

# COMMUNE DE SAINT-CLAIR-DU-RHÔNE

DEPARTEMENT DE L'ISERE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

**PIECE N°1 :**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**> TOME 2. DISPOSITIONS DU PLU**

Arrêt du projet – Juin 2017

Vu pour être annexé à la délibération du



Mairie de Saint-Clair-du-Rhône

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

Tél. : 04 74 56 43 15  
Fax : 04 74 56 39 67  
[contact@mairie-stclairdurhone.com](mailto:contact@mairie-stclairdurhone.com)

## EQUIPE



**INTERSTICE SARL**  
URBANISME ET CONSEIL EN  
QUALITE  
ENVIRONNEMENTALE

**VALERIE BERNARD**  
**30 AVENUE DU GENERAL LECLERC**  
**38200 VIENNE**



**EVINERUDE**  
ENVIRONNEMENT

**SYLVAIN ALLARD**  
**5 ZA « LES PRAIRIES »**  
**ROUTE DE LA**  
**VERPILLIERE**  
**38290 FRONTONAS**

# SOMMAIRE

---

<b>CHAPITRE 1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS .....</b>	<b>5</b>
<b>1. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD.....</b>	<b>7</b>
1.1 LE PADD : UNE PIECE ESSENTIELLE DU PLU.....	7
1.2 LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE .....	8
<b>2. LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD .....</b>	<b>14</b>
2.1 LES PRINCIPES COMMUNS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES AU .....	14
2.2 DESCRIPTION DES SECTEURS DE PROJET.....	16
2.3 L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE .....	20
<b>3. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES.....</b>	<b>21</b>
3.1 LES ZONES URBAINES DITES « U » .....	21
3.2 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE.....	27
3.3 LA ZONE AGRICOLE DITE « A » .....	28
3.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « N ».....	29
<b>4. LA JUSTIFICATION DU REGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE.....</b>	<b>31</b>
4.1 DISPOSITIONS GENERALES .....	31
4.2 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	31
4.3 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	37
4.4 ÉQUIPEMENT ET RESEAUX .....	43
<b>5. LA JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>45</b>
<b>CHAPITRE 2. COHÉRENCE DU PROJET AVEC LES ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES.....</b>	<b>47</b>
<b>1. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DES RIVES DU RHONE .....</b>	<b>49</b>
1.1 LA MAITRISE DE L'ÉTALEMENT URBAIN .....	49
1.2 LA DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTION ET LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS.....	51
1.3 LA MIXITE SOCIALE.....	52
1.4 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE .....	52
1.5 LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....	53
1.6 LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES.....	53
1.7 LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES .....	54
1.8 LA PROTECTION FACE AUX RISQUES .....	54
<b>2. LA COHERENCE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA CCPR.....</b>	<b>55</b>
<b>3. LA COHERENCE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE .....</b>	<b>56</b>
<b>4. LA COHERENCE AVEC LE SCHEMA GENERAL D'ASSAINISSEMENT .....</b>	<b>57</b>

<b>CHAPITRE 3. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>59</b>
<b>1. PREAMBULE.....</b>	<b>61</b>
<b>2. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....</b>	<b>62</b>
2.1 POUR L'HABITAT .....	62
2.2 POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE .....	62
<b>3. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE .....</b>	<b>63</b>
3.1 LE CLIMAT ET LA QUALITE DE L'AIR .....	63
3.2 LA TOPOGRAPHIE .....	63
<b>4. LES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES.....</b>	<b>64</b>
4.1 LES RESSOURCES DES SOLS ET SOUS-SOLS .....	64
4.2 LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU .....	64
<b>5. LA PRESERVATION DES MILIEUX AGRO-NATURELS ET LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE .....</b>	<b>67</b>
5.1 LES ZONES HUMIDES .....	67
5.2 LES PELOUSES SECHES .....	67
5.3 LES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	67
<b>6. LES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE.....</b>	<b>69</b>
<b>7. LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET DE LA QUALITE DE VIE.....</b>	<b>70</b>
<b>8. LES RISQUES ET LES NUISANCES .....</b>	<b>71</b>
8.1 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS.....	71
8.2 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	72
8.3 LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES .....	73
<b>9. L'ECONOMIE D'ENERGIE ET L'USAGE DES ENERGIES RENOUVELABLES.....</b>	<b>74</b>
<b>CHAPITRE 4. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU .....</b>	<b>77</b>
<b>1. LES INDICATEURS DE SUIVI RETENUS .....</b>	<b>77</b>
<b>2. LA POPULATION ET LES MENAGES .....</b>	<b>78</b>
<b>3. L'HABITAT.....</b>	<b>79</b>
<b>4. LES INDICATEURS DE SUIVI POUR LES SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>80</b>
<b>5. LE FONCIER .....</b>	<b>81</b>
<b>6. LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS.....</b>	<b>82</b>
<b>CHAPITRE 5. SURFACES DU PLU.....</b>	<b>89</b>
<b>LE TABLEAU DE SURFACES DU PLU .....</b>	<b>89</b>

# CHAPITRE 1.

---

## **JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS**



# 1. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

---

Depuis l'établissement du premier POS à Saint-Clair-du-Rhône en 1978, le contexte législatif et supra-communal a fortement évolué. Plusieurs grandes lois et documents cadres ont été mis en place en matière de politique d'urbanisme, d'habitat, de déplacement, d'environnement, ..., notamment :

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, qui a imposé la transition entre POS et PLU, prône l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces agricoles, vise à la lutte contre l'étalement urbain, ... En matière de mixité sociale, elle a instauré des obligations de construction pour les communes de plus de 3 500 habitants pour répondre aux besoins de renforcement du parc à vocation sociale et assurer une bonne répartition des logements sur le territoire national
- La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE dite loi « Grenelle ») du 12 juillet 2010 : elle vise à une utilisation économe et équilibrée des espaces et des ressources, à la préservation de l'environnement et de la biodiversité, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au renforcement de la dimension projet dans les PLU, ...
- Le SCoT des Rives du Rhône, approuvé en mars 2012 : ce document d'urbanisme détermine les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire à long terme (20 à 30 ans). Il encadre et oriente les politiques d'aménagement locales en matière de développement urbain et économique, de protection des paysages et des milieux naturels, de déplacements, ... Sa mise en révision, pour intégrer les dispositions législatives plus récentes et prendre en compte les évolutions institutionnelles locales, est en cours depuis juin 2013
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, qui engage la transition écologique des territoires : elle rappelle la nécessité de répondre aux besoins en logement tout en préservant les espaces naturels et agricoles, en renforçant la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles et réaffirme un objectif de densification des espaces bâtis. La loi ALUR a supprimé les POS non transformés en PLU le 31 mars 2017 (retour au Règlement National d'Urbanisme). Elle encourage les PLU intercommunaux.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Rhône Alpes, adopté en juin 2014, qui s'inscrit dans les prérogatives du Grenelle en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques sur le territoire. Son objectif est de concilier le développement du territoire avec l'enjeu de maintien et de restauration de la biodiversité et des services écosystémiques qu'elle rend à l'Homme
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, qui fait suite à la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (loi MAP) du 27 juillet 2010 : elles définissent les conditions nécessaires à la réduction de la consommation d'espace agricole, par la création en particulier d'une commission départementale spécifiquement dédiée
- La modernisation du contenu du PLU, entrée en vigueur le 01 janvier 2016, via une recodification des articles du Code de l'Urbanisme et l'introduction d'outils adaptés aux nouvelles pratiques

Toutes ces nouvelles dispositions poursuivent un objectif commun de réduction de l'étalement urbain, de promotion de la mixité sociale et fonctionnelle et de protection des espaces agro-naturels. C'est dans ce contexte rénové qu'ont été définies les orientations du projet de développement de la commune de Saint-Clair-du-Rhône.

## 1.1 LE PADD : UNE PIECE ESSENTIELLE DU PLU

Le 19 septembre 2011, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Clair-du-Rhône a prescrit l'élaboration d'un PLU pour remplacer le POS. Contrairement à ce dernier, le PLU doit traduire un véritable projet communal à travers l'élaboration d'un PADD. L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme indique que :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de 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. »

Le PADD constitue donc une pièce essentielle du PLU : c'est à travers lui que la commune exprime le projet global de développement du territoire communal pour la dizaine d'années à venir. S'il n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, il constitue le document de référence du PLU pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements écrit et graphique. Toutes les pièces constitutives du PLU doivent être cohérentes avec les orientations générales qu'il définit.

## **1.2 LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**

Le diagnostic transversal du territoire et l'état initial de l'environnement exposés dans le tome 1 du rapport de présentation du PLU ont mis en exergue les atouts et faiblesses du territoire. Ils ont identifié :

### ■ **UNE EXPOSITION AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS QUI CONTRAINT FORTEMENT LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT**

Le territoire saint-clairois est fortement exposé à différents risques technologiques et naturels :

- Le territoire est largement compris dans les secteurs susceptibles de connaître des dommages importants en cas d'incident sur le site de la plateforme chimique. En effet, plus de la moitié de la commune est située dans les zones de dangers définies dans le cadre du PPRT en cours d'élaboration, notamment l'intégralité du centre-bourg de la commune. Plusieurs phénomènes dangereux, générés par l'établissement ADISSEO, classé AS (SEVESO seuil haut) au sens du décret de nomenclature du 20 mai 1953 modifié, sont à l'origine de risques toxiques, thermiques et de surpression. La maîtrise de l'urbanisation dans ces secteurs est un enjeu majeur : il s'agit de limiter l'exposition des populations aux effets des phénomènes dangereux, par une faible densification des secteurs concernés. Dans la zone d'aléa faible, il n'y a pas de restriction en matière d'urbanisme mais la mise en place de dispositifs de protection est recommandée. Dans la zone d'aléas moyens, des prescriptions techniques doivent nécessairement être mises en œuvre ; les établissements recevant du public (ERP) difficilement évacuables sont interdits. Dans la zone d'aléas moyens +, la construction est limitée à la construction, en faible densité, des dents creuses.
- La présence de 3 canalisations de transport de produits dangereux (TRANSUGIL, AMTP et gaz naturel haute pression) contraint également le développement de certains secteurs du territoire
- Le Rhône est susceptible de générer des phénomènes d'inondation. Ceux-ci sont mis en évidence dans le Plan des Surfaces Submersibles du Rhône (PSS) et dans le Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRI), ce dernier définissant notamment une bande inconstructible de 100 m à l'arrière de la digue CNR
- Enfin, la configuration du territoire en coteaux, incisés par les combes du Saluant et de la Varèze, est favorable à la présence de risques de crues rapides des rivières, d'inondations de pied de

versant, de ruissellement sur versant et de glissements de terrain. Ces phénomènes sont inventoriés dans la carte des aléas naturels établie en 2014.

Le projet défini par la commune vise avant tout à favoriser le développement urbain à l'écart des zones exposées aux risques : maintien d'une faible densité bâtie dans les secteurs situés à proximité des établissements ADISSEO, respect des prescriptions urbanistiques et techniques du PPRT, frein net à la construction de nouveaux logements à proximité des canalisations de transport de matières dangereuses, traduction réglementaire de la carte des aléas naturels en risques,...

→ Dispositions réglementaires pour la mise en œuvre du PADD

Les zones de développement sont définies pour assurer au mieux la protection des personnes et des biens face aux différents risques identifiés :

- Les prescriptions du PPRT sont intégrées au règlement du PLU :
  - Aucun développement résidentiel n'est envisagé dans les zones d'aléas forts, très forts et très forts +
  - Dans la zone d'aléas moyens +, il n'est nullement recherché de renforcer significativement la population permanente. Pour cela, seules quelques constructions ponctuelles sont possibles, uniquement sur des parcelles déjà insérées dans le tissu bâti, en respectant des critères de construction stricts. L'édification des nouvelles constructions ne pourra intervenir avant l'approbation du PPRT lorsque les prescriptions réglementaires et les recommandations seront approuvées. Pour les parcelles non urbanisées, une vocation n'impliquant pas la présence humaine est recherchée (zone agricole ou naturelle, zone destinée à la production d'énergie renouvelable,...)
  - Dans la zone d'aléas moyens, les nouvelles constructions sont soumises au respect de prescriptions techniques
  - C'est dans les autres zones (aléas faibles ou hors aléas) que le développement urbain est privilégié. La recherche d'une proximité avec les équipements publics, les commerces/services et les transports en commun reste un critère déterminant
- Le long des canalisations de transport de matières dangereuses, la construction est fortement limitée. Aucune nouvelle construction n'est rendue possible dans les secteurs de danger immédiat. L'enveloppe constructible est limitée aux parcelles déjà bâties, toujours dans l'objectif de garantir la protection des personnes et des biens face aux risques (réduction de la zone urbaine aux Prailles par exemple)
- Les documents de connaissance sur les risques naturels sont intégrés au PLU et traduits de manière réglementaire : PSS (application du décret lié), PGRI (bande de 100 m de sur-aléa inconstructible à l'arrière de la digue CNR), les aléas inondations le long des cours d'eau. Sur les coteaux, la carte des aléas naturels a été traduite en risques conformément au guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme, édité par la DDT 38 en décembre 2009. Il s'agit essentiellement des risques de ruissellement et de glissement de terrain.
- D'une manière générale, tous les périmètres de risques sont reportés sur le plan de zonage du PLU

**→ Le projet communal répond à l'objectif central de maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs exposés à un risque technologique ou naturel à travers la mise en œuvre de l'orientation n°1 du PADD : « Favoriser un développement centré sur les secteurs les moins exposés aux risques naturels et technologiques ».**

▪ **UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI DOIT CONJUGUER RENFORCEMENT DE LA CENTRALITE ET DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS**

Le centre-village rassemble la majorité des équipements, les commerces et les services de proximité mais dispose d'un tissu bâti très hétéroclite, qui marque difficilement la centralité. Une restructuration du bâti le long de la RD 4 par une densification de certains tènements a été envisagée en ce sens. Toutefois, l'exposition du secteur aux risques technologiques limite fortement la densification des secteurs exposés. Le développement urbain doit donc s'inscrire dans les secteurs les moins vulnérables : extension du centre au Sud, renforcement du pôle de Glay,... Tout développement en extension du tissu, en dehors du bourg, est stoppé. Un travail sur la requalification des espaces publics (place Charles de Gaulle notamment) et le maillage piétonnier assure par ailleurs le maintien d'un bourg animé.

Le parc de résidences principales sur la commune, s'il est diversifié en forme (logements pavillonnaires, logements collectifs,...), compte trop peu de logements à vocation sociale. Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la commune compte 187 logements locatifs sociaux (12 sont par ailleurs en construction aux Mantelines), soit de l'ordre de 12% du parc de résidences principales. Ce taux est inférieur aux 20% imposés par la loi SRU. Le projet communal vise donc à rattraper le déficit enregistré, en insistant sur la nécessité d'intégrer cette programmation dans un plan global qui réponde à l'ensemble des besoins sur la commune.

Enfin, le projet intègre les notions de qualité environnementale dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement, afin d'assurer un développement durable du territoire saint-clairois.

→ Dispositions règlementaires pour la mise en œuvre du PADD

Le projet réunit les conditions favorables à la mise en œuvre des projets urbains dans le centre-village et à Glay :

- Le centre-bourg est affirmé en tant que cœur dynamique de la commune. Le hameau de Glay est également affiché comme une polarité structurante, qui peut être renforcée. Les 4 secteurs de projet sont donc situés au sein ou en continuité immédiate de ces espaces, pour concentrer le développement urbain au plus près des équipements, des commerces et services de proximité et des transports en commun. Les coteaux, espaces agro-naturels,... sont préservés
- Le PLU définit les conditions nécessaires pour garantir un développement durable du territoire : les réserves foncières sont strictement adaptées aux besoins pour la dizaine d'années à venir et leur localisation au sein du tissu ou en continuité immédiate du bourg assure une modération de la consommation d'espace
- Le renforcement de l'urbanisation dans ces deux secteurs est rendu possible par des règles de construction favorisant une densité de construction (dispositions du PPRT qui priment dans les secteurs exposés). En particulier, dans les zones Ua et Ub, aucun CES n'est défini, la construction sur limite séparative est admise en prolongement d'un front bâti existant,... La hauteur est limitée à 12 m à l'égout de toiture dans le centre et à 9 m à Glay

La commune souhaite engager une diversification du parc de logements pour renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle. L'objectif est de permettre à tous les habitants, quelque soit leur âge, leur situation socio-économique et la composition de leur foyer, de trouver un logement sur la commune, dans le respect de la loi SRU. L'offre en logements doit également permettre les parcours résidentiels sur la commune. Pour cela, le projet de PLU favorise la mixité des formes d'habitat et une diversité des types d'habitat et des statuts d'occupation :

- Le parc à vocation sociale est fortement renforcé par la création de plus de 150 nouveaux logements locatifs sociaux sur la commune. Ils sont rendus

possibles par la définition de servitudes de mixité sociale et d'emplacements réservés

- Une mixité des formes d'habitat est imposée dans les secteurs stratégiques de développement via les OAP (logements individuels, logements individuels groupés, logements collectifs)
- Une diversité dans les tailles de logements est attendue, afin de répondre à l'ensemble des besoins ; la création de petits logements répond notamment au besoin de maintenir sur la commune des jeunes en situation de décohabitation ou des personnes âgées isolées qui ne peuvent plus entretenir leur grand logement
- Les modes de construction innovants sont encouragés en vue d'une production de logements de qualité : éco-construction, utilisation des énergies et matériaux renouvelables, performance énergétique, forme compacte,...

→ **Le projet communal répond à l'enjeu de maîtrise de l'urbanisation et de renforcement des centralités à travers la mise en œuvre de l'orientation n°2 du PADD : « Répondre aux besoins en logement en préservant la qualité du cadre de vie ».**

#### ■ **UN TISSU ECONOMIQUE DIVERSIFIE, DONT LE DYNAMISME ET LA MIXITE DOIVENT ETRE PERENNISES**

Le tissu économique saint-clairois est varié : activités chimiques sur la plateforme le long du Rhône (ADISSEO), activités tertiaires et industrielles (ACR, PRAYON,...), commerces et services de proximité (supermarché E. LECLERC, boucherie, tabac/presse, cabinets médicaux, auto-école,...), artisans (électriciens, charpentiers, menuisiers,...) et agriculteurs. Le maintien d'emplois sur le territoire est un enjeu majeur du projet communal : le PLU définit donc les mesures nécessaires à un contexte économique dynamique.

La plateforme chimique et les différentes zones économiques du territoire concentrent la majorité des emplois : leur préservation est essentielle pour l'équilibre actifs/emplois. Leur renforcement est rendu possible dans le PLU, dans le respect des dispositions du PPRT (pas d'augmentation des risques et protection des personnes et des biens). L'activité commerciale est possible dans les zones économiques au contact direct de zones habitées, pour constituer un service de proximité, accessible de manière piétonne ; le développement en extension de l'urbanisation, le long des voies de communication, n'est pas souhaité.

Dans une logique de mixité des fonctions, les activités artisanales sont admises dans toutes les zones urbaines si elles ne génèrent pas de nuisances, dans la limite d'une certaine emprise pour rester compatibles avec l'habitat.

Pour que le centre-bourg reste animé, le projet communal assure le maintien voire le renforcement des commerces et services de proximité dans le centre-bourg. L'enjeu est de proposer une centralité commerçante dynamique.

En matière d'agriculture, le PLU préserve au mieux les espaces agricoles pour assurer le maintien de l'activité sur la commune, à la fois productrice de richesses économiques et vivrières et garante de l'entretien des paysages et de la valorisation des terres. Son maintien est essentiel sur le territoire.

Concernant les activités touristiques, et en particulier celles liées au camping situé à proximité de la Varèze, le projet communal vise à les maintenir dans la limite de ce qui est rendue possible pour assurer leur bon fonctionnement dans un secteur de risques naturels d'inondation.

#### → Dispositions réglementaires pour la mise en œuvre du PADD

Le projet communal a pour objectif de maintenir les emplois générés par ces activités sur le territoire. D'une manière générale, la mixité des fonctions est mise en avant dans les zones urbaines pour les activités non nuisantes. Pour les

activités plus spécifiques et l'agriculture, des dispositions sont prises pour assurer leur déroulement sans générer de conflits d'usage :

- Le PLU assure la mixité des fonctions en autorisant les activités artisanales non nuisantes dans le tissu bâti, en lien avec les prescriptions de la loi SRU : les entrepôts à usage artisanal sont autorisés dans les zones Ua, Ub, Uc et Ud jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- En matière d'activité commerciale, les surfaces de proximité sont favorisées dans le centre-bourg. Les moyennes et grandes surfaces sont autorisées, qu'elles aient une offre alimentaire ou de type jardinage/bricolage, dans les zones économiques insérées dans le tissu habité. Les rez-de-chaussées commerciaux (commerces et services de proximité) sont protégés à travers le PLU : le changement de destination est interdit au titre de la protection de la diversité commerciale (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme)
- Le périmètre des zones économiques est adapté aux besoins : de nouvelles installations sont possibles, mais toutes les mesures sont prises pour assurer un développement durable : non extension dans les corridors écologiques, respect des dispositions liées aux risques,...
- Le projet garantit la pérennisation de l'activité agricole : une définition claire et pérenne des limites des terres agricoles a été établie pour sécuriser le devenir des exploitations agricoles. Le PLU affirme la vocation agricole du territoire par un classement en zone agricole de plus de 210 ha de terres
- La zone du camping est maintenue dans ses limites actuelles

→ C'est à travers l'orientation n°3 du PADD : « *Conforter l'économie locale et maintenir l'attractivité du territoire pour les entreprises* » que le projet communal définit son projet en matière de développement économique.

#### ■ **UNE RICHESSE ECOLOGIQUE FRAGILE ET UN PATRIMOINE AU CŒUR DE L'IDENTITE COMMUNALE**

Le territoire saint-clairois comporte de nombreux milieux naturels abritant des habitats et des espèces remarquables (ripisylve, zones humides, pelouses sèches, coteau boisé...). Des continuités écologiques majeures sont également recensées (corridors écologiques le long de la Varèze et du Saluant et dans les boisements du coteau).

Pour conserver l'importante biodiversité du territoire et permettre la pérennisation des espèces et des milieux, le projet intègre les enjeux de la préservation de la trame verte et bleue. Ainsi, les milieux remarquables pour la faune et la flore sont protégés, mais également les espaces naturels plus communs qui assurent les échanges entre ces derniers (haies, boisements,...) et les espaces alluviaux de bon fonctionnement des cours d'eau (zone Nco).

