

COMMUNE DE ROCHES DE CONDRIEU

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1 :

RAPPORT DE PRESENTATION

> TOME 2. DISPOSITIONS DU PLU

Document approuvé - Février 2018



MAIRIE DES ROCHES DE CONDRIEU

Place de la Mairie – BP 6

38 556 SAINT MAURICE L'EXIL CEDEX

Tel : 04 74 56 56 00

Fax : 04 74 56 56 05

Mail : mairie.rochesdecondrieu@wanadoo.fr

EQUIPE



INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE
ENVIRONNEMENTALE

30 AVENUE DU GENERAL LECLERC
38200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com



EVINERUDE
ENVIRONNEMENT

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

TEL : 04.74.82.62.35
contact@evinerude.fr

SOMMAIRE

CHAPITRE 1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	5
1. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD.....	7
1.1. LE PADD : UNE PIECE ESSENTIELLE DU PLU.....	7
1.2. LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	8
2. LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD.....	15
2.1. LES SECTEURS DE PROJET.....	15
2.2. LES PRINCIPES COMMUNS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A VOCATION D'HABITATION.....	18
3. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES.....	20
3.1. LES ZONES URBAINES DITES « U »	20
3.2. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « N ».....	22
4. LA JUSTIFICATION DU REGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE.....	24
4.1. DISPOSITIONS GENERALES	24
4.2. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	24
4.3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	30
4.4. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	36
5. LA JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDE DEFINIS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME.....	38
5.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES	38
5.2. LA SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL	39
CHAPITRE 2. COHÉRENCE DU PROJET DE PLU AVEC LES ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES.....	41
1. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DES RIVES DU RHONE	43
1.1. LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN.....	43
1.2. LA DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTION ET LA DIVERSITE DE L'OFFRE EN LOGEMENTS.....	44
1.3. LA MIXITE SOCIALE.....	46
1.4. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	46
1.5. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....	46
1.6. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES	47
1.7. LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU	47
2. LA COHERENCE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA CCPR.....	48
3. LA COHERENCE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE	49
4. LA COHERENCE AVEC LE SCHEMA GENERAL D'ASSAINISSEMENT	50

CHAPITRE 3. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	51
1. PREAMBULE.....	53
2. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	54
3. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE	55
3.1. LE CLIMAT ET LA QUALITE DE L'AIR	55
3.2. LA TOPOGRAPHIE	55
4. LES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES.....	56
4.1. LES RESSOURCES DES SOLS ET SOUS-SOLS	56
4.2. LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU	56
5. LA PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE	58
5.1. LES PELOUSES SECHES	58
5.2. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	58
6. LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET DE LA QUALITE DE VIE.....	59
7. LES RISQUES ET LES NUISANCES	60
7.1. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS.....	60
7.2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	61
7.3. LA PRISE EN COMPTE DE LA POLLUTION DES SOLS	62
7.4. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES	62
8. L'ECONOMIE D'ENERGIE ET L'USAGE DES ENERGIES RENOUVELABLES.....	63
CHAPITRE 4. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU	65
1. LES INDICATEURS DE SUIVI RETENUS	67
2. LA POPULATION ET LES MENAGES	68
3. L'HABITAT.....	69
4. LES INDICATEURS DE SUIVI POUR LES SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	70
5. LE FONCIER	71
6. LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS.....	72
CHAPITRE 5. SURFACES DU POS ET DU PLU	75
1. LE TABLEAU DES SURFACES DU POS	77
2. LE TABLEAU DE SURFACES DU PLU	78

CHAPITRE 1.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

1. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Depuis l'établissement du POS aux Roches de Condrieu en 1982, 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, d'environnement,..., notamment :

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, qui a imposé la transition entre POS et PLU et prône l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces agricoles, la lutte contre l'étalement urbain et la mixité sociale
- 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,...
- 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 supprime les POS non transformés en PLU au plus tard le 31 mars 2017. Elle encourage les PLU intercommunaux
- Le SRCE 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 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 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 des Roches de Condrieu.

1.1. LE PADD : UNE PIECE ESSENTIELLE DU PLU

Le 04 décembre 2012, le Conseil Municipal de la commune des Roches de Condrieu 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 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 :

■ UN TERRITOIRE TRES LIMITE EN SUPERFICIE, QUI IMPOSE UN ENCADREMENT FIN DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Avec une superficie d'environ 1 km², dont près du tiers dans le Rhône, la commune des Roches de Condrieu figure parmi les communes les plus petites de France. Sa configuration est singulière : la partie Est du territoire est occupée par un ancien village de marins (près de 1 500 habitants à la fin du XVIII^{ème} siècle), caractérisé par des maisons en ordre continu implantées à l'alignement ; à l'Ouest, le bâti, plus récent, mêle tissu pavillonnaire, activités économiques et installations sportives et de loisirs ; enfin, sur toute la frange Nord, le territoire est occupé par les berges du Rhône, espace naturel remarquable. Le port de plaisance implanté dans l'ancien bras du Rhône constitue le 2nd port fluvial de France.

Avec une population légèrement supérieure à 2 100 habitants en 2017, la commune participe à un pôle urbain formé avec les communes de Condrieu, Saint-Clair-du-Rhône et Saint-Prim attenantes. Elle est à ce titre considérée comme « ville » par le SCoT des Rives du Rhône.

L'attractivité de la commune repose à la fois sur un cadre de vie de qualité et sur sa localisation attractive dans la vallée du Rhône, à proximité des agglomérations lyonnaise, viennoise et roussillonnaise (desserte par la voie SNCF et les voies routières).

Moins impactée directement par la dynamique de périurbanisation qui a largement touché les territoires ruraux environnants, la commune enregistre une croissance régulière de sa population dans le temps, avec un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de +0,5 à +1,2% depuis le début des années 1970. La croissance démographique est aujourd'hui légèrement inférieure à 1% ; le rythme de construction s'établit depuis le début des années 2000 aux environs de 12 nouveaux logements par an.

Le territoire est aujourd'hui très largement artificialisé : seules les berges du Rhône et quelques espaces ponctuels (jardin public, parc privé, pied de coteau) conservent un caractère naturel. Pour maintenir un développement démographique, nécessaire à l'accueil d'une population extérieure à la commune mais également pour simplement maintenir la population rochelaise (baisse du nombre moyen de personnes par ménages en raison du phénomène de décohabitation des ménages), il est nécessaire de maîtriser le développement urbain en démultipliant les potentiels : maîtrise des extensions urbaines pour assurer une optimisation des derniers tènements disponibles, encouragement au renouvellement urbain sur les sites sous-utilisés ou présentant une qualité urbaine peu adaptée au contexte, réinvestissement des logements vacants dans le centre ancien,...

La maîtrise de la croissance démographique vise à préserver un équilibre entre les espaces dédiés au développement de l'urbanisation et les espaces naturels, dans un souci d'économie du foncier et d'adéquation avec les équipements publics, en compatibilité avec les prescriptions des documents supra-communaux (SCoT des Rives du Rhône notamment).

→ Dispositions réglementaires pour la mise en œuvre du PADD

Les possibilités de développement urbain sont adaptées au statut de « ville » de la commune, en cohérence avec les prescriptions supra-communales. L'enveloppe constructible est dimensionnée pour accueillir une centaine de nouveaux logements et, d'un point de vue économique, répondre aux besoins locaux. Elle garantit une optimisation du foncier pour assurer la poursuite du développement urbain :

- Une limite des zones constructibles avec l'espace naturel est inscrite de manière quasi intangible dans le PLU : désormais, le développement urbain doit respecter cette enveloppe, en poursuivant un développement « de la ville sur la ville »
- Le développement urbain dans les principales zones de développement est encadré par des OAP (secteurs « O Naturel », « Avenue de la Libération Nord » et « Avenue de la Libération Sud »), afin de garantir une optimisation du foncier, une cohérence des aménagements, un programme adapté aux besoins, une mutualisation des infrastructures,...
- En dehors des deux sites en extension urbaine (projet « O Naturel » en cours de commercialisation et zone d'équipements de Champagnole), l'ensemble du développement est assuré au sein du tissu déjà bâti : comblement des derniers tènements non bâtis, renouvellement urbain, réhabilitation du bâti ancien et réinvestissement des bâtiments vacants, en particulier dans le centre ancien

■ **UNE EXPOSITION DU TERRITOIRE AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES A PRENDRE EN COMPTE DANS LES CHOIX D'URBANISATION**

Le territoire des Roches de Condrieu est vulnérable aux risques naturels (risques d'inondation liés au Rhône, risques de glissement de terrain et de chutes de pierres et de blocs sur le pied de coteau et risques de ruissellement sur versant le long des voies sur le bas du coteau) et technologiques (la quasi totalité de la commune est située dans la zone d'aléas faibles du PPRT de Saint-Clair-du-Rhône et certains secteurs au Nord du chemin de Petiteux sont situés en zone d'aléas moyens ; et zones de dangers autour de la canalisation de propylène). Elle est également exposée à différentes nuisances, notamment les nuisances sonores générées par la voie de chemin de fer et le trafic sur la RD 4.

L'exposition du territoire aux risques ou à des nuisances constitue un critère déterminant dans les choix des secteurs d'urbanisation. Si les secteurs définis par la carte des aléas naturels sont globalement peu impactant sur le territoire (zones de glissements de terrain et de chutes de pierres et de blocs inaccessibles notamment), la bande de sur-aléa à l'arrière de la digue CNR interdit de nouvelles constructions sur une distance de 100 m à compter du pied de la digue et la zone d'aléas moyens du PPRT impose une limitation de la densité bâtie.

→ Dispositions réglementaires pour la mise en œuvre du PADD

Le projet communal vise à assurer la protection des personnes et des biens face aux risques connus :

- Les zones du PSS ont été reportées sur le plan de zonage ; les dispositions du décret du 27 août 1986 associées au PSS ont été retranscrites dans le règlement écrit
- Les dispositions émanant du PGRI ont été intégrées au PLU : bande de 100 m de sur-aléas inconstructible à l'arrière de la digue CNR (risque assimilé à un risque d'inondation de plaine RI) et zone de vigilance pour les bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une

crise, les ICPE et les infrastructures structurantes dans les secteurs impactés par le scénario extrême de crue

- La carte des aléas naturelle a été traduite en zonage réglementaire conformément aux prescriptions du guide « PLU et risques » de la DDT de l'Isère de 2009 et celui-ci a été reporté sur le plan de zonage
- Les zones d'aléas définies dans le PAC du PPRT de la commune de Saint-Clair-du-Rhône ont été intégrées dans le PLU, dans l'attente d'une opposabilité en tant que servitude d'utilité publique
- Les zones de danger liées à la canalisation de transport de propylène ont été reportées
- Les prescriptions réglementaires associées aux risques naturels et technologiques ont été intégrées au règlement écrit du PLU (pièce n°5)
- Le règlement écrit impose, dans chaque zone, que des dispositions soient prises pour la gestion des eaux pluviales : le débit du terrain après aménagement doit s'approcher d'un cycle naturel. L'infiltration, même quand un réseau d'eaux pluviales existe, est privilégiée

→ Le projet communal répond au double enjeu de maîtrise du développement urbain et de protection contre les risques à travers la mise en œuvre de l'orientation n°1 du PADD : « Adapter le développement communal aux caractéristiques du territoire ».

■ UNE CENTRALITE QUI DOIT ETRE DAVANTAGE AFFIRMEE EN TANT QUE LIEU DE CONVIVIALITE, DE RENCONTRE ET DE SERVICES

La centralité historique de la commune se situait rue Nationale. Progressivement, en raison du manque de visibilité, de l'absence d'espace public fédérateur et des difficultés de stationnement, l'animation de la rue s'est progressivement essouffée ; un glissement vers l'avenue de la Libération et la place Charles de Gaulle s'est opéré.

Pour permettre à cette « nouvelle » centralité de jouer son rôle fédérateur et commerçant, le projet vise à lui donner des limites claires. En particulier, l'installation de nouveaux commerces et services de proximité est limitée aux abords de la place Charles de Gaulle et au secteur de l'opération « Roches Village ». Il s'agit en effet de ne pas permettre un étirement de la centralité commerçante le long de l'avenue de la Libération, qui en amoindrirait l'attractivité économique. Dans la rue Nationale, le projet vise à garantir la qualité architecture des anciens rez-de-chaussée commerciaux en cas de changement de destination.

Pour renforcer la sensation de centralité, le projet retient en particulier deux grandes mesures : il favorise d'une part les travaux de requalification de la place Charles de Gaulle en tant qu'espace public socialisateur, et il participe à la structuration de l'espace public par le bâti par l'implantation de nouvelles opérations (projet de renouvellement sur l'ancienne Maison de Confection en particulier, qui prévoit le remplacement du bâtiment bas existant par un bâtiment en R+2 sur l'avenue de la Libération).

