

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

Commune de
Saint-Rambert d'Albon



1.2

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Partie 2 - Justification des choix retenus

Prescription

Délibération du Conseil Municipal
14 mai 2007

Arrêt du 2^{ème} projet :

Délibération du Conseil Municipal
01/06/2018
(Débat du PADD en Conseil municipal
30/03/2018)

Approbation du 2^{ème} projet :

Délibération du Conseil Municipal
21/12/2018

Version destinée à être approuvée

**Vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du
21 décembre 2018**

Table des matières

Préambule : Le Rapport de Présentation, socle de cohérence d'un projet global	4
2^{ème} PARTIE : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	5
CHAPITRE 1 : Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation	5
1. Le projet communal et sa traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	5
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et leur compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	7
CHAPITRE 2 : Les objectifs de production de logements et de densification traduisant les intentions de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	27
CHAPITRE 3 : Le projet réglementaire	29
1. Le règlement graphique.....	29
2. Le règlement écrit.....	34
CHAPITRE 4 : Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan	37
CHAPITRE 5 : La prise en compte du souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement dans le plan ainsi que des effets et incidences attendus de sa mise en œuvre.	39

Préambule : Le Rapport de Présentation, socle de cohérence d'un projet global

Le présent document constitue la seconde partie du rapport de présentation qui, au titre de **l'article L151-4 du code de l'urbanisme** :

- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

En application de **l'article R151-2 du code de l'urbanisme**, cette partie du rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3- La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6;
- 4- La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5- L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 (Le PLU de Vienne n'est pas concerné, ne mettant pas en place ces dispositions)
- 6- Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

En application de **l'article R151-4 du code de l'urbanisme**, cette partie du 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.

En application du **3e alinéa de l'article R151-1 du code de l'urbanisme**, cette partie 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.

2^{ème} PARTIE : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 1 : Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. Le projet communal et sa traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Sur la base du diagnostic territorial et notamment de l'état initial de l'environnement, l'équipe municipale a défini les grands axes d'un projet communal formalisé dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Une nécessité de continuer à se développer tout en prenant en compte les enjeux de lutte contre l'étalement urbain

Ce projet communal doit notamment permettre à la commune de poursuivre son nécessaire développement. En effet, du fait de la présence d'une gare d'importance sur le territoire et plus largement d'une très bonne desserte routière, autoroutière et fluviale, le SCoT de rives du Rhône a identifié la commune de Saint-Rambert d'Albon comme une commune à enjeux pour participer à l'accueil de nouveaux arrivants.

Au sein de la communauté de communes Porte de DrômArdèche, Saint Rambert est également une commune à fort enjeux puisqu'elle accueille une partie importante du parc d'activités AXE 7 géré et développé par la communauté de communes. Le parc étant voué à continuer à se développer fortement dans les années à venir, il est important d'anticiper l'installation de nouveaux arrivants.

Néanmoins, il convient de repenser les modalités de développement urbain. En effet, le diagnostic a mis en évidence un développement très important des zones d'habitat ces dernières années. Si ce développement s'est fait en continuité du tissu urbain central préexistant entre la voie ferrée et l'autoroute A7, il s'est également très largement étendu à l'Est de l'autoroute avec un développement très important des hameaux situés dans la plaine agricole. Il en a découlé une consommation inquiétante d'espaces naturels et agricoles, d'autant plus importante que la quasi-totalité de l'extension de ces hameaux s'est faite sous forme d'habitat pavillonnaire peu dense.

Le projet porté par la commune consiste donc à stopper le développement des hameaux à court et moyen terme en dessinant des zones urbaines respectant strictement les périmètres actuellement urbanisés. Le potentiel constructibilité dans les dents creuses situées à l'intérieur de ce périmètre est de plus relativement important : environ 70 logements. La réhabilitation de logements vacants relativement nombreux sur la commune devrait également permettre l'accueil de nouveaux arrivants sans nécessité d'extension urbaine. Il semble raisonnable de projeter la réhabilitation de 10% de ces logements sur les 12 ans de perspective du PLU soit environ 30 logements.

Outre l'exploitation des dents creuses, le développement pourra s'opérer sous forme de renouvellement urbain, en priorité sur des secteurs situés à proximité immédiate de la gare. Deux secteurs d'importance ont été identifiés : au Nord de la rue des Claires dans le quartier de Clairval, et entre les rues Jules Védrines et Lucien CHAUTANT. Les OAP projetées sur ces secteurs visent à densifier fortement le quartier de la gare tout en respectant le tissu urbain alentour.

Enfin, du fait de sa proximité et de sa bonne liaison avec le centre et ses services, administrations, équipements, et commerces ; et afin de rationaliser les déplacements, Fixemagne a été identifié comme le seul hameau de la commune susceptible de s'étendre de manière raisonnée. La encore pas question de suivre le développement des dernières années. Des terrains ont été identifiés en limite Est du hameau et font l'objet d'une OAP visant à densifier le tissu urbain sans jurer avec le paysage rural de ce secteur.

Toutes ces dispositions permettront également des investissements en infrastructures (voirie, assainissement, adduction en eau potable...) bien moins importants.

Deux dents creuses d'importance ont également été identifiées pour accueillir les nouveaux arrivants au sein du tissu urbanisé :

- La première située à Tulandière Nord est enserrée entre le tissu urbain d'habitat existant au Nord et la zone industrielle de Tulandière au Sud ;
- La seconde située au centre du hameau de Coinaud est pour sa part enserrée au sein du tissu urbain existant.

Sur le plan démographique, le projet de développement s'appuie sur les seuils définis par le SCoT et traduits par le PLH.

Ces documents de hiérarchie supérieure au PLU ouvrent la possibilité de construire environ 50 logements par an, soit environ 670 logements sur les 12 ans de perspective du PLU ce qui maintiendra un rythme de croissance démographique de l'ordre de 1 à 1.5% par an.

Vers un encouragement des déplacements alternatifs à la voiture

Le développement nécessaire de la commune précédemment évoqué doit aussi contribuer à maîtriser les déplacements automobiles dans un contexte de ville traversée par des flux extérieurs. Aussi le projet s'appuie sur une volonté de proposer des modes alternatifs à la voiture.

Des solutions seront apportées au stationnement des véhicules à proximité de la gare afin d'encourager les utilisateurs à emprunter les transports ferroviaires. Une aire de covoiturage sera mise en place à proximité du demi-échangeur en projet. Une amélioration des cheminements piétonniers du centre sera apportée afin de faciliter l'accès aux différents équipements et de réduire les temps de trajet. Enfin, un cheminement cyclable devrait permettre à terme de rejoindre la plaine agricole depuis la gare.

Une nécessité de relancer la production de logements sociaux

Si la commune de Saint-Rambert d'Albon présentait un taux suffisant de logements sociaux il y a encore dix ans, l'arrêt total de production de ce type de logements ces dernières années a fait chuter le taux de logements conventionnés à 15.3% du parc total de logements. Afin de se rapprocher des 20% préconisés par le SCoT et repris dans le PLH, la commune a décidé d'imposer la production logements sociaux dans tout projet d'importance mis en chantier et notamment dans les OAP. Il est très important que ces logements soient raisonnablement répartis sur le territoire communal dans un objectif de mixité sociale et c'est le cas puisque des OAP sont projetées sur les secteurs de Village Sud, Fixemagne, Tulandière Nord et Coinaud.

Des espaces naturels et agricoles à préserver

Outre la simple prise en compte des zones naturelles et agricoles de l'ancien POS, la commune a fait réaliser une étude environnementale très complète afin de définir l'état initial de l'environnement et ainsi de mettre en place un zonage environnement prenant en compte les enjeux du territoire. Ce zonage a été repris tel quel et s'est imposé à la définition des autres zones. Les seuls arbitrages qui ont pu être réalisés l'ont été à la marge au profit d'un classement en zone agricole sans remettre en cause l'équilibre floristique et faunistique du territoire. Des zonages spécifiques permettent ainsi de protéger les corridors écologiques tant pour le déplacement de la faune que la préservation de la flore, les zones humides, les pelouses sèches...

Des échanges avec la chambre d'agriculture et directement avec les exploitants agricoles de la commune ont permis en parallèle la réalisation d'un diagnostic ayant fait ressortir les enjeux et les besoins du monde agricole partie intégrante de l'héritage communal dans un objectif de conservation.

Un besoin de préservation des commerces et services du centre-ville

Face à la disparition des commerces de proximité du centre-ville au profit des grands complexes commerciaux alentours, l'équipe communale a souhaité remédier au problème ou pour le moins ne pas continuer à l'aggraver. C'est pourquoi, sauf exception dûment justifiée, les commerces et activités de service sont interdites dans l'intégralité des zones d'activités économiques projetées sur la commune. En parallèle une interdiction de changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée d'immeuble dans certaines rues stratégiques de l'hyper centre a été mise en place.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et leur compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le présent PLU comporte 7 OAP qui seront réalisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble :

- Secteur Gare 1 et 2 ;
- Secteur Village Sud
- Secteur Fixemagne - Entrée de ville Est ;
- Secteur Coinaud ;
- Secteur Tullandière ;
- Secteur AXE 7 - ZAD 1.

3.1. OAP Secteur Gare 1

Définition du secteur de l'OAP

Comme explicité dans le diagnostic, le SCoT des Rives du Rhône préconise sur la commune de Saint-Rambert-d'Albon une production minimale de 9 logements / an / 1 000 habitants (soit environ 670 logements sur les 12 ans du PLU) du fait de son appartenance à l'agglomération Roussillon – Saint-Rambert-d'Albon. Un des points forts de la commune étant de posséder une gare et afin de limiter les déplacements, il est donc prévu de construire une grande partie de ces logements à proximité immédiate de cette dernière. Cela permettra de densifier le centre-ville et évitera l'étalement urbain en périphérie et dans les hameaux. A noter qu'une étude urbaine est en passe d'être lancée sur ce secteur conjointement entre la commune et la Communauté de communes et en collaboration avec l'EPORA.

Pour ce faire, il a d'abord été envisagé d'utiliser les terrains disponibles à proximité Est de la gare, de l'autre côté de la voie de chemin de fer. Il s'agit des terrains classés en zones UC d'habitation et UI d'activités de l'ancien POS. La partie Sud (UI) est occupée par une entreprise industrielle de confection

de liners et de couvertures de piscines ainsi que de membranes armées. A noter que cette activité ne nécessitant pas spécifiquement la proximité de la gare pourrait tout à fait être relocalisée dans une autre zone d'activités du territoire communal, en périphérie du centre, afin de libérer de l'espace pour des occupations du sol plus appropriées au centre-ville. La partie Nord (UC), pourtant constructible dans l'ancien POS, ne présente qu'une construction.

Les terrains en question bénéficient de la proximité du Rhône à l'Ouest ce qui serait très agréable pour les éventuels habitants. Néanmoins, la proximité immédiate à l'Est de la voie ferrée ainsi que de la RN7 occasionneraient trop de nuisances. Cette première option a donc été abandonnée.

C'est donc dans le quartier du Clairval que des terrains ont été identifiés à proximité immédiate de la gare (moins de 500 mètres) pour accueillir une part importante de la construction de logements sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, plus précisément un secteur limité par la rue des Claires au Sud, la rue du Terraly à l'Est, la RN7 (avenue de Lyon) puis la Gare à l'Est, le ruisseau des Collières au Nord-Ouest et le quartier du Val d'Or au Nord-Est.

Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'AOP

La zone est occupée d'Ouest en Est par :

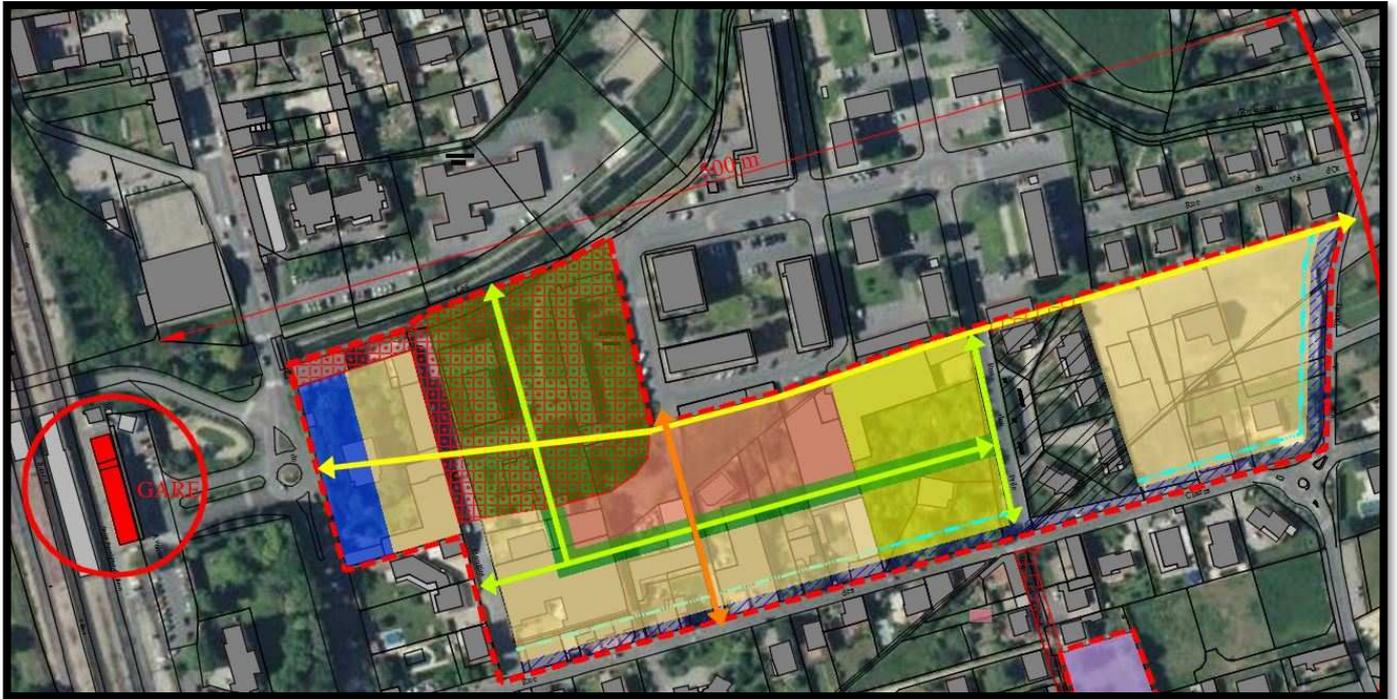
- une maison de caractère avec un parc arboré présentant un certain intérêt patrimonial mais à l'abandon et en très mauvais état à l'Ouest ;
- des bâtiments anciens le long de l'allée des bougies ;
- l'allée des bougies ;
- des terrains propriété communale accueillant les services techniques destinés à être déplacés et l'ancienne crèche ;
- une friche industrielle ;
- une maison sur un parc arboré ;
- la rue des Prés ;
- un lotissement d'habitation relativement récent ;
- une propriété inoccupée depuis le déplacement d'une activité de commerce de bois à Salaise/Sanne.

En limite de l'OAP, le long des rues des Claires, du Terraly et de l'allée des Bougies, la typologie du bâti existant correspond à des maisons de ville ou des pavillons, de plain-pied et en R+1.

