

COMMUNE DES ROCHES DE CONDRIEU

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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



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

SOMMAIRE

Préambule.....	5
ORIENTATION N°1 « Adapter le développement communal aux caractéristiques du territoire ».....	7
ORIENTATION N°2 « Renforcer la centralité de la commune, en offrant de nouvelles sociabilités et un cœur dynamique »	11
ORIENTATION N°3 « Améliorer le fonctionnement communal ».....	15
ORIENTATION N°4 « Maintenir une économie diversifiée »	19
ORIENTATION N°5 « Affirmer le capital naturel et paysager, sources d'attractivité touristique et de qualité de cadre de vie »	23
CARTE DE SYNTHÈSE	27

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit le projet communal pour la dizaine d'années à venir. Il présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire de la commune.

Ces orientations générales s'appuient sur le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et les objectifs définis par la commune.

Le PADD constitue le cadre de référence permettant d'assurer la cohérence des différentes actions concernant l'aménagement à moyen et long termes et de faire prévaloir des principes fondamentaux énoncés au titre des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

Art. L.101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Art. L.101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du culturel*
- e) Les besoins en matière de mobilité*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en état des continuités écologiques

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Le PADD se construit également en se référant aux principes fondateurs du développement durable, qui supposent simultanément :

- la satisfaction des besoins actuels sans compromettre ceux de demain
- la mixité des fonctions : l'évolution du territoire doit conjuguer la croissance économique, la cohésion sociale et le respect de l'environnement
- l'adhésion des différents acteurs du territoire au projet via une démarche de concertation

LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DES ROCHES DE CONDRIEU

L'ambition du projet communal est de définir le juste équilibre entre développement urbain, développement économique, cohésion sociale, préservation et valorisation des éléments de singularité environnementale et paysagère du territoire. Il s'agit de rechercher un modèle de développement axé sur la qualité et non sur la quantité et d'inscrire la commune dans des logiques territoriales plus larges que l'échelle communale : celles des bassins de vie, des agglomérations de la Vallée du Rhône et du SCoT des Rives du Rhône.

Le développement futur souhaité par la commune des Roches de Condrieu repose sur cinq orientations :

- ORIENTATION N°1 : « *Adapter le développement communal aux caractéristiques du territoire* »
- ORIENTATION N°2 : « *Renforcer la centralité de la commune, en offrant de nouvelles sociabilités et un cœur dynamique* »
- ORIENTATION N°3 : « *Améliorer le fonctionnement communal* »
- ORIENTATION N°4 : « *Maintenir une économie diversifiée* »
- ORIENTATION N°5 : « *Affirmer le capital naturel et paysager, sources d'attractivité touristique et de qualité de cadre de vie* »

ORIENTATION N°1



**« ADAPTER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL AUX CARACTERISTIQUES
DU TERRITOIRE »**

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Pour demain, le projet communal encadre le développement urbain. La maîtrise de la croissance démographique et du développement économique 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, de protection contre les risques et les nuisances et d'adéquation avec la capacité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

→ ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT AVEC LE STATUT DE « VILLE »

L'enjeu du PLU est de définir un niveau de développement urbain adapté au territoire, en cohérence avec les prescriptions supra-communales du SCoT des Rives du Rhône et du PLH de la CCPR, qui assurent un équilibre général dans le développement du grand territoire.

Il s'agit plus précisément de :

- Sur le plan démographique :
 - Permettre la construction de nouveaux logements sur la commune (env. 125 logements au maximum sur la durée du PLU), à la fois pour accueillir une population extérieure mais également pour maintenir sur place la population rochelaise (décohabitation, séparation, vieillissement,...)
 - Maintenir un niveau de population adapté au niveau d'équipement de la commune (équipements publics et réseaux)
- Sur le plan économique : assurer une vocation de proximité, avec un rayonnement local

→ COMPOSER AVEC UN TERRITOIRE TRES RESTREINT EN SUPERFICIE ET DONT LE FONCIER DISPONIBLE EST LIMITE

Le projet commun doit permettre de concilier poursuite du développement urbain et faiblesse des ressources foncières. Pour cela, il définit une enveloppe urbaine adaptée aux besoins de développement sur la dizaine d'années à venir, en optimisant les surfaces urbanisables et les espaces déjà urbanisés.

