

# INTERSTICE

URBANISME ET CONSEIL EN  
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

AGENCE :

ESPACE SAINT-GERMAIN  
B A T . O R I O N  
30 AV. GÉNÉRAL LECLERC  
3 8 2 0 0 V I E N N E

04 74 29 95 60 // 06 83 15 92 91  
CONTACT@INTERSTICE-URBA.COM



MAIRIE DE SAINT-CLAIR-DU-RHÔNE

Place Charles de Gaulle  
38 370 SAINT-CLAIR-DU-RHÔNE

Tel : 04 74 56 43 15  
Fax : 04 74 58 16 84

Mail : [contact@mairie-stclairdurhone.com](mailto:contact@mairie-stclairdurhone.com)

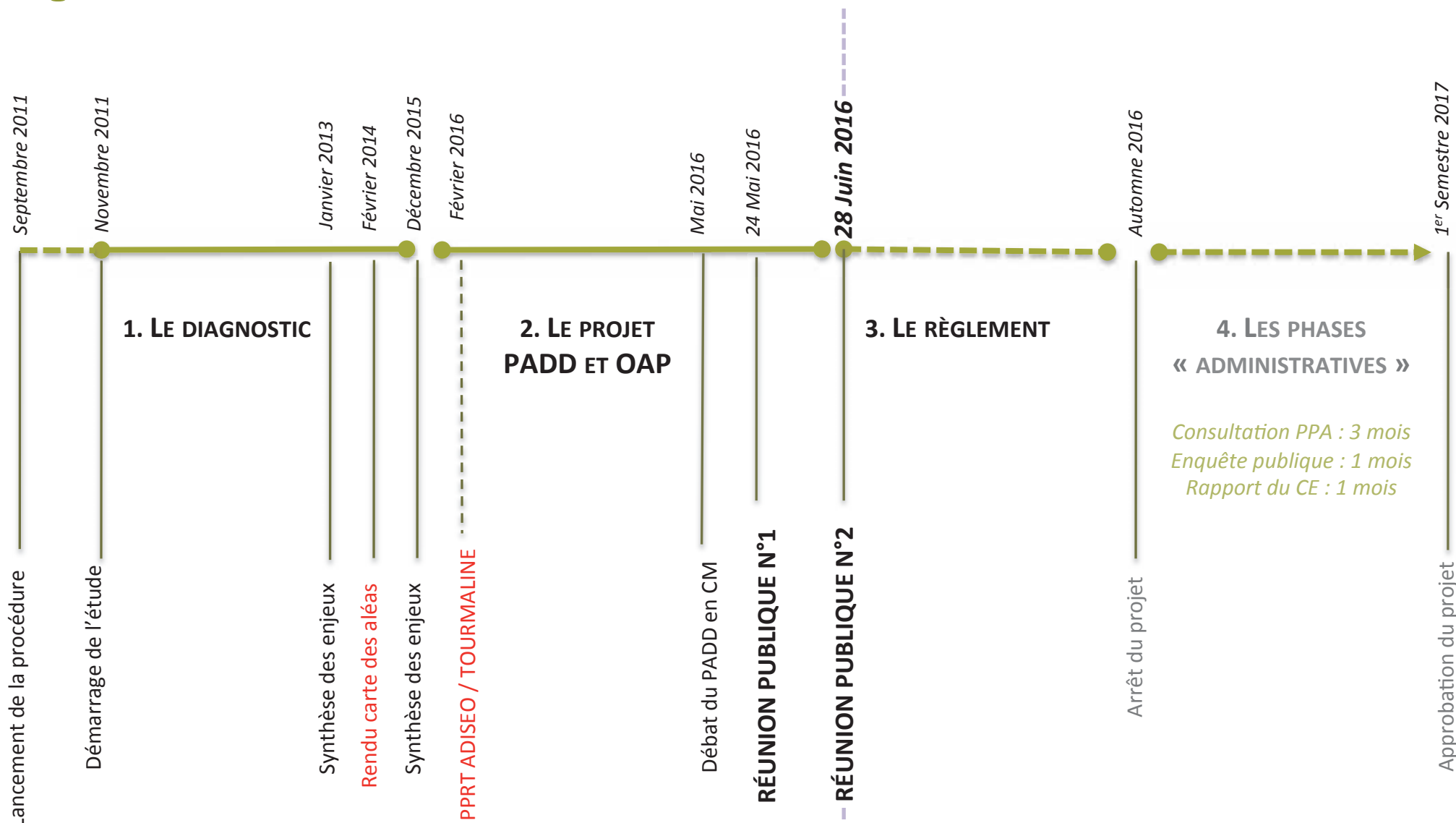


## Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune **Saint-Clair-du-Rhône**

> *Réunion publique du 28 Juin 2016*



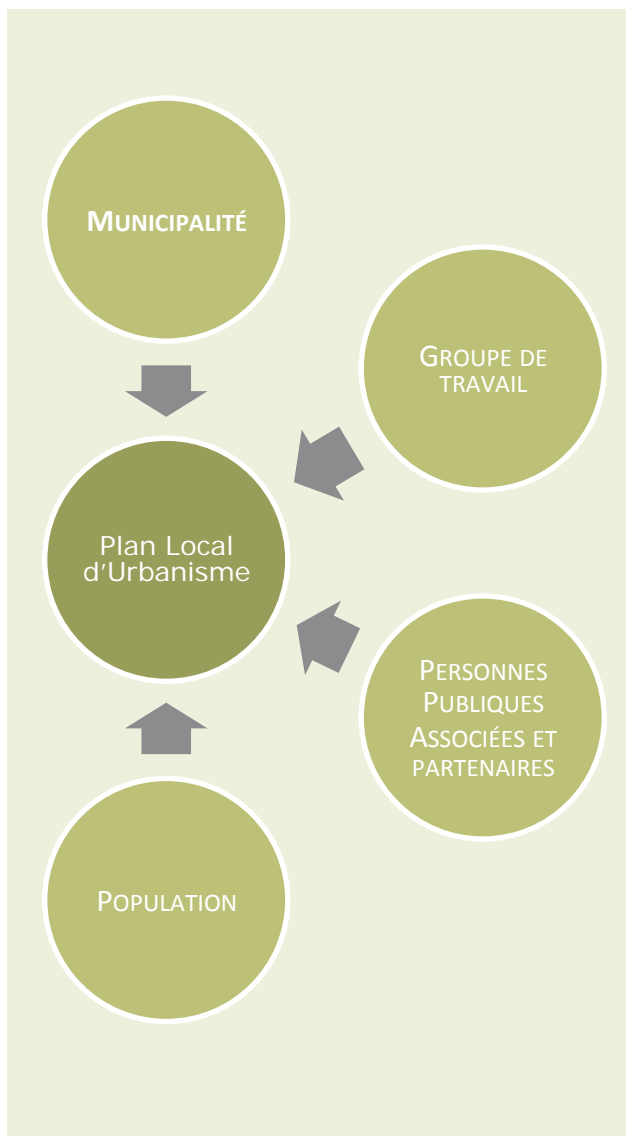
# CALENDRIER PRÉVISIONNEL



PHASES RÉALISÉES

PHASES RESTANTES

# + COMMENT ÉLABORER UN PLU ?



Le PLU est un projet « **partagé** » et « **concerté** » :

- **porté par la Municipalité**
  - > Conseil Municipal qui prescrit l'élaboration du PLU, approuve le document, décide des révisions,...
- **conçu par les acteurs du territoire**
  - > Mise en place d'un groupe de travail qui se réunit régulièrement
- **élaboré en association avec les services de l'Etat, les personnes publiques associées (PPA) et les partenaires du territoire**
  - > Association des partenaires tout au long de l'étude : DDT, CCPR, Chambres consulaires, Syndicat Mixte en charge du SCoT, Conseil Général, Conseil Régional...
- **élaboré en concertation avec les habitants et les propriétaires**
  - > Multiplication des supports de concertation : réunions publiques, cahier de concertation, enquête publique,...



# + QU'EST CE QU'UN PLU ?

## LES + DU PLU...

- *Un projet pour le territoire*
- *Une nouvelle classification en zones*

POS
zones urbaines (U)
zones naturelles (N)
PLU
zones urbaines (U)
zones à urbaniser (AU)
zones agricoles (A)
zones naturelles et forestières (N)

- *Une durée plus adaptée à l'évolution du territoire*

- Le PLU a été instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000
- Le PLU a été mis en place pour **permettre un urbanisme de projet** :
  - Définition d'un **projet territorial d'intérêt général**, à partir duquel sont définies les règles d'usage du sol (développement démographique et économique, prévention des risques,...)
  - Mise en place **d'outils de programmation urbaine**, pour permettre l'application du projet communal, la maîtrise du développement et l'amélioration du fonctionnement de la commune
  - Réglementation des **conditions d'urbanisation**, en anticipant les besoins en équipement, en assurant la transmission du patrimoine naturel et bâti,...
  - ...
- Un document défini pour **d'une dizaine d'années** :
  - Durée d'application qui permet d'anticiper sur le long terme tout en favorisant la réalisation de projets
  - Procédures adaptées de modification ou de révision pour faire évoluer le document dans le temps



# + COMPOSITION D'UN PLU : 5 PIÈCES

1

## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

- > Expose le diagnostic territorial
- > Met en évidence les enjeux du territoire
- > Justifie les choix du projet

2

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

- > « Clé de voûte du document » : exprime le projet communal
- > Opposabilité « indirecte » par le biais du règlement édicté dans un rapport de cohérence avec le PADD

3

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- > Obligatoire dans les zones d'urbanisation future
- > Définissent les principes d'aménagement sur des secteurs particuliers
- > Opposabilité « directe » dans un rapport de compatibilité au projet en cohérence avec les objectifs du PADD

4

## LES RÈGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE

- > 4 zones: zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N)