En limite Nord, le quartier du Val d'Or est occupé par des bâtiments collectifs variant du R+3 au R+4.

Au Nord-Est enfin, un lotissement d'habitat pavillonnaire présentant des constructions en R+1 existe en limite de l'OAP. Il est à noter que ces constructions ne présentent aucune ouverture au Sud du côté de l'OAP projetée.

Présentation de l'OAP et justification des choix retenus

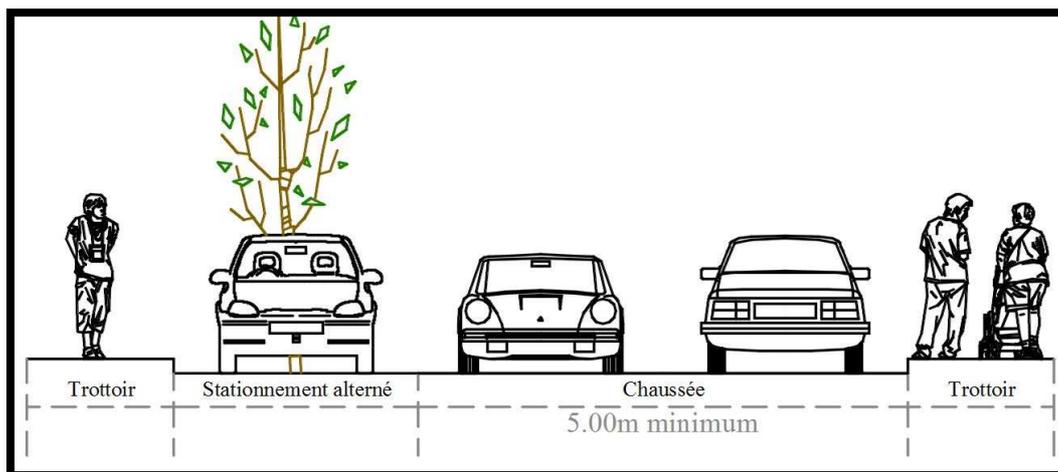


9

OAP secteurs Gare 1 et 2 : opérations d'aménagement d'ensemble		Echelle : 1/2000
<p>OAP Gare 1 : Logements collectifs et intermédiaires Capacité globale de l'opération : environ 130 logements sur 2.1 hectares Densité moyenne : 60 logements/hectare</p>		<p>OAP Gare 2 : Logements intermédiaires Capacité globale de l'opération : environ 50 logements sur 1.4 hectares Densité moyenne : 35 logements/hectare</p>
<p>Légende :</p>		
<p>--- Périmètre de l'OAP</p> <p> Zone rouge du PPRI Terrains non constructibles</p> <p> Habitat collectif (90 logements / hectare minimum) R+3 minimum / R+4 maximum</p> <p> Habitat intermédiaire et/ou petits collectifs (45 logements / hectare minimum) R+1 minimum / R+2 maximum</p> <p> Habitat intermédiaire (40 logements / hectare minimum) R+1 uniquement</p> <p> Equipements collectifs (possibilité de logements en étage) R+1 minimum / R+2 maximum</p> <p> Espace public face à la gare</p>	<p> Bâti résidentiel existant</p> <p> Emplacement réservé pour élargissement de l'impasse des Claires entre la rue des Claires et l'OAP Gare 2 / réalisation d'un cheminement doux</p> <p> Zone d'extension éventuelle à long terme sur les fonds de parcelles voisines au Sud et à l'Est</p> <p> Emprise des rues des Claires et du Terraly à réaménager selon le profil de principe annexé</p> <p> Front bâti en retrait de l'alignement à respecter pour l'implantation des façades sur les rues des Claires et du Terraly</p> <p> Principe de connexions viaires avec trottoir à aménager</p> <p> Principe de connexion viaire en attente pour extension éventuelle de l'urbanisation au Sud et à l'Est</p> <p> Principe de cheminements piétons à créer ou à conserver</p> <p> Principe de cheminements doux piétons/cycles séparés à aménager</p> <p> Coeur d'îlot paysager</p> <p> Périmètre de 500m autour de la gare</p>	

Connexions viaires et cheminements doux

Tout d'abord, il est prévu d'élargir la rue des Claires ainsi que la rue du Terraly conformément au gabarit ci-dessous qui prévoit une bande de roulement double sens de 5 mètres minimum, une bande de stationnement, idéalement alterné de part et d'autre de la voie, agrémentée d'arbres et permettant de faire ralentir la circulation, ainsi qu'un ou deux trottoirs.



Gabarit de principe (non opposable)

Une connexion viaire Nord-Sud sera créée au centre du secteur afin de constituer une 2^{ème} liaison au quartier du Val d'Or depuis la rue des Claires.

Un cheminement doux à usages séparés piétons / cycles sera aménagé en limite Nord de l'OAP partant de la rue du Terraly et débouchant sur le rond-point faisant face à la gare. A moyen ou long terme, il pourrait-être intéressant de prolonger ce cheminement de manière à accéder en sécurité au passage sous l'autoroute existant au bout de la rue des Parlants afin d'accéder à la plaine agricole à l'Est. Ce prolongement pourrait, sous couvert d'une étude ultérieure, emprunter la berge du ruisseau des Collières à proximité au Nord. A noter que ce cheminement devra s'implanter sur la frange Nord de deux lots du lotissement existant, d'où la création d'un emplacement réservé au profit de la commune.

Il est à noter qu'un lotissement d'habitat pavillonnaire coupe le secteur d'OAP selon un axe Nord-Sud côté Est. Il sera conservé et servira de repère pour la suite de l'exposé.

Aménagements projetés sur la zone située à l'Ouest du lotissement existant

Le Nord-Ouest de l'OAP est situé en zone rouge di PPRI et n'est donc pas constructible. Il devra faire l'objet d'un traitement paysagé et pourra accueillir des stationnements à condition de ne pas être imperméabilisés.

Un habitat mixte intermédiaire/collectif occupera le secteur partant de l'allée des bougies et s'étalant sur plus de 100 mètres en direction de l'Est. Il se prolongera également à proximité immédiate de l'allée des Bougies à l'Ouest. Afin de gérer au mieux l'insertion du projet dans la typologie bâtie avoisinante, le premier front bâti le long de la rue des Claires et de l'allée des Bougies sera occupé par des bâtiments intermédiaires et/ou petits collectifs en R+2 maximum. Afin de conserver une densité suffisante sur ce secteur stratégique, lesdits bâtiments devront être au minimum de type R+1.

Le second front bâti en retrait du côté du quartier du Val d'Or sera lui destiné à accueillir des bâtiments collectifs pouvant aller jusqu'à R+4. Toujours afin de conserver une densité suffisante, lesdits bâtiments devront être au minimum de type R+3.

La transition entre ces deux secteurs présentant des règles de hauteur différentes se fera par un cœur d'îlot paysager avec cheminement piéton.

Afin de former un front bâti, tous les bâtiments donnant sur la rue des Claires devront être édifiés avec un retrait identique (non fixé) par rapport à l'alignement.

La zone Ouest faisant directement face à la gare sera destinée à accueillir un espace public.

Aménagements projetés sur la zone située à l'Ouest de la rue des prés

La Communauté de communes a pour projet de créer une maison médicale ainsi qu'une nouvelle crèche. Toujours afin de respecter la typologie de bâti avoisinante, les bâtiments ne devront pas dépasser le R+2. Toutefois, si la viabilité financière de ces projets l'exige, les équipements publics pourront atteindre le R+3 maximum et pourront prévoir des logements en étage.

Aménagements projetés sur la zone située à l'Est du lotissement existant

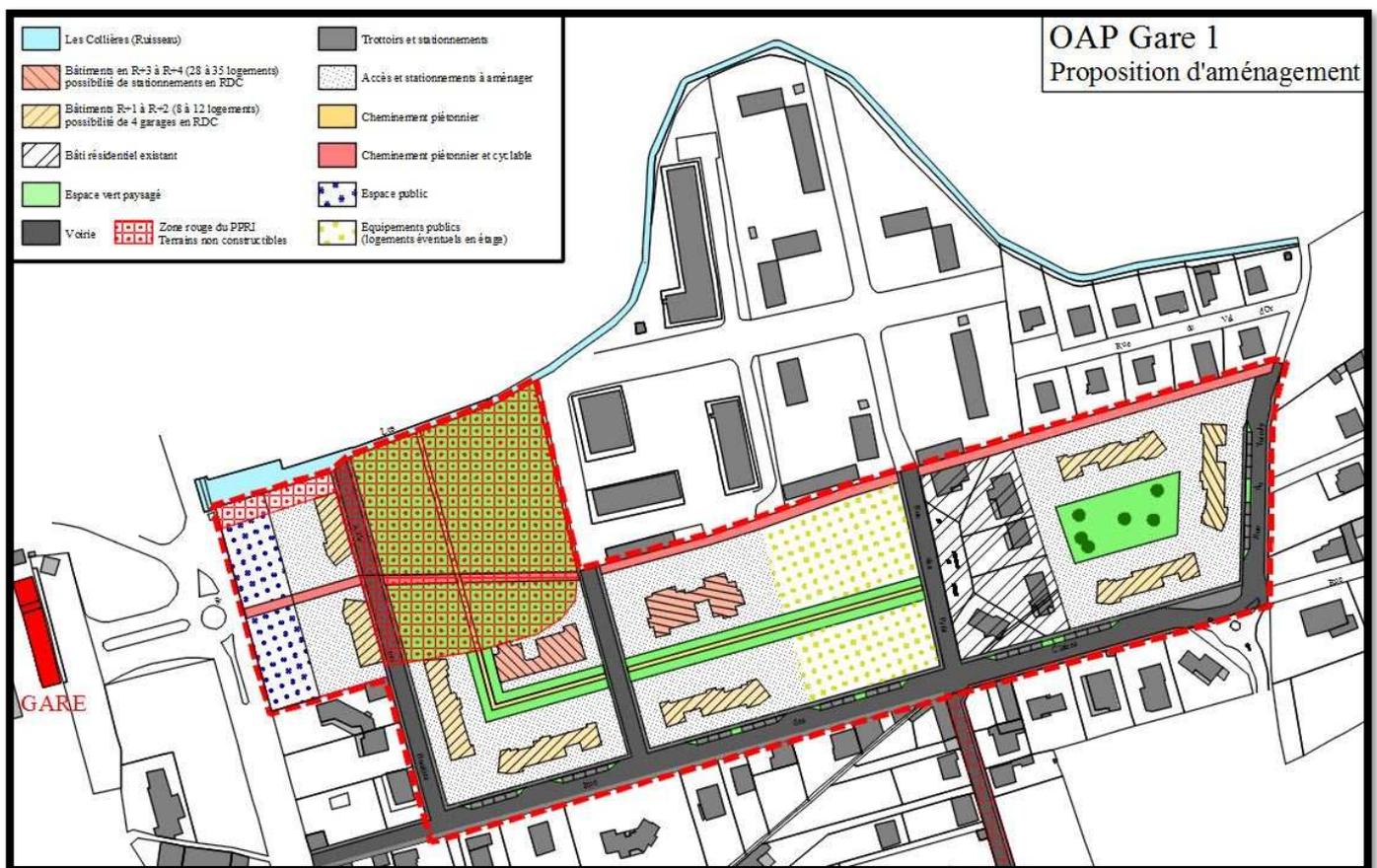
Sur ce secteur, du fait de l'existence de maisons individuelles ne dépassant pas le R+1 tant au Nord qu'au Sud, les bâtiments ne pourront dépasser le R+2. A noter que les maisons existantes au Nord ne présentent pas d'ouvertures au Sud sur les terrains en question.

Densités et nombres de logements

Sur le deuxième front bâti donnant sur le quartier du Val d'Or et ouvert à des bâtiments collectifs allant jusqu'au R+4, une densité minimale de 120 logements / hectare sera exigée.

Plus au Sud et à l'Ouest sur le premier front bâti ainsi que sur la partie Est de l'OAP où les bâtiments ne pourront pas dépasser le R+2, une densité minimale de 45 logements / hectare sera exigée.

Ces densités devraient permettre d'atteindre la construction d'environ 130 logements.



Plan masse donné à titre indicatif

2.2. OAP secteur Gare 2

Définition du secteur de l'OAP

Toujours dans un périmètre de 500 mètre de la gare, un autre tènement a été retenu pour accueillir la construction de logements. Il s'agit d'un terrain nu à proximité Sud de l'OAP secteur Gare 1. Il constitue une dent creuse au sein de la zone UB du PLU, zone de centralité élargie. Il est accessible depuis la rue Neuve au Sud ainsi que depuis l'impasse des Claires au Nord.

Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'AOP

Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction à l'exception d'une construction côté rue Neuve à proximité de l'accès projeté.

Aux abords du secteur on trouve :

- des fonds de parcelles en « lanière » au Nord-Ouest, au Sud et au Sud-Est ;
- des bâtiments proches en moyenne R+1 au Nord-Est et au Sud-Ouest ;
- le parc d'une propriété au Nord.

Présentation de l'OAP et justification des choix retenus



OAP secteurs Gare 1 et 2 : opérations d'aménagement d'ensemble		Echelle : 1/2000
OAP Gare 1 : Logements collectifs et intermédiaires Capacité globale de l'opération : environ 130 logements sur 2.1 hectares Densité moyenne : 60 logements/hectare		OAP Gare 2 : Logements intermédiaires Capacité globale de l'opération : environ 50 logements sur 1.4 hectares Densité moyenne : 35 logements/hectare
Légende :		
--- Périmètre de l'OAP	▨ Bâti résidentiel existant	
▣ Zone rouge du PPRI Terrains non constructibles	⊠ Emplacement réservé pour élargissement de l'impasse des Claires entre la rue des Claires et l'OAP Gare 2 / réalisation d'un cheminement doux	
▤ Habitat collectif (90 logements / hectare minimum) R+3 minimum / R+4 maximum	▨ Zone d'extension éventuelle à long terme sur les fonds de parcelles voisines au Sud et à l'Est	
▥ Habitat intermédiaire et/ou petits collectifs (45 logements / hectare minimum) R+1 minimum / R+2 maximum	▨ Emprise des rues des Claires et du Terraly à réaménager selon le profil de principe annexé	
▦ Habitat intermédiaire (40 logements / hectare minimum) R+1 uniquement	— Front bâti en retrait de l'alignement à respecter pour l'implantation des façades sur les rues des Claires et du Terraly	
▧ Equipements collectifs (possibilité de logements en étage) R+1 minimum / R+2 maximum	↔ Principe de connections viaires avec trottoir à aménager	
▨ Espace public face à la gare	↔ Principe de connection viaire en attente pour extension éventuelle de l'urbanisation au Sud et à l'Est	
	↔ Principe de cheminements piétons à créer ou à conserver	
	↔ Principe de cheminements doux piétons/cycles séparés à aménager	
	▨ Coeur d'îlot paysager	
	○ Périmètre de 500m autour de la gare	

Connexions viaires et cheminements doux

L'accès s'effectuera depuis la rue Neuve au Sud et une voirie remontera jusqu'à l'impasse des Claires pour créer un maillage Nord-Sud sur ce secteur. A noter que pour faire face aux flux générés par l'opération, l'impasse devra être élargie d'où la création d'un emplacement réservé au profit de la commune. Si la perte de terrains ne permet plus aux propriétaires impactés de stationner leurs véhicules des stationnements pourront être mis à leur disposition sur le périmètre de l'OAP à proximité immédiate au Sud.