Il s'agit plus précisément de :

- Ajuster l'enveloppe bâtie aux besoins réels des 10 prochaines années
- Encadrer les sites de développement par des OAP (optimisation du foncier, cohérence de l'aménagement, mixité des programmes, mutualisation des infrastructures,...)
- Réserver le développement en extension à des opérations d'ensemble (pas d'urbanisation au coup par coup), pour préserver des espaces naturels :
 - Opération « O Naturel » (2,5 ha)
 - Zone d'équipements de Champagnole (existante au POS)
- Assurer le reste des besoins (tous usages confondus) au sein du tissu existant, pour optimiser le faible foncier disponible :
 - Comblement des dernières « dents creuses »
 - Renouvellement urbain par démolition totale ou partielle de bâtiments existants (ancienne Maison de Confection, ancien bâtiment d'activités situé au carrefour entre l'avenue de la Libération et la rue de la gare,...)
 - Réhabilitation du bâti ancien et réinvestissement des bâtiments vacants dans le centre ancien

En matière de modération de la consommation d'espace, le projet limite donc les extensions urbaines et encourage les dynamiques de renouvellement de la ville sur la ville, en particulier au cœur du centre-village et à proximité de la gare ferroviaire. Pour assurer le développement résidentiel sur la dizaine d'années à venir, moins de 2,2 ha seulement seront nouvellement urbanisés. Le projet poursuit donc la dynamique de très faible consommation d'espace déjà enregistrée sur le territoire depuis le début des années 2000. À échéance du PLU, la densité moyenne de population devrait augmenter d'environ 10% sur la commune, alors que l'extension de l'urbanisation devrait représenter de l'ordre de 4% (zone « O Naturel » et secteur d'équipement de Champagnole).

→ **PROTEGER LES PERSONNES ET LES BIENS DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Le territoire rochelais est exposé à différents risques naturels et technologiques. L'objectif du projet communal est de mettre en place les conditions nécessaires à la protection des personnes et des biens face aux risques ainsi que de réduire, lorsque cela est possible, la vulnérabilité du territoire.

Il s'agit plus précisément de définir des secteurs de développement à l'écart des zones exposées aux risques naturels et technologiques connus :

- Prendre en compte la carte des aléas naturels de 1996
- Tenir compte du PSS et du PGRI (zone de TRI avec bande de sur-aléas et scénario extrême d'inondation)
- Intégrer les éléments de connaissance de l'étude du PPRT dans l'attente de son approbation
- Respecter les prescriptions éditées par les gestionnaires d'ouvrages présentant un risque technologique (canalisation de propylène)

ORIENTATION N°2

**« RENFORCER LA CENTRALITE DE LA COMMUNE, EN OFFRANT DE
NOUVELLES SOCIABILITES ET UN CŒUR DYNAMIQUE »**

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

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 sur la rue s'est progressivement essoufflée. Un glissement vers l'avenue de la Libération et la place Charles de Gaulle s'est opéré.

→ RENFORCER LA CENTRALITE ET DEFINIR DES LIMITES AU CENTRE-VILLAGE

Pour permettre à cette « nouvelle » centralité de s'affirmer en tant que cœur dynamique de la commune, à la fois d'un point de vue commerçant, social et urbanistique, le projet vise à lui donner des limites claires.

