 2018-2019.

Les objectifs

La commune souhaite :

- Participer aux orientations nationales et régionales (SRCAE ...) en matière de production énergétique.
- Encourager le développement de jardins partagés dans les futurs secteurs de développement.
- Tendre vers la création d'un écoquartier notamment sur le projet au cœur du village, derrière la grande rue.
- Limiter l'imperméabilisation des sols.
- Encourager la mise en place de système de rétention des eaux de pluie (cuves enterrées, création de mares...)
- Développer une agriculture plus durable.

Concernant les constructions, la commune souhaite aussi :

- Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumière en toute saison.
- Réduire ses émissions de gaz à effet de serre,
- Assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités et des espaces extérieurs.

Concernant les constructions, la commune souhaite également favoriser y compris dans les périmètres des monuments historiques :

- La mise à niveau énergétique du parc ancien.
- Favoriser le développement des toitures solaires (photovoltaïques et thermiques).