Un cheminement piéton devra être aménagé le long de la voie entre la rue Neuve au Sud et l'impasse des claires au Nord. Son prolongement sera aménagé par la commune à moyen terme (emplacement réservé prévu à cet effet) afin de constituer une jonction avec le cheminement piéton existant le long de la rue des Prés dans le cadre de l'OAP secteur Gare 1. Cela permettra un accès beaucoup plus direct depuis le quartier du Val d'Or vers les équipements existants à proximité Sud de la rue Neuve (salle polyvalente, équipements sportifs, centre commercial, centres scolaires).

Aménagements projetés

Sur ce secteur moins dense que le précédent, des logements collectifs ne sauraient s'intégrer convenablement à la trame bâtie existante. Afin de satisfaire aux exigences de densité induites par la proximité de la gare, c'est donc des logements de type intermédiaires qui sont projetés.

Afin de s'accorder avec l'existant, les bâtiments seront en R+1 uniquement.

Le projet devra intégrer au minimum 20% d'espaces verts dont un espace végétalisé dédié aux loisirs d'au moins 1500 m² d'un seul tenant.

Densité et nombres de logements

Sur ce secteur, une densité minimale de 35 logements / hectare sera exigée ce qui devrait permettre de créer environ 40 logements.



Plan masse donné à titre indicatif

2.3. OAP Village Sud

Définition du secteur de l'OAP

Au Sud-Est du centre-ville, à environ 1 km de la gare, des terrains enserrés entre la rue Jules Vedrines au Nord et Lucien Chautant au Sud forment une dent creuse d'importance en limite de zones UB et UC.

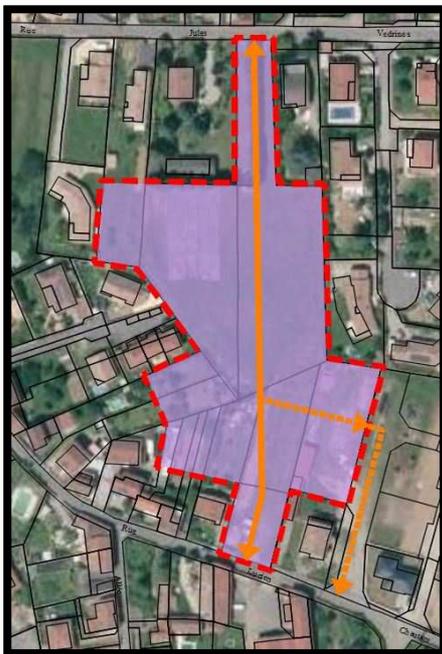
Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'AOP

Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction à l'exception de hangars.

Aux abords du secteur on trouve :

- des fonds de parcelles en « lanière » au Sud-Ouest ;
- des bâtiments proches en moyenne R+1 à l'Ouest, au Nord et au Nord-Est ;
- Un petit lotissement de trois lots en cours de réalisation au Sud-Est

Présentation de l'OAP et justification des choix retenus



Cette OAP est relativement sommaire. L'idée est de permettre un maillage viaire et doux entre les voies existantes au Nord et au Sud de l'OAP. En cas d'impossibilité de déboucher directement au Sud, un second moyen de mailler avec la rue Neuve est de passer par la parcelle voisine au Sud-Est. De plus afin de respecter le bâti pavillonnaire en rez-de-chaussée voisin, les bâtiments ne dépasseront pas le R+1.

Densité et nombres de logements

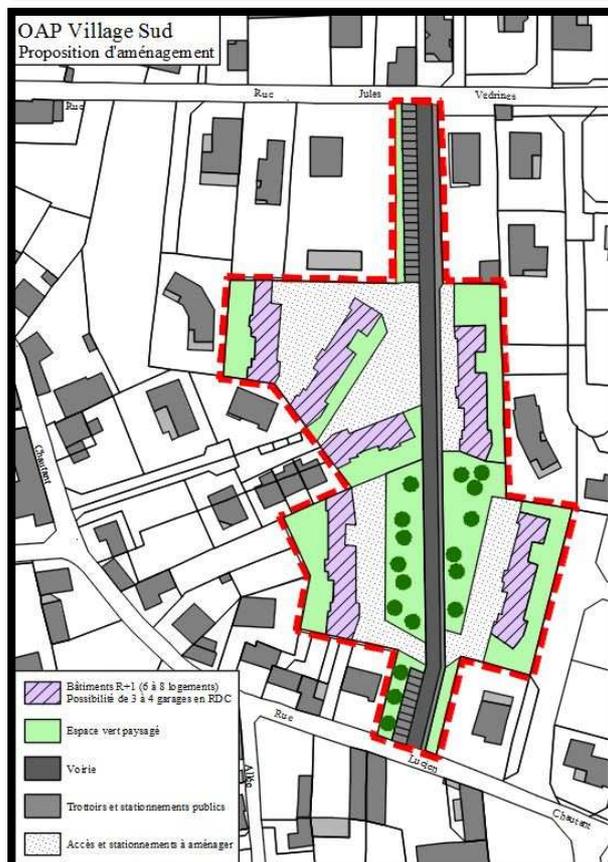
Sur ce secteur, une densité minimale de 35 logements / hectare sera exigée ce qui devrait permettre de créer environ 40 logements.

OAP secteur Village Sud
Opération d'aménagement d'ensemble

Logements intermédiaires
Capacité globale de l'opération :
40 logements sur 1.1 hectares/hectare
Densité moyenne : 35 logements/hectare

Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Habitat intermédiaire (35 logements / hectare minimum)
R+1 uniquement
- ↔ Principe de connection viaire
avec trottoir à aménager (à privilégier)
- ↔ Principe secondaire de connection viaire
avec trottoir à aménager (en cas d'impossibilité de
débouché direct sur la voie publique au Sud)



Plan masse donné à titre indicatif

2.4. OAP secteur Fixemagne - Entrée de ville Est

Définition du secteur de l'OAP

Le PADD a établi que Fixemagne serait le seul lieu susceptible d'accueillir la construction de nouveaux logements. Deux justifications à ce choix. Tout d'abord, des parcelles sises à proximité Est du hameau, le long de la route départementale, ont fait l'objet il y a plusieurs années du début de la construction d'une école. Suite à un problème de permis de construire, la construction a été stoppée et reportée sur des terrains proches au Nord-Ouest. Bien que les matériaux mis en place aient été partiellement supprimés, ces terrains demeurent partiellement artificialisés. Afin d'y remédier, une étude a été menée afin d'identifier la pertinence de construire sur ce territoire de la commune.

Tout d'abord, il s'avère que Coinaud, bien que situé à l'Est de l'A7, est le hameau situé le plus près du centre-ville. Il bénéficie de plus d'une connexion viaire directe à ce dernier depuis la route des vergers en empruntant l'autopont. C'est à ce titre le seul hameau de la commune susceptible d'accueillir quelque extension urbaine. Sa proximité Est est d'ores et déjà équipée et prête à être urbanisée.

Ensuite, l'étude du secteur a mis en évidence le fait que Fixemagne constitue la véritable entrée de ville Est de la commune. Or l'entrée du hameau n'est actuellement pas qualitative comme le montre les photographies ci-dessous :



15

- Au Sud de la route départementale, on observe des fonds de lots de lotissement non traités (ni murs de clôture, ni haie paysagère). De plus, nos études ont permis de mettre en évidence des conflits d'usages entre les riverains et les agriculteurs exploitant le champ à proximité immédiate à l'Est du fait de l'absence de transition entre le secteur résidentiel et le secteur agricole.



- Au Nord, on observe un bâtiment de type entrepôt industriel très peu qualitatif et n'annonçant en rien une entrée de ville.



Ouvrir ce secteur à l'urbanisation et l'encadrer par une OAP permettrait donc de traiter cette entrée de ville inexistante en lui offrant une véritable qualification urbaine.

Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'AOP

Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction. Il est constitué de terres agricoles cultivées.

Aux abords du secteur on trouve :

- des fonds de lots de lotissement peu qualitatifs au Sud-Ouest ;
- un chemin d'exploitation puis un bâtiment de type entrepôt industriel au Nord-Ouest ;
- un autre bâtiment industriel à l'Est.

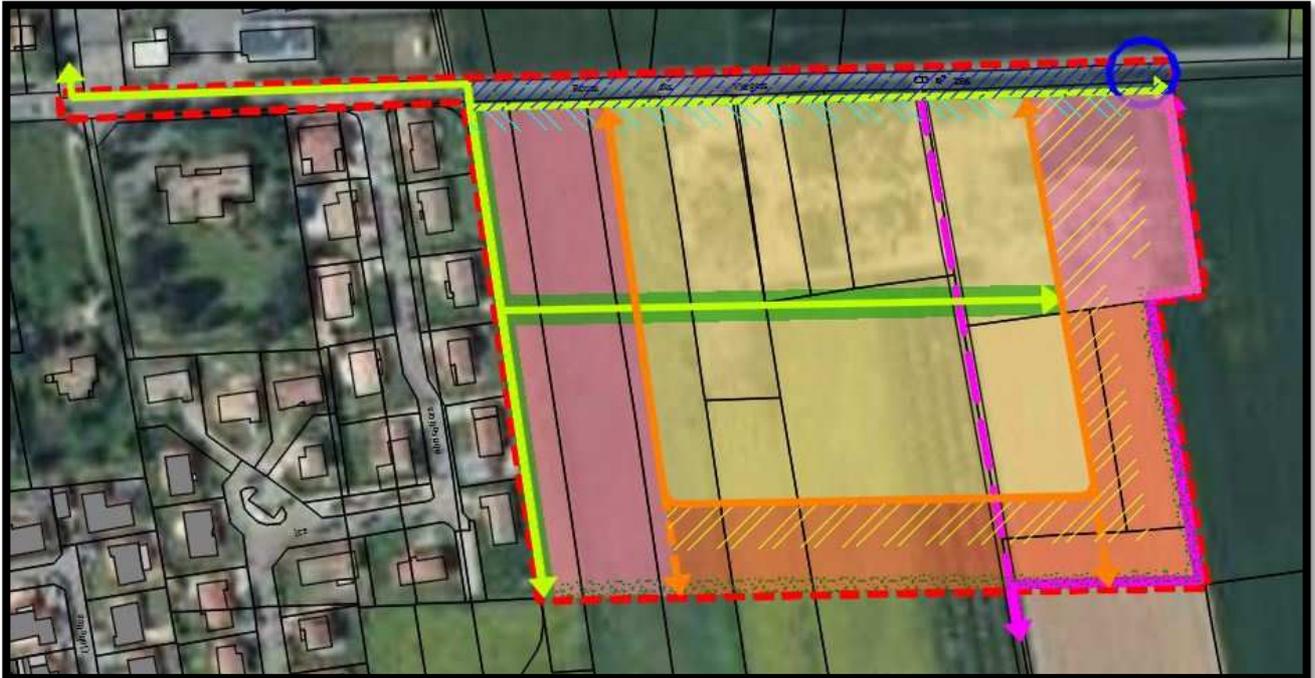
16

La vue aérienne ci-dessous présente les terrains objet de l'OAP.



Présentation de l'OAP et justification des choix retenus

Le projet initial de la commune était de prévoir une urbanisation de part et d'autre de la départementale afin de traiter complètement l'entrée de ville. Néanmoins le Schéma d'Aménagement de l'Agglomération Roussillon Saint-Rambert prévoit que l'urbanisation à long terme de Fixemagne s'effectue uniquement selon une couronne contournant Fixemagne par le Sud-Est. La partie Nord de l'OAP a donc été abandonnée. Le complément de traitement de l'entrée de ville devra être réalisé par la municipalité.



17

OAP secteur Fixemagne - Entrée de ville Est : opération d'aménagement d'ensemble

Echelle : 1/2000

Logements collectifs, intermédiaires et individuels
 Capacité globale de l'opération : environ 100 logements sur 3.5 hectares
 Densité moyenne : 30 logements/hectare

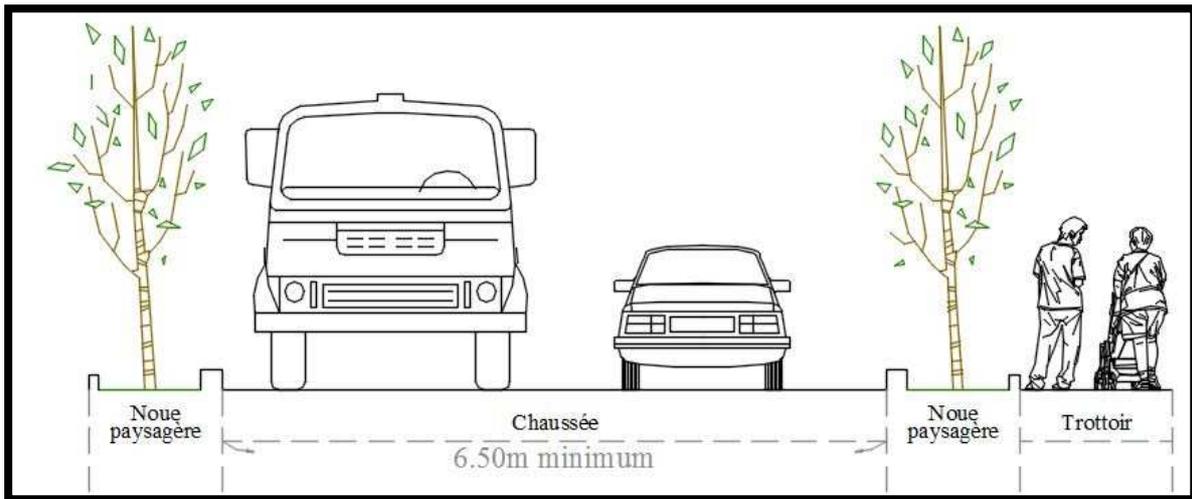
Légende :

- - - Périmètre de l'OAP
-  Espace paysagé permettant une transition douce du secteur résidentiel au secteur agricole
-  Emprise de la départementale à réaménager selon le profil de principe annexé
-  Espace paysagé intégrant les cheminements doux
-  Dispositif permettant de briser la vitesse en entrée de ville à mettre en place
-  Habitat intermédiaire et/ou petits collectifs (35 logements / hectare minimum) R+1 minimum / R+2 maximum
-  Principe de connexions viaires avec trottoir à aménager
-  Habitat intermédiaire (30 logements / hectare minimum) R+1 uniquement
-  Principe de connexions viaires en attente pour extension éventuelle de l'urbanisation au Sud
-  Habitat individuel (15 logements / hectare minimum) R+1 maximum
-  Principe de cheminements doux à aménager
-  Zone d'implantation imposée des constructions
-  Chemin d'exploitation existant à dévier
-  Implantation des façades en ordre discontinu entre l'alignement et un recul maximal de 7m
-  Dévoiement du chemin d'exploitation existant

Connexions viaires et cheminements doux

Tout d'abord, il convient de prévoir le dévoiement en bordure d'opération du chemin d'exploitation traversant la moitié Sud de l'opération selon une direction Nord-Sud.