Il s'agit pour cela de :

- Afficher plus clairement la centralité comme lieu de convivialité, de rencontre et de services : un centre organisé autour de la place Charles de Gaulle et le long de l'avenue de la Libération, à l'Ouest du centre historique développé rue Nationale
- Concentrer dans le centre l'offre commerciale et de services de proximité, sans étirement excessif le long de la RD 4 :
 - Protection des linéaires de commerces et services existants le long de l'avenue de la Libération et autour de la place Charles de Gaulle
 - Création de nouveaux commerces/services dans le centre
 - Possibilité de changement de destination des anciens rez-de-chaussée commerciaux du centre ancien en habitation à condition que l'ensemble des dispositifs liés à l'ancien commerce soient totalement démontés ou soient intégrés de manière harmonieuse au nouveau projet
- Poursuivre les efforts de requalification de la place Charles de Gaulle, pour offrir de nouveaux lieux de sociabilité à la population
- Renforcer la sensation de centralité par la structuration de l'espace bâti (travail sur les hauteurs notamment)
- Améliorer le maillage piétonnier en direction du centre depuis les zones d'équipements et les différents quartiers habités pour favoriser les déplacements doux (cf. orientation 3)

ORIENTATION N°3

« AMELIORER LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL »

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

L'augmentation de la population, conjuguée à une évolution des pratiques des habitants en matière de déplacements, d'habitudes d'achat, de télécommunications,..., impose une adaptation continue du territoire. De ce fait, le projet communal a pour objectif de répondre aux nouveaux besoins de la population et des entreprises en matière de logements, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de déplacements, de réseaux publics et de communications numériques.

→ PERMETTRE A TOUS DE SE LOGER SUR LA COMMUNE

Maintenir une offre en logements diversifiée sur la commune pour permettre à tous de trouver un logement, en cohérence avec les prescriptions du SCoT des Rives du Rhône et le PLH de la CCPR.

Pour cela, il s'agit de conserver la diversité du parc de résidences principales :

- en terme de taille : construction de petits logements et de logements familiaux, pour répondre à l'ensemble des besoins et permettre les parcours résidentiels sur la commune
- en terme de forme : mixité des programmes à l'échelle de l'opération ou de la commune, avec des logements individuels, des logements individuels groupés et des logements collectifs et/ou intermédiaires
- en matière de mixité sociale, dans une optique de solidarité : une servitude de mixité sociale est définie au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble de la commune pour assurer une construction équilibrée dans les différentes opérations structurantes, dans un souci d'équité géographique, et dans le secteur du centre-ville, à proximité des commerces, services et équipements

→ ANTICIPER SUR LES BESOINS FUTURS EN EQUIPEMENT

Le projet prévoit d'adapter sur le long terme l'offre en équipements publics, en optimisant leur fonctionnement et en mutualisant les moyens.

Il s'agit plus précisément de prévoir les réserves foncières suffisantes à l'extension des équipements existants ou à la création de nouveaux équipements, en lien avec l'accroissement démographique, dans un souci de complémentarité à l'échelle intercommunale :

- Extension du cimetière
- Réflexion autour du devenir de la résidence CANTEDOR
- Zone d'équipement à long terme (équipement socio-culturel de type salle des fêtes)

→ ENCOURAGER AU DEVELOPPEMENT DES MODES DOUX

La faible étirement du territoire permet d'affirmer l'importance de l'essor des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle : marche à pied, cycles, TPR, train,...

Pour cela, il s'agit de :

- Poursuivre le maillage de liaisons douces, à la fois dans les opérations nouvelles et dans le tissu existant
- Revoir la signalétique pour les piétons afin d'insister sur la faiblesse des distances à parcourir entre les différents pôles attractifs du territoire : port, centre-ville, équipements, berges du Rhône,...
- Accentuer les efforts de renouvellement urbain et de lutte contre la vacance à proximité de la gare SNCF, en cohérence avec les prescriptions du SCoT des Rives du Rhône autour des « pôles gare »

- Créer de nouvelles poches de stationnement dans le centre ancien pour endiguer la problématique de stationnement sauvage par la démolition de bâtiments vétustes ou ayant peu de qualité architecturale

→ **AMELIORER LES RESEAUX**

Le projet prévoit d'adapter sur le long terme l'offre en équipements publics, en optimisant leur fonctionnement et en mutualisant les moyens.