Enfin, le maillage piétonnier en direction du centre est préservé, voire amélioré notamment en direction du pont de Condrieu (élargissement de la voie pour permettre la création d'une liaison douce sécurisée).

→ Dispositions réglementaires pour la mise en œuvre du PADD

Pour permettre une affirmation de la centralité de la commune, le projet :

- Limite l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité aux secteurs les plus centraux et protège les rez-de-chaussée existants dans ce secteur au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme (changement de destination interdit)

- Favorise le renforcement du poids démographique et la structuration de l'espace bâti, via l'OAP « Avenue de la Libération Nord » mais également par des règles de construction favorisant la densification, des implantations à l'alignement des voies et des hauteurs de construction significatives

→ Le projet communal affirme la volonté communale de disposer d'une centralité vivante et conviviale à travers l'orientation n°2 du PADD : « Renforcer la centralité de la commune en offrant de nouvelles sociabilités et un cœur dynamique ».

■ UN FONCTIONNEMENT COMMUNAL QUI DOIT ETRE ADAPTE AUX PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES

Le parc de logements sur la commune est relativement diversifié : il compte une mixité importante entre logements individuels et logements collectifs, entre statuts d'occupation (environ autant de propriétaires occupants que de locataires), des logements de taille variée,... Le parc social est relativement développé : il représente environ 18% des résidences principales, sans compter les logements de la résidence CANTEDOR. Cette diversité, essentielle pour répondre à tous de se loger, doit être maintenue.

En matière d'équipements publics, la commune a fait évoluer ses infrastructures au gré de l'urbanisation : travaux sur les réseaux d'eau et d'électricité, mise aux normes et extension de certains équipements publics (agrandissement du groupe scolaire public en particulier),... Une anticipation sur les besoins à venir est nécessaire.

Pour ce qui concerne les déplacements, la perméabilité routière et piétonne du territoire est relativement importante ; toutefois, des améliorations peuvent être apportées, notamment en matière de signalétique, pour insister sur la faiblesse des distances à parcourir pour encourager les modes doux. Les liaisons en direction de la gare sont en particulier essentielles à préserver.

Autour du « pôle gare », les opérations de renouvellement urbain sont encouragées. La réalisation du projet « Avenue de la Libération Sud » s'inscrit notamment dans cet objectif.

L'augmentation de la population conjuguée à une évolution des pratiques des habitants en matière de déplacement, d'habitudes d'achat, de télécommunication,... impose une adaptation continue du degré d'équipement du territoire aux projections démographiques envisagées.

→ Dispositions règlementaires pour la mise en œuvre du PADD

Le projet communal a pour objectif de répondre aux nouveaux besoins en matière de logements (mixité des formes, mixité sociale et mixité intergénérationnelle), de déplacements (promotion des modes doux), d'équipements publics ou d'intérêt collectif (extension du cimetière, réflexion sur un projet de type « salle des fêtes », amélioration des réseaux,...) et de communications numériques :

- Une mixité des formes d'habitat est attendue : dans les secteurs concernés par des OAP, les programmes de logements favorisent des opérations denses mais adaptées au contexte bâti environnant (logements collectifs dans le centre, logements individuels et collectifs dans le secteur « O Naturel ») ; dans les dernières « dents creuses », situées dans des contextes essentiellement pavillonnaires, des logements individuels devraient voir le jour (faible superficie des parcelles, hauteurs de bâti limitées,...)
- Le parc à vocation sociale est renforcé par la création de 19 nouveaux logements locatifs sociaux dans l'opération « O Naturel »
- 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,...

- Des emplacements réservés sont inscrits dans le PLU (extension du cimetière, aménagement d'un espace de proximité face au port de plaisance, élargissement de l'avenue de la Libération pour permettre la réalisation d'une liaison douce,...) pour garantir un degré d'équipement et un fonctionnement adapté au niveau de population envisagé à échéance du PLU. La définition d'outils réglementaires spécifiques pour le projet d'équipement public ou d'intérêt collectif dans le secteur de Champagnoles est reportée dans le temps, pour laisser émerger un projet précis compatible avec les contraintes connues sur le site (en particulier la bande de construction inconstructible à l'arrière de la digue CNR), qui pourrait faire l'objet d'une réflexion intercommunale
- Une servitude d'attente de projet d'aménagement global est instaurée dans le centre, sur un tènement charnière entre la zone d'équipements sportifs et de loisirs de Champagnole et la résidence CANTEDOR
- La ressource en eau est protégée, en qualité et quantité : en raison de risques de pollution soulevés par l'ARS sur le site de Champagnole, un branchement permanent a été mis en place avec le SIE de Saint-Clair-du-Rhône, Chonas l'Amballan et Saint-Prim début 2017. Le puits de Champagnole est définitivement abandonné

→ L'orientation n°3 du PADD : « *Améliorer le fonctionnement communal* » répond à ces enjeux.

■ **UN TISSU ECONOMIQUE DIVERSIFIE (TOURISME, COMMERCE, ARTISANAT, TERTIAIRE,...), DONT LE DYNAMISME ET LA MIXITE DOIVENT ETRE PERENNISES**

Le tissu économique de la commune des Roches de Condrieu est marqué par une importante diversité : activités en lien avec le tourisme (restaurants et hôtel situés à proximité du port fluvial), des activités artisanales et tertiaires (société d'électricité, menuiserie,...), des commerces et services,... L'indice de concentration d'emplois est de 60% en 2013.

Pour renforcer la vitalité du centre-village, le projet communal met en place les conditions nécessaires au maintien voire au renforcement des commerces et services de proximité à proximité de la place Charles de Gaulle et du port. Les liens entre le centre-village et le port ont vocation à être davantage affirmés pour permettre une plus grande vitalité commerçante sur toute la commune.

En matière d'artisanat, pour les activités incompatibles avec l'habitat, le projet prévoit un périmètre de zone artisanale suffisant pour répondre aux besoins locaux. Des locaux vacants permettent de nouvelles installations dans la zone artisanale.

→ Dispositions règlementaires 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, des dispositions sont prises pour assurer leur déroulement sans générer de conflits d'usage :

- Dans le centre-village, autour de la place Charles de Gaulle et dans le secteur du port, les rez-de-chaussées commerciaux 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 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 40 m² de surface de plancher
- Le périmètre de la zone artisanale est adapté aux besoins : une limite claire est inscrite pour limiter les conflits d'usage

→ C'est à travers l'orientation n° du PADD : « *Maintenir une économie diversifiée* » que le projet communal définit son projet en matière de développement économique.

■ UN CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER UNIQUE, A PRESERVER

Les berges du Rhône constituent le principal site naturel du territoire. Bien que fortement anthropisé suite à l'endiguement du Rhône, ce site conserve une importante naturalité. Il constitue un corridor écologique majeur de la Vallée du Rhône. Une limite au développement urbain est affichée, pour préserver durablement cette zone naturelle. Des liens plus affirmés avec les zones habitées sont par ailleurs inscrits, pour favoriser sa découverte et sa mise en valeur.

Pour conserver la 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 (pelouses sèches), mais également les espaces naturels plus communs (boisements). La lutte contre les espèces invasives est recherchée (renouée du Japon notamment).

D'un point de vue patrimonial, la structure du village de mariniers et du port fluvial sont uniques. Leur préservation est essentielle au maintien de l'identité communale (maintien des alignements bâtis, des cœurs d'îlots faiblement bâtis,...). Une importante réflexion est menée pour améliorer l'interface entre les deux sites, pour que ceux-ci fonctionnent davantage ensemble sans se tourner le dos : aménagement d'un espace de proximité le long de la route de Gerbey, maintien d'une bande faiblement bâtie le long de la voie, préservation d'un poumon vert en entrée de commune,...

La commune dispose également d'un patrimoine bâti et paysager qui singularise le territoire : église, halle, source,...

Le projet communal souhaite affirmer l'identité du territoire en préservant son patrimoine paysager, source de la qualité du cadre de vie et d'attractivité touristique.

→ Dispositions réglementaires pour la mise en œuvre du PADD

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

- Les limites de la zone naturelle sont définies pour préserver les berges du Rhône en tant que réservoir de biodiversité et site remarquable. Une zone naturelle N est définie pour le long terme. Les dispositions du règlement restent compatibles avec les obligations du concessionnaire du fleuve
- Les réservoirs de biodiversité (boisements et pelouses sèches) sont préservés au PLU. Des espaces boisés classés sont maintenus sur les boisements remarquables pour assurer leur préservation ; des prescriptions de préservation particulières sont définies pour les pelouses sèches, protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : constructions, remblais et affouillements interdits
- La structure du village de mariniers est préservée : le long des continuités urbaines définies, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies, en ordre continu. Une hauteur minimale et une hauteur maximale sont définies pour maintenir l'homogénéité des constructions. Les cœurs d'îlots verts, qui contrastent avec la minéralité des rues, sont maintenus faiblement bâtis. Les vues depuis le port sur la silhouette arrière du village sont préservées par la définition d'une zone de faible densification bâtie sur les espaces peu ou pas urbanisés
- Les éléments le plus emblématiques du patrimoine local sont protégés (église, halle, Monument aux Morts,...) pour permettre leur transmission aux générations futures : ils sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

- 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, proportions des ouvertures, finition des éléments de façade et de toiture, composition des clôtures,... La bonne intégration des projets de changement de destination des anciens rez-de-chaussée commerciaux de la rue Nationale en logement est imposée

→ **Le projet communal inscrit les dispositions nécessaires à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager à travers l'orientation n°5 du PADD : « Affirmer le capital naturel et paysager, sources d'attractivité touristique et de qualité de cadre de vie ».**

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 exhaussement des sols. 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.

2.1. LES SECTEURS DE PROJET

Le PLU de la commune des Roches de Condrieu encadre plus précisément le développement de 4 secteurs de projet : « O Naturel », « Avenue de la Libération Nord », « Avenue de la Libération Sud » et « Route de Gerbey ». Leur localisation, leur superficie et/ou leur configuration leur confère un caractère déterminant.

La définition d'OAP sur ces sites participe à la mise en œuvre du projet communal, en garantissant une optimisation du foncier disponible, en favorisant le renouvellement urbain, en renforçant la centralité, en requalifiant les espaces publics,... Les OAP encadrent leur développement (organisation de la desserte, mutualisation des voies et accès, préservation de coupures vertes,...) et évitent la surconsommation foncière.

▪ LE SECTEUR « O NATUREL »

L'OAP du secteur « O Naturel » porte sur un tènement de 2,3 ha, à l'Ouest de la commune, à proximité directe du Rhône (limite Ouest). Il est limitrophe de la zone d'activités au Nord et d'un secteur

pavillonnaire sur les franges Est et Sud. Il est accessible par la rue Frédéric Mistral, qui longe le site à l'Est.

Le site est composé d'un vaste espace de prairie et d'un petit espace partiellement aménagé au Nord-Ouest (présence d'abris et d'appentis légers en lien avec les activités situées dans la zone d'activités).

Le terrain est situé légèrement en contre-bas de la rue Frédéric Mistral et est globalement plat.

L'aménagement du secteur « O Naturel » a fait l'objet d'une importante réflexion, menée en concertation entre l'aménageur et la municipalité. Les objectifs retenus sont de :

- Maintenir une porosité entre la zone naturelle des berges du Rhône et la zone urbanisée, en créant notamment une continuité douce reliant la rue Frédéric Mistral à la zone naturelle
- Définir un programme de logement adapté au site, à ses contraintes et au manque de foncier sur la commune (hauteurs de bâti environnantes, bande de recul par rapport à la canalisation de propylène, zone tampon avec la zone artisanale, densité des constructions,...)
- Créer un quartier innovant en matière environnementale

Suite à l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires, les travaux de viabilisation ont démarré sur le site en 2016. La commercialisation de l'opération est en presque totalement assurée début 2017.

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

- 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
- Maîtriser le développement urbain et modérer la consommation d'espace : cette opération assure environ de la moitié de la production en logements prévue sur la commune sur la durée du PLU. Elle occupe le dernier tènement disponible à vocation d'habitation, en extension de l'enveloppe déjà bâtie. Avec une densité de construction de près de 25 logements / hectare, elle conjugue faible consommation d'espace et maîtrise de la densité de population dans les secteurs de risques
- 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 24 logements collectifs et une trentaine de logements individuels groupés, du T2 au T4. 19 logements seront des logements locatifs sociaux. Une partie du programme est construite par l'aménageur (franges extérieures de l'opération notamment pour assurer leur intégration) tandis que le reste sera vendu en lots à bâtir
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques et les nuisances : une bande de recul est définie le long de la canalisation de transport de propylène ; la zone impactée par la bande de sur-aléas à l'arrière de la digue CNR est destinée à accueillir des jardins partagés ; une zone tampon végétalisée est prescrite en limite de la zone artisanale ;...
- Favoriser des opérations intégrant la qualité environnementale dans l'aménagement et la construction : les bâtiments respectent la RT 2012. Les surfaces imperméabilisées sont limitées et une gestion vertueuse des eaux pluviales est mise en place (infiltration naturelle, bassin de rétention,...). L'opération respecte la charte en faveur de la biodiversité mise en place par le SCoT des Rives du Rhône sur le territoire, qui porte à la fois sur la gestion du site en phase chantier et la gestion des espaces après livraison de l'opération (entretien responsable des espaces verts, présence de nichoirs dans les jardins partagés,...)