##### → *Dispositions réglementaires pour la mise en œuvre du PADD*

Le projet communal conforte la présence de milieux naturels remarquables sur le territoire par sa volonté affirmée de préservation des réservoirs de biodiversité et de protection des continuités écologiques :

- Un corridor écologique inconstructible « Aco » ou « Nco » est défini le long de la Varèze et du Saluant ; l'urbanisation à proximité est stoppée, que ce soit pour le développement résidentiel ou économique
- Les réservoirs de biodiversité (boisements structurants, haies, pelouses sèches, zones humides et ripisylves) sont préservés au PLU tant sur le plan de zonage (trame spécifique) que sur le règlement écrit (prescriptions de préservation particulières : dispositions sur les remblais, l'assèchement, le drainage, les clôtures,...)

- Les espaces ouverts des coteaux sont maintenus en zone agricole pour limiter les dynamiques d'enfrichement
- Une flore locale est privilégiée lors de la création de haies. Une liste d'essences est annexée au règlement du PLU

Nonobstant la présence d'un site industriel majeur, Saint-Clair-du-Rhône jouit d'un cadre de vie de qualité, lié à la localisation de la commune au cœur de la Vallée du Rhône. Les paysages sont contrastés, entre plaine cultivée, espaces bâtis, coteau bien exposé face au massif du Pilat,... Les points de vue rapprochés offrent une perception locale de l'espace tandis que les grandes ouvertures sur le paysage lointain marquent l'inscription du territoire dans le grand paysage (Massif du Pilat du particulier). La commune dispose également d'un patrimoine bâti et paysager riche qui singularise le territoire : demeures remarquables, croix, murs en galets,...

Pour demain, le projet communal souhaite affirmer l'identité du territoire en préservant son patrimoine paysager, source de la qualité du cadre de vie.

Pour assurer la pérennité et la transmission de ce patrimoine aux générations futures, le projet communal définit les conditions de sa protection et de sa mise en valeur :

- Les éléments à caractère patrimonial sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : vestiges du château de la Madone, mur du chœur de l'ancienne église, propriété du Mas du Vernion,...
- Le règlement écrit, via l'article sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, émet des dispositions visant à assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage : simplicité des volumes, encadrement des remaniements de sol, finition des éléments de façade et de toiture, composition des clôtures,... Pour autant, l'architecture contemporaine est encouragée
- Les limites de zones constructibles sont travaillées pour souligner les ensembles bâtis et individualiser les sites, en rupture avec une urbanisation de mitage et de forte consommation foncière. Des coupures d'urbanisation sont inscrites entre les pôles construits, en zone agricole ou naturelle, et des grands cônes de vue sont préservés. Les grands boisements sont classés en zone naturelle
- Autour du site de la Madone, une zone de sensibilité paysagère est définie pour interdire toute émergence d'éléments hauts dans le paysage (pylônes, antennes,...). Ce point de vue sur le grand paysage est protégé

**→ Le projet communal inscrit les dispositions nécessaires à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager à travers l'orientation n°4 du PADD : « Préserver les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères du territoire ».**

## 2. LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP - pièce n°3 du PLU) sont établies dans le respect des objectifs du PADD : elles constituent un pivot entre les orientations du projet de la commune et sa mise en œuvre opérationnelle. Selon les articles L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...) »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »*

Ces orientations sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements de sol. Cette opposabilité s'entend dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les travaux et constructions projetés ne doivent pas aller à l'encontre des orientations définies (ni rendre plus difficile voire impossible la réalisation de ces orientations) mais au contraire doivent contribuer à leur façon à les réaliser.

Le PLU de la commune de Saint-Clair-du-Rhône définit 4 secteurs de développement futur préférentiels pour l'habitat : « Terre de Join », « Les Pêchers », « Les Vignes » et « Chante Perdrix ». Des OAP ont été définies sur ces sites afin d'encadrer leur développement (programme de logements, organisation de la desserte, mutualisation des voies et accès, préservation de coupures vertes, aménagement des transitions avec l'espace agro-naturel,...) et d'éviter la surconsommation foncière.

### 2.1 LES PRINCIPES COMMUNS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES AU

#### ▪ EN MATIERE D'HABITAT

Les principes d'aménagement définis dans les OAP « Terre de Join », « Les Pêchers », « Les Vignes » et « Chante Perdrix » répondent aux objectifs d'économie d'espace, de diversification du parc de logements et de mixité sociale et fonctionnelle formulés dans le PADD, en compatibilité avec les orientations du SCoT des Rives du Rhône et en cohérence avec les lois en vigueur notamment la loi Solidarités et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000. Les OAP participent pleinement à la politique de rattrapage de production de logement social que doit mettre en place la commune de

Saint-Clair-du-Rhône pour combler son déficit (a minima chaque opération en OAP doit prévoir 45 %, 50% ou 100% de logements sociaux).

D'une manière générale, il s'agit de construire autrement, en favorisant la sobriété foncière et énergétique et en renforçant le lien social.

Pour répondre aux enjeux de densification urbaine et de réduction de l'étalement urbain, le PLU concentre dans la mesure du possible la production nouvelle en logements autour du centre-ville. En effet, les secteurs centraux le long de la RD4 sont très contraints par la présence des risques industriels et ne peuvent être densifiés fortement. Pourtant, une plus grande densification le long de cet axe pourrait apporter une structuration urbaine plus intense, une meilleure lisibilité et une plus grande qualité urbaine du centre-ville.

L'offre de logement est renouvelée par rapport à la production enregistrée sur les décennies précédentes : les programmes de logements orientent le développement vers un habitat plus compact de type « logements collectifs », « logements intermédiaires » ou « logements individuels groupés ». La densité attendue en moyenne sur les opérations s'établit autour de 30 logements à l'hectare (imposée par le SCoT).

Les différents types de logement :

- Logement individuel : construction sous la forme d'une maison qui ne comprend qu'un seul logement sur une parcelle. Elle peut être construite soit dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissement par exemple) ou à l'issue d'une division parcellaire d'un propriétaire privé
- Logement individuel groupé : construction sous la forme d'une successions de maisons accolées les unes aux autres. Chaque logement dispose d'une parcelle cadastrale propre
- Logement collectif : construction sous la forme d'un immeuble divisé en plusieurs logements sur une même parcelle. Les logements disposent d'accès collectifs (parties communes) et d'espaces collectifs (parking, jardin...)
- Logement intermédiaire : forme alternative entre le logement individuel et l'immeuble collectif. Construction de faible hauteur (R+2 maximum) comportant une typologie d'appartements avec des parties communes très réduites ou inexistantes. Chaque logement dispose de son entrée individuelle et d'espaces extérieurs privatifs (terrasse, jardinets)

La diversification du parc de logements est également garantie par la création d'un minimum de logements locatifs sociaux dans l'ensemble des opérations d'habitat apportant dans chaque quartier une mixité sociale.

#### ▪ **EN MATIERE DE QUALITE URBAINE**

Les Orientation d'Aménagement et de Programmation ont été définies de manière à apporter une densité structurante pour les nouveaux quartiers (« Terre de Join » notamment) mais qui reste adaptée au tissu bâti existant. Pour cela, les hauteurs et les modes d'accroche des constructions s'inscrivent en continuité de l'existant. Si les programmes visent à la compacité des formes et à la modération de la consommation d'espace, les attentes des habitants en matière d'espaces extérieurs, d'ensoleillement,... sont satisfaites. La création d'espaces extérieurs pour chaque logement ou d'espace public pour les opérations de grande ampleur, est imposée.

Les OAP assurent également un maillage viaire perméable entre les opérations et la mise en place dès que possible de parcours « modes doux » sécurisés pour favoriser les modes actifs (marche à pied, vélo) et éviter le recours systématique à la voiture.

Les opérations devront aussi prévoir la préservation et la valorisation paysagère des sites.

## ▪ EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Le PADD vise à intégrer la qualité environnementale dans l'aménagement et l'urbanisme, plus particulièrement dans les secteurs de projet. En dehors du PLU, tous les nouveaux logements devront présenter une haute performance énergétique, selon la réglementation thermique en vigueur.

Globalement, les OAP favorisent une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs. Les plans de composition urbaine doivent en effet prendre toutes les dispositions pour favoriser le recours aux énergies renouvelable et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres. Il s'agit notamment de mettre en place les principes suivants :

- Créer des ouvertures au Sud pour valoriser les apports solaires et optimiser la lumière naturelle dans l'habitation
- Limiter les ouvertures vers le Nord pour éviter les déperditions et créer des pièces « tampons » (garage, cellier,...)
- Réaliser des constructions traversantes afin de favoriser le confort d'été et une ventilation naturelle pour une meilleure qualité de l'air dans les logements
- Planter les constructions au Nord au plus proche de la voirie de desserte afin de permettre l'aménagement de jardins ou de terrasses au Sud

Enfin, des précautions particulières à l'égard de la gestion des eaux pluviales sont imposées pour limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux sur la parcelle. Aussi, toutes les opérations devront être neutres au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

## 2.2 DESCRIPTION DES SECTEURS DE PROJET

### ▪ LE SECTEUR « TERRE DE JOIN » - CLASSE EN ZONE AUA

L'OAP du secteur « Terre de Join » porte sur un tènement d'environ 3 ha situé au Sud du centre-ville de Saint-Clair-du-Rhône. Localisé entre la RD 4 longeant le centre-ville et la route de Saint-Prim, desserte du vieux village de Saint-Clair, le secteur de « Terre de Join » fait le lien entre ces deux entités urbaines et permet une nouvelle connexion. Les équipements et les services communaux (école, Mairie, transports en commun, commerces, services...) se situent à proximité de ce secteur qui représente l'opération de développement urbain majeure de la commune pour les prochaines années.

Le terrain est marqué par une pente Est/Ouest du vieux village jusqu'à la RD 4. Il est aujourd'hui faiblement aménagé et constitué de terrains en culture ou en cours d'enrichissement. La présence d'un puits est à prendre en compte dans l'aménagement.

Les objectifs retenus pour ce secteur sont de :

- Renforcer le centre-ville en créant un nouveau quartier d'environ 90 logements bien connecté au centre et à ses équipements. L'opération sera composée d'une mixité de logements dont 45 % de logements locatifs sociaux afin d'assurer la mixité sociale. Ce secteur qui se situe à proximité de l'école et des services est particulièrement adapté aux objectifs de mixité sociale. Une diversité de formes urbaines est attendue au sein du nouveau quartier avec une densité dégressive du centre-ville vers les espaces agro-naturels. Dans la partie Nord/Est de l'opération, au plus proche des équipements (école, mairie...), la densité de logement est plus importante avec de l'habitat collectif. Au centre du nouveau quartier, sont attendus des logements collectifs, intermédiaires ou individuels groupés, assurant une densification structurante de l'espace. Au Sud de « Terre de Join », la densité baisse avec une zone d'implantation de logements individuels assurant la transition sur les franges agro-naturelles. Au total, en moyenne, c'est une densité minimale de 30 logements à l'hectare qui est attendue correspondant aux prescriptions du SCoT des Rives du Rhône

- Promouvoir les mobilités douces en redonnant une véritable place au piéton au cœur du nouveau quartier : aménagement de modes doux en direction du centre-ville et des équipements et plus globalement avec le tissu urbain environnant
- Aménager au centre de l'opération des espaces publics de qualité pour assurer le lien social et la convivialité de ce nouveau quartier
- Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels et technologiques en respectant l'ensemble des prescriptions liées à la prise en compte des risques en particulier les mesures issues du projet de PPRT et la présence de la ligne HT en frange Sud du site
- Constituer une trame paysagère. Le secteur est dépourvu de plantations intéressantes à conserver. La trame végétale existante est pauvre et ne peut servir de support au projet. L'opération doit entièrement repenser cette trame végétale et doit notamment assurer un lien harmonieux entre le paysage de plaine cultivée à l'entrée Sud et la zone urbaine en évitant toute brutalité. L'insertion des constructions dans le paysage devra assurer une cohérence d'aménagement, en respectant l'implantation des constructions dans la pente, en organisant les sens de faitage, en gérant les vis-à-vis,...

**→ OAP qui permet la mise en œuvre de plusieurs orientations du PADD :**

- Maîtriser le développement urbain et modérer la consommation d'espace : l'opération « Terre de Join » a pour objectif de renforcer le poids démographique du centre-ville et la présence de la population au plus près des équipements publics, commerces et services et des transports en commun (bus et gare). Elle marque un recentrage de l'urbanisation dans le centre-village. Avec une densité de construction de 30 logements / hectare au minimum, cette opération assure plus d'un quart de la production en logements prévue sur la commune sur la durée du PLU
- Diversifier le parc de logements, en proposant un programme de logements mixte, tant en formes bâties et de taille de logements qu'en matière de mixité sociale : l'opération prévoit tout type de logements : des appartements en petits collectifs (R+4 maximum), des logements intermédiaires ou groupés et des logements individuels. 30% des logements au minimum seront des logements locatifs sociaux
- Apaiser les déplacements : en connectant ce quartier au centre-village et aux quartiers environnants par des liaisons piétonnes sécurisées et agréables, pouvant parfois être détachées de la voirie, les déplacements piétonniers seront encouragés pour les déplacements du quotidien (aller à l'école, faire ses courses et ses démarches administratives, se rendre à la gare de Saint Clair ou prendre le bus du TPR...).
- Encadrer le développement des secteurs de projets structurants par une OAP : en raison de l'ampleur du projet et des enjeux, l'aménagement de la zone doit répondre aux principes définis dans l'OAP. Ces principes sont volontairement souples sur les formes urbaines, l'architecture... et plus stricts sur l'organisation fonctionnelle du quartier (programme, desserte, règlementation des accès...)
- Prise en compte des risques : l'ensemble des risques et des contraintes présents sur ou à proximité du site, est rappelé dans l'OAP
- Intégrer la qualité environnementale dans l'aménagement et la construction : l'opération devra intégrer les principes de l'architecture bioclimatique (solarisation passive, ventilation et éclairage naturel, lutte contre les îlots de chaleur...) et favoriser le recours aux énergies

renouvelables. Des surfaces éco-aménageables devront être préservées pour apporter une qualité environnementale à l'aménagement

#### ▪ **LE SECTEUR « LES PECHERS » - CLASSE EN ZONE AUB**

Situé au cœur du pôle de Glay, ce secteur couvre une parcelle en lanière relativement plate, d'une superficie de 0,47 ha. Il est accessible par la route d'Auberives au Nord et par le chemin de la Varèze au Sud.

Le site est actuellement occupé par des espaces ouverts et des installations publiques sans qualité particulière.

Par la création d'une opération d'habitat social d'une douzaine de logements, l'aménagement de ce secteur a pour objectif de renforcer le hameau de Glay, pôle secondaire structurant de la commune situé à l'écart des zones de risques et des nuisances.

Cette opération va contribuer à diversifier le parc de logements et favoriser les parcours résidentiels sur la commune. Située à proximité directe de l'école, elle contribuera aussi à maintenir les effectifs scolaires de cet équipement.

Les logements prévus sont diversifiés et devront permettre une densité de 25 logements à l'hectare : des logements collectifs ou intermédiaires au Nord en face de l'école et des logements de type individuels groupés ou non au Sud du tènement. Un espace public de proximité sera aménagé le long de la route d'Auberives ménageant une transition avec la voie assez passante. Sur cet espace pourrait être construit un commerce profitant d'une bonne visibilité depuis la route et apportant à la population du hameau un réel service de proximité.

##### → OAP qui permet la mise en œuvre de plusieurs orientations du PADD :

- Renforcer le pôle de Glay (pôle secondaire à l'écart des risques technologiques) en créant une douzaine de logements à proximité directe de l'école
- Encadrer le développement des secteurs de projets structurants par une OAP : pour garantir le bon fonctionnement du site et assurer une programmation suffisamment dense en logements, le secteur est couvert par une OAP
- Offrir de nouveaux services à la population en rendant possible l'implantation de commerces de proximité à Glay
- Favoriser des opérations intégrant la qualité environnementale dans l'aménagement et la construction : l'opération devra être conçue de manière à limiter les consommations énergétiques et à favoriser la qualité environnementale
- Lutter contre l'étalement urbain dans les terres agricoles en proposant à la construction des secteurs insérés dans le tissu urbain sans enjeu ni impact au niveau agricole

#### ▪ **LE SECTEUR « LES VIGNES » - CLASSE EN ZONE AUC**

Ce secteur couvre une parcelle communale d'une superficie de 0,81 ha, également située dans le pôle de Glay. Desservi par la route d'Auberives au Nord et par le chemin de la Varèze à l'Est, ce tènement, occupé par des vignes, est inséré au cœur du tissu urbain du hameau de Glay tout près de l'école de Glay. Son bon positionnement au centre de Glay et un arrêt de l'exploitation des vignes prévu pour 2018, permettent d'envisager la mutation de la parcelle vers de l'habitat.

L'aménagement proposé dans l'OAP répond à la nécessité de densifier (densité minimum exigée de 30 logements / hectare soit environ 22 logements) tout en respectant le tissu urbain environnant et permet d'offrir une variété de taille et de type de logements répondant à tous types de besoins (logements familiaux, appartements,...). C'est pourquoi une mixité des typologies d'habitat est prévue avec une répartition des logements de part et d'autre d'une voie nouvelle. Au Nord/Est de cette voie, l'implantation de logements individuels (en R+1+c) respecte le tissu urbain limitrophe de logements pavillonnaires du lotissement des Eglantines. Au Sud/Ouest de la voie, une typologie de logements intermédiaires ou petits collectifs est attendue et apporte une échelle plus structurante, plus urbaine, tout en respectant l'opération riveraine (qui lui tourne le dos – façades peu ouvertes).

L'enjeu, comme pour le secteur « Les Pêcheurs », est de permettre la production de logements locatifs sociaux sur Saint-Clair-du-Rhône dans des secteurs de la commune situés à l'écart des risques et des nuisances, à proximité des équipements publics (et notamment des écoles), desservis par les transports en commun et sans étalement urbain sur l'espace agro-naturel. 50% du programme de logement sera pour cela dédié à du logement social. Ce pourcentage s'explique par la nécessité de construire du logement social pour faire face au déficit de cette typologie de logement sur la commune. En outre, la proximité avec l'école est intéressante pour ce type d'habitat.

L'OAP ouvre la possibilité d'accueillir des rez-de-chaussée commerciaux dans les logements situés le long de la route d'Auberives. L'intérêt de cette disposition, comme pour le secteur « Les Pêcheurs », est d'ouvrir la possibilité (sans l'imposer) de créer une activité de commerce apportant un réel service à la population de Glay.

*→ OAP qui permet la mise en œuvre de plusieurs orientations du PADD :*

- Renforcer le pôle de Glay en créant une vingtaine de logements mixtes à proximité directe de l'école
- Encadrer le développement des secteurs de projets structurants par une OAP : pour garantir le bon fonctionnement du site et assurer une programmation suffisamment dense en logements, le secteur est couvert par une OAP
- Offrir de nouveaux services à la population en rendant possible l'implantation de commerces de proximité à Glay
- Favoriser des opérations intégrant la qualité environnementale dans l'aménagement et la construction : l'opération devra être conçue de manière à limiter les consommations énergétiques et à favoriser la qualité environnementale
- Lutter contre l'étalement urbain dans les terres agricoles en proposant à la construction des secteurs insérés dans le tissu urbain sans enjeu ni impact au niveau agricole

#### ■ **LE SECTEUR « CHANTE-PERDRIX » - CLASSE EN ZONE AUd**

Ce secteur concerne un tènement d'une superficie de 0,69 ha situé sur le coteau de Saint-Clair à une distance raisonnable de la gare. Aujourd'hui, ce terrain (classé en zone NA au POS) est cultivé (céréales) par un agriculteur proche de la retraite. Il est desservi par le chemin de Chante-Perdrix actuellement non carrossable. L'aménagement de ce secteur a pour objectif de renforcer le parc de logements de la commune de Saint-Clair-du-Rhône bénéficiant d'une gare sur son territoire, dans des secteurs à l'écart des zones de risques majeurs et sur des terres de moindre impact agricole (terres en pente et proche du tissu bâti des lotissements des Hauts de Saint-Clair et de Chante-Perdrix).

L'OAP est sommaire afin de maintenir de la souplesse dans le projet d'aménagement futur ; elle prévoit :

- Un programme de logements respectant une densité minimale de 30 logements / hectare (soit environ 20 logements) et 50% de logements locatifs sociaux pour satisfaire aux exigences de la loi SRU

- Une desserte routière par le chemin de Chante-Perdrix à aménager et des voies / sentiers piétonniers à créer permettant de relier le centre-village via la rue Jean Chatanay et le chemin des Chênes

→ *OAP qui permet la mise en œuvre de plusieurs orientations du PADD :*

- Répondre aux besoins en logement de la commune tout en préservant la qualité du cadre de vie
- Polariser le développement futur autour des pôles de vie (proximité des équipements publics et des transports en commun) et notamment dans les secteurs à l'écart des risques
- Diversifier l'offre d'habitat dans des opérations mixtes réparties sur l'ensemble du territoire
- Mailler le territoire de liaisons douces pour favoriser les déplacements piétonniers ou cycles
- Encadrer le développement des secteurs de projets structurants par une OAP : pour garantir le bon fonctionnement du site et assurer une programmation suffisamment dense en logements, le secteur est couvert par une OAP

### **2.3 L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE**

Une orientation d'aménagement et de programmation thématique a été définie dans le PLU « Optimisation du foncier résiduel ». Elle couvre l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc de la commune.

Elle a pour objectif d'assurer une optimisation foncière par le respect d'une densité minimale de construction de logements sur les derniers grands tènements (supérieurs à 2 500 m<sup>2</sup>) encore non bâtis dans le tissu existant à la date d'approbation du PLU. Pour prendre en compte l'importante exposition du territoire aux risques naturels et technologiques, elle module le programme de logement en fonction de la présence des risques et de leur intensité.

Elle impose une densité minimale de 30 logements par hectare pour tous les tènements fonciers de plus de 2 500 m<sup>2</sup> situés hors zones de risques technologiques ou situés en zone d'aléas faibles « Fai » du PPRT. La densité est ramenée à 20 logements par hectare pour tous les tènements fonciers de plus de 2 500 m<sup>2</sup> situés en zone d'aléas moyens « M » du PPRT.

Cette OAP qui cherche à favoriser la densification, traduit un des enjeux majeurs de la « ville durable » : limiter la consommation d'espace, optimiser la ressource foncière, rare et non renouvelable, préserver les milieux agro-naturels et permettre une diversification de l'offre en logements sur le territoire.