5

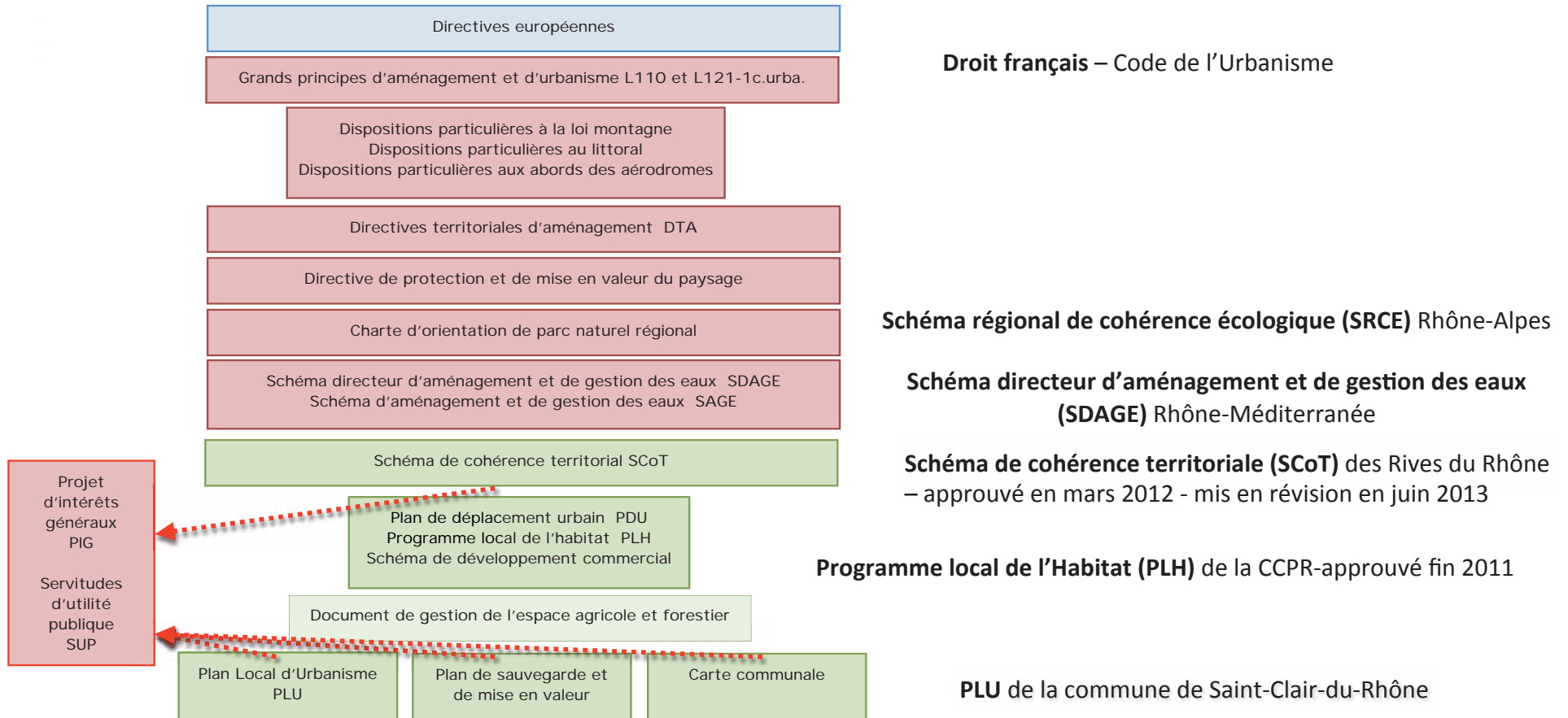
## LES ANNEXES

- > Périmètre du droit de préemption urbain, plans des réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement, servitudes d'utilité publique...



# + LA HIÉRARCHIE DES NORMES

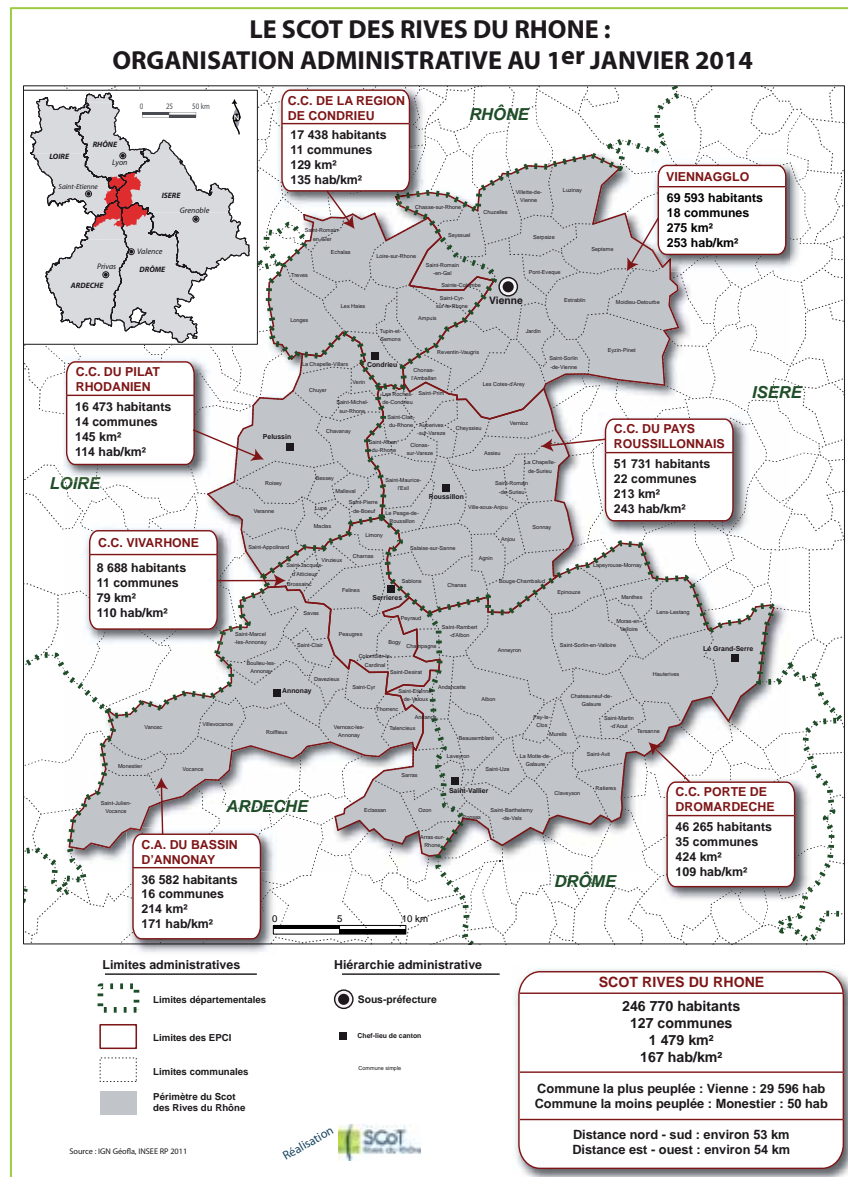
Certains choix de développement sont **encadrés** par des documents supra-communaux :



> Le PLU a l'obligation légale d'être **compatible** ou **conforme** aux documents de rang supérieur



# LES DOCUMENTS CADRES : LE SCOT



Saint Clair du Rhône fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale des Rives du Rhône approuvé le 30 mars 2012 (en cours de révision) :

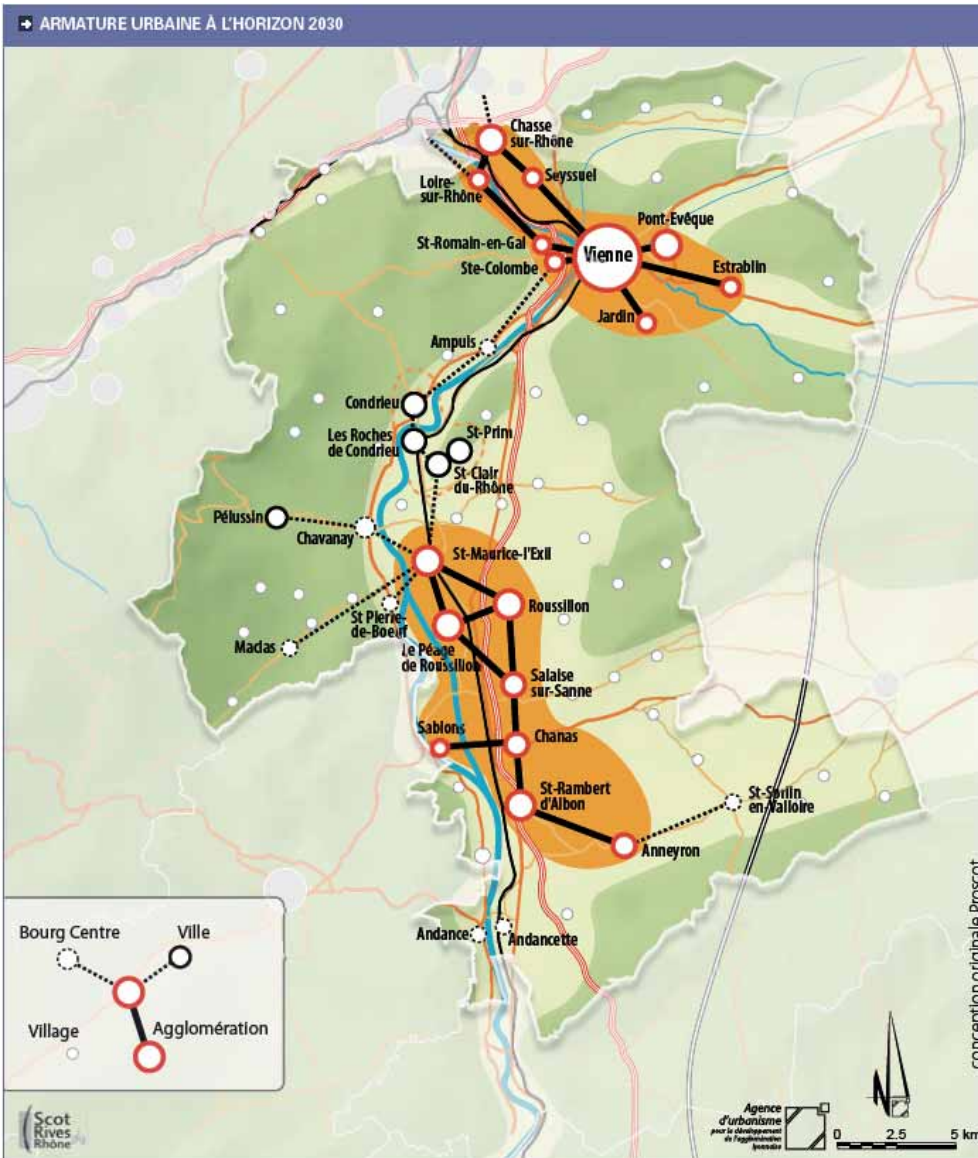
- 127 communes constituées de 7 EPCI
- 250 000 habitants environ

C'est un document d'urbanisme :

- > qui détermine les **grandes orientations d'aménagement et de développement** du territoire à long terme (20 à 30 ans)
- > qui encadre et oriente les **politiques d'aménagement** des communes et des intercommunalités : Plans Locaux d'Urbanisme, Programmes Locaux de l'Habitat, Plans de Déplacements Urbains,...
- > qui doit se traduire par la règle et par le zonage dans les **PLU locaux**



# + LES DOCUMENTS CADRES : LE SCOT



**Stratégie du SCOT :** *Inverser la tendance actuelle de péri urbanisation des villages et conforter le développement de l'axe rhodanien*

Des prescriptions transversales à appliquer :

- > **En matière de développement urbain :** renforcer les **villes et agglomérations** dans l'accueil résidentiel, favoriser le potentiel de **renouvellement urbain** à l'intérieur des enveloppes urbaines, **nombre maximal de logements** à programmer, **densité** de construction à respecter (110 ha par an sont consommés), **diversifier l'habitat** pour offrir plus de choix dans le parcours résidentiel...
- > **En matière de développement économique :** renforcer l'attractivité économique du territoire par la mise en place d'une stratégie de développement axée sur le Rhône (grand site de développement économique) en optimisant le potentiel foncier et en protégeant les espaces agricoles
- > **En matière d'environnement et de paysage :** préserver les sites naturels remarquables, les corridors écologiques et coupures vertes, protéger la ressource en eau, prendre en compte les risques naturels et technologiques, réduire les obligations de déplacement (qualité de l'air) ...