▪ **LE SECTEUR « AVENUE DE LA LIBERATION NORD »**

Ce secteur de projet se situe au cœur du centre-village, face à l'opération « Roches Village ». Il couvre un ensemble de 4 bâtiments, implantés sur un secteur d'une superficie d'environ 2 700 m². Il est accessible par l'avenue de la Libération à l'Est et la rue Emile Marchand à l'Ouest.

Un important décroché de niveau est présent sur le site : environ 3 m séparent le niveau des deux voies.

Cette opération vise à renforcer la centralité de la commune, par une opération de renouvellement urbain sur le bâtiment central du secteur (l'ancienne Maison de Confection). L'opération a une vocation mixte : création de rez-de-chaussée commerciaux, de services ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif sur l'avenue de la Libération et logements.

Pour tenir compte du double objectif de renforcer la structuration bâtie sur l'avenue de la Libération et de maintenir un tissu pavillonnaire sur la rue Emile Marchand, des hauteurs de construction différenciées sont définies en fonction des voies (constructions en R+2 sur l'avenue de la Libération et constructions en R+1 ou R+2 avec attique sur la rue Emile Marchand).

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

- Encadrer le développement des secteurs de projets structurants par une OAP : pour garantir le bon fonctionnement du site et assurer une programmation mixte, le secteur est couvert par une OAP
- Favoriser les logiques de renouvellement urbain, pour composer avec le manque de foncier disponible sur la commune et maintenir une croissance démographique
- Renforcer le centre-village, en créant de nouveaux logements à proximité directe des commodités (commerces, services, équipements, transports en commun (gare et TPR),...) et en densifiant le site (passage d'un bâtiment en rez-de-chaussée sur l'avenue de la Libération à une construction en R+2)

▪ **LE SECTEUR « AVENUE DE LA LIBERATION SUD »**

Ce secteur, d'une superficie d'environ 2 000 m², se situe à mi chemin entre la place Charles de Gaulle et la gare SNCF. Il est longé par l'avenue de la Libération à l'Ouest et la rue de la gare à l'Est.

Le site est occupé par un ancien bâtiment d'activités.

Le projet communal prévoit une opération à vocation principale d'habitation sur le secteur, avec des hauteurs de construction progressive qui marquent l'entrée dans le centre-village. Pour réaliser cette opération, un périmètre de renouvellement urbain est défini sur les constructions existantes, afin d'imposer la démolition préalable des bâtiments à armature métallique situés au Nord du tènement. L'opération participe en ce sens à l'objectif de renforcer l'urbanisation à proximité directe du « pôle gare », par renouvellement du tissu existant.

De l'ordre de 15 logements sont attendus dans la zone, de type intermédiaires ou collectifs. Des rez-de-chaussée de services pourront être aménagés dans la partie Nord du tènement, au plus près du centre-village.

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

- Encadrer le développement des secteurs de projets structurants par une OAP : pour garantir le bon fonctionnement du site et assurer une programmation à vocation principale d'habitation, le secteur est couvert par une OAP
- Favoriser les logiques de renouvellement urbain, pour composer avec le manque de foncier disponible sur la commune et maintenir une croissance démographique, en particulier à proximité de la gare

- Assurer la qualité architecturale et paysagère de l'entrée de ville (hauteurs de constructions progressives, alignement des façades sur l'avenue de la Libération pour marquer la centralité,...)

▪ **LE SECTEUR « ROUTE DE GERBEY »**

Ce secteur est situé face au port de plaisance, à l'entrée Nord-Est de la commune.

D'une superficie d'environ 1 500 m², il est composé de jardins en lanière, parfois aménagés avec des appentis, garages,... Sur la rue, il est marqué par une succession de portails privés qui permettent des sorties directes sur la route de Gerbey.

Plusieurs objectifs sont visés dans le réaménagement de ce secteur :

- Requalifier la façade sur le port, véritable vitrine touristique de la commune, en créant un espace public de proximité pour les habitations environnantes
- Sécuriser les sorties privées, en créant un accès unique sécurisé
- Aménager quelques places de stationnement, pour désengorger la route de Gerbey

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

- Requalifier l'interface entre le port et la vieille ville, en créant un espace de proximité qualitatif
- Améliorer les déplacements sur la commune

2.2. LES PRINCIPES COMMUNS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A VOCATION D'HABITATION

▪ **EN MATIERE D'HABITAT**

Les principes d'aménagement définis dans les OAP « O Naturel », « Avenue de la Libération Nord » et « Avenue de la Libération Sud » répondent aux objectifs d'optimisation du foncier, de diversification du parc de logements et de mixité sociale formulés dans le PADD, en compatibilité avec les orientations du SCoT des Rives du Rhône et du PLH de la CCPR et en cohérence avec les lois en vigueur.

Le PLU permet la réalisation d'opérations à vocation d'habitat par extension du tissu urbain (opération « O Naturel ») mais également par renouvellement urbain (opérations situées avenue de la Libération).

Les programmes attendus sont denses mais conservent des espaces extérieurs et une mixité des formes permettant de répondre à l'ensemble des besoins : logements individuels, logements intermédiaires et/ou collectifs. La densité moyenne attendue sur ces opérations est d'environ 30 logements à l'hectare, dans le respect des prescriptions du SCoT des Rives du Rhône.

La diversification du parc de logements est garantie par la création de 19 logements locatifs sociaux dans l'opération « O Naturel ».

▪ **EN MATIERE DE QUALITE URBAINE**

Les OAP ont été définies de manière à apporter une densité 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 l'économie foncière, les attentes des habitants en matière d'espaces extérieurs, d'ensoleillement,... sont satisfaites.

La perméabilité des opérations avec les principaux pôles d'attractivité du territoire est assurée : création d'une continuité piétonne en direction des berges du Rhône pour l'opération « O Naturel » et proximité directe des équipements et transports en commun pour les opérations situées sur l'avenue de la Libération.

▪ **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. 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 à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres. Il s'agit notamment de :

- Planter les constructions au Nord au plus proche de la voirie de desserte afin de permettre l'aménagement d'espaces extérieurs au Sud
- 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

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 PADD).

D'une manière générale, les limites de zones correspondent aux limites de tènement (limite parcellaire, haies, clôtures,...).

Les indices existants au POS pour la prise en compte des risques technologiques ont été supprimés (« y ») ; une trame spécifique est apposée sur le plan de zonage, sans incidence sur l'appellation des zones impactées.

La zone UZ, correspondant aux terrains affectés au fonctionnement du service public ferroviaire, a été supprimée : les parcelles concernées ont été rattachées à la zone urbaine environnante, à l'intérieur de laquelle les constructions et aménagements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

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 aux parties agglomérées les plus denses de la commune, formant le centre ancien. Elle s'étire sur près de 12 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 (réglementation différente selon les secteurs : extension uniquement ou création nouvelle), équipements publics et d'intérêt collectif,... Les activités artisanales non nuisantes sont admises, dans un souci de mixité des fonctions. Le long des voies, le bâti est majoritairement implanté à l'alignement (continuité urbaine à maintenir le long de certaines voies).

La zone Ua comprend un secteur Uac, dans lequel de nouvelles surfaces de commerces ou services peuvent être créées. Ce secteur s'étire le long de la rue Nationale (de la rue Jean Jaurès au Rhône) et sur les pourtours de la place Charles de Gaulle. L'objectif est de favoriser l'animation commerciale dans le centre de la commune.

→ Principales évolutions vis-à-vis du POS :

Les constructions situées le long de l'avenue de la Libération, dans le secteur de la Croix, au Sud de la commune, ont été rattachées à la zone Ua dans le PLU dans la mesure où le bâti existant présente des caractéristiques similaires à celles du centre ancien des marinières (implantation à l'alignement des voies, en continuité les uns des autres,...).

Au Nord, deux principales modifications sont apportées : l'opération des Marinières (au Sud de la rue des Marinières) est classée en zone Ub, comme les autres opérations similaires de logements collectifs ; la capitainerie est intégrée à la zone Ua (suppression de la zone UT).

▪ LA ZONE Ub

La zone Ub (environ 5 ha) correspond aux secteurs de renforcement de l'urbanisation dans le centre : secteur « Roches Village », avenue de la gare, rue des Joutes, résidence Champagnoles, Ouest du chemin du But,... Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat collectif et comprenant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone Ub a vocation à accueillir essentiellement des constructions à usage d'habitation et, dans le secteur Ubc (le long de l'avenue de la Libération), des commerces et services de proximité. Les bureaux et les constructions à usage artisanal (compatibles avec la fonction d'habitat) peuvent également s'y implanter.

→ Principales évolutions vis-à-vis du POS :

Par rapport au POS, ce sont essentiellement les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif qui ont été maintenues en zone Ub, avec des hauteurs de constructions essentiellement comprises entre R+2 et R+4. Les tissus plus résidentiels ont été classés en zones Uc ou Ud. Face au port de plaisance, les logements collectifs à proximité du chemin du But ont été rattachés à cette zone suite à la suppression de la zone UT (disparition de la volonté de limiter les constructions possibles dans la zone à des constructions touristiques).

▪ LA ZONE Uc

La zone Uc (près de 6 ha) correspond aux secteurs d'extension du centre ancien : rue Parmentier, rue de Grand Terre, Est du chemin du But,... Il s'agit d'une zone essentiellement à dominante d'habitat de densité moyenne à faible, avec des morphologies de bâti très hétéroclites (anciens corps de ferme, demeures de caractère, villa récente,...).

Les équipements y sont suffisants pour pouvoir accueillir de nouvelles constructions. La proximité du centre-village et des équipements structurants (écoles, gare,...) justifient des règles de construction permettant une densification de cette zone (hauteur admise jusqu'à 9 m, possibilité d'implantation à l'alignement de la voie en cas de prolongement d'un front bâti existant,...). Toutefois, pour des raisons d'intégration paysagère, un secteur Uc1 est défini le long de la route de Gerbey, sur des tènements peu ou pas urbanisés, utilisés notamment en jardin et espaces d'agrément, dans lequel seules des annexes à l'habitation sont admises. Il s'agit de préserver un secteur ouvert, permettant un lien direct entre le centre ancien et le secteur du port. Les constructions sont en particulier limitées en hauteur : 3,50 m pour les annexes à l'habitation et 6 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (présence de l'école privée Saint-Nicolas en particulier).

→ Principales évolutions vis-à-vis du POS :

Les constructions situées dans la zone Uc du PLU étaient majoritairement comprises dans la zone UB du POS. Dans le secteur du But, les secteurs déjà urbanisés ont été rattachés à cette zone (suppression de la zone NAT, dans le même objectif que la suppression de la zone UT).

▪ LA ZONE Ud

La zone Ud (environ 20 ha) correspond aux secteurs de développement résidentiel, situés à l'Ouest de la RD 4. Il s'agit majoritairement de logements individuels (avenue Emile Romanet, rue de la Saulaie,...), parfois groupés (rue de la Fontaine par exemple) ou jumelés (rue de l'Epaillette ou chemin de la Lézardière). L'implantation en cœur de parcelle des constructions est dominante. La densité de construction est faible.

Les équipements publics de la zone sont suffisants pour pouvoir accueillir de nouvelles constructions.

→ Principales évolutions vis-à-vis du POS :

La zone Ud correspond aux secteurs à dominante résidentielle résiduelle de l'ancienne zone UC du POS. Elle comprend par ailleurs le secteur « O Naturel ».

■ LA ZONE Ue

La zone Ue (près de 6 ha) correspond à une zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle regroupe, au Nord, les installations sportives et de loisirs de Champagnole : terrains de sports, gymnases, piscine,... Au Sud, elle couvre la résidence CANTEDOR. Elle intègre un tènement charnière entre ces deux zones d'équipement (parcelle AB 72 en particulier), afin de réserver une vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif à ce site stratégique (cf. « *La justification des emplacements réservés et servitude définis au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme* »).

→ Principales évolutions vis-à-vis du POS :

La zone Ue est créée dans le PLU. Elle couvre des espaces compris dans les zones UB (gymnases et piscine), UBy (résidence CANTEDOR) et UCp (installations sportives et de loisirs).