Elle répond aux lois et documents supra-communaux en vigueur et notamment :

- La loi SRU du 13 décembre 2000 qui a mis l'accent sur la lutte contre l'étalement urbain et la densification dans le cadre du renouvellement urbain
- Les lois ENE du Grenelle (3 août 2009 et 13 juillet 2010) qui ont confirmé la nécessité du renouvellement urbain, d'un développement urbain maîtrisé, d'une restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain et la gestion économe du foncier, et la lutte contre la régression des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Le SCoT des Rives du Rhône qui prescrit des règles de densité minimale pour les communes relevant de la typologie « ville », notamment sur les espaces situés aux abords des gares ou des secteurs desservis par les transports en commun, pour lutter contre l'étalement urbain
- La loi ALUR du 24 mars 2014 qui introduit de nouvelles dispositions permettant de stimuler la densification : analyse obligatoire des capacités de densification

### 3. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES

Le règlement graphique du PLU est la traduction spatiale des grandes orientations décrites dans le PADD et dans les OAP. Il apporte plusieurs changements en terme de zonage par rapport au document antérieur pour prendre en compte les évolutions de la législation (loi SRU, lois du Grenelle de l'Environnement, loi ALUR,...) et permettre la réalisation du projet communal.

Le POS antérieur, même s'il n'était plus en vigueur au moment de la finalisation du PLU, a servi de guide pour la définition des zones du PLU.

D'une manière générale, les périmètres de zone ont pu évoluer à l'échelle de chaque parcelle pour prendre en compte la réalité des tènements utilisés : sauf en cas de tènement particulièrement important ou d'exposition à un risque naturel ou technologique, les limites de zones correspondent aux limites de tènement (haies, clôtures,...). Les indices existants au POS pour la prise en compte des risques technologiques ont été supprimés (périmètre SEVESO indicés x et y) ; une trame spécifique est apposée sur le plan de zonage, sans incidence sur l'appellation des zones impactées.

#### 3.1 LES ZONES URBAINES DITES « U »

*« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme*

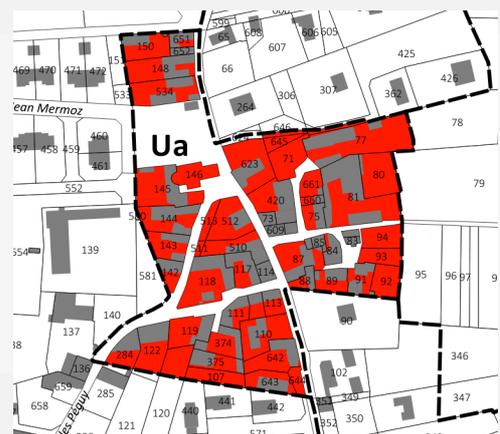
##### ■ LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au centre ancien de la commune : elle regroupe les parties agglomérées les plus denses du territoire. Elle s'étire sur 2,3 ha. Dans cette zone, les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions existantes. La vocation de la zone est mixte : habitations, commerces et services de proximité, équipements publics et d'intérêt collectif,... Le long des voies, le bâti est majoritairement implanté à l'alignement.

→ Principales évolutions vis-à-vis du POS :

Le périmètre de la zone Ua au PLU est globalement inchangé par rapport à celui du POS.

Seules les deux petites parcelles situées au Nord de l'impasse du 11 Novembre ont été retirées de la zone Ua pour être intégrées à la zone Uc environnante, dans la mesure où elles constituent une partie de tènements bâtis de type pavillonnaire, classés en zone Uc.



##### ■ LA ZONE Ub

La zone Ub (près de 72 ha) correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation autour de la RD 4 et en pied de coteau : centre-ville, quartiers des Plantées, de la Croix de l'Écu...

Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat et comprenant des commerces et services de proximité (restaurants, commerces de bouche,...) et des équipements publics ou d'intérêt collectif (Mairie, écoles,

salles d'animation,...). Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux et les constructions à usage artisanal (compatibles avec la fonction d'habitat) peuvent également s'y implanter.

La zone Ub est desservie par le réseau public d'assainissement collectif.

L'objectif du PLU pour cette zone est de permettre une urbanisation raisonnée, compatible avec les prescriptions du PPRT, pour favoriser un développement au plus près des équipements, commerces, services et transports en commun.

→ Principales évolutions vis-à-vis du POS :

Le périmètre de la zone Ub au PLU a été agrandi par rapport à celui du POS (+11 ha environ).

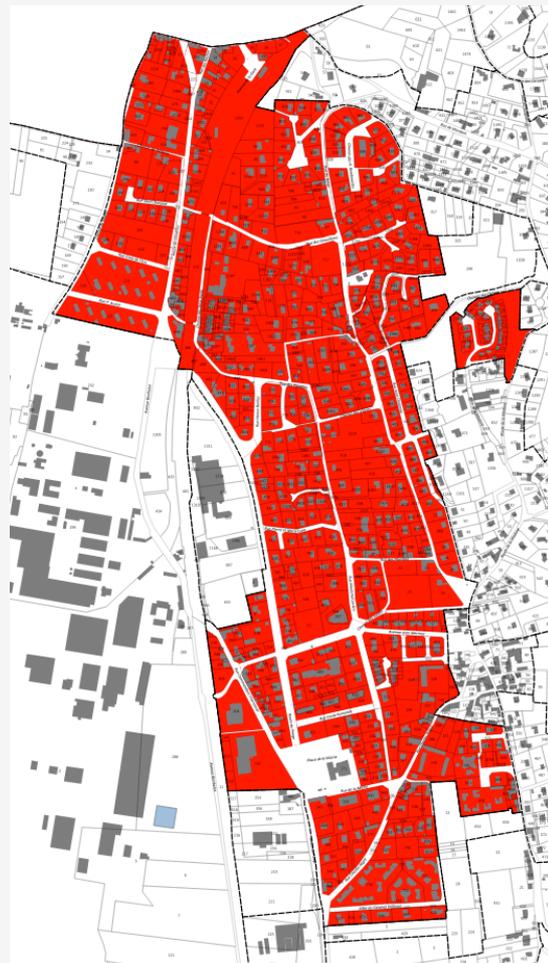
Comme pour le reste du territoire, la zone UZ du POS, définie sur les emprises nécessaires à l'activité ferroviaire, a été intégrée à la zone urbaine environnante. Toutes les zones du PLU traversées par la voie de chemin de fer autorisent les occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement des activités ferroviaires.

Dans le secteur de la Croix de l'Écu, les 4 habitations situées à l'Ouest du chemin de Matras ont été sorties de la zone UB pour être intégrées à la zone naturelle N. Ces quelques constructions sont en effet situées dans une zone de danger par rapport aux risques technologiques qu'il convient de peu renforcer (zone M+ du PPRT) et se détachent de l'enveloppe bâtie globale ; la proximité des installations chimiques ne favorise pas le développement du secteur. La réglementation de la zone naturelle permet toutefois une évolution de ces constructions si nécessaire (possibilité de créer des extensions, de construire des annexes à l'habitation,...).

Dans le secteur des Hauts de Rembourdes, tous les tènements construits anciennement situés en zone NAay ont été rattachés à la zone Ub. Les logements, largement réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, présentent des caractéristiques de densité proches des habitations existantes dans le reste de la zone. Plus à l'Est, la « cité EDF » a également, pour les mêmes motifs, été intégrée à la zone Ub.

Entre la rue Commandant l'Herminier et la RD 4, dans le prolongement du site tertiaire marqué par la présence de l'hypermarché « E. LECLERC », un tènement a été exclu de la zone UB pour être intégré à la zone d'activités économiques Uec. Ce choix est justifié par la superficie du tènement (près de 1 ha) et sa localisation dans la zone M+ du PPRT : il a été privilégié l'aménagement d'une zone économique à une zone habitée pour limiter la densification du secteur dans une zone vulnérable aux risques technologiques.

Face à la Mairie, à l'Ouest de la RD 4, le périmètre de la zone UB du POS a légèrement été agrandi dans le PLU pour intégrer tout le tènement d'équipements publics de la salle polyvalente et du city stade.



**Zone UB au PLU**

À l'extrême Sud de la zone, deux fines lanières de parcelles ont été retirées de la zone UB du POS pour être intégrées à la zone de projet AUa « Terre de Join ». Cette modification permet l'urbanisation de ces tènements sans création d'un nouvel accès sur la route départementale et assure, via l'OAP, un traitement qualitatif global de la transition avec l'espace agro-naturel d'entrée de ville (frange à végétaliser).

## ■ LA ZONE UC

La zone Uc (86 ha) correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation sur les coteaux, à Varambon, à Glay et aux Prailles. Il s'agit d'une zone essentiellement à dominante d'habitat de densité moyenne à faible. Les équipements y sont suffisants pour pouvoir accueillir de nouvelles constructions.

→ Principales évolutions vis-à-vis du POS :

La zone Uc a été agrandie d'environ 14 ha par rapport à la zone UC du POS.

À l'extrémité Nord de la commune, les bâtiments et espaces d'agrément attenants de la propriété du Mas du Vernion ont été classés en zone naturelle à caractère patrimoniale (Np) plutôt que Uc pour favoriser leur préservation.

Le long de la rue du Mordant, les constructions et parcelles liées à l'exploitation agricole en activité ont été classées en zone agricole.

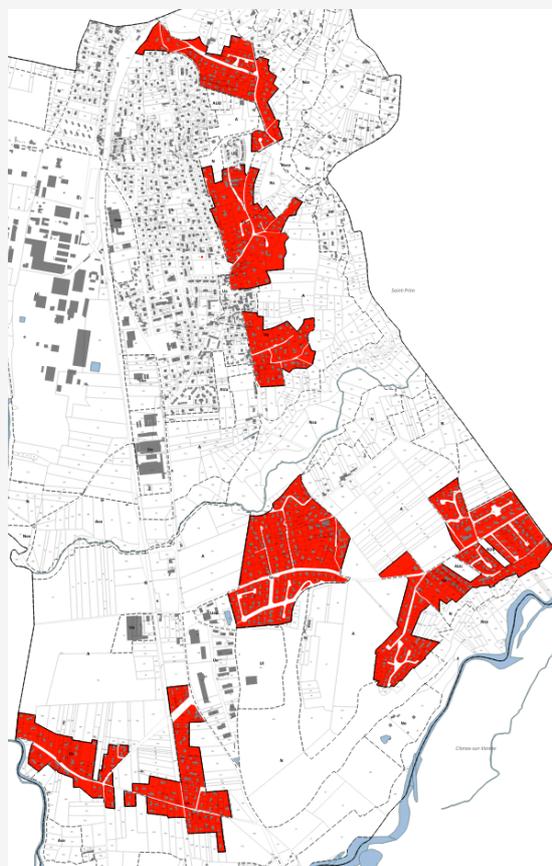
Le long de la Combe de Mars, les parcelles en lanière rendues inconstructibles par la présence de la canalisation de gaz haute pression ont été reclassées en zone naturelle. Il s'agissait par ailleurs de terrains dont l'urbanisation aurait été très impactante en terme de circulation sur les voies étroites et en terme de paysage, à proximité directe du site de la Madone.

Dans le secteur de Varambon, toute la zone NAc, entièrement urbanisée, est rattachée à la zone Uc du PLU.

Sur le plateau de Glay, le cimetière est intégré à la zone Uc. La zone NB proche du Bois des Frères, attenante à la zone Uc et construite, est rattachée à la zone urbaine. Le secteur nécessaire à la réalisation de l'opération « Les Pêchers » est classé en zone AUB pour imposer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont le développement est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation.

Dans le secteur de Prailles, les zones NB du POS, lorsqu'elles ont été construites, sont intégrées à la zone Uc du PLU. Les parcelles libres de construction et situées autour des canalisations de transport de matières dangereuses ont été déclassées en zone agricole pour limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques technologiques.

D'une manière générale, sur toute la zone, des adaptations de périmètre ont été réalisées à l'échelle des tènements pour classer dans la même zone tous les espaces attenants à la même construction, à l'exception éventuellement de tènements hors proportion.



**Zone Uc du PLU**

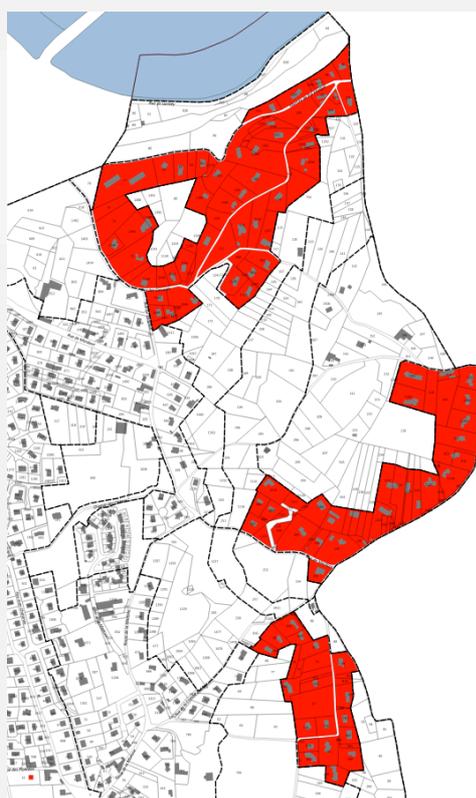
## ■ LA ZONE UD

La zone Ud (20 ha) correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation, à dominante d'habitat pavillonnaire, sur les Hauts de Saint-Clair-du-Rhône (Combe de Mars, Mordant, la Croix Berger et Peyron). La densité de construction est moyenne à faible.

En raison de l'éloignement aux pôles de vie, de l'étroitesse des voies d'accès, des phénomènes de ruissellement des eaux générés par l'urbanisation de terrains en pente, de l'impact paysager d'une urbanisation sur les coteaux,... il s'agit d'une zone qui a vocation à n'accueillir que quelques nouvelles constructions en faible densité.

→ Principales évolutions vis-à-vis du POS :

La zone Ud a été créée au PLU. Elle comprend des constructions classées en zone NB au POS : seuls les tènements construits et agglomérés ont été classés en zone urbaine. Les constructions isolées ont été classées en zone naturelle.



Zone Ud au PLU

## ■ LA ZONE UE

La zone Ue (37 ha) couvre les différentes zones à vocation économique de la commune, à l'exception de la plateforme industrielle des bords du Rhône (classée Ui) : centre commercial E. LECLERC, zone d'activités de Varambon, site des Ateliers de Chaudronnerie des Roches,...

Elle comprend un secteur indicé « c », pour les zones pouvant accueillir des activités commerciales.

→ Principales évolutions vis-à-vis du POS :

Toutes les parcelles nécessaires aux activités de la plateforme chimique ont été classées en zone Ui. Le cordon de parcelles Uix, situées en limite avec la commune des Roches de Condrieu, à proximité directe d'habitations, a été reclassé en zone naturelle : il ne s'agit pas, dans ce secteur fortement exposé aux risques technologiques et aujourd'hui non urbanisé, de développer de nouvelles activités économiques.

Le secteur accueillant le centre commercial E. LECLERC a été étendu au Sud (cf. zone Ub). Il intègre en effet un tènement de près de 1 ha situé au bout de l'impasse Herminier sur lequel il est attendu des activités économiques et non une opération d'ensemble à vocation d'habitation, en raison de l'exposition aux risques technologiques (zone M+ du PPR). En raison de la présence de nombreuses

activités marchandes sur ce secteur et de sa localisation dans le centre de la commune, une vocation économique mixte est maintenue sur le site (activités commerciales, tertiaires, artisanales,...).

Dans la partie centrale de la commune, les équipements publics ont été sortis de la zone économique pour être intégrés à la zone Ub, à vocation mixte. Au Sud de ce secteur, la zone du POS a largement été réduite pour assurer la préservation du corridor écologique le long du Saluant. Le périmètre de la zone correspond à la limite de l'enveloppe déjà urbanisée. Seule la partie Nord de ce secteur (au Nord du rond-point d'entrée de ville et au plus proche des secteurs animés du centre-ville) peut accueillir des activités commerciales : il s'agit de prioriser l'installation de commerces à proximité des habitations et équipements existants, pour favoriser une animation dans le centre de la commune.

Au Sud de la gendarmerie, les parcelles non urbanisées situées à l'Est de la RD 4 sont classées en zone agricole. Ce classement limite l'étalement urbain et favorise un développement des zones économiques au sein d'enveloppes déjà existantes. La qualité du traitement de l'entrée de ville est préservée et les conflits d'usage avec les habitations existantes sont limités.

Au Sud de la commune, la zone NAI de Varambon au POS, totalement urbanisée, est intégrée à la zone Ue du PLU. Comme pour le secteur des ACR, le secteur est découpé en deux : la partie Nord de la zone, au Nord de la rue du stade, occupée par des commerces, services et équipements d'intérêt collectif (installation récente du pôle médical), peut continuer à accueillir des activités commerciales. La partie Sud, occupée essentiellement par des activités artisanales, industrielles et la déchetterie, conserve une vocation économique non commerciale. Il s'agit de ne pas favoriser le développement de surfaces commerciales en dehors des centralités, le long des voies de communication et de préserver des espaces pour l'installation d'artisans, d'entrepôts,...



**La zone Ue au PLU**

## ■ LA ZONE Ui

La zone Ui (81 ha) correspond à la plateforme industrielle du bord du Rhône.

→ Principales évolutions vis-à-vis du POS :

La zone UY du POS a été agrandie dans le PLU : elle intègre désormais toutes les parcelles nécessaires à l'activité industrielle, notamment dans le secteur de la Croix de l'Écu.

Sur la partie Sud de la zone, certains terrains sont en friche après la fermeture de sites économiques. Des mesures de dépollution devront être envisagées sur les sites concernés avant toute nouvelle réinstallation ; l'utilisation agricole du sol n'est donc pas envisageable.

Au Sud-Est de la zone, les parcelles situées au Sud du chemin du Saluant ont été sorties de la zone urbaine : les activités économiques seront concentrées au Nord de la voie.



**La zone Ui au PLU**

#### ▪ LA ZONE UL

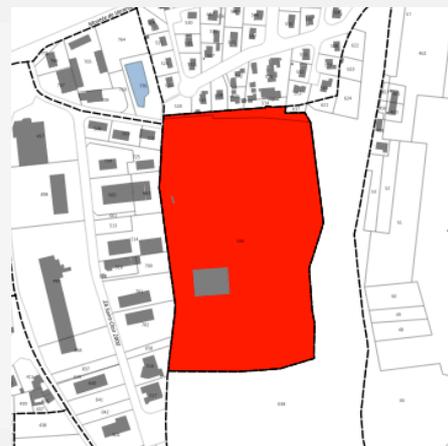
La zone UL (7 ha) correspond à la zone d'équipements sportifs et de loisirs de Varambon. Elle couvre les terrains de sports, un terrain de tir, les terrains de tennis, le bâtiment du VéloClub,...

Déjà largement aménagée, elle peut accueillir de nouvelles installations sportives ou de loisirs pour s'adapter aux besoins.

→ Principales évolutions vis-à-vis du POS :

La zone UL est fortement diminuée par rapport à la zone NDL du POS. En effet, seuls les espaces nécessaires à l'implantation d'installations et de constructions à vocation sportive et de loisirs ont été classés en zone UL. L'ensemble du Bois des Frères, que forme un écran de verdure sur toute la frange Est, est classé en zone naturelle.

Un zonage urbain a été préféré à un zonage naturel en raison de la nature des installations déjà présentes (bâtiment en dur, superficie qui peut nécessiter des installations complémentaires,...).



**Zone UL au PLU**

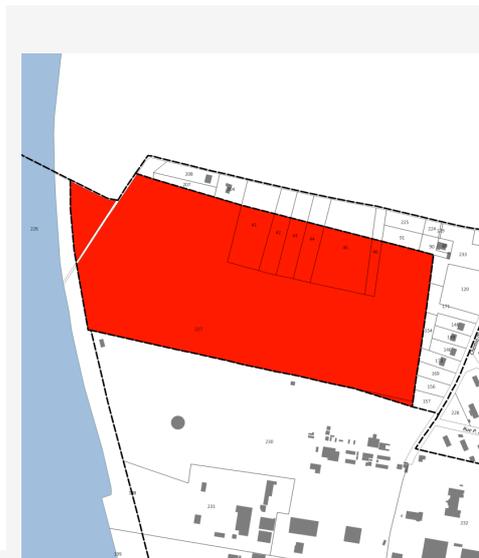
### ▪ LA ZONE UPV

La zone Upv (10 ha) est destinée à accueillir des constructions et installations liées à l'exploitation des énergies renouvelables. Elle est définie sur des terrains appartenant au concessionnaire du fleuve Rhône, utilisés jusqu'à lors pour le stockage de matériaux alluviaux.

En raison du caractère déjà anthropisé du site et de sa proximité directe avec les installations industrielles à l'origine du PPRT, le classement en zone urbaine du site pour la production d'énergie renouvelable permet de valoriser un terrain difficilement mobilisable pour d'autres usages (volonté de ne pas exposer des personnes sur le site par des usages récréatifs, volonté de ne pas accroître les risques technologiques par des usages industriels...).

→ Principales évolutions vis-à-vis du POS :

La zone Upv est créée au PLU.



Zone Upv au PLU

## 3.2 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

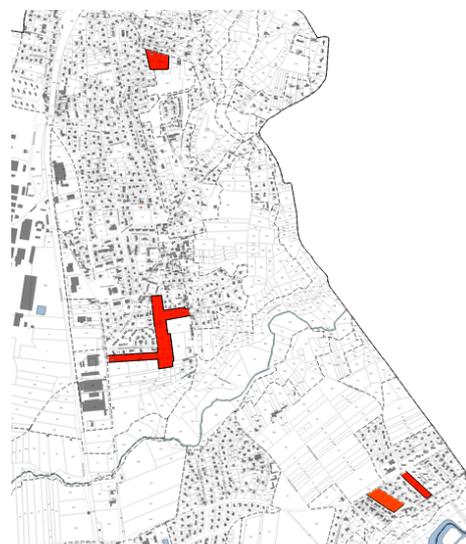
« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme

Quatre zones d'urbanisation future ont été définies au PLU : elles correspondent aux secteurs de projet « Terre de Join » (zone AUa – 3 ha), « Les Pêcheurs » (zone AUb – 0,5 ha), « Les Vignes » (zone AUc – 0,8 ha) et « Chante-Perdrix » (zone AUd – 0,7 ha).

Leur aménagement répond au besoin de créer du logement au plus près des pôles de vie, dans des secteurs à l'écart des zones de dangers technologiques et naturels. Les périmètres retenus s'appuient sur les secteurs d'OAP. Les équipements situés à la périphérie immédiate des zones sont suffisants pour permettre la réalisation des opérations : l'aménagement de



chaque zone est donc possible sans modification du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de chacune de ces zones est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.