# LES DOCUMENTS CADRES : LES SERVITUDES D'ÉTAT

- **Prescriptions** édictées par les services de l'Etat et communiquées à la commune via le « **porter à connaissance** » de l'Etat
- Document qui informe sur les **risques** et **nuisances** effectifs sur le territoire communal et les dispositifs **préventifs** :

- **RISQUES NATURELS :**
  - **Plan des Surfaces Submersibles** (08/1986)
  - **Plan de Gestion des Risques d'Inondation** (PGRI) (2016-2021)
  - **Carte d'aléas multirisque** (décembre 2014)
  - Risque de **sismicité** – classe 3
- **RISQUES TECHNOLOGIQUES :**
  - **Plan de Prévention des risques technologiques (PPRT)** de Saint-Clair-du-Rhône (prescrit en février 2012 – PAC décembre 2015 remis en fev. 2016)
  - **Plan Particulier d'Intervention** du CNPE de Saint-Alban/Saint-Maurice l'Exil (PPI dans le rayon de 2 Km)
  - **PAC complémentaire** de la DREAL : canalisations de transport de matières dangereuses
- **Servitudes d'Utilité Publique** (carte de 2012)



# + QUEL PROJET POUR DEMAIN ? LES ENJEUX

## Organiser la croissance démographique

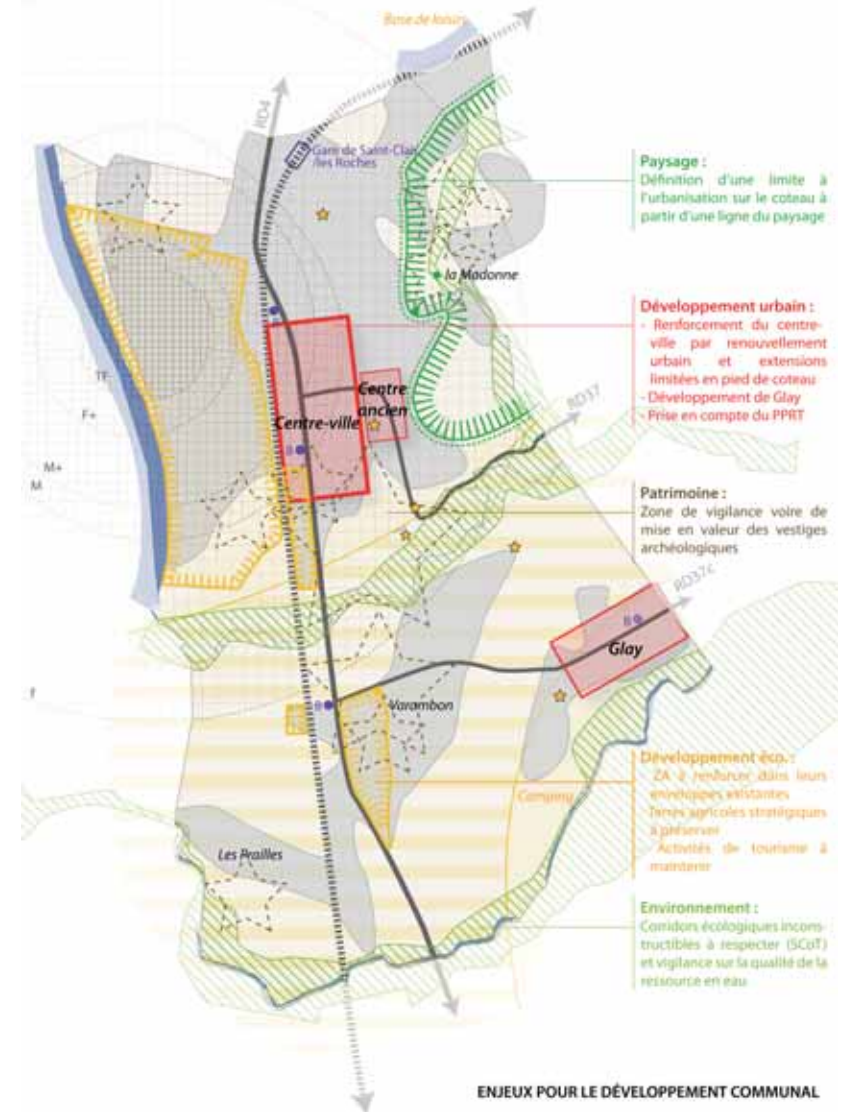
- Prévoir une capacité de logements suffisantes pour permettre le développement communal pour une dizaine d'années
- Renforcer l'urbanisation dans le **centre ville** (densification et renouvellement urbain) **et dans le pôle secondaire de Glay** pour préserver les espaces agricoles et naturels
- Organiser des **développements urbains cohérents** (urbanisme de projet)
- **Limiter l'urbanisation sur le coteau**
- Prendre en compte les **exigences du PPRT et de la carte des aléas naturels** et ne pas aggraver les risques

## Dynamiser le tissu économique :

- **Renforcer les zones d'activités** existantes et permettre aux entreprises présentes de se développer sur le territoire
- Valoriser le tissu commercial en préservant une diversité de l'offre
- Préserver durablement les **terres agricoles**

## Préserver et mettre en valeur le patrimoine et assurer la qualité du cadre de vie :

- Maintenir un **bon niveau d'équipements publics** sur la commune
- **Apaiser les déplacements et favoriser les modes doux**
- **Protéger et valoriser les patrimoines** : **Historique** (vestiges archéologiques), **Paysager** (ligne du paysage) et **Naturel** (inconstructibilité dans les corridors écologiques)
- **Protéger les sites naturels** les plus sensibles et assurer la fonctionnalité de la **trame verte et bleue**



LE PROJET COMMUNAL :  
LES ORIENTATIONS DU **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE**  
**DÉVELOPPEMENT DURABLES**



# LES ORIENTATIONS DU PADD

---

**ORIENTATION N°1 : « Favoriser un développement centré sur les secteurs les moins exposés aux risques naturels et technologiques »**

**ORIENTATION N°2 : « Répondre aux besoins en logement en préservant la qualité du cadre de vie »**

**ORIENTATION N°3 : « *Conforter l'économie locale et maintenir l'attractivité du territoire pour les entreprises* »**

**ORIENTATION N°4 : « *Préserver les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères* »**

## ORIENTATION N°1

*« Favoriser un développement centré sur les secteurs les moins exposés aux risques naturels et technologiques »*

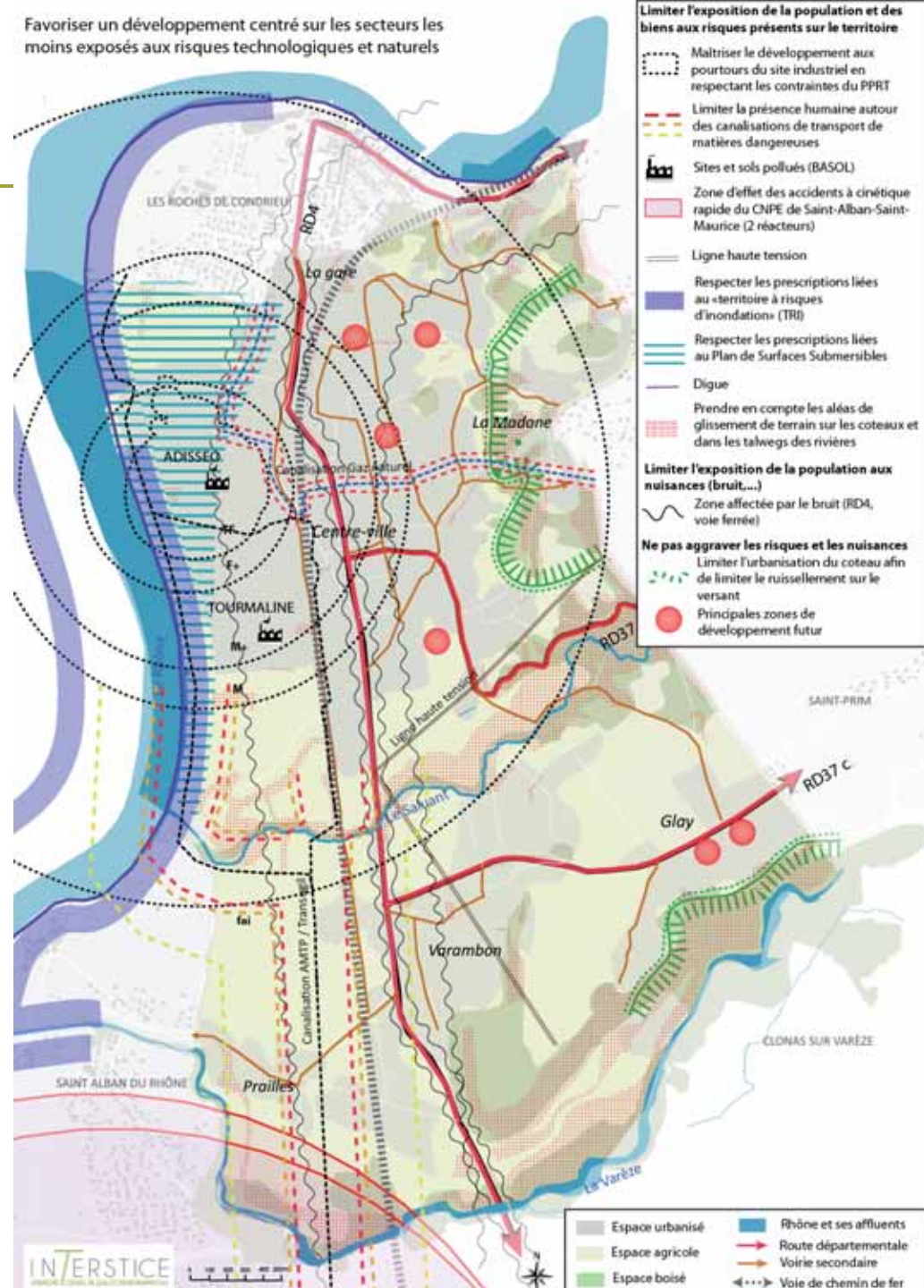


# O1. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT SUR LES SECTEURS LES MOINS EXPOSÉS AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

## ⇒ Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques présents sur le territoire

- Maîtriser le développement aux alentours du **site industriel** en respectant les prescriptions du projet de Plan de Prévention des Risques Technologiques (ADISSEO et TOURMALINE) transmis en février 2016
- Limiter la présence humaine autour des **canalisations de transport de matières dangereuses (AMPT- méthionine ; Transugil : propylène)**
- Respecter les prescriptions liées aux **risques d'inondation** :
  - **du Rhône** figurant dans le Plan des Surfaces Submersibles de 1986 et Territoire à Risques Importants d'Inondation de mars 2016
  - **et des rivières** (carte des aléas - 2014)
- Prendre en compte les **aléas de glissement de terrain** sur les coteaux et dans les talwegs des rivières (carte des aléas - 2014)

Favoriser un développement centré sur les secteurs les moins exposés aux risques technologiques et naturels





# O1. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT CENTRÉ SUR LES SECTEURS LES MOINS EXPOSÉS AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