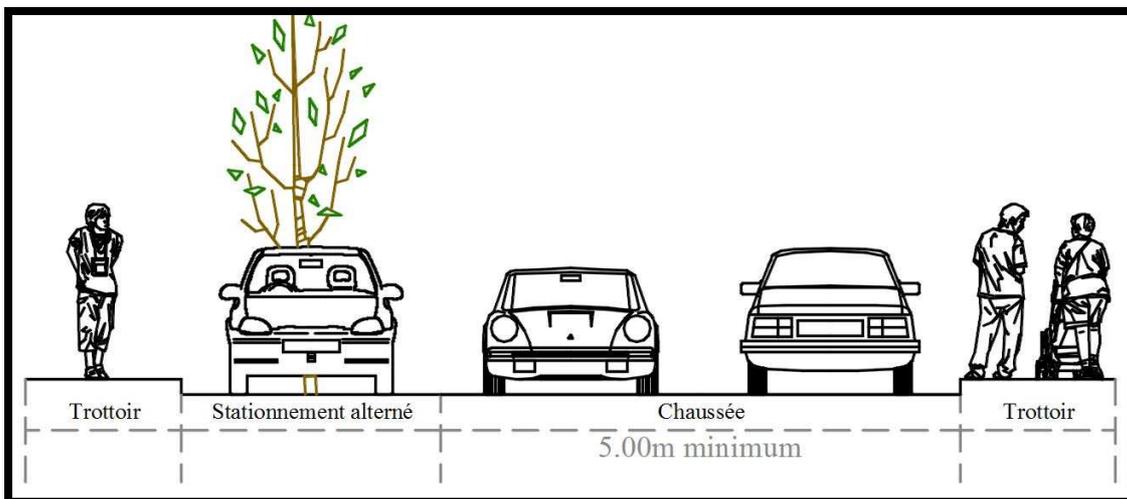
L'opération étant relativement importante, il convient d'élargir la route départementale au droit du projet conformément au profil ci-dessous intégrant une chaussée double sens permettant le croisement aisé de deux poids-lourds, des noues paysagères destinées à recueillir les eaux pluviales de voirie ainsi que d'assurer la sécurité des utilisateurs du trottoir qui devra être prolongé vers l'Ouest afin de permettre de rejoindre l'école existante au Nord-Ouest de l'OAP en sécurité. Un dispositif permettant de briser la vitesse en entrée de ville devra être installé. Des stationnements pourront également être implantés le long de la voie de manière alternée afin de créer un dispositif de ralentissement permettant d'assurer la sécurité des habitants ainsi que leur confort sonore.



18

Gabarit de principe (non opposable)

L'îlot ainsi délimité au Sud devra être équipé d'une voie de circulation respectant globalement la parallèle aux contours de l'OAP et constituant une boucle. Cette voie devra respecter le profil ci-dessous intégrant une bande de roulement double sens de 5 mètres minimum, une bande de stationnement alterné de part et d'autre de la voie agrémentée d'arbres et permettant de faire ralentir la circulation, et un ou deux trottoirs. Afin de limiter les risques, seuls deux accès principaux seront créés sur la départementale. L'intégralité des lots devront avoir un accès sur la voirie interne et non directement sur la départementale.



Gabarit de principe (non opposable)

Aménagements projetés

Sur ce secteur éloigné du centre-ville et constitué de pavillons individuels en rez-de-chaussée ou R+1 maximum, difficile d'envisager des bâtiments collectifs. La volonté affichée est de dessiner une montée en hauteur progressive des bâtiments d'Est en Ouest.

La première bande de l'opération, entre la limite Est de l'OAP et la voie principale, sera occupée par de l'habitat pavillonnaire relativement dense (15 logements/ha minimum) en R+1 maximum. Afin de prévenir tout conflit d'usage avec les exploitants agricoles côté Est, les fonds de lot présenteront un espace paysagé de transition de 5 mètres de largeur minimum parallèlement à la limite de l'OAP. De plus, les constructions devront s'implanter à l'Ouest des lots afin de s'éloigner de la lisière avec la plaine agricole.

La bande Ouest de l'OAP est destinée à accueillir de l'habitat intermédiaire en R+1 maximum (30 logements/ha minimum) afin de respecter le bâti existant à proximité Ouest de l'OAP.

L'angle Nord-Est de l'OAP est également destiné à accueillir de l'habitat intermédiaire en R+1 maximum (30 logements/ha minimum) afin de marquer l'entrée de ville tout en respectant une montée en hauteur progressive des constructions depuis l'Ouest.

L'espace central de l'OAP sera occupé par de l'habitat intermédiaire et/ou petits collectifs en R+2 maximum (35 logements/ha minimum). Afin d'arriver à une densité moyenne convenable, ces derniers seront au minimum des R+1. Le cœur de ces îlots sera végétalisé et intégrera un cheminement doux Est-Ouest.

Les bâtiments donnant sur la départementale devront s'implanter soit à l'alignement, soit dans une bande de 0 à 7 mètres de ce dernier afin de briser le rythme d'une implantation trop régulière en entrée de ce hameau de secteur relativement rural.

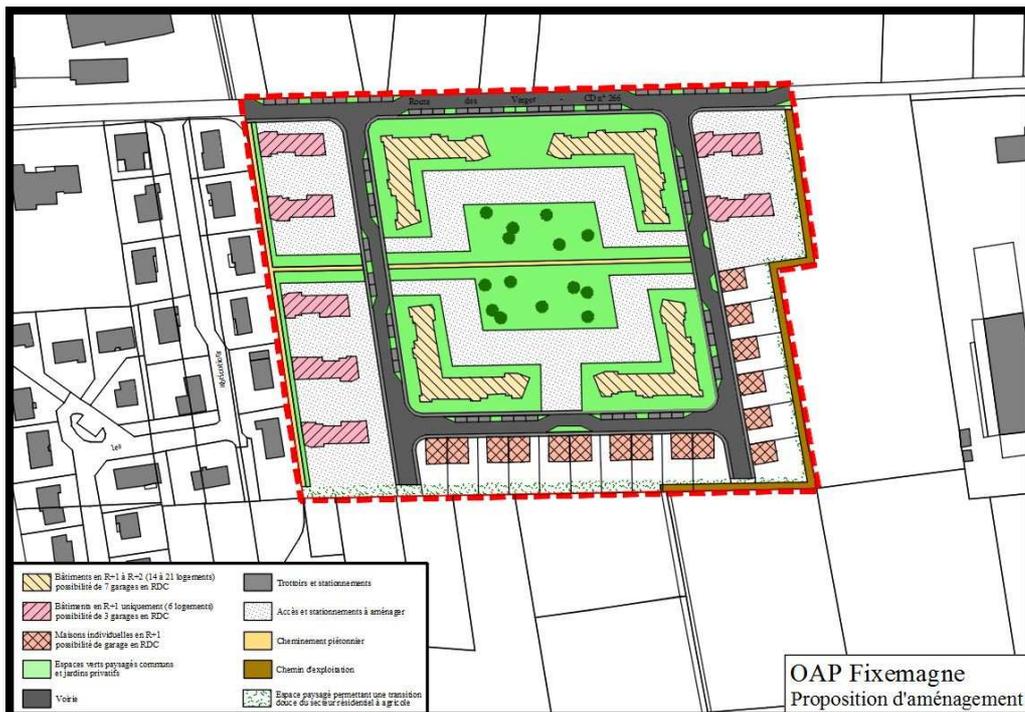
Le projet devra intégrer au minimum 15% d'espaces verts dont un espace végétalisé dédié aux loisirs d'au moins 3000 m² d'un seul tenant implanté sur la zone destinée au logements intermédiaires et/ou petits collectifs.

Enfin, un cheminement doux Nord-Sud longera l'intégralité de l'opération à l'Ouest.

19

Densité et nombres de logements

Sur ce secteur, les densités annoncées ci-dessus devrait permettre de créer environ 100 logements.



Plan masse donné à titre indicatif

2.5. OAP secteur Coinaud

Définition du secteur de l'OAP

L'OAP concerne des terrains situés au sein du hameau de Coinaud au Nord-Ouest, le long de la route départementale 266.

Ils constituent une dent creuse d'importance au sein du hameau.

A noter que des travaux ont été réalisés dans le cadre de projets de lotissements par le passé n'ayant pas abouti. Les terrains sont donc desservis par un giratoire sur la RD 266 avec une sortie en attente.

Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'AOP

Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction mais intégralement entouré de terrains bâtis ou en passe de l'être. Il est constitué de terres agricoles non cultivées.

Aux abords du secteur on trouve :

- au Sud la RD 266 longée de constructions côté Sud ;
- à l'Ouest le lotissement le Parc de la Perrosse achevé et pour lequel les constructions sont en cours ;
- au Nord, des bâtiments existants ainsi qu'une zone boisée ;
- à l'Est, des habitations existantes.

Présentation de l'OAP



OAP secteur Coinaud : opération d'aménagement d'ensemble Echelle : 1/1500

Logements intermédiaires et individuels
 Capacité globale de l'opération : environ 80 logements sur 2.7 hectares
 Densité moyenne : 30 logements/hectare

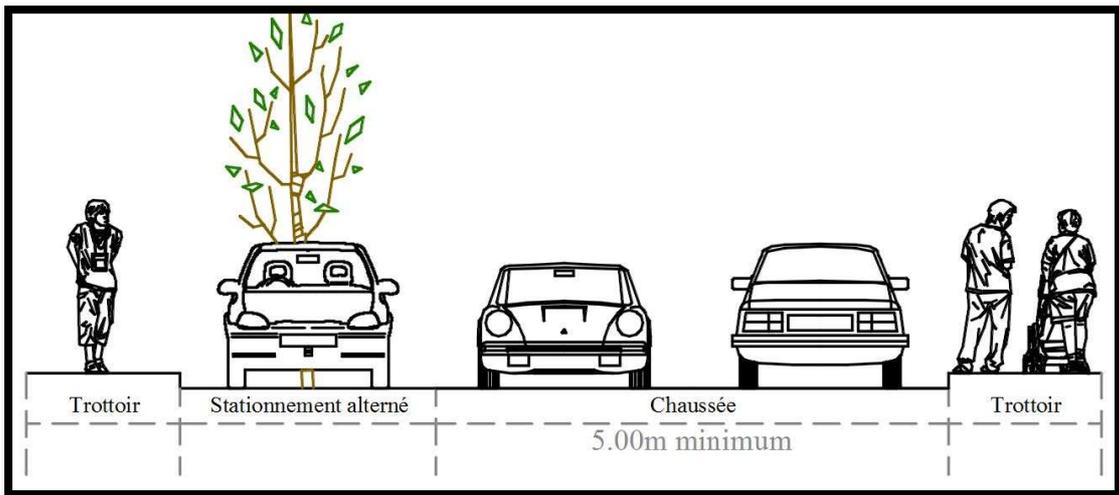
Légende :

 Périmètre de l'OAP	 Aire de loisirs avec jeux pour enfants et parcours de santé à aménager	 Emprise de la départementale
 Espace paysagé intégrant les cheminements doux	 Principe de connections viaires avec trottoir à aménager	 Accès existant conservé
 Habitat intermédiaire (40 logements / hectare minimum) R+2 uniquement	 Principe de cheminements doux à aménager	 Dispositif de protection du cheminement doux à mettre en place le long de la RD
 Habitat intermédiaire (30 logements / hectare minimum) R+1 uniquement		
 Habitat individuel (15 logements / hectare minimum) R+1 maximum		

Connexions viaires et cheminements doux

Le secteur devra être équipé d'une voie de circulation respectant globalement la parallèle aux contours de l'OAP et constituant une boucle. Cette voie devra respecter le profil ci-dessous intégrant une bande de roulement double sens de 5 mètres minimum, une bande de stationnement alterné de part et d'autre de la voie agrémentée d'arbres et permettant de faire ralentir la circulation, et un ou deux trottoirs. Afin de limiter les risques, aucun accès nouveau ne sera créé sur la départementale. Le projet devra impérativement se raccorder à la sortie en attente du rond-point existant sur la RD 266. L'intégralité des lots devront avoir un accès sur la voirie interne et non directement sur la départementale pour des raisons de sécurité. Une connexion avec la voirie du lotissement le Parc de la Perrosse voisin à l'Ouest devra être réalisée. D'une part cela permet un maillage et d'autre part le débouché sur le rond-point est bien plus sécurisé que l'accès du Parc de la Perrosse qui débouche plus à l'ouest au niveau d'une « patte d'oie ».

21



Gabarit de principe (non opposable)

Aménagements projetés

Tout d'abord, afin d'éviter les nuisances, aucune habitation ne pourra s'implanter sur le premier front au Nord de la RD 266 qui devra faire l'objet d'un traitement paysager et accueillir une aire de loisirs avec jeux pour enfants et parcours de santé. Un cheminement doux devra être créé dans cet espace,

le long de la départementale. Un dispositif de sécurité devra être mis en place afin de protéger les usagers des dangers de la route départementale.

Côté Nord-Est, la zone boisée existante devra être conservée.

Le tissu urbain environnant est majoritairement constitué de bâtiments de pleins pieds ou en R+1. Afin de ne pas générer de vues excessives ni de pertes d'ensoleillement pour le voisinage, les zones en limite d'OAP seront limitées à des constructions en R+1 maximum. Il s'agira tout d'abord d'habitat individuel sur une bande le long de la voie de desserte avec une densité minimale de 15 logements/hectare. Deux secteurs côté Nord-Est et Nord-Ouest sont quant à eux destinés à accueillir de l'habitat intermédiaire en R+1 uniquement pour les mêmes raisons et avec une densité minimale de 30 logements/hectare. Enfin, à l'intérieur de la boucle formée par la voie de desserte, plus en retrait des constructions existantes au périmètre de l'OAP, les constructions devront être de type habitat intermédiaire en R+2 uniquement et avec une densité minimale de 40 logements/hectare afin d'assurer une densité raisonnable sur ce secteur.

Le cheminement doux précédemment évoqué le long de la départementale devra également former une boucle desservant l'intégralité de l'opération. Ce cheminement devra être intégré à une bande paysagère le long des limites Nord, Est et Ouest de l'opération afin de gérer au mieux la proximité de l'opération avec les constructions existantes. Cette boucle devra être raccordée à la départementale au Sud-Ouest ainsi qu'à la seconde voie du lotissement le Parc de la Perrosse voisin à l'Ouest.

Densité et nombres de logements

Sur ce secteur, les densités minimales annoncées ci-dessus devrait permettre de créer environ 80 logements. La densité minimale globale devra être de 30 logements/hectare.



Plan masse donné à titre indicatif

2.6. OAP secteur Tullandière

Définition du secteur de l'OAP

L'OAP concerne des terrains situés au lieudit Tullandière Nord, et constituant une dent creuse d'importance enserres au sein du tissu urbanisé.

Ce tènement est intéressant du fait de sa légère déclivité orientée Sud, ainsi que la multiplicité de possibilités d'accès. En effet, il existe un premier accès au Sud-Est en contournant le Lidl par l'Est, un second à l'Est depuis le chemin de Milan, et une possibilité de maillage avec le lotissement Le Clos de Milan au Nord.

Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'AOP

Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction mais entouré de terrains bâtis. Il est constitué de terres agricoles non cultivées.

Aux abords du secteur on trouve :

- des habitations au Nord ;
- le Lidl à l'Est ;
- un talus important à l'Ouest ;
- la zone industrielle de Tullandière au Sud (proximité de l'entreprise Bert Transports et Services).