### 3.3 LA ZONE AGRICOLE DITE « A »

*« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme*

Le projet communal vise à pérenniser le devenir des terres agricoles, en particulier de la plaine agricole et du plateau de Glay, de bonne valeur agronomique. Le PLU a donc été l'occasion d'une redéfinition complète des secteurs agricoles : tous les espaces agricoles cultivés ou nécessaires à l'activité agricole ont été classés en zone A (terres cultivées mais aussi sièges d'exploitation, bâtiments de stockage,...), à l'exception de terres situées dans l'enceinte de la plateforme chimique, présentant ou non un risque de pollution potentielle du sol.

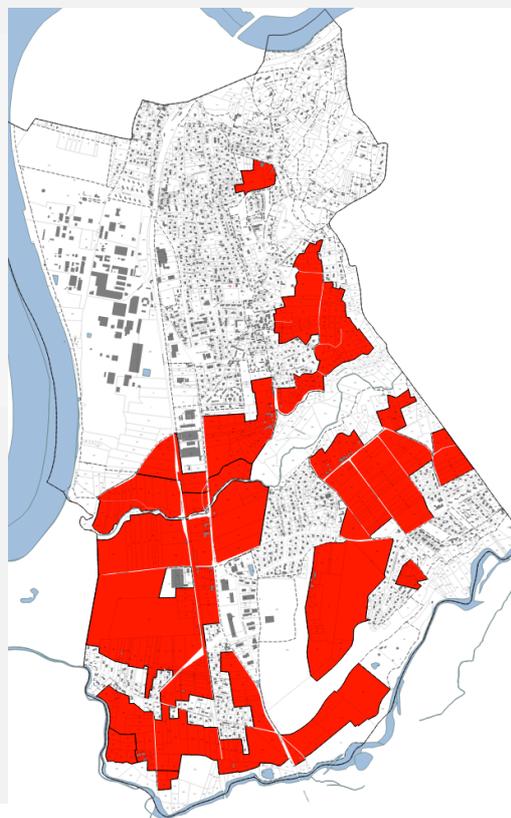
Dans la zone A (210 ha), seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Toutefois, pour permettre aux habitations existantes non liées à l'activité agricole de s'adapter aux besoins, les constructions isolées ou petits groupements d'habitations situées dans secteurs agricoles pourront évoluer de manière mesurée.

La zone A comprend un secteur « Aco » (dit de « corridor écologique » - 16 ha). Il correspond aux espaces agricoles participant aux corridors écologiques définis le long des cours d'eau (Varèze et Saluant). Les secteurs « Aco » sont inconstructibles, à l'exception des constructions, installations, ouvrages nécessaires au maintien ou à la restauration des continuités écologiques et à la protection des milieux et des espèces.

→ Principales évolutions vis-à-vis du précédent POS :

Toutes les terres présentant un intérêt agricole ont été classées en zone A. Un frein net est affiché quant à la consommation d'espace agricole pour le développement urbain et au morcellement du territoire, le règlement graphique du PLU favorisant la pérennité des exploitations.

Par rapport au POS, la zone agricole du PLU est légèrement plus restreinte pour correspondre au caractère plus naturel de certains milieux (lit de la Varèze par exemple).



### 3.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « N »

*« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme*

Le projet communal a pour objectif de préserver et restaurer les continuums forestiers (grands boisements des coteaux et ripisylves) et aquatiques (cours d'eau), respecter les continuités écologiques et préserver les milieux sensibles (zones humides et pelouses sèches).

La préservation de ces milieux est assurée par la création d'une zone naturelle N (188 ha) destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Un secteur « Nco » (dit de « corridor écologique » - 70 ha) couvre les espaces de corridors écologiques à caractère naturel le long des cours d'eau et dans le couvert forestier sur le coteau. Comme pour les secteurs Aco, les secteurs Nco sont inconstructibles, à l'exception des constructions, installations, ouvrages nécessaires au maintien ou à la restauration des continuités écologiques et à la protection des milieux et des espèces.

Un secteur « Ns » de sensibilité paysagère (5 ha) est défini sur le site de la Madone. Toutes les constructions et installations autorisées dans la zone N mais qui émergent dans le paysage sont interdites afin de préserver des vues ouvertes sur le grand paysage depuis ce point haut. Les installations de type pylônes électriques sont notamment proscrits.

Un secteur « Ne » est délimité sur la zone du camping (près de 5 ha). Toutes les installations et occupations du sol nécessaires aux activités du camping et compatibles avec à la fois l'exposition du site aux risques naturels de crues rapides des rivières et la présence d'une zone humide liée à la Varèze, sont admises. En raison des contraintes qui pèsent sur le secteur et notamment sa vulnérabilité aux inondations, il n'est pas prévu d'agrandissement du site.

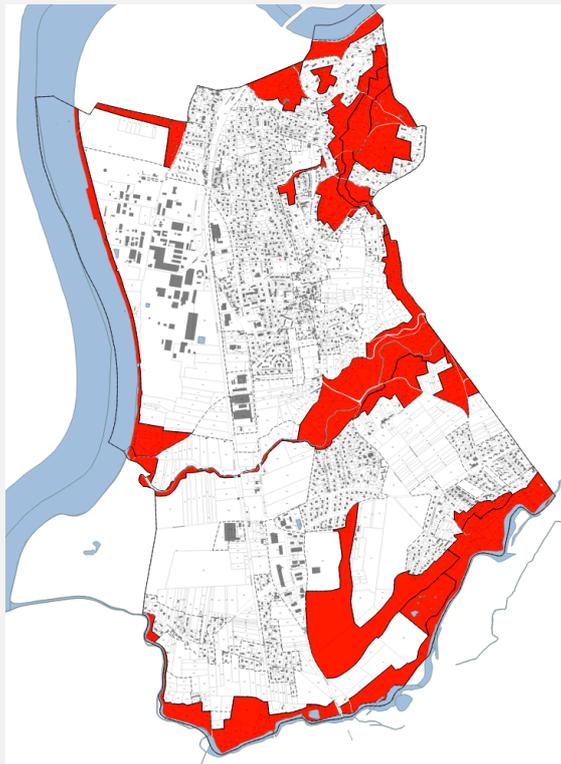
Un secteur « Np », à caractère patrimonial (près de 5 ha), est défini sur la propriété du Mas du Vernion. Il s'agit d'un site remarquable, composé d'une bâtisse remarquable et d'un grand parc largement arboré. Dans ce secteur, le bâti existant peut évoluer : des extensions ainsi que des annexes peuvent être réalisées. L'enjeu est de préserver le caractère patrimonial du site, sans pour autant trop fortement limiter les possibilités d'adaptation aux nouveaux besoins éventuels.

→ Principales évolutions vis-à-vis du précédent POS :

La zone N couvre l'ensemble des espaces naturels de la commune, et en particulier les grands boisements des coteaux, les ripisylves, les corridors écologiques le long de la Varèze et du Saluant,...

Par rapport à la zone ND du POS, la zone N est agrandie de près de 70 ha. Les principales extensions concernent les espaces nécessaires aux continuités écologiques (sur les coteaux et le long des cours d'eau).

Les milieux naturels particuliers font l'objet d'une réglementation spécifique assurant leur préservation (boisements, zones humides, pelouses sèches,...).



*La zone N au PLU*

## 4. LA JUSTIFICATION DU REGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE

---

L'écriture du règlement du PLU repose sur plusieurs objectifs :

- Mettre en œuvre un véritable « urbanisme de projet »
- Mettre en place des dispositions simples applicables au territoire, pour accompagner le développement de la commune tout en respectant et préservant les spécificités de chaque secteur

Il s'agit donc de s'inscrire dans la continuité des dispositions du POS antérieur tout en favorisant l'économie d'espace, la prise en compte des enjeux écologiques, le respect des prescriptions liées aux risques naturels et technologiques,...

Conformément aux dispositions issues de la réforme du Code de l'Urbanisme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le règlement écrit du PLU présente une architecture renouvelée en 3 grands chapitres :

- Chapitre 1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Chapitre 3 : équipements et réseaux

### 4.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée générale du règlement qui s'imposent sur le territoire et plus particulièrement la prise en compte des risques naturels (chapitre 1), la protection contre les risques industriels et technologiques (chapitre 2), la prise en compte des périmètres de saisine archéologique (chapitre 3) et les prescriptions particulières le long des voies de circulation et de chemin de fer (chapitre 4). Elles rappellent, en chapitre 5, les destinations des constructions définies au titre de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme ainsi que la définition de termes couramment utilisés dans le règlement.

### 4.2 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 4.2.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Réglementation capitale pour la maîtrise de l'utilisation du sol, ces paragraphes définissent les interdictions d'occupation et d'utilisation du sol et imposent les conditions à mettre en œuvre pour certains usages : tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est par défaut autorisé.

Désormais, 5 destinations de constructions peuvent être réglementées. Ces destinations comprennent 20 sous-destinations, dont la définition est précisée par l'arrêté du 10 novembre 2016 :

- Exploitation agricole et forestière : *exploitation agricole, exploitation forestière*
- Habitation : *logement, hébergement*
- Commerce et activités de service : *artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma*
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations*

*publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public*

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : *industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition*

Est considéré comme changement de destination, le changement d'une destination de construction à une autre. Le changement de sous-destination au sein d'une même destination ne constitue pas un changement de destination.

Les installations peuvent également être réglementées en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et risques qu'elles engendrent : dépôts à l'air libre, affouillements et exhaussements, établissements classés, carrières et décharges, caravanes isolées, terrains de camping et de caravaning, habitations légères de loisirs,...

La formulation de ces articles relève de choix visant :

- Au maintien et au développement des commerces et des services de proximité dans le centre-ville :
  - L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans les zones centrales Ua et Ub, pour concentrer cette offre dans les secteurs animés de la commune. De nouvelles surfaces sont également autorisées dans les secteurs de projet situés à Glay (AUB « Les Vignes » et AUc « Les Pêcheurs »), le long de la route d'Auberives, pour répondre aux besoins de première nécessité de ce petit pôle historique de la commune (présence d'une école, d'équipements publics,...). Ils sont limités à 250 m<sup>2</sup> de surface plancher par local, pour favoriser les commerces de bouche ou de proximité
  - Les établissements de restauration sont également limités à la zone Ua, Ub, AUB et AUc, dans le même objectif de concentration de l'animation dans les centralités
  - Les commerces d'une surface plus importante sont autorisés dans les zones Ue indicées « c » : il s'agit de permettre le maintien d'une offre alimentaire complète sur la commune, répondant aux besoins des saint-clairois mais également des habitants des communes limitrophes (Les Roches de Condrieu, Saint-Alban du Rhône,...). Une offre non alimentaire, de type bricolage/jardinage, est également admise dans ces secteurs, pour apporter une gamme de produits complémentaire à la population
  - Les commerces de gros, qui répondent aux besoins de professionnels, sont destinés à s'implanter en zone économique Ue
- À la mixité des fonctions dans les zones urbaines, conformément aux enjeux de la loi SRU :
  - Les activités artisanales non nuisantes sont autorisées en milieu urbain : les entrepôts à usage artisanal sont autorisés dans la limite de 100 m<sup>2</sup> dans les zones Ua, Ub, Uc et Ud ; en cas de besoin d'une surface supérieure, une installation en zone économique Ue est nécessaire
  - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux sont également autorisés dans chacune des zones urbaines
- À la définition de conditions d'accueil attractives pour le développement économique en zone d'activités :
  - Les activités à caractère industriel sont uniquement autorisées en zone économique Ue et Ui, dans la mesure où elles ne sont pas compatibles avec les autres constructions des zones urbaines (habitation en particulier)
  - Les autres activités (bureaux, halls d'exposition et de vente, stockage de matériaux,...) sont autorisées à condition d'être liées aux activités implantées dans les zones économiques, pour réserver les zones Ue et Ui aux activités artisanales et industrielles

- Les logements sont interdits en zone économique, pour limiter tout conflit d'usage avec les activités autorisées dans la zone. Les habitations existantes n'ont pas vocation à évoluer (extension et annexe interdites)
- L'installation de bâtiments d'exploitation agricole ou forestier est autorisée dans les zones agricole et naturelle (hors secteurs particuliers). Ils ne sont pas admis en zone urbaine pour limiter les conflits d'usage : seules les installations et constructions existantes, situées dans la zone Ua, peuvent être agrandies
- À la préservation des milieux agro-naturels par un zonage et un règlement adaptés : seules sont autorisées les constructions liées à l'activité agricole ou forestière ou les équipements publics ou d'intérêt collectif dans les zones A et N, sous réserve de ne pas compromettre une exploitation et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site
- À la prise en compte de la topographie du territoire : les affouillements et/ou exhaussements de sol sont limités à ceux nécessaires pour l'implantation des constructions autorisées dans la zone

#### ■ LA GESTION DU BATI EXISTANT NON AGRICOLE EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

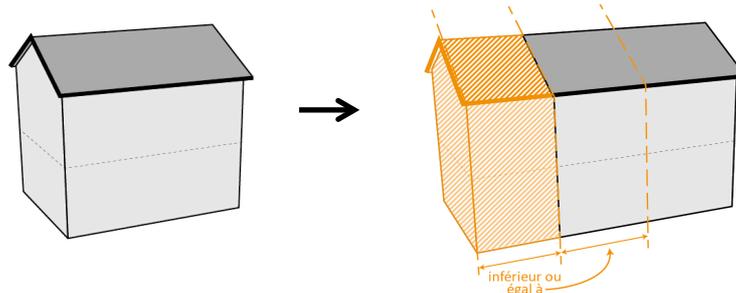
Les interdictions et limitations de certains usages et affectation des sols, constructions et activités des zones agricoles et naturelles répondent aux prescriptions des lois ALUR, LAAAF et de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 06 août 2015, notamment sur la gestion du bâti existant non lié à une exploitation.

Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, « *les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

Afin de préserver les espaces agro-naturels, de limiter l'étalement urbain et le mitage des terres agricoles et naturelles tout en permettant la préservation du patrimoine local, le PLU prévoit différentes dispositions concernant le bâti situé dans la zone qui n'a pas ou plus de lien avec une exploitation :

- **L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation** est admise. Elle est autorisée pour les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à conditions :
  - que la construction d'habitation soit située dans la zone agricole ou naturelle (les constructions situées dans une zone urbaine limitrophe ne sont pas concernées)
  - et que, à date d'approbation du PLU, l'emprise au sol initiale soit de 50 m<sup>2</sup> minimum

L'extension est limitée à 30 % maximum de la surface de plancher initiale, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (existant + extension).



Construction de moins de 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU

Extension jusqu'à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux, dans la limite de 30% de l'existant

L'objectif est de permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect des espaces agro-naturels : pas de création de nouveaux logements en zone agricole (emprise au sol initiale de 50 m<sup>2</sup> minimale), prise en compte des réseaux (extension limitée à 30% de la surface initiale), surface artificialisée raisonnable (250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux).

- **La construction d'annexes (non accolées) aux habitations existantes** est admise, sous réserve que les annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau et dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). Comme pour les extensions, cette disposition ne concerne que les habitations situées dans la zone agricole ou naturelle.

L'objectif est de prendre en compte les besoins des habitants (création d'annexes de type poolhouse, abris de jardin,...), tout en limitant la consommation d'espace agro-naturel (espace déjà artificialisé, emprise limitée et distance raisonnable par rapport au bâtiment principal). La superficie est également limitée pour interdire la création de nouveaux logements.

- **La réhabilitation de bâtis non aménagés, accolés à l'habitation** (de type grange ouverte), à condition de ne pas concerner de bâtiments à ossature légère, à armature métallique ou d'élevage industriel et que les réseaux publics soient suffisants. Ces bâtiments peuvent être aménagés dans la totalité de l'enveloppe existante.

Si la surface de plancher totale après travaux est inférieure à 250 m<sup>2</sup>, une extension dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher des constructions existantes et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (existant compris) peut être admise.

L'objectif est de sauvegarder le patrimoine de la commune : éviter de laisser le bâti existant en désuétude et permettre la création de projet de réhabilitation.

		Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	Ui	AU	A	N
Expl agri. et forest.	Exploitation agricole	Ext. unique ment	i	i	i	i	i	i	a	a
	Exploitation forestière		i	i	i	i	i	i	i	a
Hab.	Logement		a	a	a	i	i	a	c	c
	Hébergement		a	a	a	i	i	a	i	i
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	i	i	a	i	250 m <sup>2</sup> à Glay	i	i
	Restauration	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	i	i	a	i	250 m <sup>2</sup> à Glay	i	i
	Commerce de gros	i	i	i	i	a	i	i	i	i
	Act. de serv. où s'effectue l'accueil d'une clientèle	a	a	a	a	a	a	a	i	i
	Hébergement hôtelier et touristique	a	a	i	i	a	i	i	i	i
	Cinéma	i	i	i	i	a	i	i	i	i
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	a								
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
	Salles d'art et de spectacles									
	Équipements sportifs									
	Autres équipement recevant du public									
Autres act. des sect. second. et tert.	Industrie	i	i	i	i	i	a	i	i	i
	Entrepôt	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	a	a	100 m <sup>2</sup>	i	i
	Bureau	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	a	a	100 m <sup>2</sup>	i	i
	Centre de congrès et d'exposition	i	i	i	i	i	i	i	i	i

(a = autorisé ; i = interdit ; c = autorisé sous conditions)

#### 4.2.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

##### ▪ **LE SECTEUR DE DIVERSITE COMMERCIALE DELIMITE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME**

En application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « *identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

En cohérence avec la volonté de maintenir l'animation dans le centre-ville (orientations n°2 et 3 du PADD), le PLU protège les commerces existants situés le long de la RD 4, entre l'avenue Jean Mermoz et la Mairie. La présence de ces commerces est essentielle à la vie de la commune. L'objectif est d'assurer le maintien de ces commerces de proximité qui répondent notamment aux besoins de première nécessité des habitants et usagers du territoire, et qui est source d'emploi, d'animation.

Un périmètre de diversité commerciale est identifié par un linéaire spécifique au plan de zonage, en zone Ub. Sur ce linéaire de protection des commerces, le changement de destination du local commercial est interdit.

##### ▪ **LA MIXITE SOCIALE AU TITRE DES ARTICLES L.151-15° ET L.151-38 1° DU CODE DE L'URBANISME**

Pour répondre à l'enjeu de permettre à tous de se loger sur la commune (orientation n°2 du PADD) et en cohérence avec les prescriptions du SCoT des Rives du Rhône et du PLH de la CCPR et plus largement avec les obligations SRU, et également pour répartir la production de logement social sur l'ensemble du territoire communal, différents outils sont mis en place dans le PLU :

- Une servitude au titre de l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme est instaurée :
  - Dans les zones Ua, Ub et Uc (l'éloignement de la zone Ud aux commerces, équipements et transports en commun justifie la non prise en compte de cette zone dans la servitude) : pour toute opération de 5 logements ou plus, 40% du programme doit être réservé à du logement locatif social
  - Dans les secteurs de projet (zones AUa, AUb et AUC) : des taux entre 45 et 50% de la programmation sont définis
- Des emplacements réservés, délimités au titre de l'article L.151-38 1° du Code de l'Urbanisme, sont définis sur les tènements identifiés pour accueillir une opération 100% logements locatifs sociaux : tènement « La Castillère » (en limite avec les Roches de Condrieu), Burieux, Les Mantelines, Av. E. Romanet et secteur de projet « Les Pêchers ». En instaurant des emplacements réservés pour pouvoir devenir propriétaire du terrain (opération E. Romanet d'initiative privée, qui peut le rester), la commune mobilise ses énergies dans la réussite des objectifs fixés.

La mise en place de ces dispositions vise à fortement augmenter la représentation des logements à vocation sociale dans le parc de résidences principales sur le territoire. En effet, un fort déficit par rapport aux objectifs de la loi SRU a été enregistré : au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la commune compte 187 logements locatifs sociaux (12 en cours de construction aux Mantelines), soit un taux d'environ 12% du parc de résidences principales. Il s'agit donc de prévoir une programmation permettant de répondre aux obligations nationales (20% du parc de résidences principales doit être du logement locatif social).

Au total, près de la moitié de la programmation nouvelle en logement sur la commune sera réalisée en logements locatifs sociaux (327 logements attendus dont 154 sociaux).

### **Bilan de la production prévisionnelle de logements locatifs sociaux dans le PLU :**

<b>Secteurs concernés</b>	<b>Programmation totale</b>	<b>Nombre de logements locatifs sociaux</b>	<b>Part de la programmation totale</b>	<b>Outils réglementaires</b>
Terre de Join	90	40	45 %	OAP + servitude de mixité
Les Vignes	22	11	50 %	OAP + servitude de mixité
Les Pêcheurs	12	12	100 %	OAP + emplacement réservé
Chante-Perdrix	20	10	50 %	OAP + servitude de mixité
La Castillère	12	12	100 %	Emplacement réservé
Burieux	12	12	100 %	Emplacement réservé
Av. E. Romanet	32	32	100 %	Emplacement réservé
Les Mantelines (en cours)	12	12	100 %	Emplacement réservé
OAP thématique	34	13	40 %	OAP + servitude de mixité
<b>TOTAL</b>	<b>246</b>	<b>154</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## **4.3 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.3.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **▪ EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions détermine la surface maximale constructible au sol sur un terrain.

Dans une logique de modération de la consommation d'espace, l'emprise au sol n'est globalement pas réglementée pour favoriser une densification des espaces bâtis déjà existant. Toutefois, un CES est défini :

- En zones Uc et Ud, pour éviter une densification trop importante des secteurs éloignés du centre-ville. Le CES est limité à 20% en zone Uc et 0,30 en zone Ud, pour marquer une densification de construction décroissante depuis le centre

- En zones économiques Ue et Ui, pour limiter l'imperméabilisation des sols tout en permettant une optimisation du foncier. Cette disposition est associée au paragraphe sur les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pour favoriser la biodiversité. Le CES est limité à 60%, dans la continuité de ce que permettait le POS (CES de 50% qui pouvait être porté à 60% sous certaines conditions)

#### ■ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La réglementation des hauteurs de construction permet d'assurer la densification des secteurs centraux et de garantir la cohérence entre les formes urbaines d'un même secteur.

Le PLU conserve les hauteurs définies au POS, pour permettre une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage bâti.

Pour les zones habitées, la hauteur des bâtiments est dégressive du centre-ville jusqu'aux secteurs les plus éloignés (12 m en zones Ua, Ub, Uc et AU (hauteurs adaptées en fonction des périmètres dans les OAP) ; 8 m en zone Ud).

Dans les zones économiques Ue et Ui, la hauteur des constructions est limitée à 20 m à l'égout de toiture, sauf dans le secteur Uec, à l'intérieur duquel la hauteur est limitée à 12 m.