La zone NDp au POS, correspondant au périmètre de protection autour du puits de captage de Champagnole, n'est pas reportée dans le PLU suite à l'arrêt de l'exploitation du puits.

■ LA ZONE Ui

La zone Ui (4 ha) correspond aux zones d'activités économiques de la commune. Elle couvre la zone artisanale de Champagnole, à l'Ouest de la commune, et les bâtiments d'activités sur de Champagnole (occupés par l'entreprise COTE). Elle a vocation à accueillir des activités économiques : activités artisanales, entrepôts,...

→ Principales évolutions vis-à-vis du POS :

La zone Ui du POS, couvrant uniquement les bâtiments rue de Champagnole, est maintenue dans le même périmètre.

Dans le secteur de la zone artisanale, classée en zone NAIy au POS, plusieurs modifications interviennent. Sont uniquement classés en zone Ui les espaces dédiés à de l'activité économique. Le bâtiment d'habitation situé parcelle AB 611, sur le chemin des Moulins, est exclu de la zone car sans lien avec les activités de la zone. Tous les espaces situés à l'Ouest du chemin des Vignes sont également sortis de la zone : les habitations existantes n'ont pas de lien avec les activités économiques et, au vu des disponibilités dans la zone (plusieurs bâtiments vacants), il n'est pas envisagé d'extension de la zone (disparition de la zone NAIy au profit d'une zone naturelle à préserver durablement). La parcelle AB 608 est sortie de la zone économique pour limiter les nuisances avec la nouvelle zone d'urbanisation « O Naturel ».

3.2. 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 vise à préserver durablement les espaces à caractère naturel. Pour cela, les berges du Rhône, le jardin public et le pied de coteau (boisement sur le pont SNCF et une partie de la propriété située en entrée Nord-Est de la commune) sont classés en zone naturelle N (53 ha). Cette zone n'est pas destinée à accueillir de nouvelles constructions : des installations publiques ou d'intérêt collectif peuvent y être admises si elles ne compromettent pas la qualité du site ; les travaux et aménagements nécessaires aux obligations du concessionnaire du Rhône ou liés à la voie de chemin de fer sont également autorisés ; enfin, l'extension mesurée des habitations existantes est permise.

En raison du caractère très fortement urbanisé du territoire, le maintien de ces espaces est primordial, à la fois pour leur participation au réseau écologique du grand territoire (continuité écologique le long du Rhône), la préservation de la biodiversité (lieu de nidification,...), le maintien d'espaces de respiration, la conservation d'espaces d'infiltration pour les eaux de pluie,...

Les pelouses sèches identifiées sur le territoire, situées sur la rive gauche du contre-canal du Rhône, sont situées à l'intérieur de cette zone naturelle.

Les espaces rendus inconstructibles (sauf exceptions) par la présence de risques naturels sont très largement inclus dans cette zone.

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

La zone N est fortement agrandie par rapport à la zone ND du POS.

Elle intègre non seulement les berges du Rhône mais également l'ancienne zone NAiy non urbanisée (pas d'extension de la zone d'activités), le jardin public, le pied de coteau non urbanisé et une partie de la propriété située en entrée Nord-Est de la commune. Il s'agit d'autant de poumons verts sur la commune qu'il convient de préserver.

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 tout en favorisant l'économie d'espace, la prise en compte des enjeux écologiques,...

L'architecture du règlement a été profondément remaniée par rapport au POS afin de prendre en compte la réforme du Code de l'Urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. En lieu et place des 15 articles que comportait le règlement du POS des Roches de Condrieu (16 articles dans les PLU après la loi Grenelle), le règlement du PLU comporte désormais trois 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) et les prescriptions particulières le long des voies de circulation (chapitre 3). Le chapitre 4 regroupe différentes définitions de termes utilisés dans le règlement, en particulier les destinations des constructions définies au titre de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les dispositions définies dans le POS sont simplifiées pour ne prendre en compte que les dispositions générales qui s'imposent à toutes les zones du PLU. Les articles dits « d'ordre public » ou relatifs aux adaptations mineures ou aux réglementations en vigueur (coupes et abattages de bois par exemple) demeurent de fait applicables au territoire.

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-village, à proximité de la place Charles de Gaulle, et le long du port de plaisance :
 - L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans les secteurs Uac et Ubc, pour concentrer cette offre dans le centre et sur les espaces touristiques du bord du Rhône. Ils sont limités à 250 m² de surface plancher par local, en réponse aux prescriptions du SCoT des Rives du Rhône qui privilégie l'installation de commerces et services avec un rayonnement communal (commune considérée comme « pôle commercial de proximité »). Pour les commerces existants dans les zones Ua et Ub mais situés en dehors de ces secteurs indicés « c » (partie Sud de la rue Nationale par exemple), leur extension est possible jusqu'à 250 m² de surface plancher par local ; c'est la création de nouvelle surface qui est interdite
 - Les établissements de restauration sont également limités à la zone Uac et Ubc dans le même objectif de revitalisation du centre-village autour de la place Charles de Gaulle et d'attractivité touristique en lien avec le port de plaisance et la base de loisirs (extension toutefois possible des établissements existants dans les zones Ua et Ub)
 - Les commerces de gros, qui répondent aux besoins de professionnels, sont destinés à s'implanter en zone d'activités Ui
- 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 40 m² dans les zones Ua, Ub, Uc et Ud ; en cas de besoin d'une surface supérieure, une installation en zone artisanale est nécessaire
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux sont également autorisées dans chacune des zones urbaines
- À la définition de conditions d'accueil attractives pour le développement économique :
 - Les activités nuisantes à caractère artisanale ou de plus de 40 m² sont uniquement autorisées en zone artisanale Ui, dans la mesure où elles ne sont pas compatibles avec les autres constructions des zones urbaines (habitation en particulier)

- Les autres activités (halls d'exposition et de vente, stockage de matériaux,...) sont autorisées à condition d'être liées aux activités implantées dans la zone, pour réserver la zone Ui aux activités artisanales
- Les logements de type loge de gardien sont admis en zone Ui sous conditions, pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone (surface qui doit être intégrée au bâtiment principal d'activités, limitée à 50 m² de surface de plancher et dont la construction ne doit pas intervenir avant la construction du bâtiment d'activité)
- À la préservation des milieux naturels par un zonage et un règlement adaptés : dans cette zone, les nouvelles constructions autorisées (équipement public ou d'intérêt collectif, annexes à l'habitation,...) ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site

▪ **LES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

Plusieurs tènements sont couverts par une trame de « renouvellement urbain », définie au titre de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme : « *le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée* ». La mise en place de cette disposition répond à différents objectifs suivant les sites :

- Sur le site de l'ancienne Maison de Confection, avenue de la Libération : le bâtiment existant est loué à des entreprises côté rue Emile Marchand et sert à entreposer des décors du Théâtre Tête d'Or du côté de l'Avenue de la Libération. Un incendie a en partie abîmé le bâtiment. En raison de la localisation du site au cœur du centre-village, de la faible structuration du bâti sur l'avenue de la Libération (bâtiment en rez-de-chaussée uniquement), d'une architecture assez massive et d'un état peu satisfaisant, le projet de PLU impose la démolition de ce bâtiment au profit d'une opération structurante à vocation mixte d'habitation et de commerces/services
- Sur l'ancien site d'activités, un peu plus au Sud sur l'avenue de la Libération : le bâtiment d'activités est vacant depuis de nombreuses années. En raison de sa localisation au cœur de la commune, il n'apparaît pas opportun de permettre la réinstallation d'une entreprise économique sur un tènement de cette superficie. L'obligation de démolition sur le tènement avant reconstruction porte uniquement sur les parties du bâtiment en armature métallique, dans la partie Nord du site
- Sur la construction située montée de la Castillère : il s'agit d'un petit bâtiment d'habitation anciennement adossé à un atelier de carrosserie. Ce dernier a été acquis par la municipalité et démolit pour permettre, durant quelques années, l'installation provisoire de classes de maternelles pendant la période de reconstruction de l'école définitive. L'ensemble du site est destiné à permettre une extension du cimetière communal dans les années à venir, une fois l'ancien cimetière et le nouveau remplis. Différentes pistes de délocalisation du cimetière ont été étudiées mais n'ont pas abouti
- Sur la construction située à l'angle de la rue Victor Hugo et de la rue du Rhône : il s'agit d'un bâtiment d'habitation qui présente un important état de dégradation, à une intersection particulièrement dangereuse (faible visibilité)

▪ **LES RISQUES DE POLLUTION DU SOL ET/OU DU SOUS-SOL**

La parcelle AC 683, située rue Francisque Boulon, en zone Ua, est repérée comme pouvant présenter une pollution du sol et/ou du sous-sol, suite à la présence d'un établissement classé ICPE pendant de nombreuses années, qui stockait en particulier du carburant. L'absence de connaissance précise sur la nature d'une éventuelle pollution justifie la définition d'un périmètre au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition impose qu'en fonction de l'état résiduel des terrains et travaux de réhabilitation ou démolition effectués, l'aménagement

du site peut être soumis à des restrictions d'usage (notamment une dépollution préalable des sols).

■ LA GESTION DU BATI EXISTANT EN ZONE NATURELLE

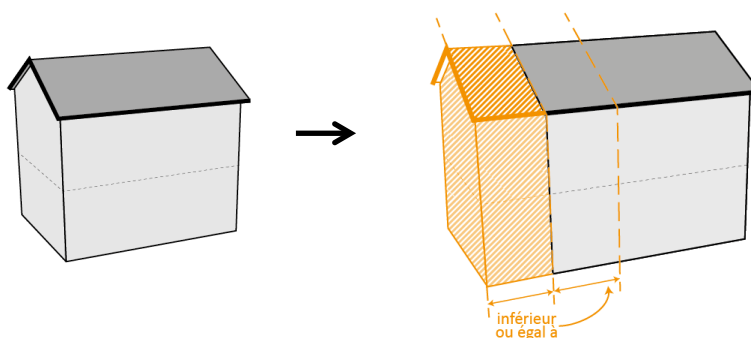
Les interdictions et limitations de certains usages et affectation des sols, constructions et activités de la zone naturelle répondent aux prescriptions des lois ALUR, LAAAF et de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 06 août 2015, notamment sur la gestion du bâti 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 durablement les espaces naturels du territoire, le PLU prévoit différentes dispositions concernant le bâti existant situé dans la zone naturelle. Elles sont toutes conditionnées à leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- **L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation** est admise. Elle est autorisée pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU à conditions :
 - que la construction d'habitation soit située dans la zone 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 totale initiale soit de 50 m² minimum

L'extension est limitée à 30 % maximum de la surface de plancher initiale, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale après travaux (existant + extension).



Construction de moins de 200 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU

Extension jusqu'à 200 m² d'emprise au sol totale après travaux

L'objectif est de permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du cadre naturel : pas de création de nouveaux logements (emprise au sol initiale de 50 m² minimale), prise en compte des réseaux (extension limitée à 30% de la surface initiale), surface artificialisée raisonnable (200 m² d'emprise au sol 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 m² (total des annexes hors piscine). Comme pour les extensions, cette disposition ne concerne que les habitations situées dans la zone 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 (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 et que les réseaux publics soient suffisants. Ces bâtiments peuvent être aménagés dans la totalité de l'enveloppe existante.

Si l'emprise au sol totale après réhabilitation est inférieure à 200 m², une extension dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher des constructions existantes et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale après travaux (existant compris) peut être admise.

L'objectif est de sauvegarder le patrimoine de la commune : éviter de laisser le bâti existant se dégrader et permettre la création de projets de réhabilitation.

		Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	Ui	N
Expl agri. et forest.	Exploitation agricole	i			c (extension unique ment)	i		
	Exploitation forestière				i			
Hab.	Logement	a				c	c (loge)	c
	Hébergement							
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Dans secteurs indiqués « c » ou extension uniquement	i	i	i	i	i	
	Restauration	Dans secteurs indiqués « c » ou extension uniquement	i	i	c	i		
	Commerce de gros	i			i	a		
	Act. de serv. où s'effectue l'accueil d'une clientèle	a			i	a		
	Hébergement hôtelier et touristique	a			i	i		
	Cinéma	i			i	i		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	a						c	
Autres act. des sect. second. et tert.	Industrie	i				i	a	i
	Entrepôt	c (à usage artisanal et < à 40 m ²)				i	a	
	Bureau	a				i	a	
	Centre de congrès et d'exposition	i				i	i	

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

4.2.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- **LES LINEAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE DELIMITES 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 redynamiser le centre-village, autour de la place Charles de Gaulle, et de maintenir l'attractivité touristique des bords du Rhône (orientation n°4 du PADD), le PLU protège les rez-de-chaussée commerciaux ou de services les plus stratégiques : abords de l'avenue de la Libération, Poste et secteur de la place du Carcan.