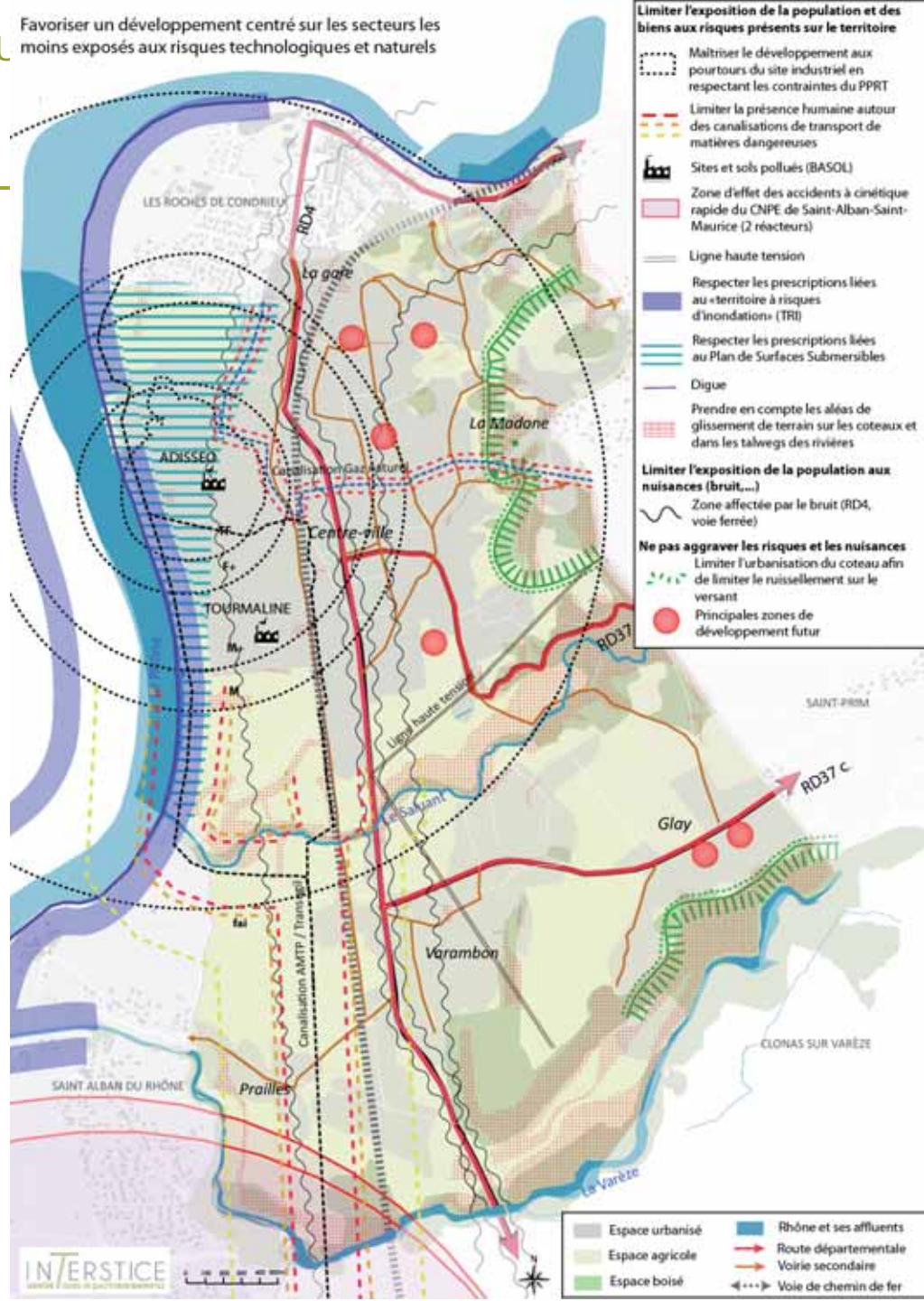
Favoriser un développement centré sur les secteurs les moins exposés aux risques technologiques et naturels

## ➤ Ne pas aggraver les risques

- Limiter l'urbanisation et l'imperméabilisation du coteau pour éviter d'accroître les ruissellements sur les versants.

## ➤ Limiter l'exposition de la population aux nuisances

- Bruit généré par les infrastructures de transport terrestre : Ligne de chemin de fer et Routes départementales RD4 /RD17c
- Nuisances et conflits d'usage pouvant exister à proximité des bâtiments et terrains agricoles



## ORIENTATION N°2

*« Répondre aux besoins en logement en préservant la qualité du cadre de vie »*





## O2. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT EN PRÉSERVANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

---

### ➤ Polariser le développement futur autour des pôles de vie et maîtriser le développement urbain des hameaux

**Dans le cadre d'une gestion économe de l'espace et de la préservation des espaces agricoles et naturels :**

- Renforcer la centralité du bourg (autour de la mairie) et renforcer le pôle de Glay (pole de vie situé en dehors de zones de risques)
- Hors des centralités, restreindre les espaces de développement résidentiel aux espaces résiduels existants. Il s'agit de développer les hameaux dans leur enveloppe urbaine existante sans extension.
- Définir des limites claires à l'urbanisation (limite d'urbanisation sur les coteaux)



## O2. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT EN PRÉSERVANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

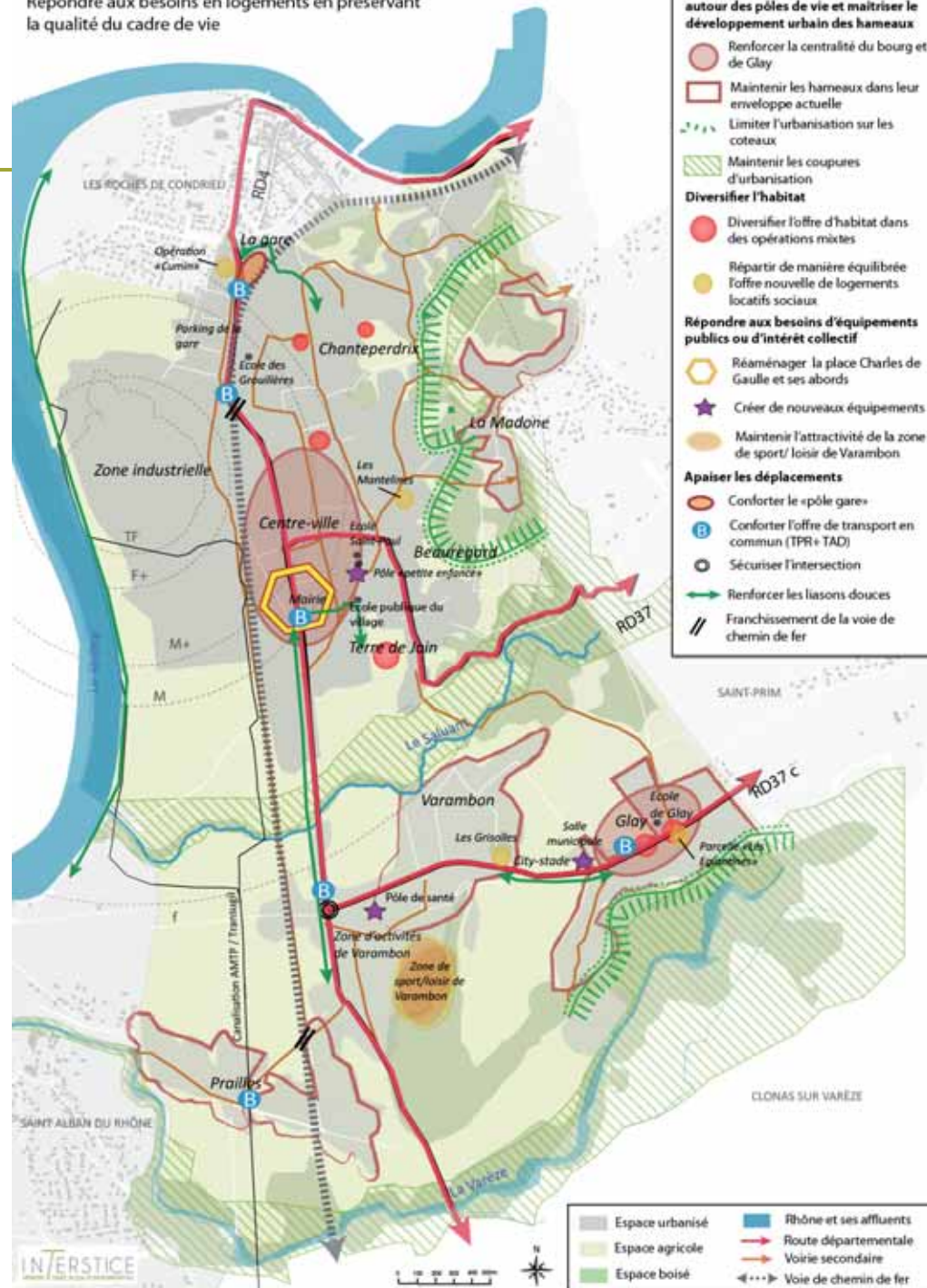
### ➤ Ajuster les capacités foncières aux besoins des 10 /12 prochaines années

- Maintenir une offre foncière suffisante pour assurer la vitalité de la commune et pour assurer les besoins en logements induits par le développement économique des 10 prochaines années
- Mettre en compatibilité le nouveau PLU avec les prescriptions supra-communales du SCOT des Rives du Rhône sur le nombre de logement à prévoir (240 à 250 logements au maximum) et les besoins en foncier en découlant

### ➤ Poursuivre la diversification de l'habitat

- Diversifier l'offre d'habitat dans des opérations mixtes (typologie, forme urbaine, intergénérationnel...)
- Répartir de manière équilibrée l'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire communal

Répondre aux besoins en logements en préservant la qualité du cadre de vie





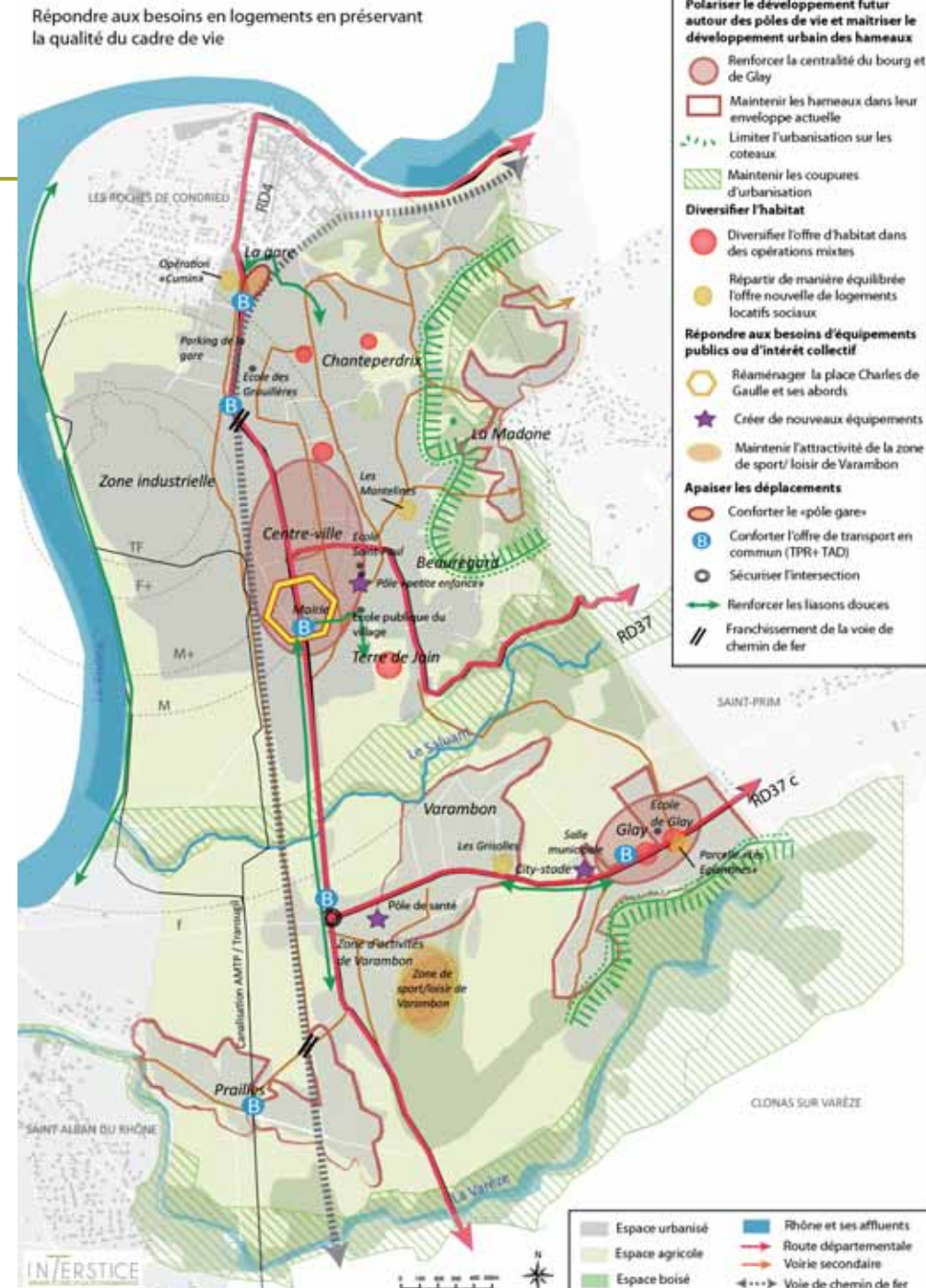
## 2. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT EN PRÉSERVANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