Dans la zone d'équipements sportifs et de loisirs, pour répondre à la diversité des installations et constructions possibles dans la zone, une hauteur adaptée à l'usage et cohérente par rapport à l'environnement doit être définie.

Dans les zones A et N, la hauteur des bâtiments agricoles et forestiers est limitée à 12 m. La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 3,50 m afin d'assurer l'intégration de ces installations dans une zone qui n'a pas vocation à accueillir des habitations.

#### ■ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Depuis la réforme du Code de l'Urbanisme, l'encadrement de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est plus obligatoire. Toutefois, le PLU a décidé de maintenir des règles d'implantation pour conserver une harmonie des constructions nouvelles par rapport au tissu existant. Ces règles ont été définies en cohérence avec les dispositions du POS mais favorisent dès que possible la densification des zones.

Dans le centre ancien (zone Ua), les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou en harmonie avec le tissu existant. L'objectif est de respecter la morphologie urbaine des centres anciens, marquée par une prédominance de l'implantation du bâti en front de rue.

Dans les zones Ub, Uc et Ud, un recul de 4 m minimum doit être respecté. Ce retrait permet une aération du tissu bâti.

Dans les zones à urbaniser, les principes définis dans les OAP doivent être respectés. Une distance de 5 m par rapport aux voies sur les limites externes de l'opération doit être respectée ; à l'intérieur des opérations, une implantation à l'alignement peut être admise pour optimiser le foncier.

Dans les zones économiques Ue et Ui, le recul est maintenu à 5 m.

Dans les zones A et N, un retrait de 10 m par rapport aux voies est imposé, à l'exception des abords des routes départementales où des reculs autres peuvent être prescrits pour des raisons de lisibilité, visibilité, dangerosité,...

Dans toutes les zones où elles sont autorisées, les piscines peuvent être implantées suivant un recul minimum de 2 m pour permettre d'optimiser le foncier.

#### ■ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Comme pour les dispositions relatives aux voies et emprises publiques, l'obligation de renseigner cet article a été supprimée par la réforme du Code de l'Urbanisme entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Les règles d'implantation en limite séparative permettent d'aérer le tissu urbain (recul imposé) ou au contraire de le densifier (implantation en limite séparative possible).

Les dispositions du POS sont globalement maintenues.

Dans la zone Ua, une implantation sur limite séparative est possible pour favoriser une densification des espaces centraux. En cas de retrait, une distance correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 m, doit être respectée.

Dans les zones Ub, Uc et Ud, la règle générale est l'implantation suivant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 m en zones Ub et Uc et 5 m en zone Ud. Toutefois, des possibilités d'implantation sur limite sont offertes garantissant une bonne intégration dans le tissu : continuité d'un bâti existant, constructions simultanées de part et d'autre de la limite ou construction de moins de 3,50 m de hauteur au faitage et longueur de moins de 8 m sur la limite concernée. Ces dispositions sont définies pour limiter les masques sur les propriétés voisines mais permettent d'optimiser le foncier, dans le respect des lois en vigueur.

Dans les zones AU, les principes définis dans les OAP assurent une optimisation du foncier. Un recul des constructions par rapport aux limites externes de l'opération doit être respecté (4 m hors constructions de moins de 3,50 m de hauteur).

Dans les zones économiques Ue et Ui, une implantation sur limite séparative peut être admise si toutes les conditions nécessaires à la sécurité sont réunies, notamment en cas d'incendie. Dans le cas contraire, un retrait de 4 m minimum doit être respecté, afin notamment de limiter la propagation du feu en cas d'incendie.

Dans les zones agro-naturelles, une implantation sur limite séparative est possible ; dans le cas contraire, un retrait de 5 m minimum doit être respecté.

Comme pour les dispositions par rapport aux voies et emprises publiques, dans toutes les zones où elles sont autorisées, les piscines peuvent être implantées suivant un recul minimum de 2 m pour permettre d'optimiser le foncier.

#### ■ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Le POS indiquait qu'une distance d'au moins 4 m entre deux bâtiments non contigus sur un terrain pouvait être imposée pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement dans toutes les zones urbaines ainsi que les zones agricoles et naturelles.

Le PLU ne retient une disposition qu'en zone économique : une distance d'au moins 4 m doit être assurée entre deux constructions sur une même propriété, pour assurer l'entretien du site et garantir une bonne gestion de lutte contre le feu en cas d'incendie.

Dans les autres zones, en cohérence avec le contexte législatif de densification des espaces bâtis, aucune disposition n'est retenue : à chacun revient la possibilité d'optimiser son terrain si les prospects par rapport aux limites extérieures sont assurés.

### **4.3.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### ■ **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il s'agit de réglementer une série de critères liés à l'aspect extérieur et à l'aménagement des abords des constructions : formes architecturales, aspect des façades, dimensions des ouvertures, modes de clôture,... Les grands principes de composition sont communs à toutes les zones mais les règles sont ajustées en fonction de la vocation des zones (habitat, activité, équipement, agro-naturel) pour répondre au mieux aux enjeux et aux usages de chacune d'entre elles.

Le PLU reprend globalement les dispositions du POS mais les ajuste et les complète, en intégrant notamment des dispositions sur les énergies renouvelables et l'architecture contemporaine.

D'une manière générale, le PLU impose :

- La recherche d'une implantation sur le terrain favorisant son intégration dans l'environnement naturel et bâti
- La réduction des mouvements de terres et des terrassements
- La réflexion sur l'utilisation des formes architecturales et des couleurs qui répondent à la sobriété et l'architecture des volumes traditionnels, sans fermer la porte à l'innovation architecturale
- Le traitement des limites, en soignant les finitions des façades et des clôtures

Par ailleurs, des prescriptions particulières sont imposées par rapport à la restauration des bâtiments traditionnels (datant d'avant 1950), afin d'assurer la préservation de ce patrimoine. Les murs en galets sont également préservés (perçement possible).

Des prescriptions propres aux zones d'activités sont imposées (enseignes, volumes, abords,...) pour limiter l'impact paysager des nouvelles constructions.

## ■ PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'analyse paysagère, patrimoniale et environnementale du territoire a permis d'identifier les éléments naturels, paysagers ou bâtis qu'il apparaît important de protéger ou de mettre en valeur afin de faire connaître et pérenniser l'identité du territoire.

La commune de Saint-Clair-du-Rhône a souhaité préserver les éléments patrimoniaux les plus emblématiques en ayant recours dans le cadre du PLU aux articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

### ■ PROTECTION DES ÉLÉMENTS BÂTIS

Le patrimoine bâti emblématique de la commune (demeures remarquables, équipements publics (Mairie, gare,...), croix,...) est protégé. Une liste des éléments repérés au titre de cet article a été établie (titre VI du règlement du PLU).

Les éléments bâtis repérés sont soumis aux règles suivantes en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23h du Code de l'Urbanisme)
- L'altération des éléments de façade et/ou de toiture vus depuis l'espace public des éléments bâtis protégés qui participent à leur caractère et leur identité, est interdite sauf si leur état de dégradation n'en permet pas la restauration
- En cas de démolition ou de dégradation d'un élément bâti identifié, la reconstruction à l'identique peut être imposée
- Les éléments notamment du petit patrimoine peuvent être déplacés afin d'assurer leur mise en valeur ou leur protection

▪ **PROTECTION DES ELEMENTS NATURELS**

Le PLU ne protège que les boisements les plus emblématiques de la commune au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; par défaut, tous les boisements de plus de 4 ha sont protégés par le Code Forestier :

- Les ripisylves de la Varèze et du Saluant : elles présentent un intérêt particulier pour le paysage (structure du paysage, éléments de repère) et constituent un élément indispensable pour la vie des cours d'eau (maintien des berges, préservation d'une température régulée, purification des eaux de ruissellement,...)
- Les haies : elles structurent le paysage, constituent des lieux privilégiés pour le déplacement et la reproduction des espèces, ont des effets brise-vent,...
- Les arbres isolés et grands boisements présentant un intérêt paysager, historique ou écologique particulier (chênes aux Mantelines, Bois des Frères, Bois de Burieux,...)

L'objectif de cette protection est d'assurer la pérennité et le développement des éléments identifiés, sans figer strictement la présence des essences (comme via les Espaces Boisés Classés). L'ambiance végétale initiale doit également être préservée. Des dispositions sont applicables en cas d'abattage d'arbre.

▪ **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Cette disposition du règlement a été introduite dans les PLU par le Grenelle de l'Environnement, via les articles L.151-21 et R.151-42 2° du Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure où les normes en matière de construction assurent des performances énergétiques et environnementales élevées dans les nouvelles constructions (RT 2012 au moment de l'approbation du PLU), ce paragraphe n'a pas été réglementé dans l'ensemble des zones du PLU.

### **4.3.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Le PLU dispose d'une palette d'outils renouvelés par rapport au POS pour assurer une meilleure intégration environnementale et qualité écologique des projets.

▪ **SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé introduit le coefficient de biotope. Conformément à l'article L.151-22 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut désormais « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables,

*éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».*

Cette disposition a été créée au PLU pour les zones économiques Ue et Ui ainsi que les zones de projet AU, afin de combiner optimisation du foncier et maintien d'espaces favorables à la biodiversité. Plutôt que de réglementer les surfaces enherbées, le coefficient de biotope permet de valoriser d'autres types de surfaces dans des espaces particulièrement contraints ou bâtis. Les coefficients par type de surface à prendre en compte sont :

- 1: pour les espaces verts de pleine terre
- 0,7 : pour les toitures végétalisées ou les espaces verts sur dalle (épaisseur de terre supérieure ou égale à 0,80 m)
- 0,5 : pour les surfaces semi-ouvertes (revêtement perméable pour l'air et l'eau, avec végétation : dalle de bois, pierres de treillis de pelouse,...), les espaces verts sur dalle (épaisseur de terre inférieure à 0,80 m) et les murs végétalisés
- 0,2 : pour les surfaces semi-perméables (revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation : dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable,...)
- 0 : pour les surfaces imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...)

Le coefficient retenu pour les zones économiques est de 0,20 au minimum.

Dans les zones AU, le coefficient est de 0,20 au minimum ; 30% de la surface éco-aménageable doit être en pleine terre.

#### ▪ **ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Cette disposition du règlement vise à garantir la qualité des espaces libres. La réglementation poursuit à la fois des objectifs paysagers (favoriser l'intégration paysagère des constructions, préserver des boisements, traiter les frontières entre les espaces bâtis et les espaces agromaturationnels,...), sociaux (créer des espaces de proximité, des aires de jeux,...) et environnementaux (favoriser la biodiversité, limiter l'imperméabilisation des sols,...).

Suivant les zones, le PLU prévoit :

- Dans les zones urbaines (Ua, Ub, Uc et Ud), des espaces libres peuvent être imposés en fonction de la taille des opérations (espaces verts, jardins, aires de jeux,...). La remise en état du terrain après aménagement est également imposée selon les lignes naturelles du site. L'utilisation d'essences locales lors de la création de haies est imposée, pour favoriser la biodiversité et limiter les effets de « béton vert » ; une liste d'essences est fournie en annexe du règlement
- Dans les zones recevant du public (zone UL) ou des emplois (zones Ue et Ui), des arbres à haute tige doivent être plantés par tranche de places de stationnement (toutes les 8 places en zone UL et 6 places en Ue et en Ui)
- Dans les zones économiques Ue et Ui, sont par ailleurs imposés le traitement paysager des espaces verts (au minimum 1 arbre par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface) et des espaces de stockage (traitement paysager obligatoire)
- Pour les zones A et N, des plantations peuvent être imposées en cas de construction de bâtiments avec un volume important

#### ■ CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le Code de l'Urbanisme permet, au titre de l'article L.151-23, d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Les zones humides et les pelouses sèches identifiées sur le territoire sont protégées au titre de cet article. Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de ces milieux sensibles sont interdites et notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'assèchement et le drainage (par drains ou fossés).

De plus, le PLU a introduit une réglementation spécifique pour les clôtures dans les espaces de corridors écologiques, afin de permettre le déplacement des espèces : dans les secteurs de corridor écologique (Aco et Nco), seules les clôtures perméables sont autorisées (clôtures herbagères à fils ou mailles).

#### 4.3.4 STATIONNEMENT

Les dispositions de cet article visent à prévoir le nombre suffisant de places de stationnement pour assurer le bon fonctionnement de la construction à laquelle elles sont liées. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques. Par ailleurs, même si la commune de Saint-Clair-du-Rhône dispose d'une offre en transport en commun (gare et TPR), il ne s'agit pas de réduire le nombre de stationnement par logement, l'usage de la voiture restant important et nécessaire à de nombreux ménages.

D'une manière générale, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou, dans certaines zones, à proximité immédiate (150 m).

Pour les habitations, 2 places de stationnement doivent être prévues, en réponse à la forte motorisation des ménages (1 seule place imposée dans le cas de logements financés par un prêt de l'Etat). Pour les opérations de plus de 5 logements, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues. Enfin, en cas de réhabilitation, de changement de destination ou d'extension de constructions existantes, aucune place de stationnement supplémentaire n'est imposée mais les espaces existants doivent être maintenus. L'ensemble de ces dispositions visent à limiter l'encombrement des voies publiques par le stationnement résidentiel.

En dehors de l'habitat, les places nécessaires ne sont pas quantifiées dans la mesure où la diversité des activités peut justifier un nombre de place très différent d'un bâtiment à un autre. Des places suffisantes doivent être aménagées pour le stationnement des véhicules personnel et de service, des visiteurs,...

Pour les constructions accueillant du public ou des emplois, ou pour les opérations de constructions comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, des places de stationnement deux roues doivent être aménagées en nombre suffisant.

## 4.4 ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### 4.4.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il s'agit de définir les règles relatives aux modalités d'accès et de desserte des terrains. Cet article vise à assurer l'accès à l'ensemble des constructions par les services d'incendie et de secours, à

garantir le bon calibrage de la voie en fonction de l'importance de l'opération desservie et à sécuriser les accès.

Le règlement du PLU inscrit une règle ayant pour objectif la mutualisation des accès sur voie en cas de division de propriété au vu des dysfonctionnements générés par la multiplication des accès suite à une division foncière : forte consommation d'espace, importante imperméabilisation des sols, multiplication des espaces de services (boîtes aux lettres, poubelles,...),... La parcelle nouvellement construite doit donc être obligatoirement desservie par un accès commun à la parcelle initiale, que celui-ci soit maintenu à son emplacement ou déplacé pour des raisons techniques ou urbanistiques.

Certains accès à des terres agricoles situées à l'arrière de zones habitées sont identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, notamment sur le plateau des Frères : ils doivent être maintenus pour empêcher l'enclavement des terres.

Concernant la desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets, les demandes d'urbanisme devront se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

#### **4.4.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les modalités de raccordement aux réseaux publics de toutes les constructions sont mentionnées : adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales,... La réforme du Code de l'Urbanisme intègre également un paragraphe sur les infrastructures et réseau de communication électronique (disposition introduite dans les PLU par le Grenelle de l'Environnement).

Si les règles de raccordement au réseau d'adduction en eau potable sont conservées, les autres sont modifiées pour s'inscrire dans le nouveau cadre législatif et pour répondre aux enjeux de développement durable du territoire.

Concernant les eaux usées et les eaux pluviales, il est rappelé que les dispositions applicables au territoire de Saint-Clair-du-Rhône sont issues du règlement d'assainissement en vigueur. Les éléments sont annexés au PLU.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire dans les zones desservies. L'assainissement non collectif est interdit dans ces zones sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'assainissement non collectif est autorisé dans les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées dans les conditions fixées au règlement (route des Grisolles et secteur de Pré Margot notamment). Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Les installations industrielles ou artisanales ne doivent rejeter dans le réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour la gestion des eaux pluviales, le PLU favorise systématiquement le recours à l'infiltration, que la parcelle soit desservie ou non par un réseau de collecte spécifique, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement. L'enjeu est de gérer les eaux pluviales au plus près du lieu de précipitation et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans les secteurs concernés par des aléas de glissements de terrain, les rejets des eaux usées pluviales et de drainage doivent être réalisés soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Les autres réseaux (électricité, téléphone, haut débit) doivent être enfouis. Pour limiter l'étirement des réseaux, les coffrets de raccordement aux réseaux public doivent être positionnés au plus proche des réseaux existants sur le domaine public.

Le PLU n'impose pas de prescriptions particulières en matières d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

## 5. LA JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

---

Les emplacements réservés permettent à la collectivité publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure, liaisons piétonnes,...) ou d'un programme de logements à vocation sociale. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'un programme de logements social ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Ils sont définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (...)

4° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (...).

Au PLU, 6 emplacements réservés pour voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général sont inscrits au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

- **ER 1** : élargissement du chemin du permettre la desserte de l'opération « Chante-Perdrix » : en effet, la desserte de la future zone éponyme ne peut être assurée uniquement via le chemin des Hautes Rembourdes. Un accès public depuis le chemin du Mordant est nécessaire. Il suppose l'aménagement et l'élargissement du chemin de Chante-Perdrix
- **ER 2** : aménagement d'une voie de desserte du pôle médical et de la zone de commerces, à Varambon : il s'agit de prévoir la possibilité de créer un accès direct du pôle médical sur la RD 37c
- **ER 3** : aménagement d'un carrefour sécurisé entre la RD 4, la route de Prailles et la rue Joseph Perret : cette emprise est nécessaire à la sécurisation du carrefour, en particulier si le trafic s'intensifie entre la RD 4 et l'avenue Berthelot suite à une nouvelle installation dans la zone industrielle
- **ER 4** : création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales : cet aménagement pourrait prendre la forme d'un fossé, face à un canal d'écoulement des eaux pluviales, pour améliorer la gestion des eaux de ruissellement dans le secteur
- **ER 5** : aménagement du carrefour entre la RD 4 et la rue Marcel Pagnol : cette emprise est nécessaire à la sécurisation de l'intersection
- **ER 6** : aménagement d'un chemin piétonnier : il s'agit d'aménager une liaison piétonne entre le plateau des Frères et le Bois des Frères

Par ailleurs, 5 emplacements réservés sont définis pour assurer la réalisation des objectifs de mixité sociale : sur chaque site repéré, la totalité de la programmation attendue en logements devra être réalisée en logement locatif social. Cette programmation assure une diversification du parc de logements sur la commune et permet d'offrir un parc adapté à tous, conformément aux dispositions supra-communales (PLH, SCoT des Rives du Rhône et loi SRU) :

- **ER A** : opération « La Castillère », dans le secteur des Croix, en limite directe avec la commune des Roches de Condrieu et à proximité de la gare SNCF
- **ER B** : opération « Burieux », à l'Est de la cité EDF
- **ER C** : opération « Les Mantelines », route de la Madone
- **ER D** : opération située Avenue Maréchal Leclerc, dans le centre-bourg, à proximité directe des équipements publics, des commerces et services de proximité et de la desserte TPR
- **ER E** : opération « Les Pêchers », située dans le hameau de Glay, face au groupe scolaire



## CHAPITRE 2.

---

# **COHERENCE DU PROJET DE PLU AVEC LES ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES**



# 1. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCoT DES RIVES DU RHONE

---

Le SCoT des Rives du Rhône a été approuvé en mars 2012. C'est un document d'urbanisme cadre avec lequel le PLU doit être compatible. L'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme impose en effet que : « *Les plans locaux d'urbanisme (...) sont compatibles avec les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 (...)* ».

Le PLU de Saint-Clair-du-Rhône s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SCoT des Rives du Rhône, notamment sur les points suivants :

## 1.1 LA MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN

Un des objectifs du SCoT est d'affirmer le rôle structurant des agglomérations dans l'armature urbaine et d'enrayer le phénomène d'étalement urbain. L'enjeu est de rapprocher les populations des équipements, services et réseaux de transports collectifs à travers la définition d'un nouveau modèle de développement urbain.

### ■ UN DEVELOPPEMENT MAITRISE QUANTITATIVEMENT

La commune de Saint-Clair-du-Rhône est identifiée comme « ville » dans l'armature urbaine du SCoT, formant un pôle urbain avec les communes de Condrieu, Les Roches de Condrieu et Saint-Prim. Le PLU peut donc permettre la construction de 6 nouveaux logements par an par tranche de 1 000 habitants au maximum.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la commune compte environ 4 000 habitants, soit des possibilités de construction de l'ordre de 240 nouveaux logements au maximum à échéance 10 ans, hors « bonnes pratiques ». Ce rythme permet de maintenir la dynamique de construction enregistrée sur la dernière décennie (18 nouveaux logements en moyenne par an entre 2004 et 2010).

Le PLU permet la construction d'environ 330 nouveaux logements au maximum en 10 ans. Parmi les logements projetés :

- 144 sont prévus dans les secteurs couverts par une OAP (secteurs « Terre de Join » (90), « Les Vignes » (22), « Les Pêchers » (12) et « Chante-Perdrix » (20))
- Une centaine dans les « dents creuses » des zones urbaines
- Près de quarante par division parcellaire dans les zones urbaines
- Et environ 44 par renouvellement urbain (opérations « La Castillère » (12) et avenue E. Romanet (environ 32))

Il n'a pas été identifié d'anciens bâtiments agricoles qui pourraient changer de destination sur la commune, ni un potentiel significatif de logements vacants pouvant être remis sur le marché.

Dans la mesure où la capacité maximale imposée par le SCoT ne retient pas les logements créés par division foncière et renouvellement urbain, la programmation du PLU est compatible avec les objectifs de production de logements du SCoT des Rives du Rhône (246 logements comptabilisés).

**Bilan de la capacité totale d'accueil du PLU :**

	Dents creuses	Secteurs de projets (OAP)	Divisions foncières	Renouvellement urbain	TOTAL
Zone Ua	-	-	-	-	<b>0</b>
Zone Ub	47	-	17	44	<b>108</b>
Zone Uc	40	-	14	-	<b>54</b>
Zone Ud	15	-	6	-	<b>21</b>
OAP Terre de Join	-	90	-	-	<b>90</b>
OAP Les Vignes	-	22	-	-	<b>22</b>
OAP Les Pêcheurs	-	12	-	-	<b>12</b>
OAP Chante-Perdrix	-	20	-	-	<b>20</b>
<b>TOTAL</b>	<b>102</b>	<b>144</b>	<b>37</b>	<b>44</b>	<b>327</b>

Voir carte « Capacité de densification et de mutation du tissu bâti » dans Chapitre 4 sur les indicateurs de suivi

**■ UN DEVELOPPEMENT MAITRISE GEOGRAPHIQUEMENT, QUI ROMPT AVEC LA DISPERSION DE L'HABITAT**

Le PLU recentre fortement le développement urbain au sein de l'enveloppe déjà urbanisée de la commune. Le principal secteur de développement, « Terre de Join », est le seul à constituer une extension de l'urbanisation mais elle se fait directement en étoffement du centre-village, à proximité immédiate des équipements publics majeurs (école publique, futur pôle petite enfance, Mairie, salle des fêtes,...) et des commerces et services de proximité. Le reste du développement est concentré dans le tissu déjà bâti : dents creuses, divisions foncières, opérations de renouvellement urbain,... à proximité du centre-village, à Glay, Varambon,... Une urbanisation par renouvellement urbain et densification du tissu existant dans le centre-bourg de Saint-Clair-du-Rhône aurait permis une requalification des espaces centraux et un renforcement de la centralité ; toutefois, en raison de l'exposition de ce secteur aux risques technologiques, cette hypothèse a été écartée (remplissage des dents creuses uniquement, sans nette augmentation de la population exposée).