La présence de ces commerces et services est essentielle à la vie du village. L'objectif est d'assurer le maintien de commerces de proximité qui répond notamment aux besoins de première nécessité des habitants et usagers du territoire, et qui est source d'emploi, d'animation. Les surfaces situées sur la rue Nationale n'ont pas été repérées, contrairement à celles de l'avenue de la Libération, dans la mesure où les difficultés de stationnement et le manque de visibilité rendent plus difficile la pérennisation d'activités économiques. L'effet de passage sur l'avenue de la Libération permet de disposer d'une aire de chalandise qui ne se limite pas aux habitants de la commune.

Des linéaires de préservation de la diversité commerciale sont identifiés sur le plan de zonage, en zone Uac et Ubc. Sur ces linéaires de protection des commerces, le changement de destination du local commercial vers de l'habitat est interdit.

- **LA MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME**

Conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

Pour répondre à l'enjeu de permettre à tous de se loger sur la commune (orientation n°3 du PADD) et en cohérence avec les prescriptions du SCoT des Rives du Rhône et du PLH de la CCPR, une servitude de mixité sociale est définie dans toutes les zones urbaines « habitées » (zones Ua, Ub, Uc et Ud) : pour toute opération de 10 logements ou plus, au moins 20% du programme de logements doit être réservé à du logement locatif social.

L'objectif est de diversifier le parc de logements de la commune et de renforcer la mixité sociale sur le territoire. En raison de la faible superficie du territoire, le taux est identique sur toutes les zones urbaines, celles-ci étant toutes situées à moins de 15 minutes de marche à pied de l'ensemble des commerces, services et équipements.

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 existants.

Toutefois, un CES est défini dans le secteur Uc1, à l'intérieur duquel il s'agit de limiter la densification bâtie pour préserver le lien entre le vieux village et le port. L'emprise au sol y est limitée à 20 m² (à l'exception des piscines et équipements publics ou d'intérêt collectif).

En zone Ui, il vise à limiter l'imperméabilisation des sols tout en permettant une optimisation du foncier. Le CES est limité à 70%, dans la continuité de ce que permettait le POS (CES de 60% qui pouvait être porté à 70% sous certaines conditions).

■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La réglementation des hauteurs de construction permet d'assurer la densification des secteurs centraux ainsi que la cohérence entre les formes urbaines d'un même secteur et leur environnement (insertion dans le paysage).

Le PLU conserve une dégressivité des hauteurs en fonction de l'éloignement au centre, comme dans le POS, pour permettre une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage bâti.

Pour la zone Ua, correspondant au centre ancien, la hauteur maximale des constructions est définie à 9 m à l'égout de toiture, celle-ci correspondant à la hauteur maximale des maisons de marinières organisées en R+2. Toutefois, pour préserver la morphologie des cœurs d'îlots anciens (implantation à l'alignement, cœurs d'îlots faiblement bâtis,...), il s'agit d'une hauteur admise dans une bande allant jusqu'à 15 m par rapport à l'alignement de la voie ; au-delà, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 m (extensions, annexes à l'habitation,...). Par ailleurs, une hauteur minimale est définie sur les linéaires de continuité urbaine, afin de préserver l'harmonie du village d'anciens marinières : elle ne peut être inférieure aux deux tiers des constructions mitoyennes.

Dans la zone Ub, réunissant des opérations à dominante d'habitat collectif, la hauteur maximale est définie à 12 m (R+3). Des dispositions spécifiques sont définies dans les secteurs concernés par une OAP : dans le secteur « Avenue de la Libération Nord », elles sont prises pour permettre une structuration du bâti sur l'avenue sans occasionner de masque d'ombre sur les constructions situées à l'arrière, rue Emile Marchand ; dans le secteur « Avenue de la Libération Sud », une hauteur progressive de construction est prescrite, pour marquer l'entrée dans le centre-village.

Dans la zone Uc, la hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout de toiture, la plupart des secteurs étant dans la continuité de la zone Ua et comportant des bâtis anciens avec des gabarits en R+2. Dans le secteur Uc1 de faible densification, la hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 3,50 m ; une hauteur jusqu'à 6 m peut être admise pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces 3 zones sont concernées par la définition d'une bande faiblement bâtie le long de la route de Gerbey : dans une bande de 0 à 10 m par rapport à l'alignement, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 m. Il s'agit de préserver des espaces de jardinets, cours, appentis,... qui soulignent la silhouette du centre ancien et limite l'effet de pincement sur la voie.

Dans la zone Ud, à dominante pavillonnaire, la hauteur de construction est limitée à 6 m. Il s'agit de conserver un tissu résidentiel avec des formes bâties de faible hauteur (R+1 au maximum). Dans le secteur « O Naturel », la hauteur est limitée à 9 m, dans la mesure où il s'agit d'une importante opération d'aménagement d'ensemble, dans laquelle le plan d'ensemble garantit une bonne intégration des constructions dans l'environnement et les prospects assurent la gestion des vis-à-vis.

Dans la zone artisanale Ui, la hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout de toiture.

Dans la zone d'équipements Ue, 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 la zone N, 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 de nouvelles 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 (à l'exception de la zone Ue pour laquelle une implantation libre est admise). Ces règles ont été définies en cohérence avec les dispositions du POS.

Dans la zone Ua, des linéaires de continuité urbaine sont définis : ils assurent le maintien de la trame urbaine traditionnelle du village de marinières. Sont concernées les principales rues du centre-ancien marquées par un alignement des façades : la rue Nationale, la rue Pasteur, la rue Victor Hugo, la place Charles de Gaulle et une portion de la rue Jean Jaurès. Le long de ces linéaires, l'implantation à l'alignement est obligatoire, pour préserver les continuités bâties.

En dehors des zones de continuité urbaine, dans la zone Ua, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul de 5 m maximum, dans la continuité des dispositions du POS.

Dans la zone Ub, l'implantation à l'alignement est possible ; un recul de 5 m minimum doit être respecté dans le cas contraire.

Dans la zone Uc, qui comprend un certain nombre de constructions anciennes, une implantation à l'alignement peut être admise dans le cas du prolongement d'un front bâti existant. Dans les autres configurations, un recul de 5 m minimum doit être respecté pour maintenir une aération du tissu.

Dans la zone Ud, un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement est imposé pour préserver une structure bâtie pavillonnaire.

Dans la zone Ui, le recul minimum de 5 m inscrit au POS est maintenu.

Aucune disposition n'est définie dans la zone Ue, pour prendre en compte la diversité des constructions possibles dans la zone.

Dans la zone N, un retrait de 5 m par rapport aux voies est imposé pour préserver le caractère naturel du site.

D'une manière générale, des dispositions spécifiques sont définies pour l'implantation des piscines, afin de permettre une organisation optimale des parcelles.

■ **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^{er} 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, toujours dans l'objectif de maintenir la structure du village de marinières, une implantation en ordre continu est imposée dans les secteurs de continuité urbaine. Dans les

autres cas, une implantation sur une limite latérale au moins est imposée pour limiter les ruptures d'échelle.

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. 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.

L'implantation des constructions est libre dans le secteur d'équipements Ue, pour assurer une utilisation optimale de l'espace.

Dans la zone économique Ui, un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 m minimum doit être respecté, afin notamment de limiter la propagation du feu en cas d'incendie.

Dans la zone naturelle, un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 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 3 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 ; une distance d'au moins 5 m devait être respectée dans la zone artisanale pour des questions d'entretien et de lutte contre l'incendie.

Le PLU ne retient une disposition qu'en zone artisanale : une distance d'au moins 5 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,...) 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 réflexion sur l'utilisation des formes architecturales et des teintes 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

Des prescriptions propres aux zones économiques sont imposées (enseignes, portails,...) 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

Le diagnostic du territoire a permis d'identifier quelques éléments paysagers qu'il apparaît important de protéger ou de mettre en valeur afin de faire connaître et pérenniser l'identité du territoire : Monuments aux Morts, école publique, église, croix au début de la montée de Pré Margot, pont et « grotte » du jardin public,...

Ceux-ci sont préservés dans le cadre du PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cet article 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. (...) ».

Les éléments 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

■ 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 des projets et garantir leur qualité écologique.

■ SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové 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 »*.

Dans la mesure où le territoire ne présente plus de surfaces importantes susceptibles d'être urbanisées (en dehors des secteurs de renouvellement urbain), cette disposition n'est pas réglementée dans le PLU. Des dispositions concernant les espaces libres sont toutefois maintenues pour assurer la végétalisation des espaces libres et l'infiltration des eaux pluviales.

■ 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, maintien du cadre de vie de la commune, préservation des boisements, traitement des frontières entre les espaces bâtis et les espaces naturels,...) et environnementaux (favoriser la biodiversité, limiter l'imperméabilisation des sols,...).

Dans cet objectif, des surfaces végétalisées sont prescrites par le règlement du PLU :

- 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 »
- Dans la zone Ui, des dispositions sont définies pour assurer la végétalisation des espaces non bâtis et des aires de stationnement

■ 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 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 maintien de ces milieux sensibles sont interdites et notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...).

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.

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 à proximité immédiate (moins de 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). Malgré la desserte en transport collectif (gare SNCF et TPR) et en raison de l'importante problématique de stationnement sauvage sur la commune, il n'a pas été retenu de dispositions particulières aux abords de la gare. La dépendance des ménages à la voiture pour les achats du quotidien ou les déplacements hors domicile/travail reste importante.

Pour les opérations de plus de 5 logements, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues. Enfin, en cas de réhabilitation ou d'extension, aucune place de stationnement supplémentaire n'est imposée mais les espaces existants doivent être maintenus.

L'ensemble de ces dispositions vise à limiter l'encombrement des voies publiques par le stationnement résidentiel, véritable problématique sur la commune, en particulier dans le centre ancien.

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. Pour ces constructions, des places suffisantes doivent être aménagées pour le stationnement des véhicules personnel et de service, des visiteurs,...

Enfin, pour les constructions accueillant du public ou des emplois, 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.

Dans toutes les zones, les accès et voiries doivent être adaptées aux opérations qu'elles desservent.

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.

Les dispositifs de fermeture sur voie (portails, porte de garage) sont par ailleurs réglementés afin de limiter le stationnement sur voie publique ou trottoir avant leur franchissement.

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 sont celles du règlement général 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 uniquement autorisé en cas d'absence du réseau (secteur du chemin du Moulin et de la propriété située à l'entrée Nord-Est de la commune).

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 en favorisant les matériaux poreux et des revêtements non étanches qui facilitent une infiltration diffuse des eaux pluviales. En cas de difficulté d'infiltration, le raccordement au réseau peut être admis.

Les autres réseaux (électricité, téléphone, haut débit) doivent être préférentiellement enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement sur le domaine public. Les coffrets de raccordement électrique doivent être positionnés au plus près du réseau existant pour limiter les extensions de réseau.

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

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

NB : les emplacements réservés et servitude définis dans le PLU au titre de l'article L.151-41 ouvrent tous un droit de délaissement aux propriétaires des terrains grevés.

5.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés permettent à la collectivité publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics ou d'intérêt général : voiries, équipements de superstructure, liaisons piétonnes, ouvrages pour la gestion des risques naturels, ... Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un tel équipement 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 (...) ».

3 emplacements réservés (ER) figuraient au POS :

- L'ER n°1 était destiné à réaliser un parking public rue Pasteur. Cet aménagement ayant été réalisé, l'emplacement réservé n'est pas maintenu au PLU
- L'ER n°2 était destiné à aménager une liaison douce entre le lotissement des Meuilles et celui de l'Epaillette. Dans la mesure où ce cheminement participe à favoriser les modes doux sur le territoire en améliorant la perméabilité piétonne du territoire, cet emplacement réservé est maintenu dans le PLU (**ER n°1 au PLU**)
- L'ER n°3 était destiné à permettre la réalisation d'un équipement socio-culturel et des aires de stationnement dans le secteur de Champagnole (environ 2,1 ha). La municipalité a progressivement acquis une partie de ces terrains dans cet objectif ; elle est propriétaire d'environ 1,7 ha. Il reste deux tènements privés sur cette emprise. Dans la mesure où le projet n'est pas clairement établi et au regard des nouvelles contraintes qui pèsent sur le site (définition de la bande de 100 m inconstructible à l'arrière de la digue CNR en particulier), aucun emplacement réservé n'est maintenu sur le secteur. Une réflexion reste engagée sur la possibilité de réaliser un équipement public ou d'intérêt collectif sur le site à long terme, en encourageant une mobilisation intercommunale

Au PLU, 3 nouveaux 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 n°2** : aménagement d'une liaison douce le long de l'avenue de la Libération : il s'agit de créer une liaison douce sécurisée sur un tronçon de l'avenue de la Libération particulièrement étroit alors qu'il est très fréquenté par des piétons et des cycles (lien entre le pont de Condrieu et la place Charles de Gaulle en particulier)
- **ER n°3** : extension du cimetière communal : la capacité du cimetière actuelle n'est pas suffisante pour répondre aux besoins estimés dans les années à venir (environ une soixantaine d'emplacements disponibles dans l'ancien cimetière et le nouveau cimetière). Il s'agit du seul tènement permettant une extension du site (délocalisation rendue très difficile au vu du manque de foncier sur le territoire et des contraintes d'aménagement qui pèsent sur les quelques secteurs non bâtis)

- **ER n°4** : aménagement d'un espace public de proximité et d'aires de stationnement : le projet consiste à requalifier la façade de la rue de Gerbey située face au port de plaisance, en aménageant un espace public de proximité (square, espace vert,...) et en créant des places de stationnement pour désengorger la route. Cet aménagement permet également la sécurisation des sorties privées sur la route de Gerbey en créant une sortie unique

5.2. LA SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme permet de délimiter, dans le règlement, « *dans les zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes* ».