### ➤ Promouvoir des opérations d'urbanisme respectueuses de la qualité urbaine et paysagère et de l'environnement

- Encadrer le développement urbain des principales zones de développement futur par **des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** garantissant la cohérence des aménagements :

- **organisation d'ensemble des zones** qui permet de réfléchir à l'amont, prendre en compte les vis à vis entre constructions, les masques..., optimiser les coûts des réseaux...
- **mixité sociale et fonctionnelle** : recherche d'une diversité du parc de logements, possibilité d'accueillir des activités économiques, des équipements, des services ...
- **espaces publics et liaisons douces** :
- **économie d'espace** et densité :
- **énergie**
- insertion dans **l'environnement** existant...

Répondre aux besoins en logements en préservant la qualité du cadre de vie

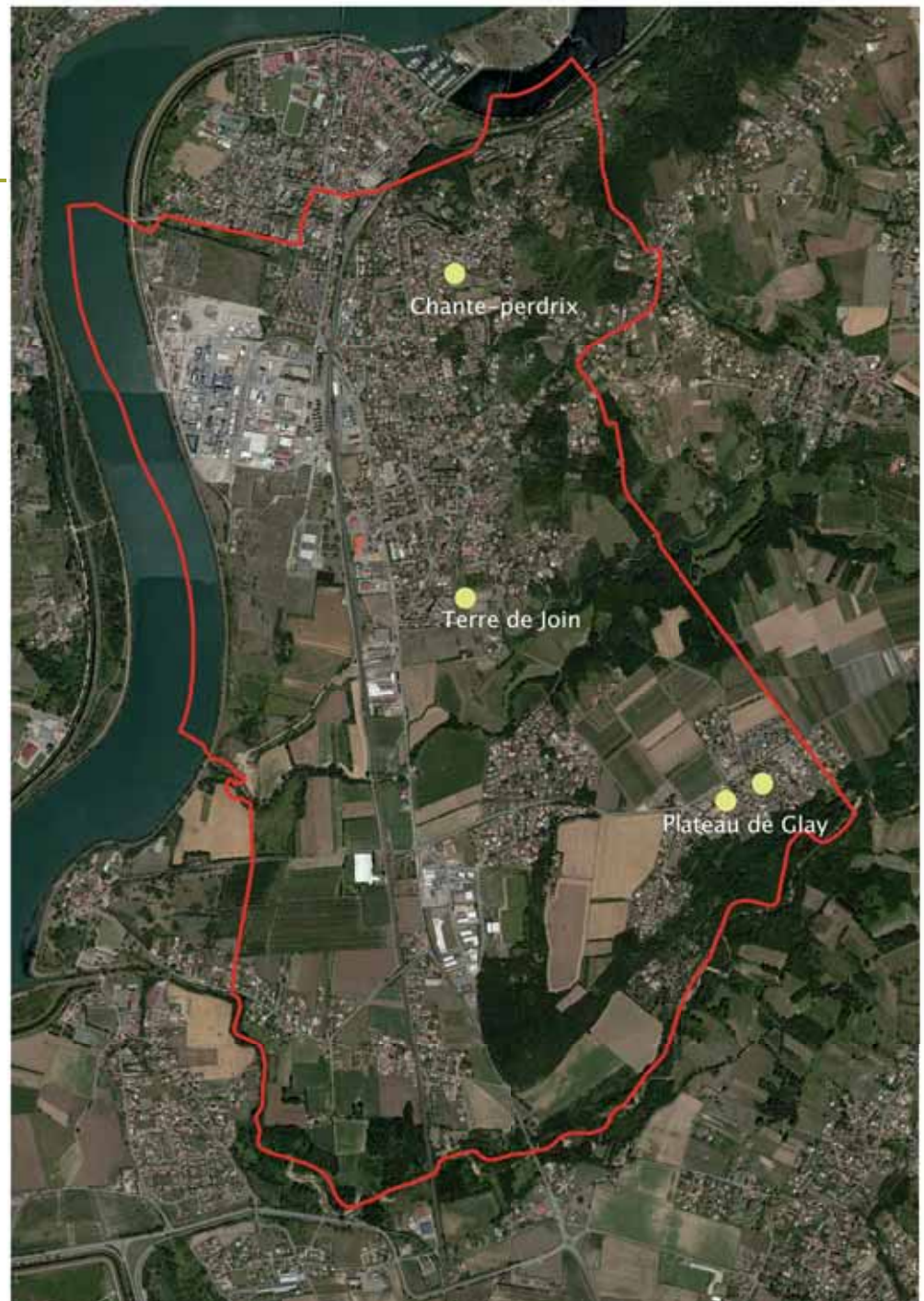


# ZOOM sur les secteurs de développement



# ZOOM SUR LES OAP

---





# SECTEUR DE GLAY ET DU PLATEAU DES FRÈRES

SAINT-CLAIR-DU-RHÔNE-  
SECTEUR DE GLAY/ PLATEAU DES  
FRÈRES  
document de travail


-  Zone naturelle à préserver
-  Zone humide à préserver
-  Zone agricole
-  Secteurs de projet
-  Espaces et équipements publics
-  Espace à requalifier
-  Camping
-  Activités économiques
-  Dents creuses
-  Accès potentiel aux dents creuses
-  Accès agricole
-  Mur en galets à préserver
-  Parking
-  Arrêt de Bus
-  Limite d'urbanisation
-  Limite communale





# Principes d'aménagement





## Organisation du secteur :


 Habitat individuel


 Stationnement

 Habitat intermédiaire


 Stationnement possible réservé à la clientèle du Rez-de-Chaussée de commerce

 Espaces publics à aménager ou à requalifier

 Zone d'habitat collectif

 Périmètre des secteurs de projet

## Principes de fonctionnement :

 Rez-de-chaussée destiné à accueillir un commerce de proximité

 Accès routier à créer

 Accès à préserver

 Modes doux

## Parcelle « AH 170 »

Superficie: 6 300m<sup>2</sup>

18 logements:

- 6 individuels
- 12 intermédiaires

1 commerce de proximité

## Parcelle « AH 450 »:

Superficie: 4 500m<sup>2</sup>

12 logements:

- habitat collectif



# Secteur Terre de Join

- Secteur situé à proximité directe du centre-ville, des commerces et des services de proximité et équipements publics (jouxte l'école publique du village)
- Tènement d'une surface d'environ 4 ha en partie cultivée
- Aucun risque naturel sur le secteur
- Risques technologiques : zone d'aléa faible du PPRT, ligne Haute tension traversant la limite Sud du tènement.
- Présence d'une zone archéologique





# Secteur Terre de Join





# Secteur Terre de Join



# Secteur Terre de Join

- **Programme** : Création d'environ 120 logements mixtes : individuels, intermédiaires, collectifs ; accession / location ...
- Création d'**espaces collectifs** de proximité: espace vert, aire de jeux, jardin partagé...
- Création de **liaisons douces** pour rejoindre le village, notamment l'école
- Création d'un **accès voiture** par l'avenue du Général Delfosse ou encore la route de Saint Prim (pas de nouvel accès direct sur la départementale)
- Une urbanisation **d'ensemble**
- Une urbanisation en **plusieurs phases**