Le PLU affirme donc la volonté communale de maîtriser le développement urbain du territoire, conformément aux objectifs du SCoT :

- Conforter les centralités : le développement de la commune est prévu au plus près des pôles animés (centre-village et Glay)
- Les réserves foncières sont strictement adaptées aux besoins réels de la commune pour une durée de 10 ans
- La densité de construction attendue sur les secteurs de projet ainsi que sur l'ensemble des tenements de plus de 2 500 m<sup>2</sup> (dont les caractéristiques le permettent), est de située entre 20 et 30 logements par hectare

## 1.2 LA DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTION ET LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Le SCoT des Rives du Rhône impose le respect d'une densité minimale moyenne de 30 logements/ha sur :

- Les zones à urbaniser (AU)
- Les tènements disponibles en zone urbaine (U), d'une superficie et d'une configuration permettant le respect des objectifs de densification et de diversification du SCoT, par le biais notamment d'opérations d'ensemble

Pour répondre à cette densité, l'objectif est avant tout de diversifier les formes d'habitat au sein d'opérations mixtes (logements individuels, logements individuels groupés, logements collectifs,...). Il s'agit d'organiser les programmes pour que cette densité devienne attractive : libération d'espaces collectifs, compacité des formes bâties pour une haute performance énergétique,...

Le PLU conjugue mixité des formes de l'habitat et modération de la consommation d'espace. Ainsi, il définit les conditions nécessaires au respect de :

- **Une densité moyenne de 29 logements à l'hectare** sur les secteurs de projet couverts par une orientation d'aménagement et de programmation. Seule l'opération « les Pêcheurs » présente une densité de construction inférieure aux 30 logements par hectare imposés par le SCoT : les études programmatiques étaient déjà fortement engagées au moment de l'élaboration du PLU ; celle-ci reste toutefois suffisamment élevée et adaptée au tissu environnant

### *Bilan de la densité attendue dans les secteurs soumis à OAP*

	Logements	Superficie (ha)	Densité (logt/ha)
Terre de Join	90	3,06	30
Les Vignes	22	0,	30
Les Pêcheurs	12	0,46	26
Chante-Perdrix	20	0,68	30
<b>TOTAL</b>	<b>144</b>	<b>4,0</b>	<b>29</b>

- **Une diversité des formes urbaines** : le projet communal introduit une diversification des formes d'habitat pour permettre une consommation moindre d'espace : logements individuels groupés, logements collectifs et éventuellement logements intermédiaires sont prévus dans les secteurs de projet. Cette diversité répond à la pluralité des besoins et assure les parcours résidentiels sur la commune. En particulier, la réalisation de logements collectifs dans l'opération « Terre de Join » vise à créer des logements adaptés aux personnes âgées, afin que celles-ci puissent rester sur la commune lorsqu'elles expriment l'envie de quitter leur logement actuel, souvent trop grand et éloigné des commodités
- **Des prescriptions sur la qualité architecturale, paysagère et environnementale** : implantation qui favorise les apports solaires passifs, maintien d'espaces extérieurs privatifs pour tous les logements (jardin ou terrasse), gestion des eaux pluviales, prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers,...

### **1.3 LA MIXITE SOCIALE**

Toutes les communes doivent participer à l'effort national de construction de logements à vocation sociale sur le territoire : pour les villes, l'objectif assigné par le SCOT, est de produire des logements locatifs sociaux à hauteur de 20% des nouvelles constructions, dans la continuité des obligations fixées par la loi SRU. Sur 10 ans, une trentaine de logements doivent donc être créés sur la commune de Saint-Clair-du-Rhône.

En raison du fort déficit en logements sociaux enregistré sur la commune, le PLU prévoit la construction de 154 logements locatifs sociaux sur la commune, soit bien au-delà des objectifs fixés par le SCoT (*voir partie 4.2.1 du chapitre 1 avec un bilan de la production prévisionnelle en logements locatifs sociaux*).

### **1.4 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

Le maintien voire la création d'emplois sur la commune de Saint-Clair-du-Rhône est un enjeu fort du projet communal :

- La mixité des fonctions dans le tissu urbain est mise en avant dans toutes les zones urbaines habitées : les activités artisanales non nuisantes sont admises dans les zones urbaines et à urbaniser (entrepôts à usage artisanal autorisés jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
- L'animation du centre-ville est affirmée par la protection des rez-de-chaussée commerciaux existants situés entre la rue Jean Mermoz et la Mairie (pas de changement de destination possible pour maintenir ces commerces de proximité source d'animation). À Glay, la création d'un commerce est rendue possible sur la route d'Auberives dans les nouvelles opérations des Vignes ou des Pêcheurs, pour renforcer le dynamisme de ce pôle. Les superficies sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par local pour répondre à un rayonnement de proximité
- Le développement commercial est également possible dans les zones économiques Uec : secteur du centre commercial E. LECLERC, secteur face à la Mairie et Nord de la zone de Varambon. Dans ces sites, des commerces existent. Ils constituent des services directs pour la population. Pour les deux premiers secteurs, le développement de nouvelles surfaces commerciales et de services est possible à travers le PLU : leur localisation au sein du tissu urbain existant et au contact de secteurs urbains denses concentrant populations et équipements justifie un renforcement de ces secteurs plutôt qu'une extension du tissu. Une attention particulière sera toutefois portée au respect des prescriptions du PPRT pour garantir la protection des personnes et des biens face aux risques technologiques. A Varambon, le secteur est déjà totalement construit ; en raison de sa localisation au carrefour d'axes très circulés (liaisons motorisées privilégiées) et éloignée de principaux pôles de vie, il n'est pas prévu de renforcement de l'activités commerciale par création de nouvelles surfaces. L'ensemble de ces secteurs assure le rôle de « locomotive alimentaire » (supermarchés de 1 000 à 2 500 m<sup>2</sup>) et d'offre non alimentaire (bricolage, jardinage,...) prévu par le SCoT sur la commune, avec un rayonnement intercommunal
- Les activités artisanales nuisantes, de grande ampleur ou industrielles ont vocation à s'installer dans les zones économiques dédiées à cet effet. Les logements, même de type loges de gardiennage, sont interdits dans ces zones pour limiter les conflits d'usage. Des mesures d'intégration paysagère sont définies dans le règlement : traitement des clôtures, des espaces de stockage, des aires d'accueil, de la limite avec l'espace agricole,... Le périmètre des zones économiques à vocation artisanale et industrielle est revu pour concilier développement économique et préservation des espaces nécessaires au bon fonctionnement écologique du territoire :
  - Tous les espaces nécessaires aux activités chimiques le long du Rhône sont maintenus en zone économique. Conformément aux prescriptions du SCoT, des espaces non bâtis attenants ont été maintenus disponibles pour d'éventuelles extensions ou réaménagements, pour garantir le maintien de ces activités industrielles traditionnelles sur la commune, très fortement pourvoyeuses d'emplois.

Les projets futurs ne devront toutefois accroître le risque encouru par les populations riveraines, en cohérence avec les dispositions du PPRT

- La zone d'activités de Bramafan est limitée au Sud, pour préserver le corridor écologique le long du Saluant. Face à cette zone, de l'autre côté de la RD 4, l'ancienne zone économique du POS est supprimée pour concentrer les activités économiques nuisantes à l'Ouest de la route départementale et maintenir une entrée de ville agro-naturelle
- L'activité agricole est préservée : toutes les terres qui présentent un potentiel agricole sont classées en zone agricole dans le PLU. L'application d'une réglementation stricte en matière de construction dans cette zone assure la pérennité des exploitations
- Le site de stockage de matériaux alluvionnaires au Nord de la plateforme chimique, appartenant à la CNR, est valorisé dans le PLU par la création d'une zone permettant l'installation de panneaux photovoltaïques. Ce projet conjugue valorisation de terres difficilement urbanisables en raison de la proximité aux sites SEVESO et production d'énergie renouvelable. Le maintien des pelouses sèches existantes, dont le développement a été permis par l'activité même de la CNR, sera étudié par une étude fine lors du montage du projet. Une régénération naturelle après aménagement sera étudiée

## **1.5 LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS**

Le projet de PLU recentre le développement urbain dans ou en continuité directe du tissu urbain existant. Il limite fortement les extensions, notamment dans les secteurs éloignés des centres animés de la commune (centre-bourg et Glay). Ce choix marque la volonté de la commune de modérer la consommation d'espace agro-naturel mais également de privilégier le développement des modes doux sur la commune pour les trajets de courte distance. Une importante réflexion est en ce sens en cours pour réaménager les circulations piétonnes dans le centre de la commune.

Par ailleurs, des itinéraires modes doux ont été systématiquement définis dans les secteurs de projet pour inscrire les futures opérations dans le maillage existant : liaison piétonne en dehors de la route d'Auberives en direction de l'école pour les secteurs de Glay, connexion avec l'impasse de l'école publique pour l'opération « Terre de Join »,... Enfin, les équipements publics ou d'intérêt collectif futurs sont attendus au plus près des centres animés : le pôle petite enfance sera établi à proximité directe du groupe scolaire du village.

Concernant le « pôle gare », le projet favorise une densification compatible avec les dispositions du PPRT. Une importante opération de renouvellement urbain est en cours (« La Castillère ») : elle prévoit la construction de 12 logements locatifs sociaux, au plus près de la gare, après démolition d'anciens entrepôts. Les dispositions du PPRT permettent d'envisager quelques autres nouvelles constructions à proximité de la gare, par division foncière ou par comblement de dents creuses, mais limitent une forte densification en raison de l'exposition aux risques (proximité des zones M et M+ du PPRT). L'ensemble des liaisons piétonnes en direction de la gare sont par ailleurs conservées à travers le PLU (en direction des coteaux notamment : Hautes Rembourdes, Plantés,...). Enfin, d'importants travaux ont eu lieu pour améliorer la capacité de stationnement autour de l'équipement ; un vaste parking sur le site de la Croix de l'Ecu a notamment été aménagé par la CCPR, relié à la gare par un cheminement piétonnier.

## **1.6 LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES**

Le caractère agricole du territoire de Saint-Clair-du-Rhône s'exprime essentiellement au Sud du Saluant et sur le plateau de Glay : il s'agit essentiellement de grandes cultures et de vignes. L'activité agricole est dynamique ; elle constitue une activité vivrière, pourvoyeuse d'emplois et garante de l'entretien des paysages.

Le PLU préserve les espaces agricoles, tant dans ses contours spatiaux que dans ses fonctionnalités (vitalité des exploitations) :

- en définissant une zone agricole A homogène pour préserver et sécuriser le devenir des terres cultivées ou d'intérêt agronomique. Dans cette zone, seules les activités nécessaires à l'activité agricole sont autorisées pour garantir le caractère agricole de cet espace
- en maintenant les coupures vertes entre les zones cultivées, notamment sur le coteau et sur le plateau de Glay

## **1.7 LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES**

Dans un contexte de forte urbanisation, la préservation des paysages et des espaces naturels constitue un axe fort du PLU de Saint-Clair-du-Rhône : c'est à travers elle que s'affirment l'identité communale et la bonne qualité du cadre de vie. Plus particulièrement :

- La diffusion de l'urbanisation est stoppée : les zones de développement sont concentrées dans le tissu bâti existant ou en continuité immédiate. Les coupures vertes sont préservées en tant qu'espace de respiration
- Les corridors écologiques le long du Saluant et de la Varèze, en tant qu'axes de déplacement de la faune d'importance régionale, sont préservés par la création de zones Nco et Aco dans lesquelles toutes les nouvelles constructions sont interdites (seuls des aménagements d'infrastructures particuliers sont autorisés, conformément aux prescriptions du DOG)
- D'une manière plus générale, les continuums forestiers des coteaux sont préservés : les espaces naturels et boisés sont classés en zone naturelle N. Les haies sont préservées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Après différentes réflexions, les berges du Rhône sont maintenues dans leur état actuel : les nécessités de l'activité industrielle et la forte exposition du site aux risques technologiques freinent la réalisation d'un aménagement qui augmenterait la fréquentation du secteur
- Les milieux naturels sensibles sont précisément localisés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : zones humides et pelouses sèches. Des dispositions réglementaires spécifiques sont définies pour assurer leur préservation
- Le patrimoine remarquable, tant naturel que bâti, est protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour préserver les caractéristiques locales du paysage : demeures remarquables, croix,...
- Un site naturel de sensibilité paysagère Ns est défini sur le site de la Madone : il a vocation à préserver le point de vue sur le grand paysage de toute implantation d'éléments hauts de type pylônes, antennes,... qui impacteraient la qualité du site

## **1.8 LA PROTECTION FACE AUX RISQUES**

Le PLU intègre toutes les prescriptions connues concernant les risques, qu'ils soient naturels ou technologiques : traduction en risques de la carte des aléas naturels, prise en compte du PSS, intégration des éléments de connaissance du PPRT dans l'attente de son approbation,... La protection des personnes et des biens constitue l'axe majeur du projet communal.

## 2. LA COHERENCE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA CCPR

---

Selon l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme (...) sont compatibles avec (...) les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (...)* ».

La commune est concernée par le PLH de la Communauté de Communes du Pays Roussillonnais, approuvé en décembre 2011. Ce document détaille le programme d'actions en matière d'habitat retenu à l'échelle de l'intercommunalité pour une durée de 6 ans.

Le PLU met en œuvre les orientations du PLH de la CCPR en matière d'habitat :

- Il prévoit la diversification du parc de logements, en définissant dans les OAP des programmes de logements mixtes, composés de logements individuels, individuels groupés, collectifs et éventuellement intermédiaires
- Il prévoit la réalisation d'environ 150 logements locatifs sociaux, en les organisant au plus près des pôles de vie (écoles, commerces et services, transports en commun,...)
- Le PLU cherche également à aller plus loin dans la définition de la qualité résidentielle en incitant dans les nouveaux programmes concernés par une OAP à une plus grande performance énergétique, et en imposant des espaces privatifs extérieurs pour tous les logements et des espaces extérieurs paysagers pour toutes les opérations d'aménagement

### 3. LA COHERENCE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE

---

Le SDAGE définit un projet pour l'eau et les milieux aquatiques pour les 15 ans à venir et constitue à la fois un outil de gestion prospective et de cohérence au niveau des grands bassins hydrographiques. Il prévoit la gestion de la ressource en eau, la préservation de la qualité des eaux souterraines et superficielles, la préservation des zones humides et de leur fonctionnement, ainsi que de la gestion des risques. Par ailleurs, il oriente les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et les contrats de rivière, en rendant compatibles les interventions publiques sur des enjeux majeurs, en définissant de nouvelles solidarités dans le cadre d'une gestion globale de l'eau et de développement durable.

Le PLU intègre ces orientations de la façon suivante :

- La préservation de la qualité des eaux et la limitation des rejets : le PLU limite l'urbanisation dans les secteurs en assainissement non collectif. Tous les secteurs de développement futur couverts par une OAP sont en assainissement collectif
- La préservation des milieux aquatiques : le Saluant, la Varèze ainsi que leurs espaces de fonctionnalité sont intégrés dans une zone naturelle de corridor écologique inconstructible (Nco et Aco) visant à assurer la préservation du milieu. Les ripisylves sont protégées : une bande de 3 m à comptée de la berge ne peut être déboisée en zone Nco
- La préservation des zones humides : dans le SDAGE Rhône-Méditerranée, tout impact sur une zone humide doit être compensé à hauteur d'une superficie représentant le double de la zone humide initiale. Dans le PLU, les zones humides sont repérées par une trame spécifique sur le plan de zonage, qu'elles soient ponctuelles ou de plus grande emprise. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide sont interdites notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements, l'assèchement et le drainage
- La gestion des risques naturels : le PLU intègre la localisation et l'intensité des aléas naturels auxquels est soumis le territoire, via l'intégration de la carte des aléas naturels réalisée en 2014. La traduction en zone de risque et les prescriptions qui leurs sont associées sont issues du guide de 2009 de la DDT de l'Isère
- La gestion du ruissellement des eaux pluviales est prise en compte d'une manière générale par le PLU pour tous les secteurs de construction à venir : une gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération et à l'échelle de la parcelle au plus près du cycle de l'eau est favorisée, que le secteur soit raccordé ou non au réseau collectif d'eaux pluviales

## 4. LA COHERENCE AVEC LE SCHEMA GENERAL D'ASSAINISSEMENT

---

Le PLU s'inscrit dans les orientations du zonage d'assainissement de la commune, tant au niveau des eaux usées que des eaux pluviales :

- En matière d'assainissement des eaux usées, le règlement du PLU s'appuie sur le zonage d'assainissement pour définir des règlements de gestion adaptée. Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dans les zones desservies, sauf en cas de contraintes techniques dûment justifiées
- En matière de gestion des eaux pluviales, l'enjeu affiché est de gérer les eaux pluviales au plus près du lieu de précipitation et de limiter l'imperméabilisation des sols, pour se rapprocher du cycle naturel de l'eau et limiter les îlots de chaleur. Pour cela, l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches est favorisée dans le cadre d'aménagements, afin de faciliter une infiltration diffuse des eaux pluviales. Les débits de fuite des terrains sont encadrés afin qu'ils n'augmentent pas après aménagement. Des dispositions spécifiques sont définies en cas de difficulté d'infiltration



## CHAPITRE 3.

---

# INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT



# 1. PREAMBULE

---

Conformément à l'article R.151-1 3° du Code de l'Urbanisme, cette partie du rapport de présentation du PLU « expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

La commune de Saint-Clair-du-Rhône ne doit pas réaliser d'évaluation d'incidences au titre de la directive 2001/42/CE dite directive EIPPE et du décret 2005-608 du 27/05/05, dans la mesure où elle ne présente pas de zone Natura 2000 sur son territoire. Conformément au décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, une demande d'examen au cas par cas a été réalisée auprès de l'autorité environnementale. En application des articles L.104-1 et suivants et R.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et sur la base des informations qui ont été fournies, l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Clair-du-Rhône (décision n°2017-ARA-DUPP-000386 du 22 juin 2017).

La présente évaluation a pour objectif de déterminer quels sont les impacts positifs et négatifs prévisibles des orientations du PLU sur les habitats naturels et continuités écologiques, les ressources naturelles, les nuisances et les risques, le paysage et plus globalement la qualité de vie.

Cette analyse précise également les précautions ou les mesures particulières prises par le PLU pour limiter les impacts de certaines des orientations du projet sur l'environnement et définit les indicateurs de suivi pour l'évaluation périodique des PLU.

## 2. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

---

Les lois du Grenelle de l'environnement affirment la nécessité de promouvoir une gestion économe de l'espace notamment la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010. Elle marque l'engagement national en faveur de l'environnement et renforce le rôle des SCoT et des PLU (« *les rapports de présentation des SCoT et PLU devront présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et fixer les objectifs de limitation de cette consommation* »).

À travers le PLU, il s'agit de maîtriser la consommation d'espace et la croissance urbaine pour limiter la consommation énergétique et l'augmentation des gaz à effet de serre dus aux déplacements quotidiens motorisés.

### 2.1 POUR L'HABITAT

Le développement de l'habitat sur la commune de Saint-Clair-du-Rhône est étroitement lié au développement industriel : de nombreuses cités ouvrières ont été construites à proximité des sites industriels et sur le plateau de Glay, ainsi que des logements d'ingénieurs-cadres. L'urbanisation est concentrée dans quelques secteurs ; peu de constructions sont véritablement isolées dans l'espace agro-naturel.

D'une manière générale, seuls les tènements déjà bâtis ont été maintenus en zone urbaine, qu'il s'agisse d'anciennes zones urbaines, à urbaniser ou NB du POS. Les grandes zones NA des coteaux, vulnérables au ruissellement, dont l'urbanisation est fortement impactante en matière de paysage et pour lesquelles les voiries sont souvent étroites, n'ont pas été maintenues pour privilégier des secteurs plus centraux et moins contraints. De plus, dans les secteurs stratégiques de développement (secteurs centraux), des OAP ont été définies pour encadrer le développement futur. Elles garantissent une densité minimale de construction, une diversité des formes urbaines,...

Par le choix d'une urbanisation plus compacte et des formes plus durables, le PLU permet :

- D'adapter strictement les capacités foncières du PLU aux besoins estimés pour les 10 années à venir
- D'augmenter la densité moyenne de construction d'environ 65%
- De réduire la surface urbanisée moyenne par habitant d'environ 8%
- De conserver les espaces agro-naturels du territoire

### 2.2 POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

La mixité des fonctions permise dans le PLU limite, pour les activités artisanales non nuisantes, les obligations d'installation en zone économique aux constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Par rapport aux zones d'activités, les zones Ue sont limitées : seule la zone comprenant la zone commerciale E. LECLERC, au Nord, est agrandie, pour valoriser des terrains qui ne peuvent accueillir une opération dense d'habitations (zone M+ du PPRT). La zone de Bramafan est réduite au Sud pour préserver le corridor écologique du Saluant. La zone économique située en face, de l'autre côté de la RD et définie au POS, est restituée à la zone agricole : le développement économique n'est pas favorisé en extension des zones habitées.

Dans la plateforme chimique, le périmètre de la zone Ui est défini pour permettre aux activités en place de connaître des extensions ou des réaménagements, dans la mesure où elles n'induisent pas une augmentation du risque technologique. De nouvelles installations sont également permises, si elles sont compatibles avec les prescriptions du PPRT. La pollution de certains sols limite les possibilités d'exploitation agricole et impose des mesures préalables à l'installation de nouvelles constructions. Le périmètre de la zone, contrairement à la situation au POS, est limité au Nord du chemin du Saluant.

## 3. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

---

### 3.1 LE CLIMAT ET LA QUALITE DE L'AIR

Les facteurs susceptibles de générer des changements climatiques sont principalement liés à l'émission de Gaz à Effet de Serre (GES).