Bien que vierge de toute constructions, l'état du parcellaire cadastral montre que plusieurs projets de lotissement ont été engagés sans jamais voir le jour.

Présentation de l'OAP



OAP secteur Tullandière : opération d'aménagement d'ensemble

Echelle : 1/1500

Logements intermédiaires et individuels
Capacité globale de l'opération : environ 90 logements sur 2.9 hectares
Densité moyenne : 30 logements/hectare

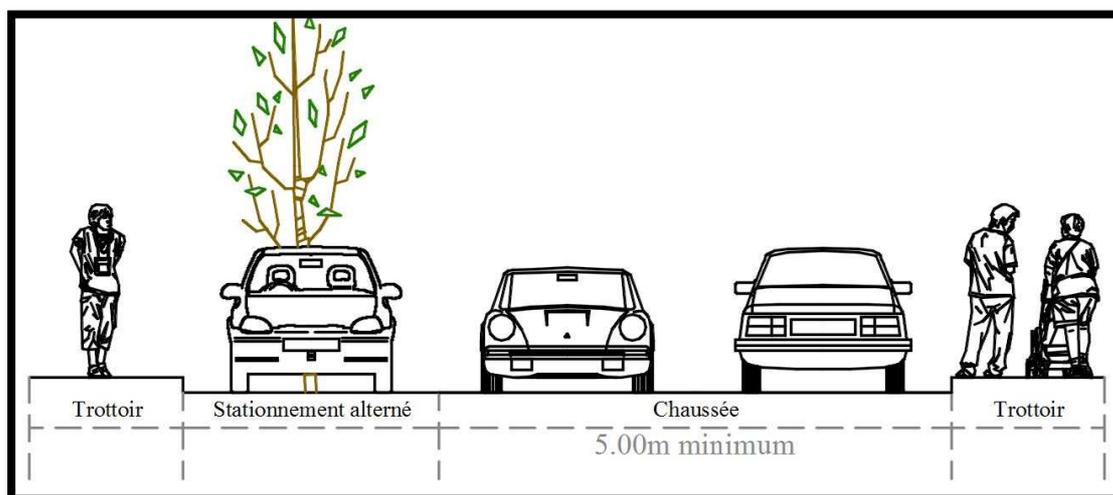
Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone de gestion des eaux pluviales
-  Espace paysagé à aménager
-  Habitat intermédiaire (50 logements / hectare minimum) R+2 uniquement
-  Habitat intermédiaire (35 logements / hectare minimum) R+1 uniquement
-  Habitat individuel (15 logements / hectare minimum) R+1 maximum
-  Principe de connexions viaires avec trottoir à aménager
-  Bouclage hors OAP
-  Aire de loisirs avec jeux pour enfants et parcours de santé à aménager

Connexions viaires et cheminements doux

Le secteur devra être équipé d'une voie de circulation respectant globalement la parallèle aux contours de l'OAP et constituant une boucle. Cette voie devra respecter le profil ci-dessous intégrant une bande de roulement double sens de 5 mètres minimum, une bande de stationnement alterné de part et d'autre de la voie agrémentée d'arbres et permettant de faire ralentir la circulation, et un ou deux trottoirs. Un maillage avec le lotissement le Clos de Milan côté Nord pourrait être intéressante afin d'offrir une alternative à la rue de Marseille pour rejoindre le centre-ville via le chemin de Milan.

24



Gabarit de principe (non opposable)

Aménagements projetés

Le terrain présente un talus boisé important côté Sud en limite avec la zone industrielle qui constitue une barrière visuelle intéressante. Le terrain présente une portion plate en pied de talus puis remonte en pente douce vers le Nord jusqu'aux habitations existantes.

Sur ce secteur en plein tissu urbanisé de la commune et proche du centre, une densité relativement importante doit pouvoir être atteinte en montant ponctuellement jusqu'en R+2. Néanmoins, dans la

continuité des lotissements existants il n'est pas souhaitable d'envisager des bâtiments collectifs. Ce sont des logements intermédiaires qui sont projetés. Afin de ne pas générer de nuisance aux habitations existantes au Nord majoritairement de plein pied ou en R+1, les bâtiments les plus élevés s'implanteront côté Sud, sur le replat existant en bas du talus. Ils seront implantés longitudinalement à la direction Est-Ouest du talus et longés par une voie remontant vers le Nord et constituant une boucle pour ressortir sur le chemin de Milan. Un maillage avec le lotissement Le Clos de Milan au Nord serait également intéressant. Sur ce secteur de bâtiments intermédiaires les bâtiments seront en R+2 et une densité minimale de 45 logements par hectare devra être atteinte.

En continuité du tissu pavillonnaire existant côté Nord, au point haut du terrain, ce sont des maisons individuelles qui seront qui s'implanteront sur un parcellaire relativement resserré pour atteindre une densité minimale de 15 logements par hectare. En frange Ouest du secteur côté Nord, des logements intermédiaires en R+1 uniquement permettront de masquer relativement les bâtiments industriels de la zone de Cappa présents non loin en contrebas, sans obstruer la vue lointaine sur le Rhône.

C'est ainsi une densité moyenne minimale de 30 logements par hectare qui devra être atteinte. Cela permettra de conserver une part importante du secteur libre de toute construction et ainsi de prévoir la réalisation d'une aire paysagère de loisirs d'importance avec jeux d'enfants et parcours de santé.

Sur ce secteur, un minimum de 30% d'espaces verts est imposé avec à minima une aire de 5000m² d'un seul tenant.

L'angle Sud-Ouest du secteur constituant le point bas des terrains permettra d'assurer la gestion des eaux pluviales sur le tènement.

Densité et nombres de logements

Sur ce secteur, les densités minimales annoncées ci-dessus devrait permettre de créer environ 90 logements. La densité minimale globale devra être de 30 logements/hectare.



Plan masse donné à titre indicatif

2.7. OAP secteur AXE 7 – ZAD 1

Définition du secteur de l'OAP

Côté Sud du territoire communal, le secteur correspond à la première ZAD du nouveau périmètre du parc d'activités AXE 7.

Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'AOP

Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction à l'exception de quelques constructions côté Sud.

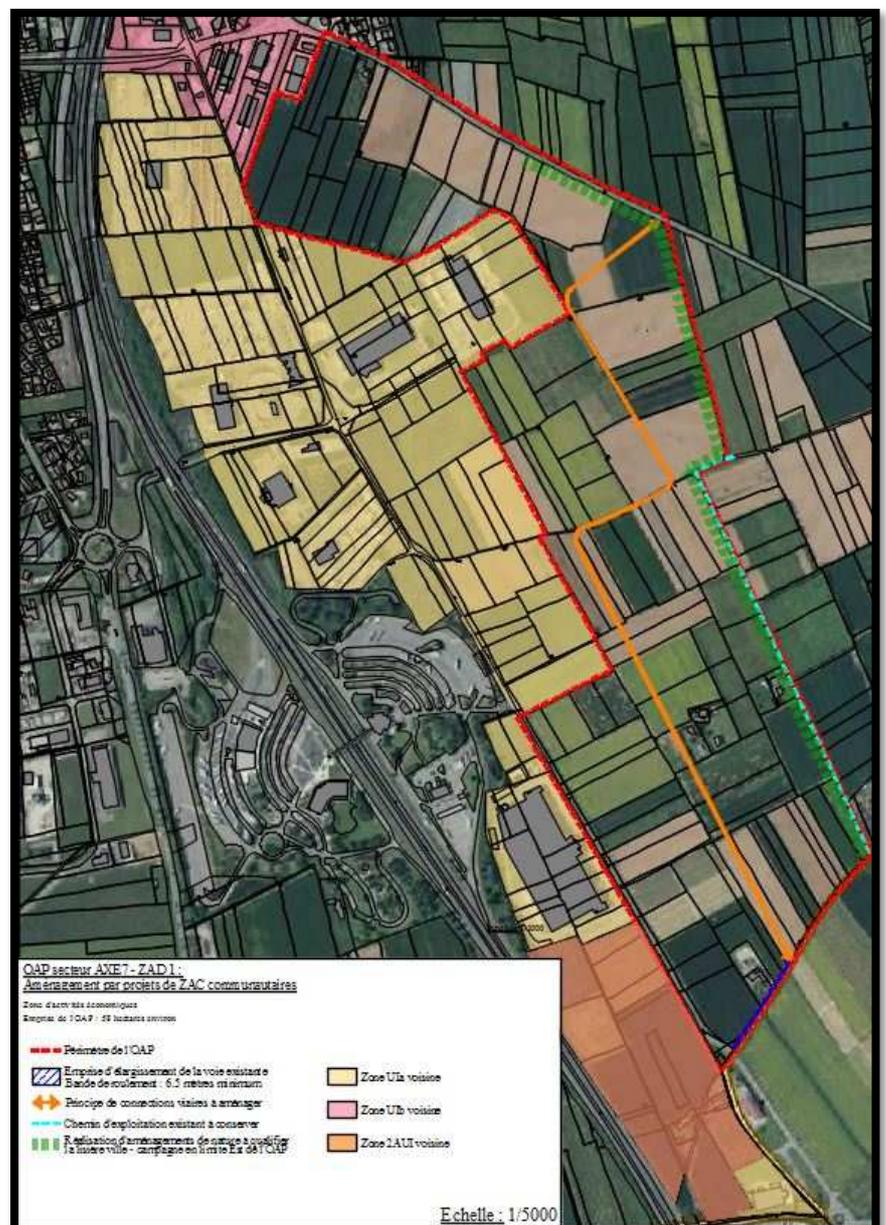
Aux abords du secteur on trouve :

- la commune d'Anneyron au Sud ;
- une zone 2AUI au Sud-Ouest correspondant au second projet de ZAD ;
- la zone UIa à l'Ouest ;
- la zone UIb au Nord-Ouest ;
- une route départementale au Nord-Est ;
- un chemin d'exploitation agricole à l'Est.

Présentation de l'OAP et justification des choix retenus

L'idée est de projeter une voie relativement centrale à la zone permettant de desservir les différents projets de ZAC à venir sur ce secteur, tout en utilisant les voies existantes qui seront élargies.

Le chemin d'exploitation existant à l'Est devra évidemment être conservé. En limite Ouest, dans le cadre du SAARA le SCoT a prévu la qualification de la lisière ville/campagne par des aménagements paysagers.



CHAPITRE 2 : Les objectifs de production de logements et de densification traduisant les intentions de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Sur la base des plans masse produits dans le cadre de l'élaboration des OAP, il a pu être estimé des objectifs théoriques de nombre de logements à produire sur chaque OAP, qui ont été traduits en densités théoriques. Ces densités ont été réduites de 10% pour obtenir les densités minimales retenues pour être appliquées dans les OAP. C'est sur la base de ces densités qu'ont été calculés les potentiels constructifs de chaque OAP.

Afin de compléter ces objectifs, nous avons estimé les logements potentiellement réalisables dans les dents creuses.

Ci-dessous le détail de ces estimations :

Le potentiel dans les OAP en zone urbaine

L'OAP secteur Gare 1 présente environ 0.5 hectares de logements collectifs à raison de 120 log/ha minimum et 1.6 hectare de logements intermédiaires à raison de 45 log/ha minimum.

L'OAP secteur Gare 1 présente donc à minima une densité moyenne de 60 logements/ha et un potentiel de 130 logements.

L'OAP secteur Gare 2 présente environ 1.4 hectares de logements intermédiaires à raison de 35 log/ha minimum.

L'OAP secteur Gare 2 présente donc à minima un potentiel de 50 logements.

L'OAP secteur Village Sud présente environ 1.1 hectares de logements intermédiaires à raison de 35 log/ha minimum.

L'OAP secteur Village Sud présente donc à minima un potentiel de 40 logements.

L'OAP secteur de Coinaud représente environ 2.7 hectares. Sur ce secteur, il semble raisonnable de projeter une densité de 30 logements / hectare. Cette zone présente donc un potentiel de 80 logements environ.

L'OAP secteur de Tulandière-Nord représente environ 2.9 hectares. Sur ce secteur, il semble également raisonnable de projeter une densité de 30 logements / hectare. Cette zone présente donc un potentiel de 90 logements environ.

Les OAP en zone urbaine représentent donc à minima un potentiel constructible de 390 logements.

Le potentiel en dents creuses

Les dents creuses du centre-ville représentent un potentiel d'environ 15 hectares théoriques. Afin de prendre en compte le phénomène de rétention foncière ainsi que la difficulté de mobiliser le foncier en lanières appartenant à une multitude de propriétaires, il a été décidé de pondérer cette surface par un coefficient de rétention foncière de 0.7 soit 4.5 hectares de potentiels en dents creuses retenus.

Sur ces secteurs, il semble raisonnable de projeter une densité moyenne de 15 logements / hectare. En effet, selon la configuration les densités pourront évidemment être bien supérieures, mais d'autres terrains présentent des possibilités de densifications très faibles.

Les dents creuses présentent donc un potentiel constructible de 70 logements environ.

Le potentiel en extension urbaine

L'OAP secteur Fixemagne - Entrée de ville présente environ 1.8 hectare de logements intermédiaires à raison de 35 log/ha minimum, 1ha de logements intermédiaires à raison de 30 log/ha minimum ainsi que 0.7 hectares de logements individuels à raison de 15 log/ha minimum.

L'OAP secteur Fixemagne présente donc à minima une densité moyenne de 30 logements/ha et un potentiel de 100 logements.

Les constructions autorisées mais non mises en chantier

Les constructions projetées dans le cadre d'autorisations d'urbanismes en cours de validité (DP, PA) mais non encore réalisées représentent environ 40 logements.

Le potentiel des zones constructibles du PLU est donc de l'ordre de 630 logements sur a durée de vie du PLU ce qui est compatible avec les 670 logements préconisés par le SCoT.

A noter que les densités annoncées son des minimums. Si elles étaient toute appliquées telles quelles, la densité moyenne serait de 32 logements/ha environ. Néanmoins les plans masse réalisés sur les secteurs d'OAP montrent que des densités plus importantes peuvent facilement être atteintes. La densité moyenne atteignable est de l'ordre de 37 logements/ha ce qui est compatible avec les 40 logements/ha préconisés par le SCOT.

CHAPITRE 3 : Le projet réglementaire

1. Le règlement graphique

1.1. La délimitation des zones

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

- Les zones U, dites zones urbaines, où peuvent être classés 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 ;
- Les zones AU, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- Les zones A, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;
- Les zones N, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le zonage du PLU a remodelé les limites entre zones agricoles et naturelles pour mieux prendre en compte les spécificités du territoire communal et les objectifs de développement de la commune.

Le PLU permet une « mise à plat » de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. Il remet donc en cause une partie des zonages précédents notamment pour intégrer les nouvelles réglementations.

De plus il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire en cohérence avec les objectifs du PADD et du SCoT.

C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement du territoire qui est mise en œuvre par le PLU.

Le zonage traduit un équilibre entre :

- un développement résidentiel adapté au caractère urbain du territoire et aux capacités d'investissement de la collectivité (recentrage sur le bourg) d'une part ;
- La préservation des milieux naturels et agricoles pouvant être fragilisés par une expansion urbaine déstructurée d'autre part.