Cette servitude est instaurée sur les parcelles AB 72 et AB 390, d'une superficie totale de près de 4 000 m². Celles-ci forment un tènement situé au cœur de la zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif de la commune : au Nord se trouvent l'ensemble des équipements sportifs et de loisirs (terrains de sports, piscine, gymnases,...) et, au Sud, se situe la résidence pour personnes seules et personnes âgées CANTEDOR.

Il s'agit du seul tènement non bâti de cette superficie (présence d'un abri léger au Sud-Est du terrain) dans le centre de la commune. Il est accessible par l'avenue de la Libération, à l'Est (accès en pente, étroit et difficile à sécuriser) et au Sud, par la voie interne de la résidence CANTEDOR.

En raison du développement urbain permis par le PLU (environ 120 nouveaux logements attendus à échéance 10 ans), la commune mène une importante réflexion sur la nécessaire adaptation des équipements publics de la commune, en particulier les équipements socio-culturels (salle de réception, salles associatives,...). En parallèle, les dysfonctionnements de la résidence CANTEDOR (foyer pour personnes seules sous-occupé, travaux de rénovation nécessaires dans la partie pour personnes âgées,...) imposent une réflexion globale sur le devenir de cet équipement.

Le tènement concerné par la servitude d'attente de projet d'aménagement global constitue donc un terrain stratégique pour le devenir de la commune :

- il est le seul terrain libre de construction dans le centre-village, facilement accessible d'un point de vue piétonnier, qui puisse permettre une mise en réseau des équipements publics existants et à venir (venelle piétonne existante entre l'avenue de la Libération et la rue de la Fontaine)
- il est à la charnière entre deux zones d'équipements existantes, dont la proximité permet d'envisager une mutualisation des infrastructures en cas de création d'un nouvel équipement, notamment d'un point de vue du stationnement. La gestion des nuisances que pourrait provoquer un nouvel équipement est plus aisée dans une zone uniquement dédiée à de l'équipement
- la sécurisation de sa desserte réclame un accès par la rue de la Fontaine, via les abords de la résidence CANTEDOR

Par ailleurs, au regard des travaux déjà engagés par la collectivité au moment de l'élaboration du PLU (reconstruction de l'école maternelle, achèvement de la mise en accessibilité des bâtiments communaux, fin de l'enfouissement et de la rénovation de l'éclairage public sur l'avenue de la Libération et sur la rue Parmentier,...), la capacité financière de la commune impose un échelonnement des finances publiques dans le temps (report en particulier du projet de requalification de la place Charles de Gaulle).

La définition de la servitude d'attente de projet répond donc au double objectif de précision des besoins en équipements publics sur le territoire, dans un contexte de fort remaniement des collectivités, et d'échelonnement des projets portés par la collectivité dans le temps. Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, la servitude est définie pour une durée maximale de 5 années.

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 des Roches de Condrieu prend en compte les objectifs du SCoT des Rives du Rhône, notamment sur les points suivants :

1.1. LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT 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 à l'échelle du grand territoire. 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 des Roches de Condrieu est identifiée comme « ville » dans l'armature urbaine du SCoT : le PLU peut donc permettre la construction d'un potentiel de 6 nouveaux logements par an par tranche de 1 000 habitants au maximum sur la durée du plan. Au 1^{er} janvier 2014, la commune comptait 2 101 habitants, soit des possibilités de construction de l'ordre de 125 nouveaux logements à échéance 10 ans. Ce rythme s'inscrit globalement dans la continuité de la dynamique de construction enregistrée sur la dernière décennie (12 nouveaux logements en moyenne par an enregistrés depuis le début des années 2 000).

Le PLU prévoit la construction d'environ 120 nouveaux logements au maximum en 10 ans. Parmi les logements projetés :

- Environ 70 à 80 sont prévus dans les secteurs couverts par une OAP (secteurs « O Naturel », « Avenue de la Libération Nord » et « Avenue de la Libération Sud »)
- Une dizaine dans les « dents creuses » des zones urbaines
- Environ 8 par division foncière dans les zones urbaines
- et près de 20 par renouvellement urbain (anciens bâtiments d'activités) ou réinvestissement de la vacance dans le centre ancien

Dans la mesure où la capacité imposée par le SCoT ne retient pas les logements créés par division foncière ou par renouvellement urbain s'il s'agit de friches économiques, la programmation du PLU est compatible avec les objectifs de production de logements du SCoT des Rives du Rhône (entre 84 et 94 logements comptabilisés).

Bilan de la capacité totale d'accueil du PLU :

	Dents creuses	Secteurs de projets (OAP)	Divisions foncières	Réinvestissement de la vacance	Renouvellement urbain	TOTAL
Zone Ua	3	-	3	11	8	25
Zone Ub	-	-	-	-	-	-
OAP « Av. de la Libération Nord »	-	6	-	-	-	6
OAP « Avenue de la Libération Sud »	-	15	-	-	-	15
Zone Uc	2	-	2	-	2	6
Zone Ud	8	-	3	-	-	11
OAP « O Naturel »	-	50 à 60	-	-	-	50 à 60
TOTAL	13	71 à 81	8	11	10	113 à 123

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

▪ **UN DEVELOPPEMENT MAITRISE GEOGRAPHIQUEMENT, QUI FAVORISE LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR LA VILLE**

Seul le secteur de projet « O Naturel » permet la création de nouveaux logements en dehors de l'enveloppe déjà bâtie ; tout le reste du potentiel permis par le PLU est concentré dans le tissu existant : dents creuses, divisions foncières, renouvellement urbain (notamment aux abords de la gare SNCF),...

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

- Définir une zone naturelle le long des berges du Rhône pérenne sur le long terme : la configuration du territoire ne permet plus d'extension de l'enveloppe urbaine pour de l'habitat
- Conforter les centralités et le pôle gare : deux opérations majeures de renouvellement urbain sont prévues dans le centre de la commune
- Les réserves foncières sont strictement adaptées aux besoins réels de la commune pour une durée de 10 ans

1.2. LA DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTION ET LA DIVERSITE 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 économie foncière. Ainsi, il définit les conditions nécessaires au respect de :

- **Une densité moyenne de 30 logements à l'hectare** sur les secteurs de projet (opérations « O Naturel », « Avenue de la Libération Nord » et « Avenue de la Libération Sud »). L'opération « O Naturel », exposée à différents risques naturels et technologiques et nuisances, présente une densité de construction légèrement inférieure à celle imposée par le SCoT pour prendre en compte ces contraintes d'aménagement (densité d'environ 24 logements par hectare). Une mixité des formes bâties permet toutefois de répondre à la fois à la diversité des besoins (logements individuels et logements collectifs) et à la nécessité de libérer des espaces publics d'agrément (mail planté permettant de rejoindre la zone naturelle des berges). En raison de leur localisation à proximité directe des équipements publics, des commerces et services et des transports en commun, les opérations situées avenue de la Libération affichent des densités de construction élevées, permises par des typologies d'habitat de type intermédiaire et/ou collectif (densités supérieures à 40 logements par hectare). Des espaces extérieurs sont maintenus pour préserver le cadre de vie et lutter contre les îlots de chaleur

Bilan de la densité attendue dans les secteurs soumis à OAP

	Logements	Superficie (m ²)	Densité (logt/ha)
O Naturel	50 à 60	23 000	22 à 26
Av. de la Libération Nord	6	1 360	44
Av. de la Libération Sud	Env. 15	2 010	75
TOTAL	71 à 81	26 370	27 à 31

- **Une diversité des formes urbaines** : le projet communal impose une diversité des formes d'habitat pour répondre à la nécessité d'optimiser le faible foncier disponible et s'intégrer au tissu existant : logements individuels groupés, logements collectifs et éventuellement logements intermédiaires sont prévus dans les secteurs de projet. Sur la totalité des logements attendus, environ la moitié pourrait être en logements individuels et l'autre en logements intermédiaires et/ou collectifs. Différentes tailles de logements sont également attendues : logements de petite taille pour les jeunes ménages ou les personnes âgées, logements familiaux,... Cette diversité répond à la pluralité des besoins et permet de maintenir un parc de logements diversifié sur le territoire
- **Des prescriptions sur la qualité architecturale, paysagère et environnementale** : implantation qui favorise les apports solaires passifs, maintien d'espaces extérieurs, 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 défini par le SCoT des Rives du Rhône est de produire des logements locatifs sociaux à hauteur de 20% des nouvelles constructions. Sur 10 ans, une douzaine de logements doivent donc être créés sur la commune des Roches de Condrieu.

L'opération « O Naturel » prévoit la réalisation de 19 logements locatifs sociaux (12 logements collectifs et 7 logements individuels). Cette programmation est suffisante par rapport aux prescriptions supra-communales.

Toutefois, pour assurer une bonne répartition géographique des logements à vocation sociale et permettre un développement du parc au fur et à mesure de l'accroissement du parc privé, une servitude de mixité sociale est également instaurée dans toutes les zones urbaines habitées, pour toutes les opérations de 10 logements ou plus à hauteur de 20% du programme.

1.4. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune des Roches de Condrieu n'a pas vocation à engager un fort développement sur le plan économique. Toutefois, et conformément aux prescriptions du SCoT des Rives du Rhône, le PLU assure le maintien d'emplois sur la commune :

- La centralité autour de la place Charles de Gaulle est affirmée ; de nouvelles surfaces commerciales, de services ou de restauration peuvent s'implanter pour affirmer le dynamisme du centre-village. Les locaux existants sur la partie Sud de la rue Nationale peuvent être agrandis si besoin. Les superficies sont limitées à 250 m² de surface de plancher par local pour répondre à un rayonnement local
- Sur le quai de la Paillasse, au bord du port de plaisance, des établissements commerciaux peuvent également être ouverts, en lien avec l'attractivité touristique du site (établissements de restauration, sociétés de services spécifiques,...)
- Les zones dédiées au développement économique sont préservées (zone Ui). Dans le secteur de Champagnole, le périmètre de la zone artisanale est revu pour limiter les conflits d'usage avec les habitations environnantes. De nouvelles installations restent possibles (vacance de certains locaux)
- 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
- Les bâtiments agricoles situés dans la zone Ud sont maintenus (couvoirs), avec des possibilités d'agrandissement fixées jusqu'à 30% de l'existant

1.5. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Le projet de PLU favorise le développement des modes doux : les liaisons piétonnes existantes sont maintenues, entre les différents lotissements (liaison entre le lotissement Champagnole et la rue de la Fontaine par exemple), en direction de la gare (passage de la gare), vers le centre-village (venelle entre la rue Parmentier et la rue de la Fontaine),... Les liaisons davantage utilisées pour la balade sont également préservées : sentiers le long du Rhône, chemin du But,... Une nouvelle liaison est prévue le long de l'avenue de la Libération, pour permettre une sécurisation des modes doux le long de l'axe. Une amélioration de la signalétique entre le port de plaisance et le centre-village est par ailleurs prévue pour permettre une meilleure porosité entre les espaces. À une échelle plus large, une amélioration de la traversée du Rhône par les modes doux est souhaitée, notamment pour permettre une connexion plus aisée à la Via Rhôna et pour limiter les flux routiers de proximité en direction de la gare.

Autour de la gare, deux opérations majeures de renouvellement urbain sont prévues pour renforcer l'urbanisation à proximité directe de cette ligne de transport en commun structurante. Les travaux

d'aménagement des stationnements conduits par la CCPR, couplés à une nouvelle politique de verbalisation du stationnement sauvage, ont par ailleurs permis une régulation des problématiques de stationnement aux abords de l'équipement.