La mise en œuvre du PLU de Saint-Clair du Rhône aura des impacts sur les quantités de GES rejetées. En effet, le PLU prévoit au total d'ici 10 ans, une possibilité de construction de l'ordre de 330 logements supplémentaires (secteurs à projet en OAP, « dents creuses », possibilité de densification par division parcellaire, renouvellement urbain). Cette hausse au terme du PLU, devrait entraîner une augmentation des déplacements avec véhicules personnels et des émissions liées au logement (systèmes de chauffage notamment) qui aura une incidence sur la qualité de l'air.

Malgré la présence d'une desserte en transport en commun efficace (gare SNCF et bus TPR) et la présence d'un bassin d'emplois important,

Néanmoins, le PLU est soucieux de contribuer à limiter l'ampleur du changement climatique en réduisant les émissions directes et indirectes de GES dues :

- **aux déplacements de personnes** (accueil de population nouvelle et évolution de la mobilité de la population actuelle).

Pour limiter les émissions, le PLU prévoit un développement préférentiel des nouvelles constructions dans les deux pôles urbaines de la commune (centre ville et Glay), qui concentrent les commerces, services et équipements : limitation des déplacements motorisés pour les courtes distances, fin du développement organisé autour du « tout voiture ».

Le PLU prévoit un développement de l'habitat accompagné de projets de développements économiques qui permettent d'apporter de l'emploi sur place à offrir aux Saint-Clairs. Il rapproche les zones d'emplois et commerciales des zones de logements et contribue à la réduction des déplacements domicile / travail.

Le PLU améliore le maillage doux du territoire : création de liaisons piétonnes systématique dans les nouveaux quartiers pour encourager les déplacements piétonniers, localisation des nouveaux quartiers à proximité des lignes de transport en commun permettant un rabattement sur la gare.

- **à l'usage du bâti** (système de chauffage, eau chaude sanitaire...).

Le PLU contribue à une amélioration de la performance énergétique des constructions dans les secteurs à projet : compacité des formes urbaines, implantations tirant parti de l'énergie solaire, possibilité de recours aux énergies renouvelables,...

Pour les constructions neuves en densification du tissu urbain ou par renouvellement, elles seront soumises à réglementation thermique en vigueur ; le règlement du PLU autorise le recours à des matériaux ou techniques performants (isolation par l'extérieur, toiture végétalisée...)

- **à la production locale d'énergie et le développement des énergies renouvelable.**

Au Nord du site industriel, le PLU a défini une zone d'environ 10 ha, classée en zone Upv, permettant des constructions et installations à la production locale d'électricité issue des énergies renouvelables sur le territoire.

### 3.2 LA TOPOGRAPHIE

Les dispositions du PLU limitent les effets du développement urbain sur le relief du territoire en imposant, au travers du règlement, aux constructions de s'adapter au terrain naturel et non l'inverse et en limitant les secteurs constructibles en coteaux.

## 4. LES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

---

### 4.1 LES RESSOURCES DES SOLS ET SOUS-SOLS

Le PLU n'inscrit au plan de zonage aucune nouvelle zone susceptible de modifier les ressources des sols ou des sous-sols du territoire.

Les périmètres de saisine archéologique sont reportés sur le plan de zonage. Une transmission de l'ensemble des projets envisagés dans ces secteurs doit être transmise à la DRAC pour que puissent éventuellement être prescrites des mesures d'archéologie préventive.

### 4.2 LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

#### 4.2.1 CAPTAGE D'EAU POTABLE

Il n'existe aucun point de captage ou périmètre de protection des eaux destiné à la consommation humaine sur le territoire de la commune.

La commune est desservie en eau potable par le puits de Clonas sur Varèze, qui est alimenté par la nappe d'accompagnement de la Varèze. L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par le SIE de Saint-Clair-du-Rhône, Chonas l'Amballan et Saint-Prim.

#### 4.2.2 QUALITE DE L'EAU

La préservation de la qualité de l'eau constitue un enjeu essentiel pour le développement des territoires : les risques de pollution des eaux souterraines sont à réduire au maximum. Ceux-ci peuvent provenir de l'infiltration d'eaux superficielles particulièrement chargées en polluants ou d'accidents technologiques induisant des écoulements et infiltrations de produits pollués.

Le PLU respecte les prescriptions réglementaires contenues dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Les risques de pollution de la ressource en eau sont fortement limités par des obligations de raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif : les constructions à venir sont en effet programmées dans des secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif ou dans des secteurs où une extension de réseau est prévue (plateau des Frères).

Par ailleurs, les abords des deux rivières (le Saluant et la Varèze) sont préservés de l'urbanisation par des zones naturelles ou agricoles de corridor écologique (Nco et Aco), qui interdisent les installations qui pourraient nuire à la continuité (constructions, clôtures non perméables pour la faune,...). Le règlement du PLU protège les ripisylves du Saluant et de la Varèze et assure le maintien des boisements existants sur une bande d'au moins 3 mètres de part et d'autre des berges. Ces ripisylves jouent un rôle en matière de dépollution (filtre naturel pour les phosphates ou les nitrates par exemple) et régulent le phénomène d'eutrophisation par les ombres.

#### 4.2.3 CONSOMMATION D'EAU POTABLE

Le nombre de consommateurs potentiels va nécessairement augmenter sur la dizaine d'années à venir : de l'ordre de 330 nouveaux logements (au maximum) sont attendus, soit une population de l'ordre de 700 habitants supplémentaires. La consommation d'eau potable devrait globalement augmenter. La ressource en eau est toutefois suffisante pour assurer l'alimentation des consommateurs potentiels (en particulier, les travaux d'amélioration du rendement du réseau diminueront le volume d'eau moyen pompé par abonné).

Sur la commune, la consommation d'eau potable était de 128 m<sup>3</sup> par ménage abonné en moyenne en 2013. Pour évaluer les besoins en eau potable selon les hypothèses du PLU et alimenter la population d'ici 10 ans (de l'ordre de 1850 logements au maximum<sup>1</sup>), la production devra être augmentée d'environ 20%.

Toutefois, l'augmentation attendue ne devrait pas être proportionnelle aux niveaux de consommations relevés ces dernières décennies : évolution des comportements individuels, matériel plus performant, récupération des eaux de pluie pour l'arrosage et/ou usages internes,...

Par ailleurs, le PLU ne permet pas de développer l'urbanisation dans les secteurs éloignés du village et qui pourraient nécessiter des renforcements pour l'adduction en eau potable.

#### **4.2.4 CAPACITE DE LA STATION D'EPURATION**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, la CCPR exerce la compétence assainissement (compétence traitement des effluents depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 suite à la dissolution du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Station de Saint-Alban du Rhône – SIASSAR). Une régie d'assainissement a été créée afin d'assurer la collecte et le traitement des eaux usées.

Environ 97% des constructions saint-clairoises sont raccordées au réseau d'assainissement en 2017. Les eaux usées collectées par le réseau d'assainissement collectif sont traitées à la station d'épuration de Saint-Alban-du-Rhône, mise en service en 1996 par le SIASSAR, d'une capacité nominale de 16 000 Equivalent Habitant. En 2017, la station traite 71% du volume nominal pour 54% de sa charge de pollution.

La station d'épuration est donc en mesure de recevoir les effluents prévus par le développement urbain de la commune.

#### **4.2.5 EXTENSION DU RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Toutes les zones urbaines et à urbaniser sont raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. La qualité des rejets en milieu naturel est ainsi assurée, en particulier dans les secteurs soumis à des glissements de terrain.

Il n'est donc pas prévu d'extension du réseau à l'exception des zones à urbaniser de Terre de Join et de Chante Perdrix. La CCPR s'oriente plutôt vers un programme de travaux permettant d'améliorer le fonctionnement par temps de pluie.

#### **4.2.6 LES DISPOSITIFS INDIVIDUELS D'ASSAINISSEMENT**

65 abonnés sont équipés d'un dispositif d'assainissement individuel sur la commune (secteurs du Sud du chemin de Sylvie, l'extrême Nord de Saint-Clair sur les coteaux face au Rhône).

Le zonage ne prévoit pas de construction de logements dans ces zones non desservies par l'assainissement collectif (gestion du bâti existant uniquement).

#### **4.2.7 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

L'urbanisation prévue au PLU va générer, à terme, sur l'ensemble de la commune, une augmentation des surfaces imperméabilisées (de l'ordre de 20 ha – coefficient d'imperméabilisation estimé à 40% des surfaces des zones AU) et donc du volume des eaux pluviales ruisselées pouvant entraîner des désordres hydrauliques.

Néanmoins, les nouvelles opérations d'aménagement et constructions ne doivent pas conduire à aggraver la problématique du ruissellement. Le règlement du PLU renvoie au règlement

---

<sup>1</sup> 1561 résidences principales en 2013 + 330 logements au maximum prévus sur la durée du PLU – 2% de production de logement par renouvellement urbain = 1850 logements en 2027.

d'assainissement de la CCPR compétente et prend plusieurs mesures visant à limiter la progression des surfaces imperméabilisées : dans toutes les zones du PLU, il prévoit une gestion obligatoire des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle et de l'opération. Les débits en sortie de terrain ne pourront être supérieurs aux débits avant aménagement.

## 5. LA PRESERVATION DES MILIEUX AGRO-NATURELS ET LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE

---

### 5.1 LES ZONES HUMIDES

Dans le cadre de l'inventaire départemental des zones humides, réalisés par le Conservatoire des Espaces Naturels - AVENIR, deux zones humides majeures ont été repérées sur Saint-Clair-du-Rhône : il s'agit des zones humides « Saluant » et « Varèze ». Elles couvrent un peu plus de 55 ha, le long de ces cours d'eau. Aucune zone humide ponctuelle n'a été repérée sur le territoire.

Ces zones humides sont protégées au PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans les zones humides repérées, toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide sont interdites, notamment les constructions, les affouillements et remblaiements, l'assèchement et le drainage.

### 5.2 LES PELOUSES SECHES

L'association Nature Vivante a mené, en 2014, un travail d'inventaire des pelouses sèches entre autres sur le territoire de l'Isère rhodanienne pour le Conseil Départemental de l'Isère, du SCOT des Rives du Rhône et de la région Rhône-Alpes. Sur la commune de Saint-Clair-du-Rhône, plusieurs périmètres ont été délimités (secteurs de Prailles, Nord du site industriel, coteaux,...).

Les pelouses sèches sont, tout comme les zones humides, protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions de nature à assurer leur protection sont identiques à celles des zones humides (pas d'atteinte au maintien de l'habitat naturel identifié).

Dans la zone Upv, au Nord de la plateforme chimique, des pelouses sèches sont repérées : leur formation a été rendue possible par la nature même des activités de la CNR, à savoir le stockage de matériaux alluvionnaires issus du Rhône. L'aménagement du parc photovoltaïque pourrait conduire à la dégradation du milieu en place : le règlement impose donc la mise en place de mesures compensatoires en cas de dégradation (définies ou non dans une étude d'impact en fonction de l'importance du projet).

### 5.3 LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Outre les milieux remarquables faisant l'objet d'une protection spécifique, la commune de Saint-Clair du Rhône présente une trame verte et bleue participant au fonctionnement écologique du grand territoire. Plusieurs milieux intéressants facilitent les déplacements et l'accueil de faune et flore sur le territoire : milieu forestier, ruisseaux et ripisylves, haies,...

Plusieurs continuités d'importance régionale sont identifiées sur le territoire, en particulier :

- Le fleuve Rhône qui constitue un vaste ensemble, mais qui sur la commune Saint-Clair est fortement anthropisé notamment aux abords du site industriel
- Un corridor écologique fuseau sur la Varèze (à remettre en bon état). Le PLU classe cet espace en zones Nco / Aco, couplé d'une protection de la zone humide.
- Un corridor écologique d'importance régionale situé au Nord du territoire entre les communes de Saint-Clair et de Chonas l'Amballan. Ce corridor exprime le lien entre le coteau et plateau de Saint-Clair / Saint-Prim / Chonas et les coteaux de Condrieu via la traversée du Rhône. Le PLU classe cet espace en zones Nco.

De plus, à une échelle plus locale, le Saluant joue un rôle de corridor et a fait l'objet d'un classement en zone Nco / Aco, couplé en partie (à l'amont du cours d'eau) d'une protection de la zone humide.

Les choix d'urbanisation du territoire garantissent la préservation de son fonctionnement écologique. Le déclassement des zones à urbaniser (notamment la zone NA de Beauregard sur le coteau) se fait principalement en faveur des espaces agro-naturels.

Le PLU :

- Stoppe la fragmentation des habitats par un développement de l'urbanisation dans les enveloppes urbaines existantes des hameaux de Varambon, de Glay et de Prailles. L'urbanisation en extension prévue autour du centre ville concerne les secteurs à dominante agricole de Chante Perdrix et de Terre de Join. Leur urbanisation n'aura pas d'impact sur le maintien des couloirs de passage de la faune.
- Préserve les continuités forestières et agricoles par un classement des zones naturelles ou agricoles fidèles à la réalité du territoire (les boisements et milieux non exploités par l'agriculture sont classés en zone naturelle N, les espaces agricoles en zone A)
- Délimite des zones de corridors écologiques inconstructibles le long des cours d'eau et sur le coteau. Dans ces secteurs, aucun aménagement ne doit altérer la fonctionnalité de la continuité (seules certaines infrastructures d'intérêt collectif peuvent être admises)
- Protège les ripisylves de la Varèze et du Saluant
- Protège le réseau de haies au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et les zones humides et les pelouses sèches au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

## 6. LES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

---

La ville de Saint-Clair-du-Rhône dispose encore d'espaces agricoles au Sud du territoire communal plus précisément sur le plateau de Glay et dans la plaine entre le Saluant et la Varèze. Quelques exploitations ont leur siège sur la commune ; elles sont dynamiques avec des chefs d'exploitation plutôt jeunes.

Afin de faire perdurer l'activité agricole sur le territoire de Saint-Clair-du-Rhône, le PLU pérennise les superficies et les conditions d'occupation du sol nécessaires au bon exercice de cette activité : tous les espaces cultivés ou utilisés par l'agriculture sont classés en zone A. La zone agricole passe de 220 ha au POS à 210 ha au PLU (enfrichement sur les coteaux). Cette mesure contribuera à faciliter la transmission des exploitations existantes et l'installation de nouveaux agriculteurs en préservant les terres mais aussi en renforçant les possibilités de construction de nouveaux bâtiments agricoles.

Pour permettre un bon fonctionnement des exploitations agricoles à proximité des zones urbaines et le non enclavement des terres agricoles, des accès aux terres agricoles situés à l'arrière de zones habitées ont été préservés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de deux accès présents dans la zone Uc de part et d'autre de l'avenue du plateau des Frères.

Comme l'autorise les lois ALUR, LAAAF et Macron, le PLU offre des possibilités d'évolution des habitations existantes non liées à une exploitation agricole dans la zone A (extension jusqu'à 30% de la surface de plancher existante à date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux et si leur emprise au sol soit de 50 m<sup>2</sup> minimum à date d'approbation du PLU). Les annexes (non accolées) aux habitations existantes sont autorisées et devront s'implanter à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation, sur un seul niveau et dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Par ailleurs, le PLU n'a repéré aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les anciennes granges non utilisées ni utilisables par l'agriculture ont déjà changé de destination.

## 7. LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET DE LA QUALITE DE VIE

---

Plusieurs outils ont été mobilisés dans le PLU pour préserver les grandes unités paysagères du territoire et les éléments de patrimoine, qui participent fortement à l'attractivité de la commune et à la qualité de son cadre de vie :

- Le PLU limite la progression des constructions sur les secteurs sensibles aux impacts paysagers ainsi que l'étalement urbain et le mitage des espaces agricoles :
  - Une limite paysagère à ne pas dépasser a été définie sur le coteau en particulier sur les crêtes, autour de la madone et au dessus du vieux village.
  - Le parc du château (secteur Vergnon) a également été classé en zone naturelle dans un secteur à caractère patrimonial (Np) pour assurer durablement sa protection paysagère et sa qualité patrimoniale
  - Dans les espaces agricoles ouverts tels que la plaine agricole ou le plateau de Glay, l'avancée de l'urbanisation est fortement restreinte.
- Les éléments végétaux structurants et les repères du paysage sont préservés : les grands boisements sont classés en zone naturelle N et les espaces agricoles en zone agricole A ; les ripisylves et le réseau de haies sont protégés au titre l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Le patrimoine bâti remarquable (demeures de caractère, école,...) ainsi que le « petit » patrimoine (croix, fontaines,...) sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : toute modification ou suppression de ces éléments est soumis à un permis de démolir ou à une déclaration préalable. Des éléments végétaux sont également repérés pour leur valeur paysagère, notamment le bois de Burieux,...
- Le PLU améliore l'intégration des constructions neuves dans leur environnement naturel et bâti (respect du relief, formes urbaines, gabarit,...). L'article sur l'aspect extérieur des constructions et les OAP visent à limiter les impacts paysagers des nouvelles constructions et réinterpréter de manière contemporaine l'architecture traditionnelle locale (gabarit des constructions, clôtures,...). Par ailleurs, des dispositions spécifiques pour les travaux sur le patrimoine ancien sont définies pour assurer la préservation des caractéristiques initiales de la construction (proportion des ouvertures, éléments éventuels de décoration,...)

## 8. LES RISQUES ET LES NUISANCES

---

### 8.1 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune de Saint-Clair-du-Rhône est exposée à divers phénomènes naturels susceptibles d'affecter le territoire : crue rapide des rivières, inondation de plaine, ruissellement sur versant et inondation de pied de versant, glissement de terrain et séismes. Ils sont retranscrits dans différents documents.

D'une manière générale, les secteurs de développement ont été cantonnés aux secteurs non exposés à des risques naturels, ou tout du moins ne comportant pas de secteur rendu inconstructible par les risques naturels.

#### ■ LA CARTE DES ALEAS NATURELS

La carte des aléas naturels, établie en 2014, définit les secteurs vulnérables aux risques de crue rapide des rivières, inondation de pied de versant, ruissellement sur versant et glissement de terrain (l'exposition sismique de la commune est rappelée mais ne fait pas l'objet d'un zonage particulier).

La transcription des aléas en zonage réglementaire et les prescriptions associées au zonage sont conformes à la méthodologie définie par les services de l'Etat présentée dans le guide « PLU et risques » de 2009. Le zonage du PLU indique de manière claire la constructibilité de chaque secteur de la commune au regard des risques naturels : il affiche les zones inconstructibles sauf exceptions et les zones constructibles sous conditions.

Les prescriptions applicables pour chaque risque sont rappelées dans les dispositions générales du règlement écrit. Un renvoi aux dispositions générales est effectué pour chaque zone concernée par un type de risque naturel.

Le principe de traduction des aléas en risque est détaillé ci-après :

	Aléa faible	Aléa moyen	Aléa fort
Crue rapide des rivières « C »	En zone urbanisée : zone constructible sous conditions	Zone inconstructible sauf exceptions	
	Dans les autres cas : zone inconstructible sauf exceptions		

Inondation de pied de versant « I' »	Zone constructible sous conditions	Zone inconstructible sauf exceptions
Ruissellement sur versant « V »		
Glissement de terrain « G »		

#### ▪ **LE PLAN DES SURFACES SUBMERSIBLES - PSS**

La commune est concernée par le PSS du Rhône en aval de Lyon, approuvé en août 1986. Ce plan vaut Plan de Prévention des Risques et constitue une servitude d'utilité publique.

Le PSS classe une partie de la commune en zone C dite de sécurité. Dans le respect du décret du 27 août 1986 portant approbation du PSS, dans cette zone, la réalisation d'une déclaration préalable pour l'établissement ou la modification d'ouvrages susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux est nécessaire. Ces dispositions sont rappelées dans les dispositions générales du règlement écrit et un renvoi dans chacune des zones concernées est réalisé dans le caractère de la zone.

#### ▪ **LE PGRI**

Le PGRI est un outil de mise en œuvre de la Directive Inondation, défini pour la période 2016-2021 sur le bassin Rhône-Méditerranée.

La commune de Saint-Clair-du-Rhône est classée en risque important et fait partie du périmètre du Territoire à Risques Important (TRI) de Vienne, à l'intérieur duquel des enjeux spécifiques existent. D'après le porter à connaissance des cartes du territoire à risque important d'inondation (TRI) de Vienne, la présence d'une digue d'aménagement hydroélectrique de la Compagnie Nationale du Rhône justifie la prise en compte d'une bande de sécurité (ou zone de sur-aléa) derrière cet ouvrage.

Les bandes de sécurité ou zones de sur-aléa sont considérées comme inconstructibles : les prescriptions des zones de risques d'inondation de plaine RI, définies dans le guide de la DDT38, s'appliquent. Lorsque le projet d'aménagement est incompatible avec la présence de la zone de sur-aléa, l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme doit être appliqué.

## **8.2 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

Le territoire de Saint-Clair-du-Rhône est fortement exposé à des risques technologiques : risques liés aux établissements SEVESO, aux canalisations de transport de matières dangereuses, à la proximité de la centrale nucléaire de Saint-Maurice l'Exil et aux lignes électriques. Pour chaque, des dispositions particulières sont définies.

#### ▪ **LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES - PPRT**

La commune est concernée par le PPRT de Saint-Clair-du-Rhône, prescrit par arrêté préfectoral du 09/02/2012, concernant les établissements ADISSEO et TOURMALINE. Au moment de l'arrêt du projet de PLU, le PPRT n'est pas encore approuvé : les prescriptions inscrites au PLU sont celles issues du Porter à Connaissance du Préfet de l'Isère, datant de janvier 2017, dans l'attente de l'approbation du plan. Une fois servitude d'utilité publique, ce sont les dispositions liées à cette dernière qui s'appliqueront.

Les zones d'aléas du PPRT sont reportées sur le plan de zonage et les dispositions inscrites dans les dispositions générales du règlement.

La cartographie des zones d'aléas du PPRT a constitué un élément majeur dans la définition du projet de développement communal. Si les secteurs centraux, le long de la RD 4, auraient mérité d'être

restructurés et densifiés pour apporter une densité structurante au bourg et renforcer le dynamisme commercial, les contraintes de faible densification des zones d'aléas M et M+ ont limité les possibilités. D'une manière globale, les secteurs de développement sont situés hors zone d'aléas ou en zone d'aléas faibles, dans laquelle il n'existe pas de restrictions d'urbanisme (recommandations uniquement). Dans les zones d'aléas M et M+, une urbanisation des terrains encore disponibles reste possible sous conditions, mais avec une vigilance particulière quant à la modération de la densification des terrains. A noter que l'urbanisation des tènements situés en zone d'aléas M+ ne sera possible qu'après approbation du PPRT, à la suite de laquelle les mesures techniques à prendre en compte seront connues.