Les différentes zones du PLU sont :

Les zones U (urbaines)

Afin de prendre en compte les différentes morphologies urbaines, les densités, et les fonctions présentes sur le territoire communal, le PLU distingue plusieurs types de zones urbaines.

- La zone UA

La zone UA correspond aux formes bâties traditionnelles dominantes dont les typologies et formes urbaines sont cohérentes.

La zone centrale présente une mixité des fonctions qu'il s'agit de maintenir.

La forme bâtie de ces secteurs est relativement homogène : les constructions sont majoritairement anciennes, denses, implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, ou semi continu. Les hauteurs du bâti en moyenne sont de type R+2 et R+3 et ponctuellement plus haut (jusqu'à R+5).

- La zone UB

Elle correspond à une première couronne proche du centre historique au bâti et aux occupations assez hétérogènes : immeubles collectifs, espaces de stationnements extérieurs résidentiels, maisons anciennes traditionnelles, quelques pavillons.

Ce caractère particulier pourra entraîner à terme des évolutions urbaines (requalifications, densification...), aussi le PLU identifie ce secteur comme un site pouvant à terme élargir la centralité et développer une plus forte urbanité.

Le PLU distingue des sous-secteurs particuliers de la zone UB :

- UBa : secteur de l'OAP Gare 1 ;
- UBb : secteur de l'OAP Gare 2.

- La zone UC

Elle concerne essentiellement les quartiers à dominante pavillonnaire. Ces quartiers sont plutôt homogènes :

- Habitat discontinu majoritaire ;
- Hauteurs majoritairement à R+1 avec des opérations pouvant présenter un niveau supplémentaire (combles) ;
- Retrait des voies ;
- Faible emprise au sol des constructions laissant des espaces plantés assez importants ;
- Dominante d'habitat, sans équipements et avec peu d'activités économiques.

Ces secteurs peuvent être amenés à se densifier et à diversifier certaines des occupations. Mais cette densification doit maintenir le caractère paysager plutôt homogène lié à une végétation importante. Ils ne devront pas être densifiés de façon importante. En effet ces secteurs ont aujourd'hui une homogénéité urbaine et paysagère à préserver.

- La zone Ui

La zone Ui est mise en place sur les secteurs dédiés à l'accueil économique. Le PLU distingue des secteurs particuliers de la zone Ui :

- UIa : Zone urbaine d'activités économiques au sens large hors commerce et activités de service ;
- UIb : Zone urbaine d'activités limitée à l'industrie sous forme d'activités artisanales du secteur de la construction ;
- UIc : Zone urbaine d'activités limitée aux services, aux bureaux, aux projets de loisirs ou d'événementiel et au développement de l'activité existante ;
- UId : Zone d'activités limitée au commerce et à l'artisanat ;
- UIe : Zone urbaine d'activités économiques au sens large hors commerce et activités de service et au développement de l'activité existante ;
- UIf : Zone urbaine d'activités limitée aux grands commerces, à l'hébergement hôtelier et à la restauration, ainsi qu'aux projets de loisirs ou d'événementiel et au développement de l'activité existante ;
- UIg : Zone urbaine d'activités limitée au commerce de gros, aux activités de services ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaire ;
- UIh : Zone urbaine d'activités limitée à l'industrie et aux entrepôts.

- La zone US :

Cette zone correspond aux équipements de la station d'épuration. Elle est destinée à recevoir les constructions et installations concourant au fonctionnement de ces infrastructures ainsi qu'aux activités économiques qui y sont liées.

- La zone UT :

Cette zone correspond aux emprises et aux équipements de l'autoroute A7 et de la nationale 7. Elle est destinée à recevoir les constructions et installations concourant au fonctionnement de ces infrastructures ainsi qu'aux activités économiques qui y sont liées.

- La zone UV :

Il s'agit d'une zone urbanisée, pourvue de réseaux adaptés et destinée à accueillir l'habitat des gens du voyage.

Elle admet principalement l'habitat constitué de résidences mobiles et les équipements qui y sont liés et nécessaires.

Les zones AU (à urbaniser)

Afin de prendre le phasage de l'ouverture à l'urbanisation, le PLU distingue plusieurs types de zones à urbaniser.

- La zone 1AU :

Cette zone correspond aux secteurs de développement de Fixemagne - Entrée de ville Est, Coinaud et Tullandière. Elles sont ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble soumis à OAP.

- La zone 1AUI :

Cette zone correspond au secteur de développement d'activités économiques AXE 7 - ZAD 1. Il est ouvert à l'urbanisation dans le cadre de projets de ZAC d'intérêt communautaire successifs.

- La zone 2AUI :

Cette zone correspond aux secteurs de développement d'activités économiques de Creux de la Thine et de la partie Sud de Grands Champs. Ils sont fermés à l'urbanisation jusqu'à une modification du PLU destinée à les ouvrir.

Les zones A (agricoles)

Leur périmètre a été remodelé par rapport à l'ancien document d'urbanisme pour mieux correspondre à l'équilibre entre zones naturelles, enjeux paysagers et territoires agricoles. Le nouveau zonage répond aux objectifs du PADD à savoir :

- préserver le fonctionnement des écosystèmes et corridors écologiques ainsi que les sites Natura 2000 ;
- sauvegarder l'espace rural rambertois et ses activités ;
- valoriser les territoires remarquables et l'agriculture périurbaine.

Ainsi la délimitation de la zone agricole intègre l'ensemble des sièges d'exploitation présents sur la commune pour assurer leur pérennité.

La majeure partie des espaces classés agricoles dans le PLU sont constructibles pour les besoins économiques des exploitations.

Le PLU distingue des sous-secteurs particuliers de la zone A :

- Ah : 2 Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limités (STECAL) ;
- Aco : Afin de préserver l'ensemble des éléments du paysage nécessaire au déplacement de la faune sauvage ou corridors, une trame particulière est mise en place sur le parcellaire. Sur ces zones, les nouvelles constructions et clôtures imperméables sont interdites ainsi que la destruction de boisements, haies, points d'eau ou toutes autres zones humides. Le développement de nouvelles haies au sein des terres agricoles est préconisé. Afin de préserver l'ensemble du patrimoine naturel dans ces secteurs du territoire, sont autorisés seulement les aménagements et installations destinés à favoriser la protection, la conservation, la découverte, la mise en valeur des espaces et des milieux naturels, ainsi que la prévention et la lutte contre les risques naturels. Des travaux d'entretien et de réparation, sans changement de destination, sur les constructions existantes sont autorisés.

Les zones N (naturelles)

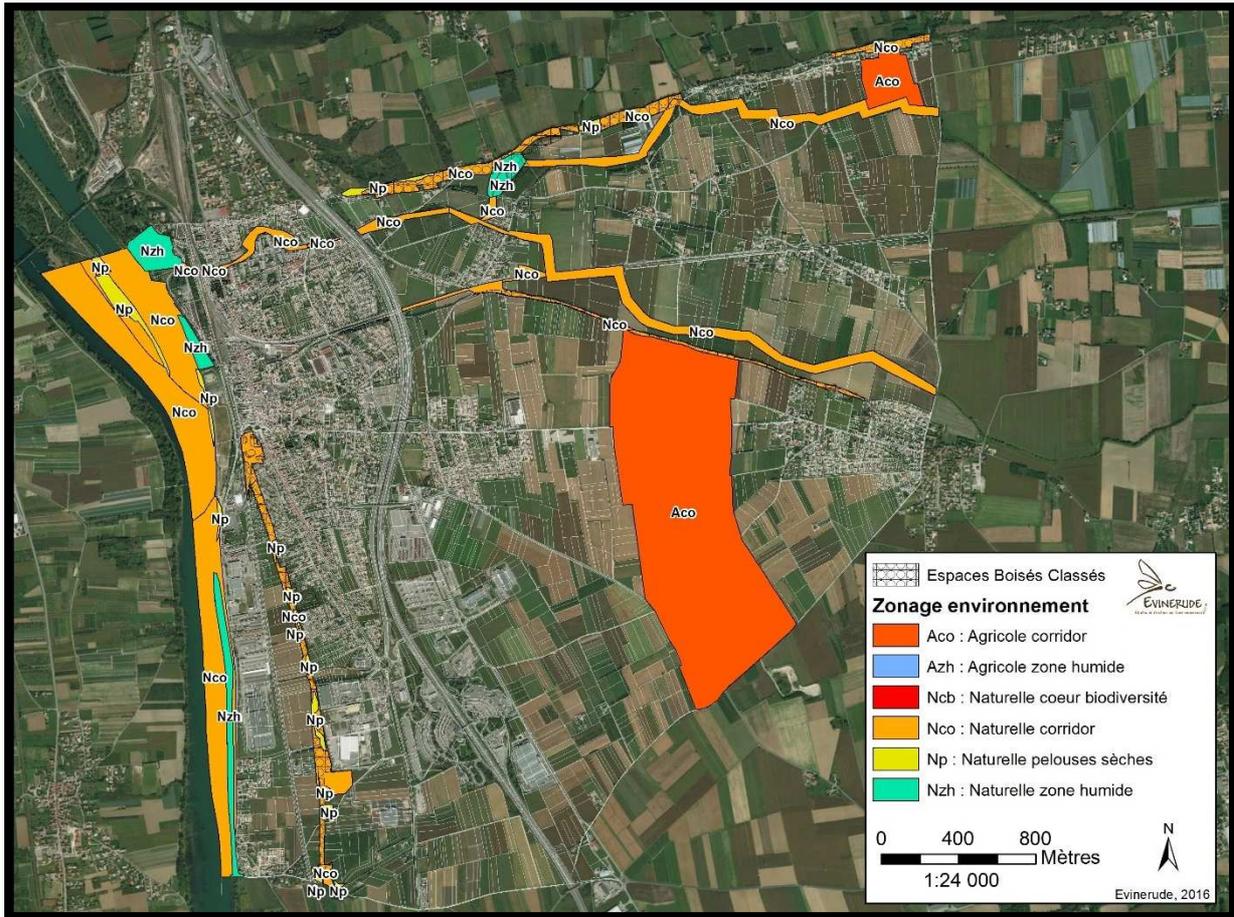
Les zones naturelles correspondent aux secteurs où les enjeux naturels (paysagers et écologiques) sont majeurs. Le PLU distingue des sous-secteurs particuliers de la zone N :

- Nco : Afin de préserver l'ensemble des éléments du paysage nécessaire au déplacement de la faune sauvage, il est possible de matérialiser une trame particulière sur le parcellaire. Ce zonage couvre également les périmètres Natura 2000. Sur ces zones, les nouvelles constructions et clôtures imperméables sont interdites ainsi que la destruction de boisements, haies, points d'eau ou toutes autres zones humides. Le développement de nouvelles haies au sein des terres agricoles est préconisé. Afin de préserver l'ensemble du patrimoine naturel dans ces secteurs du territoire, sont autorisés seulement les aménagements et installations destinés à favoriser la protection, la conservation, la découverte, la mise en valeur des espaces et des milieux naturels, ainsi que la prévention et la lutte contre les risques naturels. Des travaux d'entretien et de réparation, sans changement de destination, sur les constructions existantes sont autorisés.

Np : Les parcelles concernées sont classées en Np (zone naturelle et pelouses sèches). Ce classement interdit les constructions. L'entretien actuel doit être maintenu (fauche, pâturage) dans la mesure du possible afin d'éviter un reboisement qui serait synonyme de la perte de la biodiversité remarquable des secteurs concernés. La création d'abris pour les animaux, sans fondations permanentes, est tolérée.

Nzh : L'ensemble des zones humides > 1 ha seront classées en Nzh. Ce classement implique qu'aucune intervention ne devra impacter la zone humide de quelques manières que ce soit : pollution, déboisement, assèchements/drainages, etc. sauf dans le cadre du maintien des parcelles agricoles telles qu'elles sont entretenues actuellement. Les nouvelles constructions et l'imperméabilisation des sols sont interdites.

Nl : zone de projet d'un parc de loisirs sur des terrains CNR en bord de Rhône.



Zonage environnement issu de l'étude environnementale

1.2. La capacité des zones

		Superficie (ha)
Zones U	UA	45
	UB	42
	UC	156
	UI	127
	US	2
	UT	62
	UV	1
Zones AU	1UA	12
	1AUI	57
	2AUI	21
Zones A	A	639
Zones N	NI	7
	NCO	78
	NZH	13
	NP	4
	N	39
TOTAL		1305

1.3. La prise en compte des risques

Le zonage du Plan de Prévention du risque d'inondation ainsi que les nouvelles données concernant ce risque en lien avec l'aléas Rhône et l'étude Sogreah de 2013 ont été figurés sur le plan de zonage.

1.4. Les emplacements réservés

Deux emplacements réservés sont créés dans le secteur Gare :

Tableau des emplacements réservés				
N°	Destination	Largeur - Surface indicative	Bénéficiaire	Parcelles
ER1	Élargissement de l'impasse des Claires	7m - 400 m ²	Commune	B 167, B 168, B 1137, B 1138
ER2	Aménagement d'un mode doux	4m - 160 m ²	Commune	B 1284, B 1285

1.5. Les autres éléments du règlement graphique

Le document graphique fait également apparaître :

- Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les alignements commerciaux à préserver au titre de l'article R.151-37-4 pour lesquels le changement de destination est interdit ;
- La situation des sièges d'exploitation agricole ;
- Les zones de bruit relatives à l'A7 (largeur de 300m), à la RN7 (largeur de 100m) et à la voie ferrée (largeur de 300m) ;
- Les périmètres immédiat et rapproché de protection des captages en eau potable.
- L'emplacement des sièges d'exploitation agricole.
- Les secteurs concernés par une servitude de logements sociaux conformément aux articles L 151-15 et R 151-38 du Code de l'Urbanisme ;

34

2. Le règlement écrit

2.1. Les dispositions édictées et leur nécessité pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Suite au développement des zones d'habitat pavillonnaire en périphérie du centre, la zone UB de centralité élargie devient de plus en plus centrale.

Afin de tendre vers l'objectif de densification édicté par le PADD, les règles applicables à la zone UB en termes de distances d'implantation et de hauteur seront uniformisées.

Il sera désormais possible de construire à l'alignement en zone UB comme dans l'hyper centre.

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives de l'ancien POS s'appuyait sur la différence d'altitude du terrain entre la limite de propriété et la façade. D'une part cette règle n'a pas grand sens sur une commune à la topographie très peu marquée comme Saint-Rambert, et d'autre part cette règle est source de litiges concernant son interprétation. Elle sera donc supprimée pour retenir une implantation en limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres sur les zones UA, UB et UC.

Concernant la hauteur maximale des constructions, elle sera revue fortement à la baisse en zone UC par rapport aux prescriptions de l'ancien POS dans un souci de respect du paysage. En effet le POS autorisait 14m qui sont ramenés à 6 soit R+1. De même que pour les distances d'implantation, les

règles de hauteur des zones UA et UB seront harmonisées pour retenir 9 mètres soit R+2. Seul le secteur de l'OAP Gare 1 autorisera une hauteur de 16 m pour les collectifs.

Le règlement des zones A et N permet la gestion des constructions existantes. La rédaction proposée par la CDPENAF a été reprise telle quelle.

2.2. La recherche de la mixité sociale

Le taux de logements sociaux à Saint-Rambert est de 15.3% du parc total de logements.