1.6. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES

La préservation des paysages et des espaces naturels constitue un axe fort du PLU des Roches de Condrieu : c'est à travers eux que s'affirment l'identité communale, l'attractivité touristique et la bonne qualité du cadre de vie. Plus particulièrement :

- La zone naturelle des berges du Rhône est définie pour le long terme : l'urbanisation n'a pas vocation à poursuivre son développement à son détriment. Elle est préservée en tant que corridor écologique et réservoir de biodiversité
- Les espaces boisés plus résiduels sont également classés en zone naturelle N (jardin public, boisements des coteaux et propriété située à l'entrée Nord-Est de la commune). Les boisements présents sont protégés en tant qu'espaces boisés classés. Ces ensembles participent à préserver la trame verte communale, à créer des lieux de refuge pour la faune, à limiter les risques naturels (maintien du coteau dans les zones de glissement de terrain), à lutter contre les îlots de chaleur,...
- Les milieux naturels sensibles sont précisément localisés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (pelouses sèches sur les bords du contre-canal). 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 : halle, église, croix,...

1.7. LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

En raison de la vulnérabilité aux risques de pollution du puits de captage de Champagnole soulevée par l'ARS, l'exploitation de ce puits pour l'adduction en eau potable a été définitivement stoppée en janvier 2017. L'interconnexion de secours existante au niveau des Rembourdes, avec le SIE voisin de Saint-Clair-du-Rhône, Chonas l'Ambellan et Saint-Prim a été transformée en connexion permanente. La fermeture du contrat d'alimentation électrique de la station de pompage et la désaffectation de l'ouvrage sont programmées pour décembre 2017. Malgré les bonnes analyses de la qualité de l'eau puisée sur la commune, cette mesure vise à garantir durablement une alimentation en eau de qualité sur le territoire.

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 CCPR, approuvé en 2012. Ce document détaille le programme d'actions en matière d'habitat retenu à l'échelle de l'intercommunalité jusqu'en 2017. Un nouveau PLH est en cours d'élaboration pour la période de 6 ans suivante.

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, logements collectifs et éventuellement logements intermédiaires. Des tailles de logements variées sont étalées pour répondre à la pluralité des besoins
- Il prévoit la réalisation de 19 logements locatifs sociaux dans l'opération « O Naturel » et une servitude de mixité sociale à hauteur de 20% pour toutes opérations de 10 logements ou plus, pour maintenir un taux de logements à vocation sociale proche de 20% des résidences principales
- 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

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 Rhône et ses berges sont classés en zone naturelle inconstructible
- La gestion des risques naturels : le PLU intègre la localisation et l'intensité des aléas naturels auxquels est soumis le territoire, via la retranscription des différents documents connus (carte des aléas naturels, PSS, PGRI,...). La traduction en zone de risque vise à limiter les dysfonctionnements en cas d'événement
- 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
- La protection de la ressource en eau potable : le puits de captage de Champagnole est définitivement abandonné au profit d'une connexion permanente avec le SIE de Saint-Clair-du-Rhône, Chonas l'Amballan et Saint-Prim. Les risques de pollution potentielle du puits de Champagnole sont ainsi écartés

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
- 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. Pour cela, l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches est favorisée dans le cadre des nouveaux aménagements, afin de faciliter une infiltration diffuse des eaux pluviales

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 des Roches de Condrieu 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 des Roches de Condrieu (décision n°08416U0285 rendue le 21 janvier 2016).

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 assure 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* »).

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 individuels.

Le bilan POS/PLU montre une réelle prise en compte des enjeux liés à l'économie de foncier et à la préservation des espaces naturels. Les limites de la zone naturelle des berges du Rhône sont définies durablement : suppression de la zone NAiy en extension de l'urbanisation existante et de la zone NAT à vocation touristique. Les efforts sont portés sur le renouvellement urbain et le réinvestissement de la vacance pour permettre une régénération de la ville sur la ville.

▪ POUR L'HABITAT

Seul le secteur de projet « O Naturel » (travaux déjà commencés) permet la création de nouveaux logements en dehors de l'enveloppe déjà bâtie ; tout le reste du potentiel permis par le PLU est concentré dans le tissu existant : dents creuses, divisions foncières, renouvellement urbain (notamment aux abords de la gare SNCF),...

Dans les secteurs stratégiques de développement, des OAP ont été définies pour encadrer le développement futur. Elles garantissent une densité minimale de construction, une diversité des formes urbaines,... qui participent fortement à l'optimisation du faible foncier existant sur la commune.

▪ POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Aucun secteur dédié à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif n'est inscrit en extension de l'enveloppe urbaine existante dans le PLU. Une réflexion reste engagée dans le secteur de Champagnole à long terme pour envisager un équipement de type salle des fêtes.

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 des Roches de Condrieu aura des impacts sur les quantités de GES rejetées mais elles sont fortement limitées. En effet, le PLU prévoit au total et au maximum d’ici 10 ans, de l’ordre de 120 logements supplémentaires. Cette hausse au terme du PLU entraînera une augmentation des véhicules personnels, malgré la présence d’une desserte en transport en commun efficace (gare SNCF et TPR). Cette extension de l’urbanisation va également contribuer à l’augmentation des émissions des systèmes de chauffage. Néanmoins, le PLU est soucieux de contribuer à limiter l’ampleur du changement climatique en réduisant les émissions directes et indirectes de GES via les questions des transports et de performance énergétique :

- Développement des nouvelles constructions à proximité des commodités et des transports en commun : limitation des déplacements motorisés de courte distance, fin du développement organisé autour du « tout voiture »
- Amélioration du maillage doux du territoire : création de liaisons piétonnes et d’itinéraires de balade, pour encourager les déplacements piétonniers, et sécurisation des déplacements dans le centre
- 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,...

3.2. LA TOPOGRAPHIE

Le relief du territoire est peu prononcé, à l’exception des secteurs de pied de coteaux situé à l’Est.

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.

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.

4.2. LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

4.2.1. CAPTAGE D'EAU POTABLE

Suite à l'arrêt définitif de l'exploitation du puits de captage de Champagnole en janvier 2017, l'alimentation en eau potable sur la commune est exclusivement assurée par le SIE de Saint-Clair-du-Rhône, Chonas l'Ambellan et Saint-Prim. Les périmètres de protection du puits de Champagnole ne sont pas reportés dans le PLU.

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.

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 120 nouveaux logements (au maximum) sont attendus, soit une population de l'ordre de 250 habitants supplémentaires. La consommation d'eau potable devrait globalement augmenter. La ressource en eau est toutefois suffisante pour assurer l'alimentation des consommateurs potentiels.

Sur la commune, la consommation d'eau potable était de 40 m³ par habitant en moyenne en 2013. Pour évaluer les besoins en eau potable selon les hypothèses du PLU et alimenter la population d'ici 10 ans, la production devra être augmentée d'environ 10%.

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,...

4.2.4. LE RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT ET LA CAPACITE DE LA STATION D'EPURATION

La quasi totalité des constructions 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.

Les eaux usées collectées par le réseau d'assainissement collectif sont traitées à la station d'épuration de Saint-Alban du Rhône. Les débits nominaux sont presque atteints (82%) mais par la charge polluante (56%) ; les apports en eaux parasites et en eaux claires sont importants. La mise en place en 2016 d'un système d'auto-surveillance a permis une amélioration du traitement.

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

4.2.5. LES DISPOSITIFS INDIVIDUELS D'ASSAINISSEMENT

Les constructions maintenues en zone naturelle ne sont pas raccordées au réseau collectif. Un dispositif d'assainissement autonome est admis dans ces situations. Il n'est pas attendu de nouvelles habitations dans ces zones.

4.2.6. 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 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 prend en effet 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 NATURELS ET LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE

5.1. LES PELOUSES SECHES

En 2013 et 2014, un travail d'inventaire des pelouses sèches a été conduit par l'association Nature Vivante sur le territoire de l'Isère rhodanienne. Sur la commune des Roches de Condrieu, une seule zone a été identifiée : il s'agit de la rive gauche du contre-canal du Rhône. La configuration, l'ensoleillement et l'entretien de cet espace favorisent le développement de ce type de milieu.

Dans le PLU, les pelouses sèches sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Des dispositions de nature à assurer leur protection sont définies : tous les travaux de nature à porter atteinte au maintien de l'habitat naturel sont interdits, notamment les constructions, les affouillements et les remblais.

5.2. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Au vu du fort degré d'urbanisation du territoire, les milieux naturels sont limités. Toutefois, le Rhône et ses berges forment un espace naturel remarquable, qui crée, à l'échelle du grand territoire, un corridor écologique majeur. Son classement en zone naturelle assure sa préservation.

A une échelle plus fine, les espaces naturels plus secondaires sont également préservés : jardin public, poumon vert à l'entrée de la commune et pied de coteau boisé. Les boisements remarquables sur ces espaces sont classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ; le défrichement est interdit.

6. 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 :

- La structure urbaine de l'ancien village de Mariniers est préservée : le long des continuités urbaines identifiées sur le plan de zonage, l'implantation des constructions à l'alignement et en ordre continu ainsi que l'encadrement des hauteurs imposent une harmonie dans l'évolution du bâti et limitent les effets de rupture d'échelle. Les cœurs d'ilots sont maintenus faiblement bâtis
- L'interface entre le port et la ville ancienne est retravaillée : un nouvel espace de proximité route de Gerbey doit permettre d'améliorer le traitement paysagé de l'entrée de ville et le maintien d'une bande faiblement bâtie le long de la voie doit maintenir un tissu aéré
- Les espaces naturels du territoire sont préservés : ils constituent des lieux de respiration dans un territoire très fortement urbanisé
- Le patrimoine remarquable (halle, église,...) ainsi que le « petit » patrimoine (croix, statue, « grotte »,...) sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : toute modification ou suppression de ces éléments est soumise à un permis de démolir ou à une déclaration préalable
- Le PLU améliore l'intégration des constructions neuves dans leur environnement (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,...)
- Les points de vue sur le grand paysage sont préservés par le maintien d'une zone naturelle inconstructible le long du Rhône

7. LES RISQUES ET LES NUISANCES

7.1. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune des Roches de Condrieu est exposée à divers phénomènes naturels susceptibles d'affecter le territoire : inondations par le Rhône, glissements de terrains, chutes de pierres et de blocs, ruissellement sur versant et séismes.

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 PLAN DES SURFACES SUBMERSIBLES

Le territoire est couvert par le Plan de Surfaces Submersibles (PSS) du Rhône approuvé par arrêté du 27 août 1986. Le PSS vaut Plan de Prévention des Risques (PPR) et constitue une Servitude d'Utilité Publique (SUP). Aux Roches de Condrieu, les surfaces submersibles sont situées :

- Pour une partie des berges du Rhône (secteur du contre-canal), en zone B du PSS, dite complémentaire
- Pour le reste des surfaces concernées, en zone C du PSS, dite de sécurité

Dans ces zones, les prescriptions à respecter sont issues du décret du 27 août 1986, associées au PSS. Des déclarations préalables doivent être formulées en amont de certains travaux et aménagements (remblais, clôtures,...).

▪ LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION - PGRI

Le PGRI est un outil de mise en œuvre de la directive inondation pour la période 2016-2021 sur le bassin Rhône-Méditerranée.

La commune des Roches de Condrieu est classée en risque important et fait partie du périmètre du Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) de Vienne où des enjeux spécifiques sont mentionnés.

Les dispositions à respecter dans les zones définies par le PGRI sont issues du porter à connaissance des cartes du territoire à risque important d'inondation (TRI) de Vienne. Deux zones sont à prendre en compte :

- Une bande de sécurité (ou zone de sur-aléa) à l'arrière de la digue CNR. Cette bande s'étire sur une distance de 100 m à compter du pied de la digue. Après échanges avec la DDT de l'Isère, cet emplacement correspond, sur la commune, au sentier qui sépare la digue CNR a proprement parlé du contre-canal. Les bandes de sécurité ou zones de sur-aléa sont considérées comme inconstructibles : les prescriptions des zones de risques d'inondation de plaine RI 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
- Des zones sont impactées par le scénario extrême (crue millénale). Dans ces zones, il convient d'être vigilants sur la localisation des établissements publics nécessaires à la gestion d'une crise ainsi que des infrastructures de déplacement structurantes et des ICPE

▪ **LA CARTE DES ALEAS NATURELS**

Une carte des aléas naturels, datant de 1996, recense les différents risques naturels de la commune.

La transcription des aléas délimités sur la carte des aléas naturels 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.

Il a été au préalable vérifié qu'aucune nouvelle zone n'a été impactée par une catastrophe naturelle depuis l'établissement de la carte : un seul arrêté de catastrophe naturelle a été enregistré en 2000. Il portait sur des inondations et coulées de boues ayant affectés notamment les lotissements de Champagnole, rue de la Fontaine, de la Lézardière, les maisons sur Emile Romanet, rue Nationale et rue Jean Jaurès ainsi que la capitainerie le foyer logement. Des travaux sur les réseaux ont été conduits suite à cet événement pour améliorer leur capacité en cas d'événements pluvieux intense.