#### ▪ **LE RISQUE NUCLEAIRE**

Le Sud de la commune est concerné par la zone d'effets des accidents à cinétique rapide d'un rayon de 2 km centré sur chacun des deux réacteurs du Centre Nucléaire de Production d'Électricité (CNPE) Saint-Alban/Saint-Maurice.

Les dispositions pratiques de maîtrise de l'urbanisation autour des Installations Nucléaires de Base sont intégrées dans les dispositions générales du règlement. Dans la mesure où les périmètres n'impactent pas de zones urbaines constructibles, ce risque n'a pas constitué un critère déterminant dans les choix d'urbanisation.

#### ▪ **LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES**

La commune est traversée par différentes canalisations de transport de matières dangereuses. Les zones de dangers sur les pourtours des canalisations ont été reportées sur le plan de zonage ; les prescriptions des gestionnaires d'ouvrage ont été reprises dans le règlement.

A proximité immédiate des canalisations, les terrains constructibles au POS mais non bâtis n'ont pas été reportés dans le PLU : le choix a été fait de limiter clairement l'exposition de la population aux risques. Dans le secteur de Prailles en particulier, seules les parcelles déjà construites ont été maintenues en zone urbaine au PLU.

#### ▪ **LES LIGNES A HAUTE TENSION**

La commune est également traversée par des lignes électriques à très haute tension (servitude d'utilité publique de type I4). Les secteurs de développement ont été localisés à l'écart de ces lignes. Dans le secteur Terre de Join, dont l'extrémité Sud est proche d'une ligne, l'OAP privilégie des espaces de fonctionnement plutôt que des logements dans les espaces de surplomb.

### **8.3 LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES**

La RD 4 et la voie de chemin de fer sont concernées par l'arrêté de classement sonore n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011, relatif au classement sonore des voies en Isère.

Le long de la RD 4, les secteurs affectés par le bruit s'étendent entre 30 m et 100 m suivant la configuration du milieu. Pour la ligne de chemin de fer, la zone affectée par le bruit s'étend sur 300 m de part et d'autre de la voie.

## 9. L'ECONOMIE D'ENERGIE ET L'USAGE DES ENERGIES RENOUVELABLES

---

Le développement et la vie du territoire se caractérisent par une utilisation prépondérante des énergies fossiles et de l'électricité, au même titre que la plupart des territoires. L'accès à l'énergie présente des enjeux sociaux et économiques importants, les besoins ne cessant de s'accroître. L'utilisation d'énergies renouvelables présente donc un fort intérêt.

Au niveau communal, le PLU permet l'implantation d'un projet de parc photovoltaïque d'environ 10 ha, prévu sur des parcelles déjà anthropisées, appartenant à la CNR et classées en zone Upv (zone urbaine à destination d'un parc photovoltaïque).

Le PLU encourage aussi, l'usage raisonné des ressources à titre individuel, en lien avec les dispositions législatives introduites par le Grenelle de l'Environnement. C'est le cas notamment pour l'énergie solaire (panneaux solaires) et l'architecture bioclimatique (incitation à la construction de bâtiments à basse consommation ou de bâtiments passifs dans les opérations d'ensemble).

## CHAPITRE 4.

---

# INDICATEURS DE SUIVI DU PLU



# 1. LES INDICATEURS DE SUIVI RETENUS

---

Depuis le décret du 14 février 2013 et conformément à l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme, « *le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153-29.* »

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme indique que : « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.*

*L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.* »

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre et si nécessaire de le faire évoluer.

Les indicateurs retenus pour Saint-Clair du Rhône sont les suivants :

- Population/ménages
- Habitat
- Foncier
- Capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Ces indicateurs de suivi ci-dessous pourront être complétés grâce à une enquête statistique fine sur chacun des permis de construire prenant en compte les éléments suivants :

- Année
- Numéro du permis
- Date de dépôt en Mairie
- Nom du pétitionnaire
- Adresse du pétitionnaire
- Adresse du projet (lieu-dit, section et numéro de parcelle)
- Superficie du terrain (m<sup>2</sup>)
- Surface de plancher (m<sup>2</sup>)
- Vocation des constructions (maison, commerce, salle polyvalente,...)
- Pour les nouvelles habitations : nombre et type de logements (collectif, individuel, groupé,...)
- Nature du terrain avant projet (exemple : réhabilitation, renouvellement urbain, terres cultivées, friches,...)

## 2. LA POPULATION ET LES MENAGES

---

Evolution de la démographie entre l'année N d'approbation du PLU et l'année N+9 :

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
Population municipale	INSEE – Populations légales	3 902 habitants en 2014		
Population totale	INSEE – Populations légales	3 970 habitants en 2014		
Variation annuelle moyenne	INSEE	+0,1% entre 2008 et 2013		
% de personnes de 65 ans et +	INSEE	17% en 2013		
% de personnes de 0 à 19 ans	INSEE	27% en 2013		
Taille moyenne des ménages	INSEE	2,5 en 2013		

### 3. L'HABITAT

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
<b>Evolution du nombre de logements</b>				
Nombre total de logements	INSEE	1 649 en 2013		
Nombre de résidences principales (RP)	INSEE	1 561 RP en 2013		
Nombre de résidences secondaires	INSEE	14 en 2013		
Nombre de logements vacants	INSEE	75 en 2013		
<b>Statuts des logements</b>				
% de propriétaires occupants (RP)	INSEE	73 % en 2013		
% de locataires (RP)	INSEE	25 % en 2013		
% de logements locatifs sociaux par rapport aux RP	INSEE	10,7% en 2013		
Nombre de logements locatifs sociaux	Mairie	186 en 2014 soit 11,7% des RP		
<b>Taille des logements</b>				
% de T1 / T2 / T3 dans les RP	INSEE	18,4 % en 2013		
% de T4 / T5 et + dans les RP	INSEE	81,6 % en 2013		
<b>Typologie des logements construits</b>				
Nombre total de permis de construire délivrés pour du logement	Mairie Analyse des pc	181 logements entre 2004 et 2015, soit 18 permis par an en moyenne		
Nombre de logements individuels construits	Mairie	145 maisons individuelles		
Dont individuel groupé	Mairie	NR		
Nombre de logements collectifs construits	Mairie	36 appartements		
Nombre de logements « intermédiaires » construits	Mairie	0		

## 4. LES INDICATEURS DE SUIVI POUR LES SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur Année N	Objectif atteint pour Année N+9	Programme réalisé	Observation
<b>Nombre de logements</b>					
« Terre de Join »	Mairie	Environ 90 logements			
« Les Pêchers »	Mairie	Environ 12 logements			
« Les Vignes»	Mairie	Environ 22 logements			
« Chante Perdrix »	Mairie	Environ 20 logements			
<b>Densité sur le secteur</b>					
« Terre de Join»	Mairie	30 logements à l'hectare au minimum			
« Les Pêchers »	Mairie	25 logements à l'hectare au minimum			
« Les Vignes»	Mairie	30 logements à l'hectare au minimum			
« Chante Perdrix »	Mairie	30 logements à l'hectare au minimum			
<b>Nombre de logements sociaux</b>					
« Terre de Join»	Mairie	45% de la programmation soit 40 logements locatifs sociaux au minimum			
« Les Pêchers »	Mairie	100% de la programmation soit 12 logements locatifs sociaux au minimum			
« Les Vignes»	Mairie	50% de la programmation soit 11 logements locatifs sociaux au minimum			
« Chante Perdrix »	Mairie	50% de la programmation soit 10 logements locatifs sociaux au minimum			

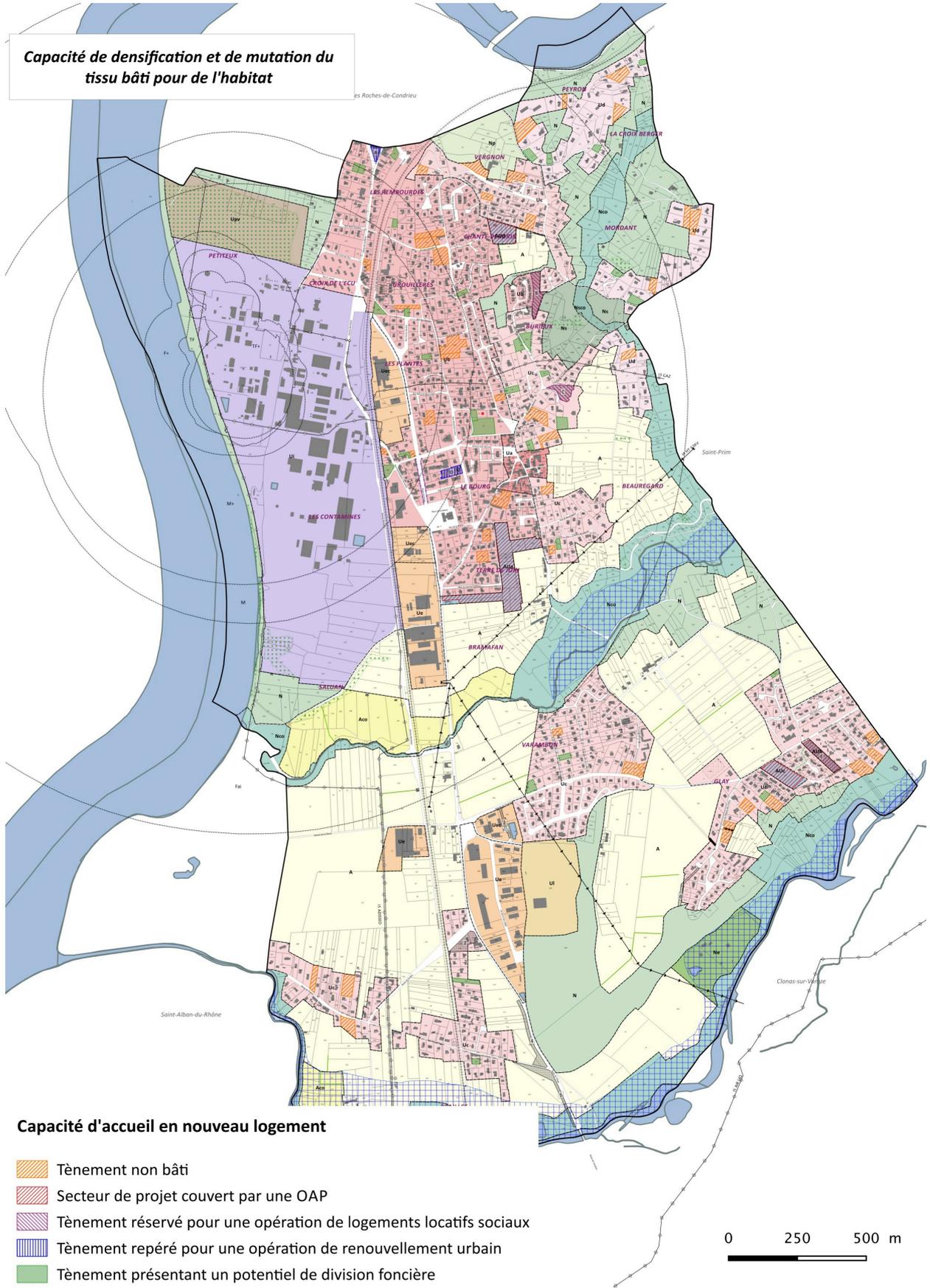
## 5. LE FONCIER

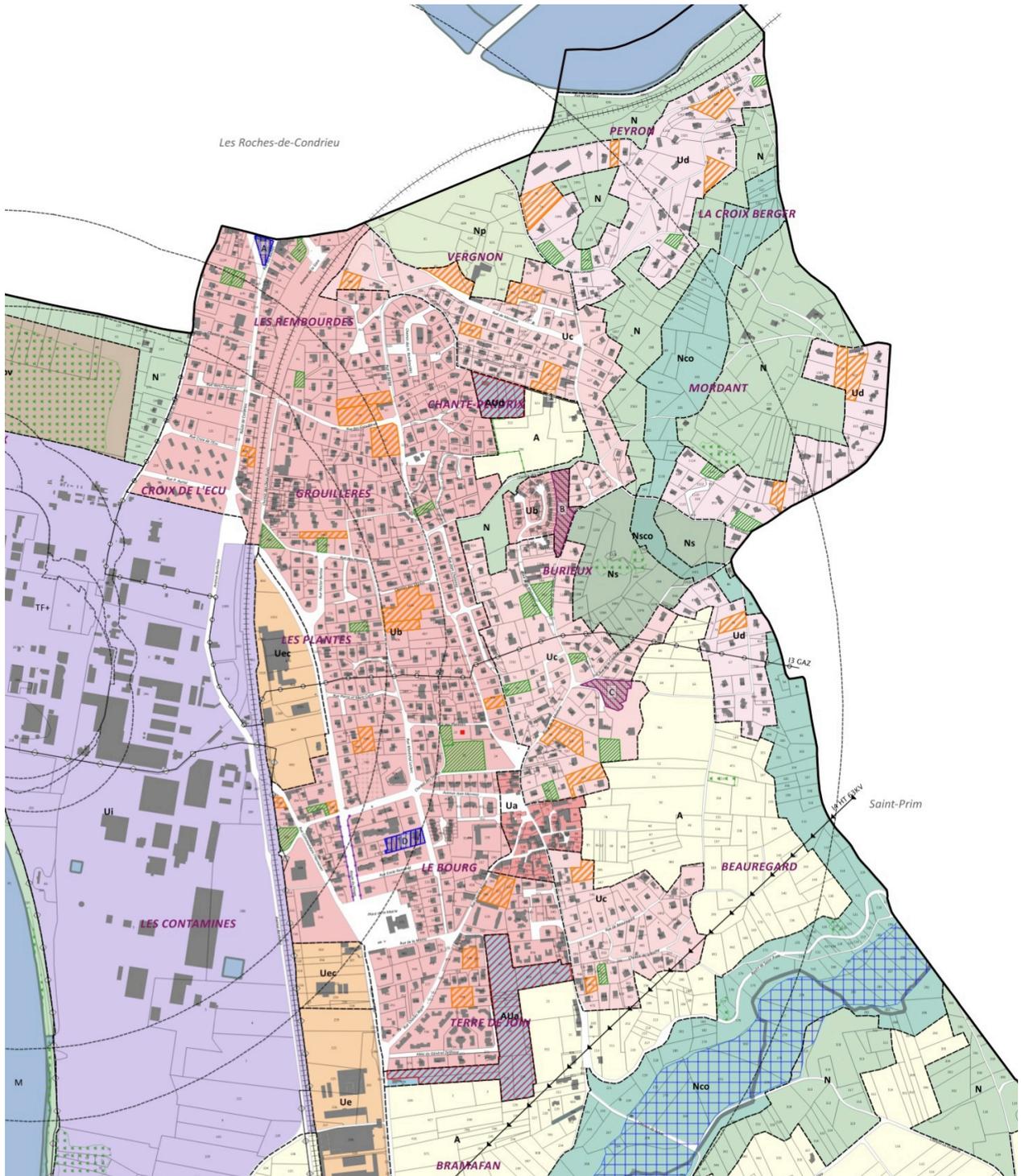
Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
<b>Suivi de la consommation foncière pour l'habitat</b>				
Surface totale consommée pour le logement	Mairie	14,3 ha entre 2004 et 2015 soit en moyenne 13 logements par hectare		
Surface moyenne des parcelles consommées pour les logements	Mairie	Logements individuels : Logements collectifs :		
Surface de la parcelle consommée par logement individuel construit	Mairie	830 m <sup>2</sup> en moyenne entre 2003 et 2013		
Surface de la parcelle consommée par logement individuel groupé construit ou collectif	Mairie	310 m <sup>2</sup> en moyenne entre 2003 et 2013		
<b>Suivi de la consommation foncière pour les activités économiques ou les équipements</b>				
Suivi de la consommation foncière pour les activités ou les équipements	Mairie			

## 6. LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS

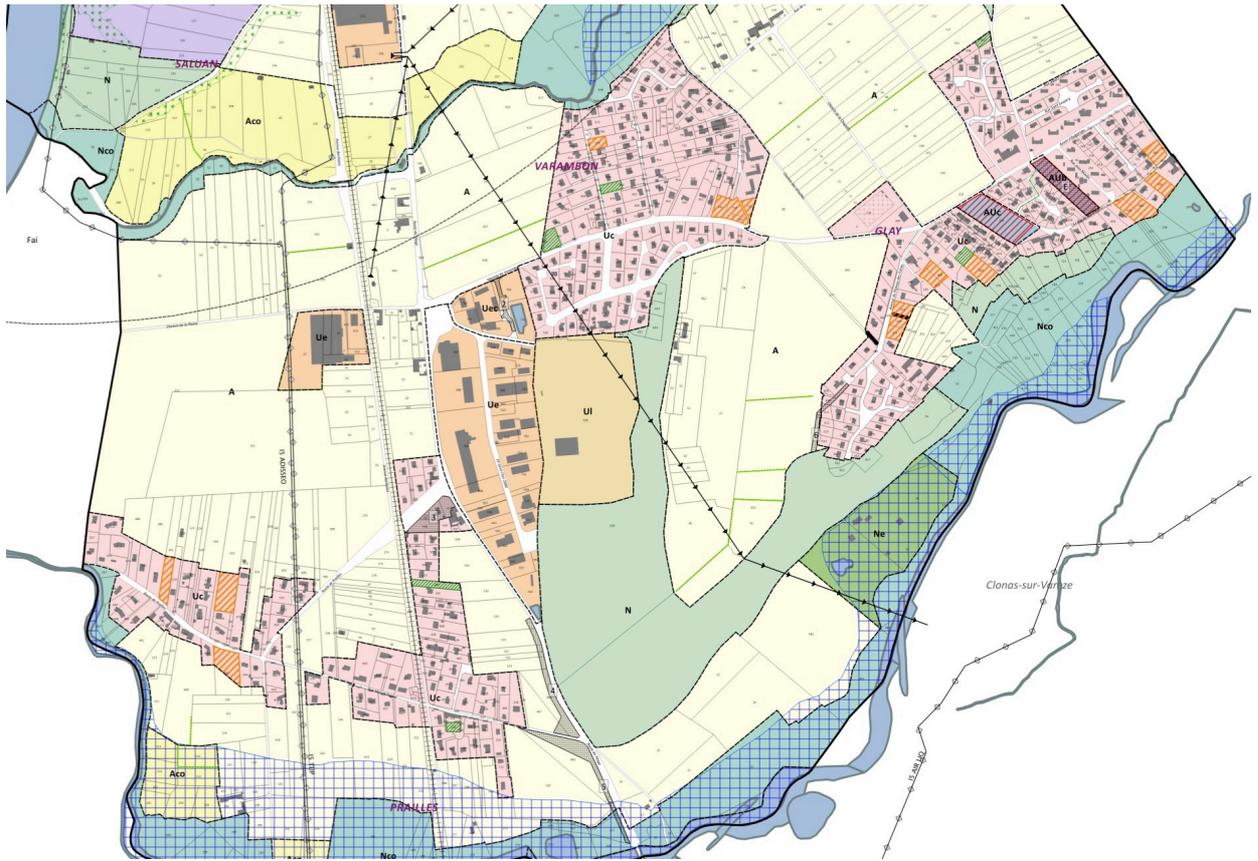
Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
<b>Suivi des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis</b>				
Nombre de logements vacants	INSEE	75 en 2013		
« Dents creuses »	Mairie	102 logements dont : - 0 en zone Ua - 47 en zone Ub - 40 en zone Uc - 15 en zone Ud		
Divisions foncières	Mairie	Environ 37 logements dont : - 0 en zone Ua - 17 en zone Ub - 14 en zone Uc - 6 en zone Ud		
Secteurs de projets	Mairie	- « Terre de Join » : 90 logements - « Les Vignes » : 22 logements - « Les Pêcheurs » : 12 logements - « Chante-Perdrix » : 20 logements		
Renouvellement urbain	Mairie	« La Castillère » : 12 logements Av. E. Romanet : 32 logements		
Changement de destination	Mairie	0 bâtiment repéré		
<b>Suivi de la consommation foncière pour les activités économiques ou les équipements</b>				
Disponibilités foncières pour les zones d'activités économiques	Mairie	- 2,5 ha disponibles dans la zone Ue - 20 ha dans la zone Ui		

■ CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU TISSU BATI POUR DE L'HABITAT





**Zoom sur le centre-bourg et les coteaux Nord de Saint-Clair-du-Rhône**



**Zoom sur le Sud de la commune : Les Prailles, Varambon et Glay**



# CHAPITRE 5.

---

## **SURFACES DU PLU**



## LE TABLEAU DE SURFACES DU PLU

Les surfaces ci-après sont mentionnées à titre indicatif. Il s'agit de surfaces calculées d'après le plan de zonage. Les limites de zone passant sur la voirie, certaines superficies de zones peuvent être légèrement supérieures à la réalité (car elles intègrent une partie des voies à l'extérieur de la zone).

### ▪ LES ZONES URBAINES

	Définition	Surface (ha)
Ua	Centre ancien	2,3
Ub	Secteurs d'extension de l'urbanisation autour de la RD 4 et en pied de coteau	71,6
Uc	Secteurs d'extension de l'urbanisation, à dominante d'habitat, sur les coteaux, à Varambon, à Glay et aux Prailles	86,3
Ud	Secteurs d'extension de l'urbanisation, à dominante d'habitat pavillonnaire, sur les Hauts de Saint-Clair-du-Rhône	19,8
Ue	Zone à vocation économique	35,8
Ui	Zone industrielle	81,0
Ul	Zone d'équipements sportifs et de loisirs	6,8
Upv	Zone pouvant accueillir des constructions et installations liées à l'exploitation des énergies renouvelables	10,4
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>		<b>314,0</b>

### ▪ LES ZONES A URBANISER

	Définition	Surface (ha)
AU	Zone d'urbanisation future	5,0
<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>		<b>5,0</b>

### ▪ LES ZONES AGRICOLES

	Définition	Surface (ha)
A	Zone agricole	194,1
Aco	Secteur agricole de corridor écologique	16,2
<b>TOTAL ZONES AGRICOLES</b>		<b>210,3</b>

▪ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

	<b>Définition</b>	<b>Surface (ha)</b>
<b>N</b>	Zone naturelle et forestière	102,2
<b>Nco</b>	Secteur naturel de corridor écologique	70,6
<b>Ne</b>	Camping	4,8
<b>Ns/Nsco</b>	Secteur naturel sensible	6,3
<b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>		<b>183,9</b>