Afin de tendre vers l'objectif de 20% conformément aux préconisations du SCoT reprises dans le PLH, il convient de reprendre la production de logements sociaux à l'arrêt depuis plusieurs années.

Dans un objectif de mixité et afin de ne pas répéter les erreurs du passé, il a été décidé de ne pas prévoir d'opération 100% sociale.

Néanmoins, tous les projets d'importance devront présenter une part fixe de logements sociaux.

Afin de tendre vers les 20% de logements sociaux préconisés, la part fixe de logements sociaux à produire est fixée à 25%.

En pratique, il est rare de trouver des opérateurs sociaux intéressés par des opérations de moins de huit logements.

L'obligation de réalisation de logements sociaux doit donc concerner les projets créant 30 logements ou plus.

Cela concernera donc toutes les OAP ainsi que les secteurs d'extension (secteurs Gare, Village Sud, Fixemagne, Tulandière Nord, Coinaud) ce qui aura pour effet de disséminer les logements et donc de remplir l'objectif de mixité fixé par le PADD.

Les sous-secteurs UBa, UBb et 1AU sont ainsi concernés par une servitude de logements sociaux conformément aux articles L 151-15 et R 151-38 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, tout programme de logements devra contenir un minimum de 25% de logements sociaux en respectant les proportions suivantes :

- 30% de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ;
- 70% de PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

2.3. La gestion de l'activité économique

Conformément à l'objectif du PADD de préserver l'activité commerciale du centre-ville, la sous destination « artisanat et commerce de détail » a été interdite dans quasi-totalité des zones d'activités économiques.

Seules les zones UId et UIf constituent une exception à cette règle.

Concernant le secteur UId, il vise à prendre en compte l'activité commerciale existante autour du rond-point sur un secteur de taille extrêmement réduite qui n'est pas de nature à concurrencer les commerces du centre-ville.

Concernant le secteur UIf, il vise à prendre en compte des projets d'implantation en cours sur le secteur. Néanmoins, afin de ne pas constituer une concurrence pour les commerces du centre-ville, la destination « artisanat et commerce de détail » ne sera autorisée que pour les projets de plus de 400 m² d'emprise au sol conformément au DAAC en cours d'élaboration.

Les zones U1a et U1e sont ouvertes à tous types d'implantation hors « commerce et activités de service » et trouvent ainsi toute leur place au cœur de la zone axe 7 et Tullandière.

La zone UIb plus restrictive est destinée à répondre à la demande d'implantation d'activités artisanales du secteur de la construction de petite taille. La destination « entrepôt » est donc interdite et la destination « industrie » limitée aux projets de moins de 500 m² d'emprise au sol. La sous-destination « bureaux » est autorisée afin d'accompagner l'implantation des structures.

La zone UIc présente un gisement de terrains important à proximité du centre-ville et de la gare. Sa proximité de la voie ferrée la rendant peu compatible avec l'implantation de logements, il a été décidé de la dédier majoritairement à l'implantation de bureaux ou d'activités de services nécessitant des superficies inexistantes en centre-ville ou à des projets de plus grande ampleur pour les loisirs ou l'événementiel.

La zone UIg vise à accueillir des activités des secteurs secondaires et tertiaires au sens large. Des activités de services nécessitant des superficies inexistantes en centre-ville ou à des projets de plus grande ampleur pour les loisirs ou l'événementiel sont également envisagés sur ce secteur à proximité immédiate du Rhône.

La zone UIh vise à prendre en compte l'activité commerciale existante sur ce secteur de taille extrêmement réduite et sans réel enjeux.

CHAPITRE 4 : Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

4.1. Sur le plan environnemental

Afin de mesurer l'évolution de l'environnement au cours du temps, il est demandé de mettre en place des indicateurs de suivi.

Sur Saint Rambert d'Albon, plusieurs indicateurs ont été choisis. Les suivis ont été fixés en fonction de l'importance des impacts pressentis sur l'environnement.

Les milieux naturels

Saint Rambert d'Albon est une commune très urbanisée avec des enjeux écologiques qui restent importants. Ces enjeux sont principalement liés aux zones humides, aux boisements et aux pelouses sèches.

Les zones humides

La préservation des zones humides est primordiale pour le maintien de la biodiversité du territoire. Un suivi surfacique de ces milieux sera donc réalisé à partir de l'inventaire du SCoT des Rives du Rhône réalisé par Nature Vivante. Il s'agira de calculer tous les deux ans (pas de temps nécessaire pour réactualiser l'inventaire au niveau du SCoT), à partir de l'inventaire départemental, la surface des zones humides à l'aide d'un logiciel SIG.

Issue de l'inventaire des zones humides de 2015, la surface de zone humide de Saint Rambert d'Albon est de 26 ha. Cette surface servira de base aux suivis ultérieurs.

Cet indicateur sera une alerte pour la perte de biodiversité si une diminution de la surface de zone humide sur le territoire est observée.

Cet indicateur sera réalisé par un bureau d'étude en environnement.

Les pelouses sèches

Comme les zones humides, la préservation des pelouses sèche est un enjeu pour la biodiversité du territoire. Un suivi surfacique de ces milieux sera donc réalisé à partir de l'inventaire du SCoT des Rives du Rhône réalisé par Nature Vivante. Il s'agira de calculer tous les deux ans (pas de temps nécessaire pour réactualiser l'inventaire au niveau du SCoT), à partir de l'inventaire départemental, la surface des pelouses sèches à l'aide d'un logiciel SIG.

Issue de l'inventaire des pelouses sèches de 2015, la surface de pelouses sèches de Saint Rambert d'Albon est de 8 ha. Cette surface servira de base aux suivis ultérieurs.

Cet indicateur sera une alerte pour la perte de biodiversité si une diminution de la surface de pelouses sèches sur le territoire est observée.

Cet indicateur sera réalisé par un bureau d'étude en environnement.

Les boisements

L'urbanisation forte du territoire et sa dominante agricole dans la plaine ne favorise pas le maintien des boisements. Pourtant, ils sont essentiels pour les déplacements des espèces faunistiques car ils structurent le territoire. Ils sont aussi un habitat permettant la reproduction de nombreuses espèces. L'indicateur proposé consiste en la réalisation d'un suivi de la surface de l'ensemble des boisements du territoire incluant également les ripisylve et les haies.

En 2015, la surface de boisements était de 96 ha. Cette surface servira de base aux suivis ultérieurs.

Tous les deux ans (pas de temps réaliste pour la variation de l'occupation des sols, si une photo aérienne à jour est disponible), la cartographie des boisements sera effectuée à partir de la dernière photo aérienne disponible (BD Ortho de l'IGN).

Une augmentation de la surface de ces secteurs traduira la préservation de la faune et des trames vertes sur le territoire.

Cet indicateur sera réalisé par un bureau d'étude en environnement.

Le bruit

Des mesures sont proposées afin de réduire les nuisances liées au bruit, notamment au niveau de l'urbanisation prévue dans les fuseaux de nuisances.

La réalisation de suivis de bruit sera réalisée sur le territoire. Ces relevés, effectués chaque année, devront permettre la mise en évidence du respect de la réglementation actuelle. C'est-à-dire qu'elles ne devront pas dépasser les 70 dB le jour et 60 dB la nuit. Elles seront réalisées par un organisme spécialisé (Bureau d'étude acoustique). Les points de suivis seront localisés en fonction des milieux émetteurs connus qui sont principalement l'A7, la RN7 et la voie ferrée. Afin de connaître l'atténuation du bruit en fonction de la distance, de la topographie, de la présence de végétation, etc., plusieurs relevés seront effectués à des distances croissantes en partant des axes à l'origine des nuisances de jour et de nuit.

Si ces mesures mettent en évidence le dépassement de ces normes, des mesures complémentaires seront envisagées pour limiter cette exposition.

4.2. Sur le plan de l'habitat et de la mixité sociale

Des indicateurs d'évaluation doivent être précisés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.

Les indicateurs définis sont les suivants :

- Mesure des densités de construction des zones U et AU en nombre de logements/ha au regard de la densité moyenne de 14 logements/ha des 10 dernières années : suivi des permis de construire et des surfaces aménagées ;
- Nombre de logements construits ;
- Nombre de logements sociaux construits

CHAPITRE 5 : La prise en compte du souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement dans le plan ainsi que des effets et incidences attendus de sa mise en œuvre

9.1. INCIDENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE SUR L'ENVIRONNEMENT

Afin de préserver l'environnement sur le territoire, la commune de Saint Rambert d'Albon a déterminé plusieurs axes et objectifs au travers du PADD qui permettront l'urbanisation de certains secteurs dans le respect du patrimoine naturel et environnemental. L'incidence sur l'environnement de chacun des axes du PADD est détaillée à la suite de ce travail.

Axe 1 : Maintenir la biodiversité du territoire

Présentation des objectifs de l'axe :

- **Objectif 1 : Préserver de l'urbanisation le cœur de biodiversité du territoire :** le secteur Nord-Ouest du territoire est couvert par de nombreux périmètres d'inventaire et de protection : Natura 2000 (ZSC et ZPS), ZNIEFF 1, ZNIEFF 2, zone humide et pelouse sèche. Il s'agit donc d'un secteur très riche au niveau faune, flore et habitat dont le maintien est primordial pour la préservation de la biodiversité de la commune et de l'ensemble du secteur.
- **Objectif 2 : Préserver les pelouses sèches et maintenir la gestion actuelle des milieux pour éviter l'embroussaillage :** les pelouses sèches sont des milieux abritant des espèces floristiques et des habitats naturels peu communs. L'objectif est de préserver ces secteurs de l'urbanisation et de maintenir la gestion actuelle s'il y en a une (fauche, pâturage, etc.).
- **Objectif 3 : Préserver l'habitat de l'Azuré du Serpolet et de la Mélitée des Linaires :** ces papillons, inféodés aux pelouses sèches, sont présents à l'Ouest du territoire. L'objectif sera de préserver leur habitat où se trouve leurs plantes hôtes afin qu'ils se maintiennent sur le territoire de Saint Rambert d'Albon.
- **Objectif 4 : Préserver la mosaïque d'habitats favorable à la Chouette chevêche, au Bruant ortolan et au Pipit rousseline :** le secteur Sud-Est du territoire abrite des espèces d'oiseaux protégées liées à la mosaïque d'habitats permettant le maintien de ces populations remarquables. L'objectif sera de préserver de l'urbanisation ce secteur, sauf pour l'installation d'exploitations agricoles qui permettraient le maintien de ces milieux.

Incidences de l'axe 1 sur l'environnement :

L'axe 1 permet de maintenir la biodiversité du territoire au travers d'un zonage et d'un règlement spécifique.

Le cœur de biodiversité sera classé en Nco. Le règlement associé interdira toute nouvelle urbanisation, l'imperméabilisation des sols pouvant impacter les zones humides, l'installation de clôtures imperméables à la faune et le changement de destination de l'occupation des sols (pelouses sèches, boisements, etc.).

Les pelouses sèches seront préservées et maintenues dans leur état actuel grâce à un zonage Np. Le règlement associé interdira les constructions et le changement de destination des sols. Deux espèces de papillons patrimoniaux sont également recensées sur le territoire et directement liés à ces pelouses qui seront protégées.

Concernant les oiseaux, de nombreuses espèces patrimoniales sont recensées dans le quart sud-est du territoire. Aucun projet n'est prévu dans ce secteur qui restera classé en zone A, limitant l'urbanisation aux exploitations agricoles. Une partie de ce secteur sera même classée en zonage Nco, interdisant toutes les constructions et les clôtures imperméables pouvant nuire aux déplacements de la faune.

Les objectifs de l'axe 1 permettront d'avoir un impact négligeable sur l'environnement, voir positif pour la faune dans le quart sud-est du territoire, renforçant les déplacements des espèces dans un secteur reconnu pour la patrimonialité des espèces présentes.

Axe 2 : Maintenir et améliorer les Trames Verte et Bleue du territoire

Présentation des objectifs de l'axe :

- **Objectif 1 : Renforcer le réseau de haies et sauvegarder celles existantes dans les secteurs agricoles afin de préserver la perméabilité du territoire :** la plaine agricole est très pauvre en haies et autres boisements. Afin de maintenir une perméabilité de la plaine, les haies existantes seront maintenues.
- **Objectif 2 : Maintenir et développer la Trame Verte facilitant les déplacements de la faune :** les secteurs boisés sont très peu représentés sur le territoire. Ils sont majoritairement présents sur le coteau Nord, le coteau central et le coteau à l'Ouest : ils sont menacés de disparition à cause de l'urbanisation. L'objectif est donc de préserver ces boisements et de les densifier afin de maintenir et développer la Trame Verte de la commune.
- **Objectif 3 : Maintenir les déplacements forestiers de la faune d'importance intercommunale :** les différents coteaux ont été identifiés comme des axes de déplacements majeurs à l'échelle de la commune mais également en lien avec les communes avoisinantes, formant ainsi des déplacements préférentiels à l'échelle du territoire intercommunal.
- **Objectifs 4 : Stopper la dégradation des secteurs de déplacements forestiers déjà impactés :** certains secteurs forestiers sont dégradés par l'urbanisation mais peuvent toutefois encore servir de trame aux déplacements faunistiques. L'objectif est donc de renforcer ces secteurs par des boisements lorsque c'est possible.
- **Objectif 5 : Maintenir les déplacements aquatiques de la faune d'importance intercommunale :** comme pour les déplacements forestiers, les cours d'eau renforce la perméabilité du secteur. Les trois principaux cours d'eau sont donc des axes de déplacements pour la faune aquatique, semi-aquatique et terrestre (le long de la ripisylve). Leur fonctionnalité sera donc préservée de l'urbanisation, du déboisement et de la création éventuelle de seuils.
- **Objectif 6 : Stopper la dégradation des secteurs de déplacements aquatiques déjà impactés :** les Collières, au niveau du centre-ville, et l'Oron, au Nord de la commune, sont dégradés notamment par l'absence de ripisylve ponctuellement. L'objectif sera donc de stopper la destruction des ripisylves et de la favoriser afin d'améliorer la Trame Bleue du territoire.
- **Objectif 7 : Maintenir les déplacements de la faune dans les milieux ouverts de la plaine agricoles et le long de l'A7 :** afin de maintenir les déplacements de la faune, une partie de la plaine agricole et le côté Est de l'A7 seront préservées de tout obstacle aux déplacements (clôtures imperméables, nouvelles infrastructures routières ou ferroviaires, constructions, etc.).
- **Objectif 8 : Maintenir les zones humides du territoire :** les zones humides sont des milieux très riches en biodiversité et participant à la perméabilité du territoire. Elles seront donc préservées dans le cadre du PLU, en limitant les impacts directs et indirects sur les zones humides et leur alimentation, c'est-à-dire en interdisant l'imperméabilisation à proximité de ces périmètres.
- **Objectif 9 : Garantir la perméabilité entre les secteurs urbanisés du territoire :** le territoire de Saint Rambert d'Albon est fragmenté par la présence d'urbanisation diffuse. Le PLU prévoira de ne pas aggraver la situation existante en préservant des espaces perméables entre les hameaux et les autres secteurs importants pour le maintien des Trames Verte et Bleue de la commune.

Incidences de l'axe 2 sur l'environnement :

L'axe 2 permet d'améliorer les trames verte et bleue de la commune.