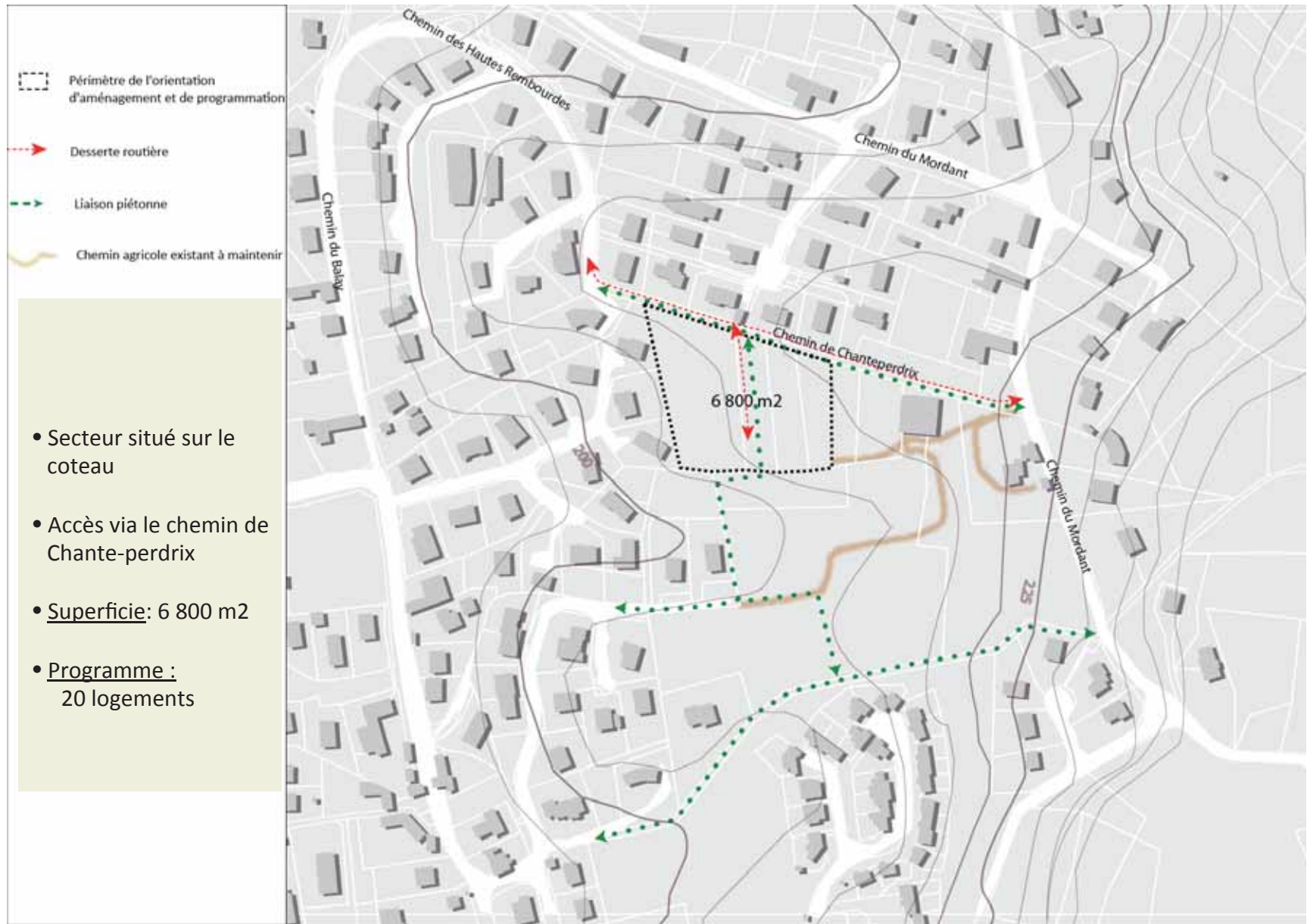




# Secteur Chante-perdrix



# Secteur Chante-perdrix



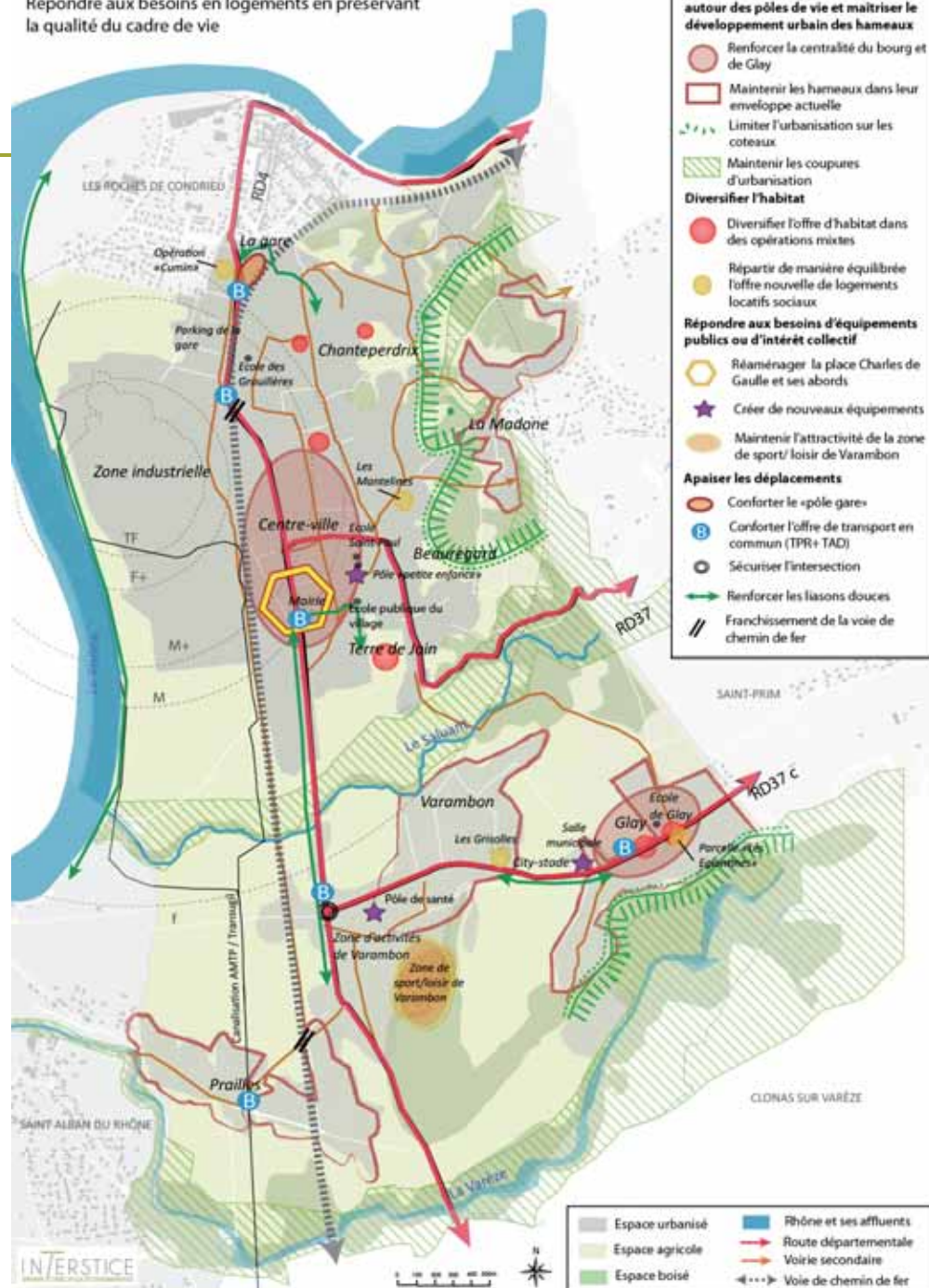


## O2. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT EN PRÉSERVANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

### ➤ Répondre aux besoins d'équipements publics ou d'intérêt collectif

- Maintenir un **bon niveau d'équipements publics** et d'intérêt collectif sur la commune :
  - création d'un pôle médical à Varambon
  - création d'un pôle petite enfance en centre bourg,
  - aménagement de la chapelle de Glay en salle municipale,
  - réfléchir à une résidence seniors...
- Requalifier les **espaces publics du centre** autour de la place Charles de Gaulle
- Maintenir l'attractivité de la zone de sport et de loisirs de Varambon (remise en état du parcours de santé)
- Rendre le Rhône plus accessible à l'ensemble des Saint-Clairois
- Poursuivre le développement des chemins de randonnées

Répondre aux besoins en logements en préservant la qualité du cadre de vie

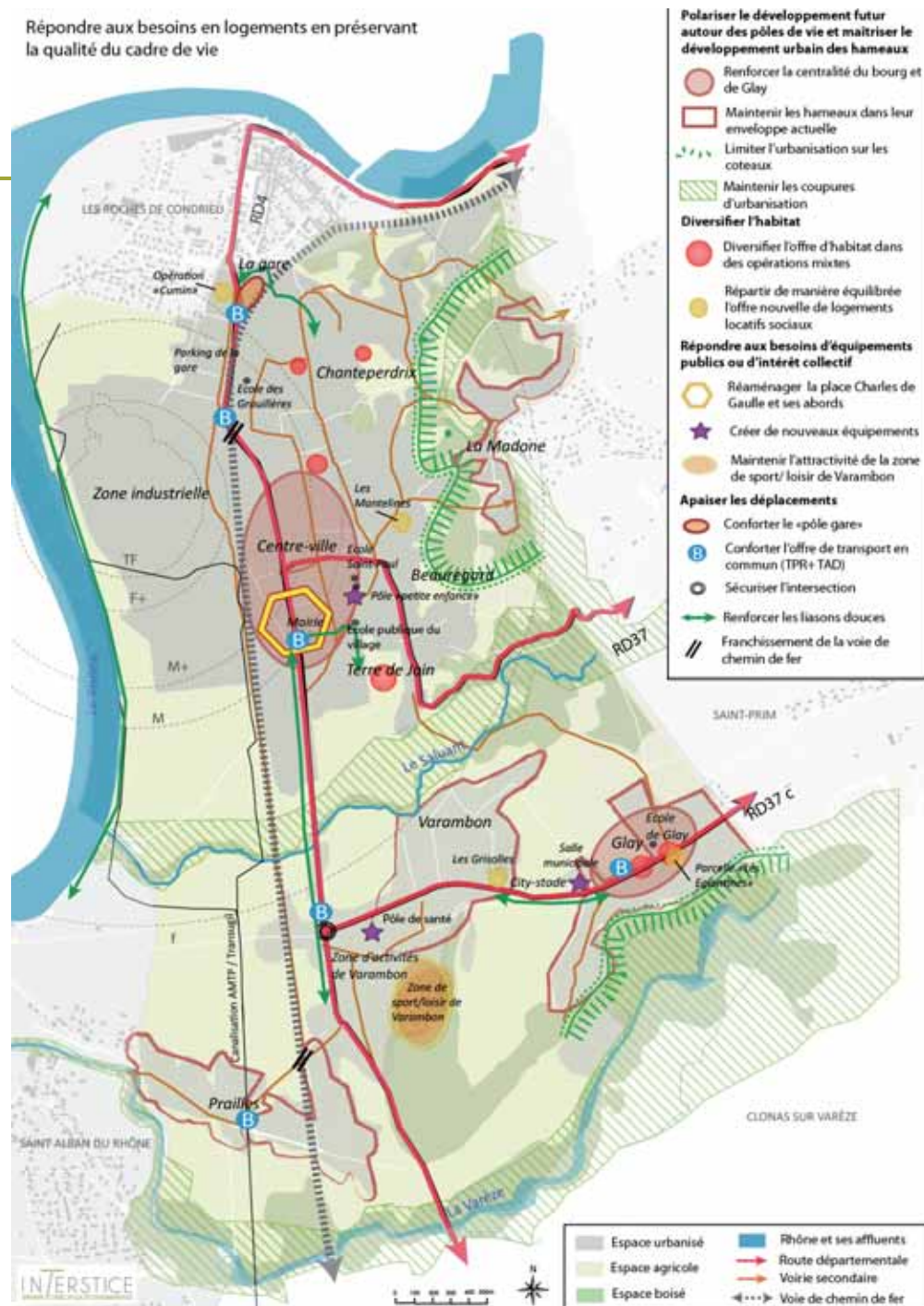


## 2. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT EN PRÉSERVANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

### ➔ Apaiser les déplacements

- Le long de la RD4 : Pistes cyclable vers le collège de Saint Maurice, requalification de l'axe par des aménagements plus urbains moins routiers, stationnement minute devant les commerces, revoir le statut de l'avenue Berthelot et du pont de Prailles en cas de développement industriel ...
- Favoriser l'accès à la gare en modes doux et favoriser le co-voiturage
- Valoriser la desserte du TPR
- Prévoir dans les opérations des liaisons piétonnes vers les équipements publics notamment vers les écoles
- Compléter le réseau « modes doux »
- Eviter l'urbanisation dans les secteurs difficiles d'accès (les coteaux notamment)
- Permettre une liaison le long du Rhône afin de relier la commune de Saint-Clair du Rhône aux communes des Roches de Condrieu et à Saint Alban du Rhône.