Il s'agit plus précisément de :

- Assurer une alimentation en eau potable de qualité et en quantité suffisante pour répondre aux besoins de la population future : abandon du puits de Champagnole comme captage principal et branchement permanent sur le réseau du SIE de Chonas l'Ambellan / Saint-Prim / Saint-Clair-du-Rhône
- Poursuivre les travaux de création de réseaux d'assainissement séparatifs lorsque cela est possible et dans les nouvelles opérations, pour améliorer la gestion des eaux de pluie et de ruissellement et limiter les apports d'eaux claires dans la STEP de Saint-Alban du Rhône
- Maintenir un bon niveau de desserte en communications numériques, en s'inscrivant dans les différents projets supra-communaux de développement de l'offre

ORIENTATION N°4

« *MAINTENIR UNE ECONOMIE DIVERSIFIEE* »

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Le tissu économique de la commune est marqué par une importante diversité : activités en lien avec le tourisme, activités artisanales et tertiaires, commerces et services de proximité,...

Le projet communal a pour objectif de maintenir ces emplois 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 des conflits d'usages.

→ MAINTENIR LES CONDITIONS NECESSAIRES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Il s'agit de :

- Assurer le maintien d'une activité touristique en lien avec le port de plaisance et la base de loisirs intercommunale :
 - Protection des linéaires de commerces, services et site d'hébergement hôtelier situés à proximité du port
 - Réflexion sur l'amélioration de la signalétique pour les piétons, en partenariat avec l'Office de Tourisme du Pays Roussillonnais, pour permettre une découverte à pied des bords du Rhône mais également du centre ancien et des commerces de la commune ; lien avec la gare à afficher plus clairement
- Développer l'activité commerçante et de services dans le centre-ville (cf. orientation 2)
- Maintenir la zone d'activités de Champagnole dans sa vocation artisanale
- Favoriser la mixité des fonctions au sein des zones résidentielles lorsqu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitat

ORIENTATION N°5

**« AFFIRMER LE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER, SOURCES
D'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE ET DE QUALITE DE CADRE DE VIE »**

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

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

→ MAINTENIR DURABLEMENT LES BERGES DU RHONE EN ZONE NATURELLE, PRINCIPAL SITE NATUREL DU TERRITOIRE

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. La préservation de cet espace est primordial au fonctionnement écologique du territoire et à la préservation du cadre de vie.

Il s'agit donc de :

- Définir des limites entre la zone naturelle et les espaces de développement de l'urbanisation pour le long terme, afin de préserver un réservoir de biodiversité (corridor écologique) et un patrimoine naturel lié au fleuve ; les sites de développement futur en limite de la zone naturelle devront prévoir des pénétrantes vertes pour assurer une transition douce et limiter les îlots de chaleur
- Mener des actions de création de cheminements de découverte, d'installation de parcours de santé,... pour permettre une découverte du lieu
- Assurer une réglementation de la zone compatible avec les missions de la Compagnie Nationale du Rhône d'entretien et d'édification d'ouvrages ou équipements liés à ses activités sur le domaine concédé

→ AMELIORER L'INTERFACE ENTRE LE PORT ET LA VILLE, A LA FOIS ENTREE DE VILLE ET ZONE SENSIBLE D'UN POINT DE VUE PAYSAGER

Le centre ancien de la commune et l'espace autour du port de plaisance constituent deux secteurs singuliers de la commune. Pour permettre leur valorisation respective, le projet communal vise à améliorer l'interface l'un et l'autre.

Il s'agit pour cela de :

- Maintenir une bande faiblement bâtie au Sud de la route de Gerbey (jardins, cours, appentis,...) pour conserver un paysage ouvert et préserver la silhouette du centre ancien
- Préserver un « poumon vert » en entrée du centre ancien, au Nord-Est du territoire
- Aménager un espace vert public à proximité de la rue du château d'eau, en lieu et place de fonds de jardins, afin d'offrir un espace de proximité aux riverains, sécuriser les débouchés sur la route départementale par la création d'un accès mutualisé et offrir un traitement de qualité de la transition entre espace public et espace privé

→ AFFIRMER LES RICHESSES PATRIMONIALES DU TERRITOIRE

Le territoire est ponctué d'éléments patrimoniaux, qu'ils soient bâtis ou naturels. Pour permettre de sauvegarder les éléments les plus singuliers et les plus caractéristiques de l'identité locale, le projet met en place des outils de protection efficace. L'enjeu est la pérennité et la transmissibilité de ce patrimoine aux générations futures.