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

	Aléa faible	Aléa moyen	Aléa fort
Inondation de plaine « I »	En zone urbanisée : zone constructible sous conditions	Zone inconstructible sauf exceptions	
	Dans les autres cas : zone inconstructible sauf exceptions		
Chute de pierres et de blocs « P »	Zone constructible sous conditions	Zone inconstructible sauf exceptions	
Ruissellement sur versant « V »			
Glissement de terrains « G »			

7.2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La quasi totalité du territoire communal est incluse dans les zones d'aléas définies dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques de Saint-Clair-du-Rhône, prescrit par arrêté préfectoral du 09/02/2012 et en cours d'élaboration concernant les établissements ADISSEO et TOURMALINE.

Pour chaque niveau d'aléa défini, des mesures d'urbanisme doivent être respectées. À défaut de document plus récent, les règles à prendre en compte sont celles issues du Porter à Connaissance du Préfet de l'Isère de janvier 2017.

La commune des Roches de Condrieu est par ailleurs concernée par la canalisation de transport de propylène, exploitée par la société TRANSUGIL PROPYLENE, qui traverse le territoire de façon Nord/Sud. Les prescriptions à respecter sont définies dans les dispositions générales du règlement, suivant les indications du gestionnaire de l'ouvrage et dans le respect de la circulaire du 04 août 2006 relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses.

L'ensemble de ces installations ont été prises en compte dans les choix d'aménagement et de développement du PLU. Les zones de dangers ont été reportées sur le plan de zonage pour une meilleure information des pétitionnaires.

7.3. LA PRISE EN COMPTE DE LA POLLUTION DES SOLS

La base de données BASOL du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durable ne recense aucun site potentiellement pollué sur le territoire de la commune.

Toutefois, la parcelle AC 683, située rue Francisque Boulon, dans le centre ancien, a été repérée sur le plan de zonage comme pouvant présenter un risque de pollution du sol et/ou du sous-sol. Ce classement fait suite à la présence d'un établissement classé ICPE pendant de nombreuses années, qui stockait en particulier du carburant. L'absence de connaissance précise sur la nature d'une éventuelle pollution justifie la définition d'un périmètre au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition impose qu'en fonction de l'état résiduel des terrains et travaux de réhabilitation ou démolition effectués, l'aménagement du site peut être soumis à des restrictions d'usage (notamment une dépollution préalable des sols).

7.4. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

L'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011, relatif au classement sonore des voies routières en Isère, impose aux nouveaux logements de répondre aux conditions d'isolement acoustique visées par l'arrêté. Sur la commune des Roches de Condrieu, les secteurs concernés sont :

- Le long de la RD4 :
 - Sur le tronçon D4-10 (du PR 18.969 à 16.840), de catégorie 4 : la zone affectée s'étend sur 30 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée
 - Sur le tronçon D4-9 (du PR 16.400 au PR 16.840), de catégorie 4 : la zone affectée s'étend sur 30 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée
- Le long de la ligne de chemin de fer (ligne 830 000), de catégorie 1, la zone affectée s'étend sur 300 m de part et d'autre du bord du rail extérieur de la voie

8. 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 de la commune, le PLU ne peut qu'encourager 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 la commune des Roches de Condrieu 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 (m²)
- Surface de plancher (m²)
- 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, 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	2 083 habitants en 2013		
Variation annuelle moyenne	INSEE	+1,4% entre 2008 et 2013		
% de personnes de 65 ans et +	INSEE	17,7% en 2013		
% de personnes de 0 à 19 ans	INSEE	26,7% en 2013		
Taille moyenne des ménages	INSEE	2,3 en 2013		

3. L'HABITAT

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
Evolution du nombre de logements				
Nombre total de logements	INSEE	1 032 en 2013		
Nombre de résidences principales (RP)	INSEE	908 RP en 2013		
Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels	INSEE	19 en 2013		
Nombre de logements vacants	INSEE	105 en 2013		
Statuts des logements				
% de propriétaires occupants (RP)	INSEE	53 % en 2013		
% de locataires (RP)	INSEE	46 % en 2013		
% de logements locatifs sociaux par rapport aux RP	INSEE	17 % en 2013		
Nombre de logements locatifs sociaux	Mairie	151 en 2017 (hors résidence CANTEDOR)		
Taille des logements				
% de T1 / T2 / T3 dans les RP	INSEE	42,5 % en 2013		
% de T4 / T5 et + dans les RP	INSEE	57,5 % en 2013		
Typologie des logements construits				
Nombre total de permis de construire délivrés par an	Mairie Analyse des pc	72 logements autorisés entre 2004 et 2010, soit 10 logements par an en moyenne		
Nombre de logements individuels construits	Mairie	10 entre 2004 et 2010		
Nombre de logements groupés construits	Mairie	-		
Nombre de logements collectifs construits	Mairie	62 entre 2004 et 2010		

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 Oui ou Non	Programme réalisé	Observation
Nombre de logements					
« O Naturel »	Mairie	50 à 60 logements			
« Av. de la Libération Nord »	Mairie	6 logements minimum			
« Av. de la Libération Sud »	Mairie	Environ 15 logements			
Densité sur le secteur					
« O Naturel »	Mairie	Environ 25 logements à l'hectare			
« Av. de la Libération Nord »	Mairie	Environ 45 logements à l'hectare			
« Av. de la Libération Sud »	Mairie	Environ 75 logements à l'hectare			
Nombre de logements sociaux					
« O Naturel »	Mairie	19 logements locatifs sociaux			
« Av. de la Libération Nord »	Mairie	-			
« Av. de la Libération Sud »	Mairie	20% du programme			
Formes urbaines					
« O Naturel »	Mairie	Logements collectifs et logements individuels			
« Av. de la Libération Nord »	Mairie	Logements collectifs			
« Av. de la Libération Sud »	Mairie	Logements collectifs et/ou intermédiaires			

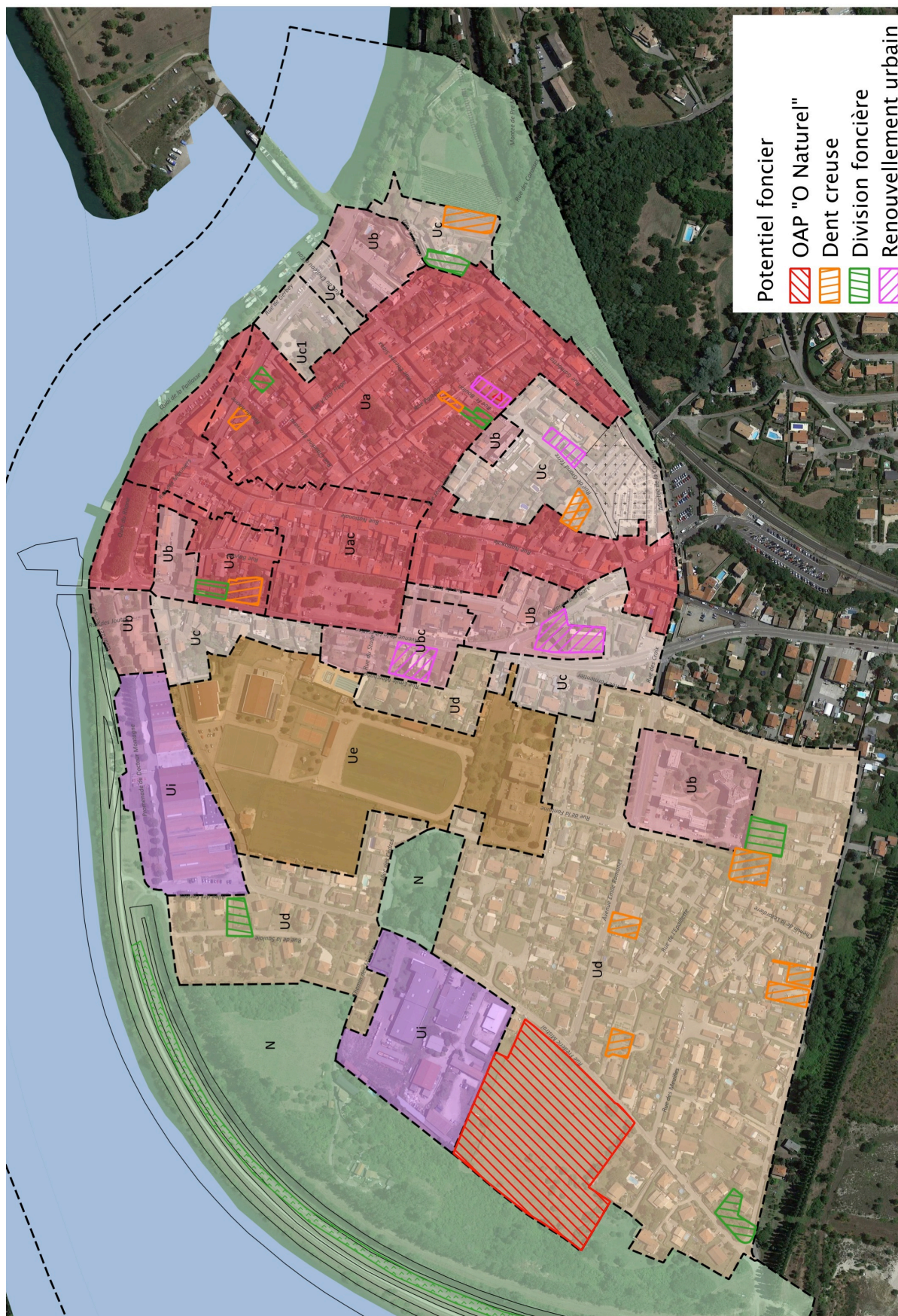
5. LE FONCIER

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
Suivi de la consommation foncière pour l'habitat				
Surface totale consommée pour le logement	Mairie	0,6 ha entre 2004 et 2010		
Surface moyenne des parcelles consommées par logement	Mairie			
Surface de la parcelle consommée par logement individuel construit	Mairie			
Surface de la parcelle consommée par logement individuel groupé construit	Mairie			
Surface de la parcelle consommée par logement collectif construit	Mairie			
Suivi de la consommation foncière pour les activités économiques ou les équipements				
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
Suivi des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis				
Nombre de logements vacants	INSEE/Mairie	105 en 2013 / 11 identifiés dans le centre ancien		
« Dents creuses »	Mairie	13 logements dont : – 3 en zone Ua – 2 en zone Uc – 5 en zone Ud		
Divisions foncières	Mairie	Environ 8 logements dont : – 3 en zone Ua – 2 en zone Uc – 3 en zone Ud		
Secteurs de projets	Mairie	« O Naturel » : environ 50 à 60 logements « Av. de la Lib. Nord » : 6 logements minimum « Av. de la Lib. Sud » : 15 logements		
Renouvellement urbain	Mairie	10 bâtiments repérés dont : - 8 dans le centre ancien - 2 dans la zone Uc		
Suivi de la consommation foncière pour les équipements				
Disponibilités foncières pour les équipements publics ou d'intérêt collectif	Mairie	-		

■ CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU TISSU BÂTI



CHAPITRE 5.

SURFACES DU POS ET DU PLU

1. LE TABLEAU DES SURFACES DU POS

Ce tableau donne les différentes zones déterminées par le POS antérieur des Roches de Condrieu.

Les surfaces ci-dessous sont issues de la numérisation du plan de zonage du POS.

Zones	Dénomination	Superficie (ha)
Parties agglomérées les plus denses de la commune	UA	11,5
Extension de l'urbanisation	UB	11,4
Extension de l'urbanisation	UC	20,5
Zone à vocation touristique	UT	1,7
Zone réservée aux activités économiques	UI	1,7
Terrains affectés au fonctionnement du service public ferroviaire	UZ	0,7
Total Zones U		47,5
Zone naturelle d'urbanisation future à vocation d'habitat	NAC	3,7
Zone naturelle d'urbanisation future à vocation touristique	NAT	2,5
Zone naturelle d'urbanisation future à vocation économique	NAi	7,2
Total Zones NA		13,4
Zone à vocation naturelle	ND	43,1
Total Zone ND		43,1

2. 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	Parties agglomérées denses de la commune, formant le centre ancien	11,9
Ub	Secteurs de renforcement de l'urbanisation dans le centre	4,7
Uc	Secteurs d'extension du centre ancien	5,7
Ud	Secteurs de développement résidentiel	19,5
Ui	Zones à vocation économique	4,0
Ue	Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif	5,7
TOTAL ZONES URBAINES		51,5

▪ LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

	Définition	Surface (ha)
N	Zone naturelle et forestière	52,6
TOTAL ZONE NATURELLE		52,6