Répondre aux besoins en logements en préservant la qualité du cadre de vie



## ORIENTATION N°3

*« Conforter l'économie locale et maintenir l'attractivité du territoire pour les entreprises »*



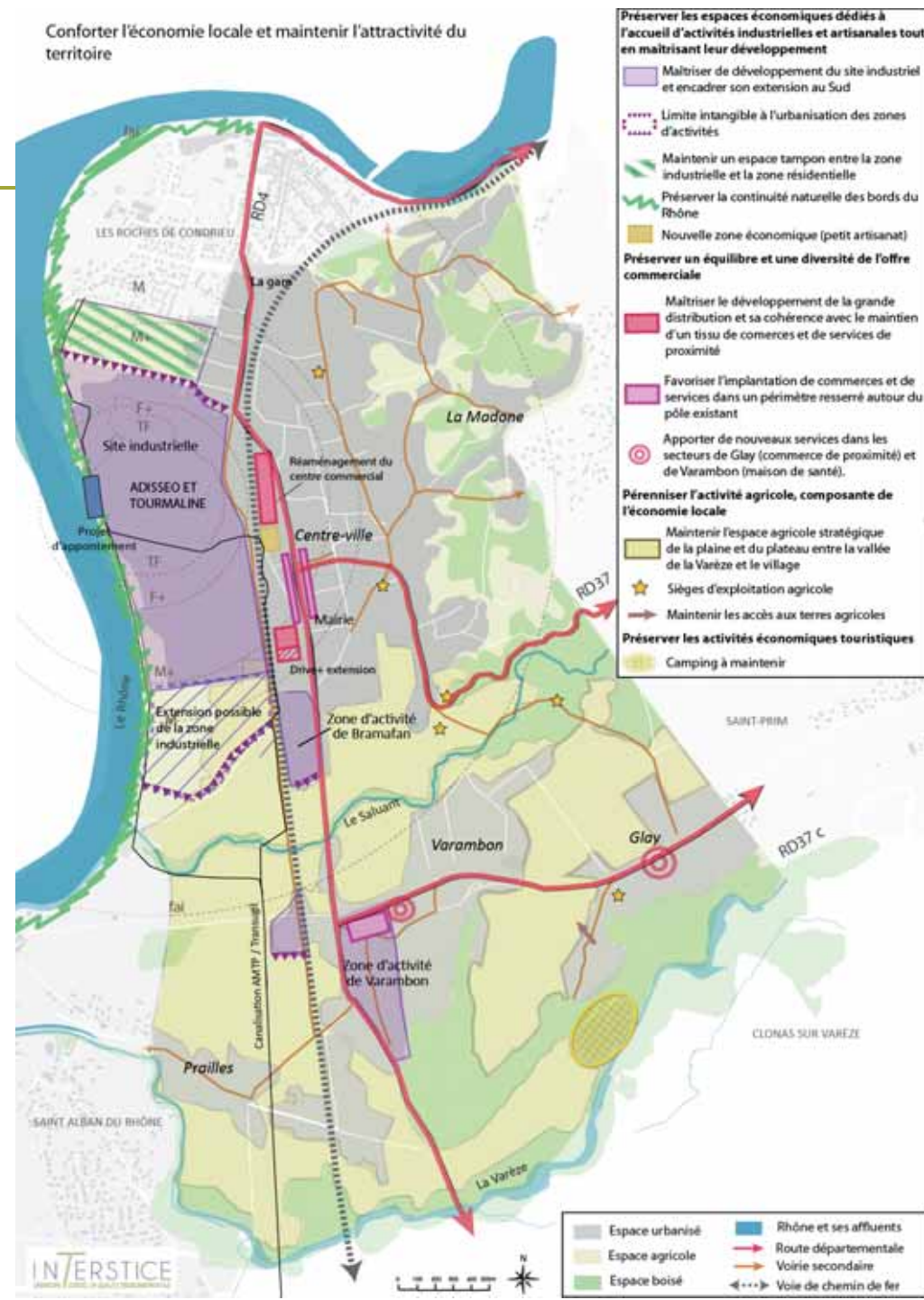


# O3. CONFORTER L'ÉCONOMIE LOCALE ET MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE POUR LES ENTREPRISES

## ➤ Préserver les espaces économiques dédiés à l'accueil d'activités industrielles et artisanales tout en maîtrisant leur développement

- Maîtriser le développement du site industriel et encadrer son extension au Sud
- Maintenir une zone tampon au Nord du site industriel et la valoriser paysagèrement et écologiquement
- Maintenir l'activité économique à l'Ouest de la RD4
- Stopper l'extension de la zone Bramafan dans le corridor écologique du Saluant
- Renforcer la mixité de la zone de Varambon
- Permettre aux entreprises implantées dans la commune de se développer
- Autoriser l'accueil d'activités économiques sur l'ensemble du territoire en veillant à limiter les nuisances pour le voisinage

Conforter l'économie locale et maintenir l'attractivité du territoire

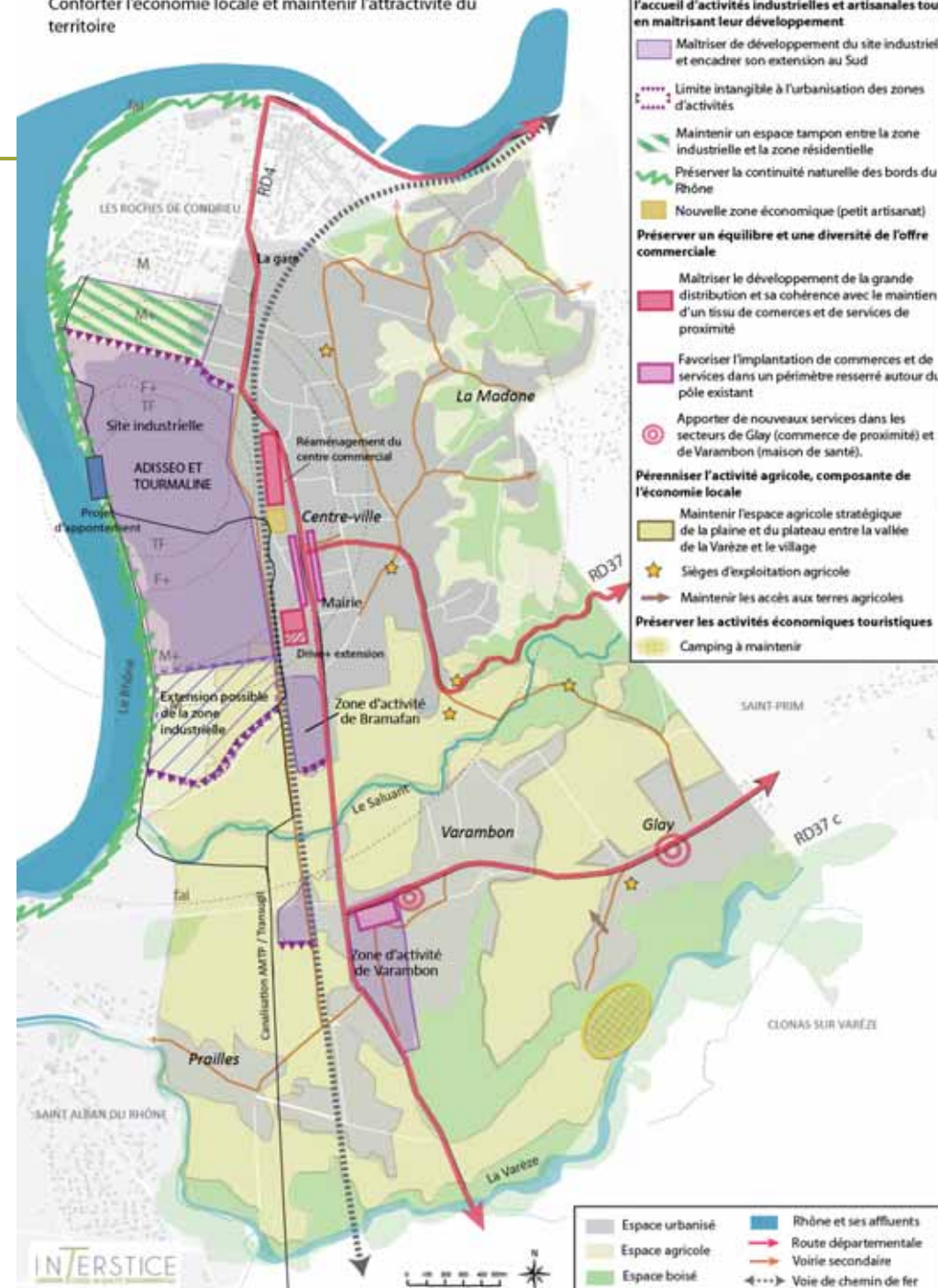


# O3. CONFORTER L'ÉCONOMIE LOCALE ET MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE POUR LES ENTREPRISES

## ➤ Préserver un équilibre et une diversité de l'offre commerciale

- Maîtriser le développement de la grande distribution et sa cohérence avec le maintien d'un tissu de commerces et de services de proximité
- Favoriser l'implantation de commerces et de services dans un périmètre resserré autour du pôle existant en lien avec la requalification de la place Charles de Gaulle
- Offrir de nouveaux services à la population dans les polarités secondaires : les secteurs de Glay (commerce de proximité) et de Varambon (pôle médical)

Conforter l'économie locale et maintenir l'attractivité du territoire





# O3. CONFORTER L'ÉCONOMIE LOCALE ET MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE POUR LES ENTREPRISES

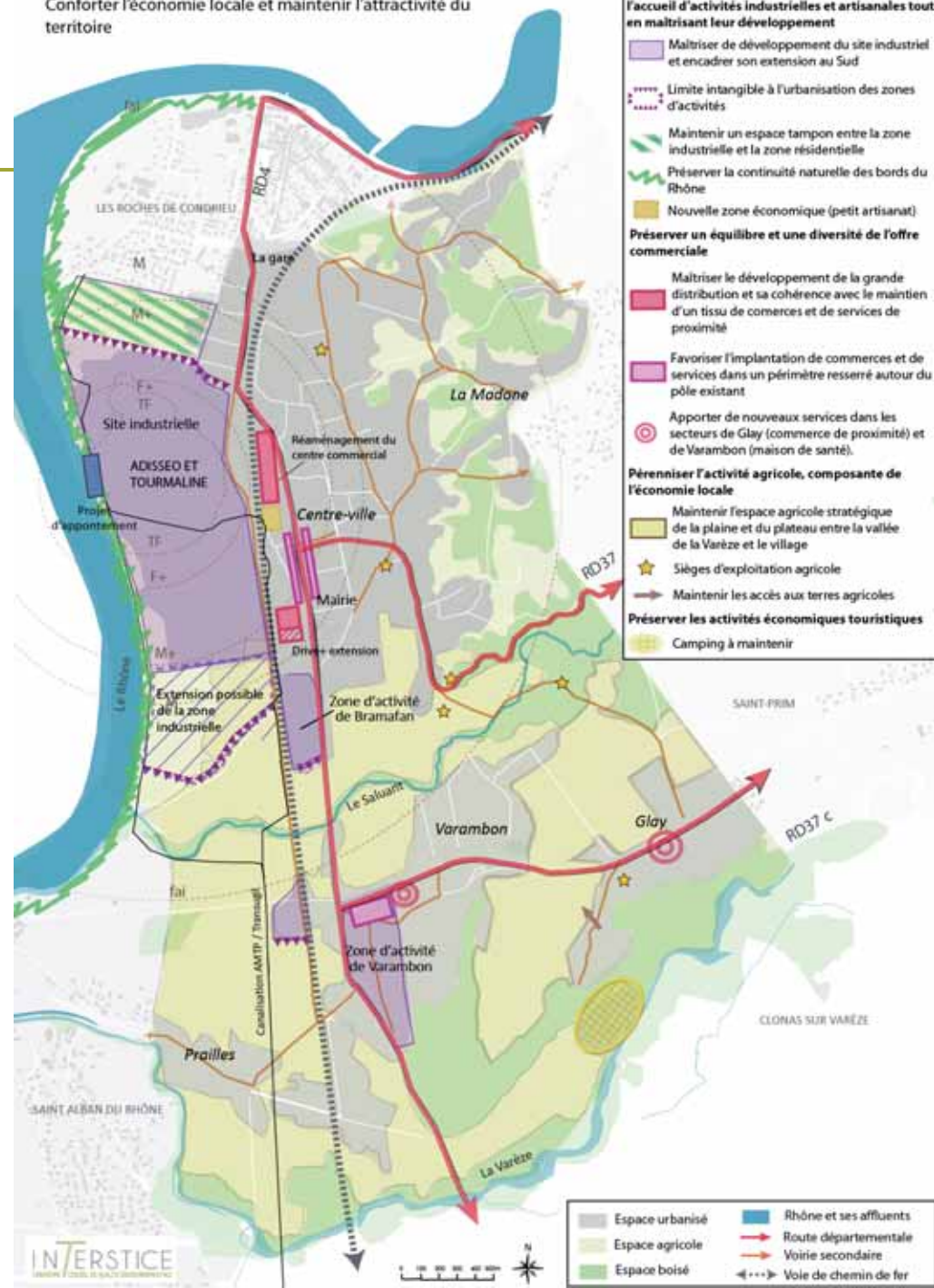
## ➤ Pérenniser l'activité agricole

- Maintenir l'espace agricole stratégique de la plaine et du plateau entre la vallée de la Varèze et le village
- Aggrandir cet espace en redonnant à l'agriculture des terres gelées pour l'activité industrielle
- Vigilance quant à la présence de sols pollués dans les terres agricoles
- Limiter au maximum les conflits d'usage (traitement phyto notamment) en préservant voire en aménageant des limites claires entre les espaces de cultures et les espaces résidentiels
- Maintenir les accès aux terres agricoles

## ➤ Préserver les activités économiques touristiques

- Situé à proximité de la Varèze, en partie inondable, le camping « Le Daxia » est maintenu dans ses limites actuelles sans extension. Cet équipement exposé au débordement de la Varèze dans le passé, est vulnérable à une crue centennale.