Pour cela, le projet prévoit de :

- Protéger les éléments de patrimoine remarquable (église, halle, école publique,...) ainsi que le « petit patrimoine » (croix, statue,...)
- Préserver la structure urbaine du centre ancien :

- Imposer une implantation à l'alignement des voies des constructions sur les rues structurantes : rue Victor Hugo, rue Nationale, rue Pasteur,...
 - Maintenir des cœurs d'îlots verts et faiblement construits : les extensions des constructions existantes sont autorisées ainsi que des annexes mais pas de nouvelles constructions
 - Permettre des démolitions ponctuelles pour aérer le tissu et permettre une valorisation des bâtis environnants
- Maintenir les grands alignements d'arbres sur les espaces publics : parking de la Traille,...

→ **PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET INTEGRER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DANS L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME**

Pour conserver la biodiversité locale et assurer la pérennité des espèces sur le territoire, le projet définit les mesures nécessaires à la préservation du cadre naturel remarquable.

Il s'agit notamment de :

- Préserver et valoriser le patrimoine naturel de la commune :
 - Préserver les abords du Rhône qui contiennent boisements, milieux enherbés et pelouses sèches, afin de limiter la fragmentation des habitats naturels
 - Maintenir les grands boisements existants par des outils de protection adaptés aux besoins d'évolution et de renouvellement (Espace Boisé Classé ou espace protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) : berges du Rhône, jardin public, pied de coteau boisé,...
 - Lutter contre les espèces envahissantes, qui appauvrissent la biodiversité et peuvent être de plus en plus difficiles à éradiquer : renouée du Japon (sur les digues du Rhône) et ambroisie en particulier
- Promouvoir des formes urbaines plus économes en espace et en énergie
- Favoriser les projets de type « éco-quartiers » et l'expression de formes architecturales contemporaines intégrant la qualité environnementale
- Intégrer les concepts de la construction bio-climatique

CARTE DE SYNTHESE



Canalisation TRANSUGIL
(reportée à titre indicatif)

Frange sur le port à
maintenir faiblement bâtie
et à requalifier

Capitainerie

Port de
plaisance

Base nautique

Zone d'équipement
à long terme

Zone
d'équipements
sportifs

Maintien de la zone
artisanale sans
extension

Jardin
public

Zone naturelle

Zone de développe-
ment à vocation
d'habitat «O Naturel»

Mairie

École
publique

École privée

Église

Poumon vert
à conserver

Centralité à réaffirmer

Résidence
Cantedor

Cimetière


















Extension du
cimetière

Gare

SAINT-CLAIR-DU-RHÔNE

Limite de la zone d'étude d'aléas moyens du PPRT
(reportée à titre indicatif)

Limite de la zone d'étude d'aléas moyens + du PPRT
(reportée à titre indicatif)

- | | | | | |
|---|---|--|---|--|
|  Zone naturelle à maintenir durablement |  Coeur d'îlot «vert» à maintenir |  Linéaire commerciale à préserver |  Alignement d'arbres à conserver |  Trame verte pénétrante |
|  Zone à vocation d'équipement |  Secteur de renouvellement urbain |  Linéaire commerciale à créer |  Élément patrimonial à maintenir | |
|  Zone à vocation artisanale |  Espace vert à aménager |  Liaison douce existante, à maintenir voire renforcer |  Alignement des façades sur voie à maintenir | |
|  Zone à vocation d'habitat |  Périmètres d'étude du PPRT (reportés à titre indicatif) |  Liaison douce à créer |  Cône de vue à protéger | |