Conforter l'économie locale et maintenir l'attractivité du territoire



## ORIENTATION N°4

*« Préserver les richesses naturelles, patrimoniale et paysagères »*

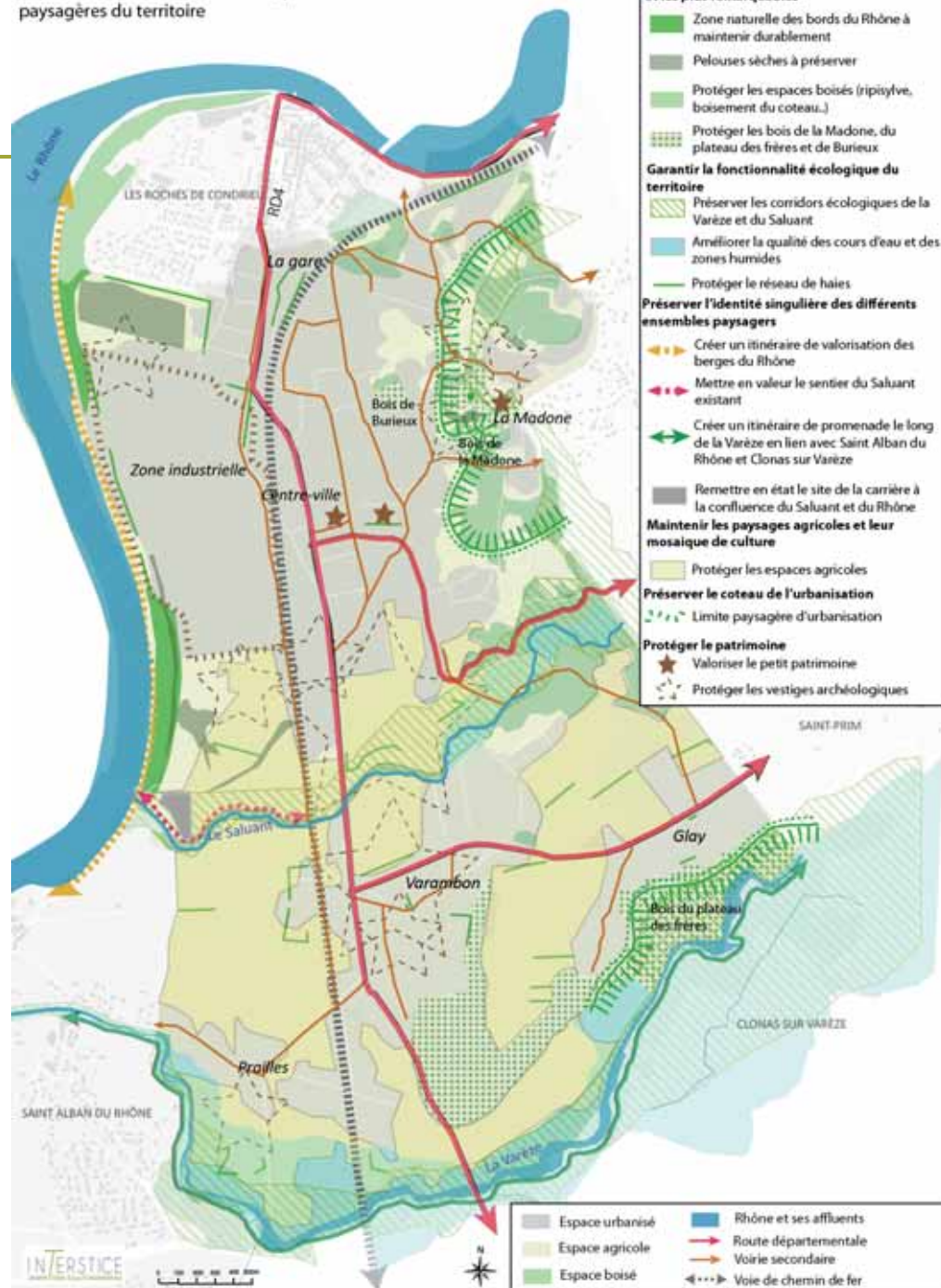


# O4. PRÉSERVER LES RICHESSES NATURELLES, PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

## ⇒ Protéger les sites naturels les plus sensibles et les plus remarquables

- Préserver au maximum la naturalité des bords du Rhône
- Préserver les milieux et les habitats remarquables : les zones humides et les pelouses sèches
- Protéger les espaces boisés (ripisylve, boisement du coteau...)
- Valoriser les trois bois principaux de la commune : le bois des Frères, le bois de la Madone et « bois de Burieux »
- Lutter contre les espèces envahissantes notamment la renouée du Japon / Ambrosie

Préserver les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères du territoire





# O4. PRÉSERVER LES RICHESSES NATURELLES, PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

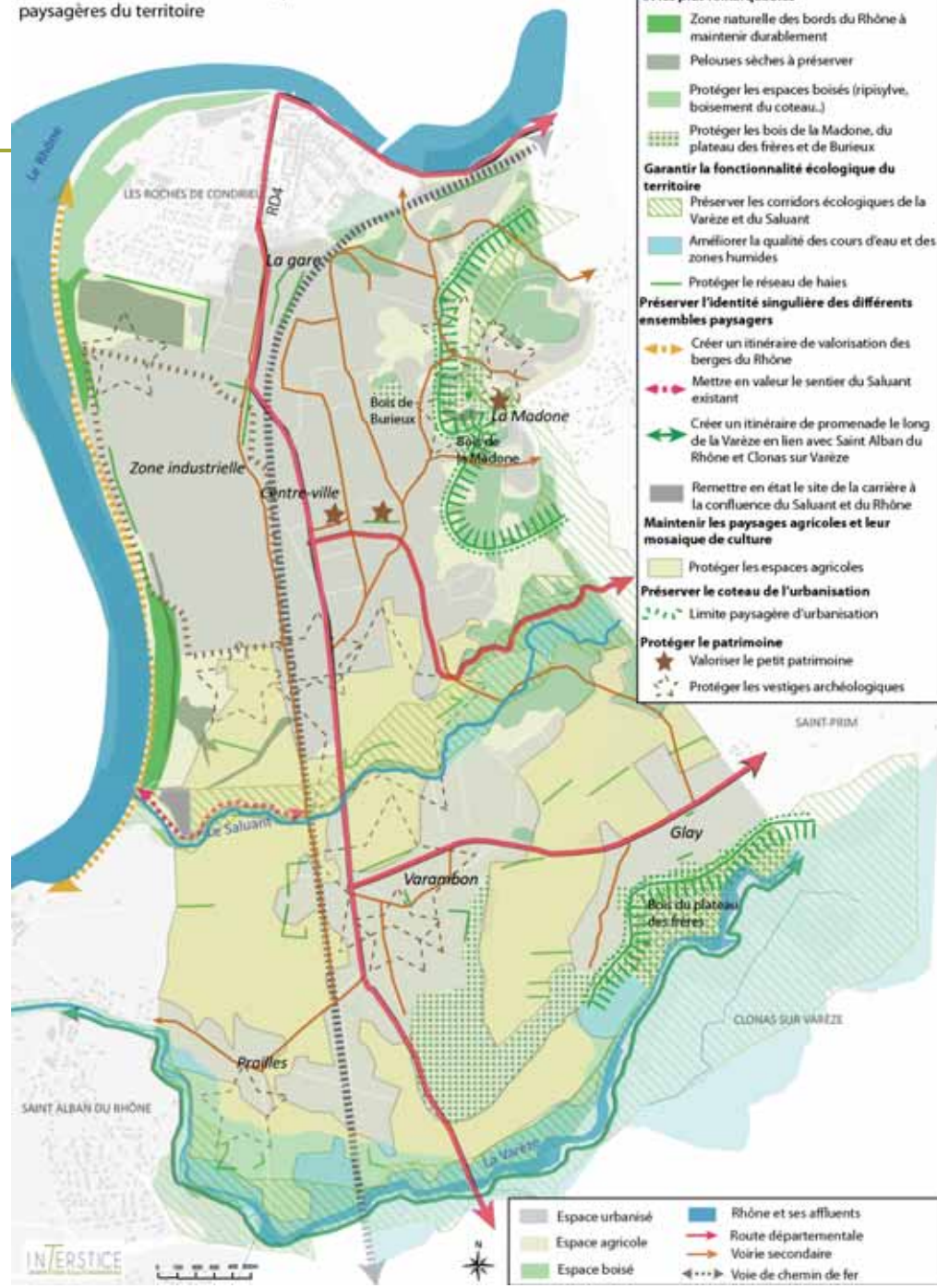
## ⇒ Garantir un bon fonctionnement écologique du territoire (Assurer le maintien des trames vertes et bleues)

- Préserver les réservoirs de biodiversité : espaces naturels, talweg des cours d'eau, combes, les zones humides, les pelouses sèches...
- Protéger les corridors écologiques de la Varèze et du Saluant
- Conserver le réseau de haies
- Prendre en compte les axes de déplacement de la faune

## ⇒ Protéger les ressources en eau et les milieux aquatiques et améliorer les zones humides existantes

- Améliorer les rejets eaux usées notamment sur le plateau des frères (exutoire de la Varèze)
- Conserver ou requalifier autour du Saluant un espace naturel de qualité

Préserver les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères du territoire



## ➤ **Préserver l'identité singulière des différents ensembles paysagers**

- **Valoriser la présence de l'eau**
  - Favoriser la reconquête des berges du Rhône
  - Créer un itinéraire de promenade le long de la Varèze en lien avec Saint Alban du Rhône et Clonas sur Varèze
- **Maintenir les paysages agricoles et leur mosaïque de culture**
  - Limiter la consommation d'espaces agricoles
  - Permettre le maintien des sièges d'exploitation
- **Préserver le coteau de toute urbanisation en fixant une limite paysagère d'urbanisation**





## O4. PRÉSERVER LES RICHESSES NATURELLES, PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

### ➤ Protéger le patrimoine

- Protéger les vestiges archéologiques de la commune
- Valoriser le petit patrimoine communal : patrimoine civil (école, mairie,...); patrimoine religieux (madone, églises, croix); patrimoine remarquable (maison de batelier, corps de ferme, ...)





MERCI DE VOTRE ATTENTION