Pour cela, de nombreux secteurs sont identifiés en trame bleue et en trame verte. Le zonage associé sera indicé « co ». Le règlement préservera ces zones de l'urbanisation, préservera les cours d'eau et leurs ripisylves, interdira la pose de clôtures imperméables à la faune. Les zones humides, zones nodales pour la préservation de ces corridors, seront indicées « zh ». Ces secteurs seront inconstructibles et aucune imperméabilisation ne sera possible sauf exceptionnellement (travaux d'intérêt publics, soumis à compensation au titre de la loi sur l'eau). La fragmentation des habitats ne sera pas accentuée en créant de nouveaux secteurs urbanisables en lien avec l'existant. Les hameaux ne seront pas reliés entre eux afin de préserver un territoire perméable aux déplacements de la faune. Des secteurs identifiés comme des ruptures aux continuités sont également identifiés et seront améliorés dans le cadre du PLU (Objectif 6 de l'Axe 3).

Ces objectifs permettent donc de préserver et d'améliorer les déplacements de la faune sur le territoire. L'impact du PLU est donc positif pour les Trames Verte et Bleue.

Axe 3 : Gérer les nuisances et préserver les ressources

Présentation des objectifs de l'axe :

- **Objectif 1 : Eviter ou équiper les nouvelles constructions soumises aux nuisances sonores de la zone D de l'aérodrome :** l'aérodrome de Saint Rambert d'Albon est localisé sur la commune voisine au Sud du territoire. Afin d'éviter la gêne liée au bruit, le secteur ne sera pas ouvert à l'urbanisation. Si des toutefois des exploitations agricoles devaient s'installer, elles devraient être équipées en conséquence pour limiter l'impact du bruit.
- **Objectif 2 : Préserver les captages en eau potable des pollutions :** dans ce périmètre sensible, la commune ne prévoit pas de nouveau projet afin de préserver l'eau potable du territoire. Les produits chimiques, liés notamment aux activités agricoles, sont limités par les arrêtés de protection de captage correspondants.
- **Objectif 3 : Ne pas exposer la population aux nuisances sonores des grands axes de communication :** plusieurs axes sont particulièrement bruyants sur le territoire : l'A7, la RN7, la voie ferrée et, dans une moindre mesure, les routes départementales. Les nouvelles constructions prévues à proximité de ces axes devront être équipées en conséquence.
- **Objectif 4 : Ne pas exposer la population aux nuisances olfactives des STEP :** la STEP de Saint Rambert d'Albon est localisée au Sud-Ouest du territoire. La construction de nouvelles habitations à proximité sera proscrite afin de limiter les nuisances olfactives.
- **Objectif 5 : Ne pas exposer la population aux crues :** le territoire est soumis aux règles d'un PPRn indiquant les secteurs d'inconstructibilité ou de constructibilité sous condition vis-à-vis du risque inondation. L'urbanisation respectera les règles du PPRn.
- **Objectif 6 : Restaurer les continuités écologiques :** certains secteurs dégradés du territoire sont des obstacles aux continuités. Il s'agit de points de conflits avec les déplacements de la faune : routes infranchissables, urbanisation, etc. Les secteurs identifiés seront restaurés si des possibilités existent.

Incidence de l'axe 3 sur l'environnement :

L'axe 3 permet de gérer les nuisances et préserver les ressources du territoire.

Pour cela, l'urbanisation ne sera ouverte dans les secteurs identifiés dans des zones de nuisances sonores seulement si elles sont équipées en conséquence (isolation phonique). Ces secteurs sont identifiés par les fuseaux de bruit des grands axes routiers et de la voie ferrée (reportés sur le zonage) mais aussi par la zone de nuisance de l'aéroport localisé au sud du territoire.

Les captages d'eau potable sont identifiés dans le PLU. Aucune nouvelle zone constructible ne sera ouverte dans ces secteurs. Les zones existantes sont soumises aux arrêtés préfectoraux existants.

Concernant les nuisances olfactives, il n'est pas prévu d'urbanisation à destination d'habitation dans un périmètre proche de la STEP afin de ne pas soumettre la population aux odeurs du site.

Concernant les risques naturels, la commune possède un PPRn indiquant les zones inconstructibles à cause du risque inondation. Aucune ouverture d'urbanisation ne sera prévue dans ces zones.

Enfin, des secteurs problématiques sont identifiés concernant les trames verte et bleue. Si des possibilités de restauration existent (création de banquettes sous la route, busages adaptés voire même ponts, leur mise en place sera étudiée).

Les objectifs permettent donc de limiter les nuisances et préservent les ressources du territoire.

L'impact a donc été jugé négligeable concernant cet axe.

Axe 4 : Conforter le tissu urbain et améliorer la qualité de vie

Présentation des objectifs de l'axe :

- **Objectif 1 : Optimisation des secteurs équipés pour développer l'urbanisation** : les secteurs identifiés sont déjà urbanisés et desservis par les réseaux. Il s'agira, en priorité, de conforter ces secteurs, en respectant les autres objectifs du projet.
- **Objectif 2 : Extension de l'urbanisation** : afin de répondre aux objectifs d'urbanisation prévus par le SCoT, ces secteurs seront nouvellement ouverts pour de nouvelles constructions destinées à des habitations. Ces terrains sont actuellement classés en zones naturelles ou agricoles. Les impacts sur l'environnement seront identifiés et des mesures d'évitement, réduction et compensation seront définies pour urbaniser ces secteurs.
- **Objectif 3 : Extension des zones d'activités** : afin de développer les zones d'activités du territoire comme le prévoit le SCoT, des secteurs ont été définis. Ces terrains sont actuellement classés en zones naturelles ou agricoles. Les impacts sur l'environnement seront identifiés et des mesures d'évitement, réduction et compensation seront définies pour urbaniser ces secteurs.
- **Objectif 4 : Création d'un espace vert public** : afin de proposer un espace vert de qualité sur le territoire, les terrains en friche entre la mairie et le Rhône seront aménagés. Les impacts sur l'environnement seront identifiés et des mesures d'évitement, réduction et compensation seront définies pour aménager cet espace.

42

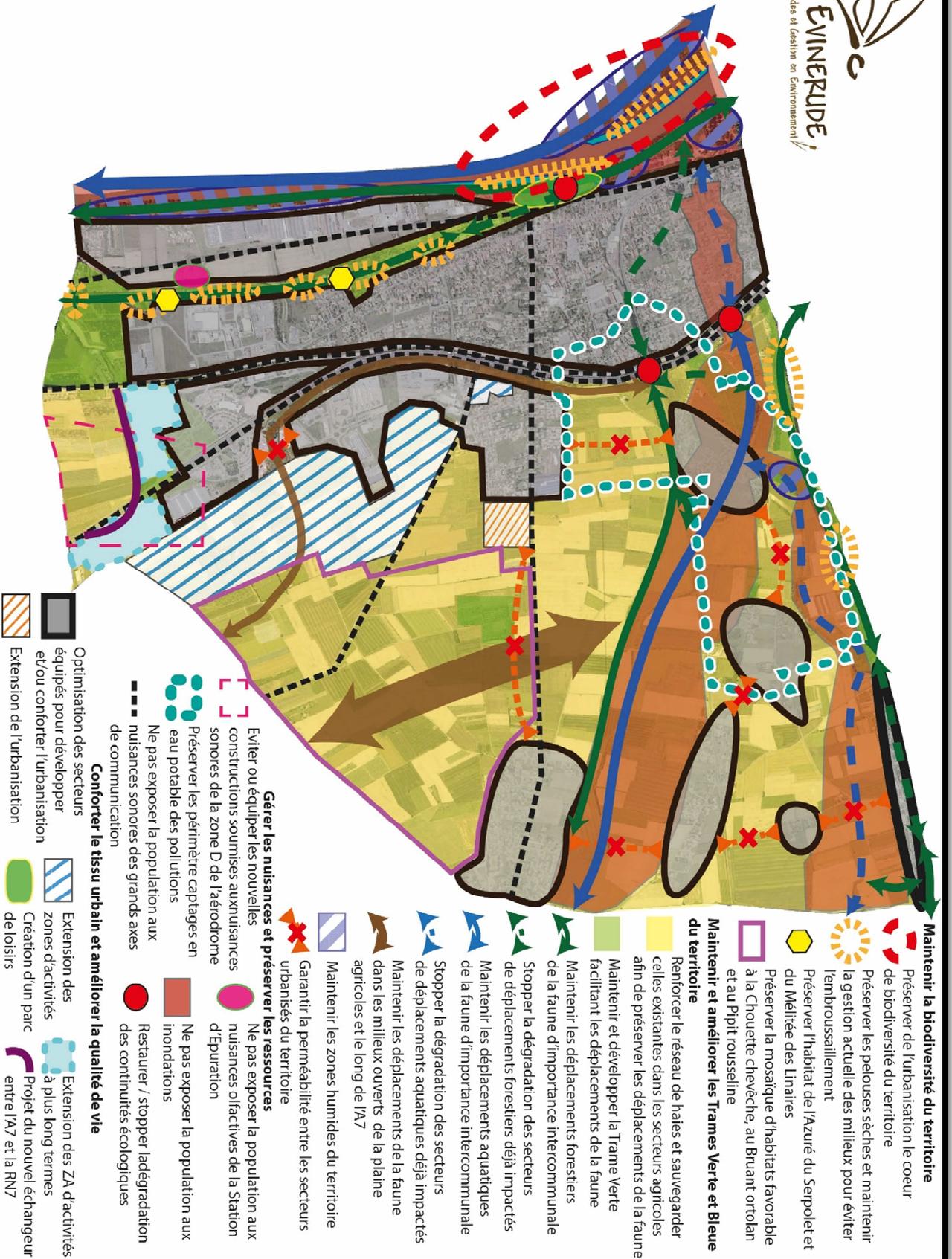
Incidence de l'axe 4 sur l'environnement :

L'axe 4 prévoit une urbanisation raisonnée ces prochaines années. Elle se fera en lien avec l'urbanisation existante afin de limiter la fragmentation des habitats, dans des zones desservies par des réseaux existants. L'impact de cette urbanisation semble donc faible. Cependant, une étude approfondie par secteur est détaillée à la suite de ce document.

9.2. SYNTHÈSE DES IMPACTS DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

L'impact du PLU a donc été jugé de faible à positive suivant les thématiques. Une étude approfondie par secteur permet la prise en compte de l'ensemble des thématiques environnementale au niveau des secteurs nouvellement urbanisés. Ces secteurs, leurs impacts et les mesures sont présentés dans la suite du document.

NB : un nouvel échangeur de l'A7 est prévu sur la commune. Cependant, les études ne sont pas assez avancées pour connaître sa localisation précise et donc son impact sur l'environnement qui sera engendré.



9.3. PRESENTATION DES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION OU AMENAGES ET LEURS IMPACTS ASSOCIES

Le PLU prévoit l'ouverture de certaines zones à l'urbanisation pour la création de logements et l'extension des zones d'activités existantes.

Ces projets sont répartis en 6 secteurs sur lesquels seront analysées les incidences sur l'environnement et sur les sites Natura 2000. Il s'agit :

- De l'entrée de ville par la RD266
- De l'extension des ZA à l'est de l'autoroute A7
- De l'extension des ZA à l'Ouest de l'autoroute A7
- De l'urbanisation d'une friche en centre-ville
- De la création d'un espace vert entre le Rhône et la voie ferrée à l'Ouest du territoire

OAP Fixemagne

Ce secteur est un prolongement de l'urbanisation existante au niveau de la RD266. Il est composé, dans sa partie Sud, d'une terre agricole cultivée. Sur sa partie Nord-Ouest, une friche fait le lien entre l'urbanisation existante et des secteurs de remblais correspondant à l'ancien projet d'école qui a avorté pendant les travaux. Il sera classé en zone 1AU dans le PLU et devra donc être raccordé aux réseaux avant l'urbanisation. Il s'agira d'urbaniser les 3,5 ha afin de marquer l'entrée de ville qui est actuellement abrupte le long de la RD266.

Scénario de référence

En l'absence d'impact au travers du PLU, la partie Sud de ce secteur serait destiné à rester en terrain agricole. Il n'y aura donc pas d'évolution notable entre l'état actuel et l'état futur des parcelles.

44

Concernant la zone de remblais, elle évoluera dans les prochaines comme un point noir sur la commune. En effet, ces milieux sont très propices à l'installation d'espèces exotiques envahissantes. Les remblais sont déjà colonisés par l'Ambrosie. La Renouée du Japon ou le Buddleia de David pourront se retrouver sur ce secteur.

Enfin, au sein de la friche apparaitront des espèces ligneuses qui formeront une friche arbustive puis boisée ou bien, vu le classement en zone agricole actuel au POS, sera de nouveau cultivée.

Impacts environnementaux

• Occupation de l'espace

L'espace est actuellement occupé par une culture céréalière (0,5 ha), une friche (1,4 ha) et une zone de remblais résultant des anciennes fondations de l'école dont le projet a été abandonné (1,1 ha). La surface totale s'élève donc à environ 3 ha. La perte de terrains agricoles est négligeable par rapport à la surface agricole totale du territoire communal. Le secteur en friche et la zone de remblais sont des occupations des sols d'attente, sans utilité spécifique. **L'impact du projet sur l'occupation des sols est donc essentiellement lié à la perte d'habitat agricole et qui a été jugé faible dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur de la commune.**

• Energie

Les nouvelles constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur. L'urbanisation se fera préférentiellement à proximité de la voirie afin de limiter les réseaux sur les parcelles créées.

L'impact de l'urbanisation de ce secteur a été jugé faible sur l'énergie.

- **Topographie**

Les parcelles actuelles sont localisées entre l'entrée de ville actuelle et la plaine agricole sur des terrains plats, quasiment au même niveau que la RD266. Il ne sera pas nécessaire de modifier la topographie pour l'urbanisation de ce secteur. **L'impact a donc été jugé négligeable.**

- **Hydrologie/hydrogéologie et eaux pluviales**

Ce secteur est localisé à plus de 600 m du cours d'eau des Collières, le cours d'eau le plus proche. Il n'y a pas de drain ou autres zones humides à proximité qui pourraient être impactés par le projet. **Il n'y aura donc pas d'impact direct sur l'hydrographie de la commune.** Concernant la nappe phréatique, une attention particulière devra veiller à la gestion des hydrocarbures en phase chantier ainsi qu'en phase de fonctionnement pour éviter les pollutions et les rejets accidentels. **L'impact sur la nappe phréatique a donc été jugé potentiellement modéré.**

- **Paysage**

Le projet n'étant pas encore assez avancé, son insertion paysagère n'est pas disponible. Il s'agit cependant d'un aspect primordial car ce projet constituera l'entrée de ville par l'Est et la RD266. **L'impact a donc été jugé fort concernant le paysage.**

- **Eau potable**

La commune possède 2 captages dont un de secours qui permettront d'alimenter le secteur en eau potable. Le secteur est également en dehors du bassin d'alimentation du captage et en dehors des périmètres de protection.

L'impact de l'urbanisation de ce secteur a été jugé faible sur l'alimentation en eau potable.

- **Assainissement**

Ce secteur n'est actuellement pas relié à l'assainissement collectif qui s'arrête en limite de parcelle à l'ouest. Vu l'aménagement important, **un impact fort est attendu s'il n'est pas relié au réseau collectif existant.**

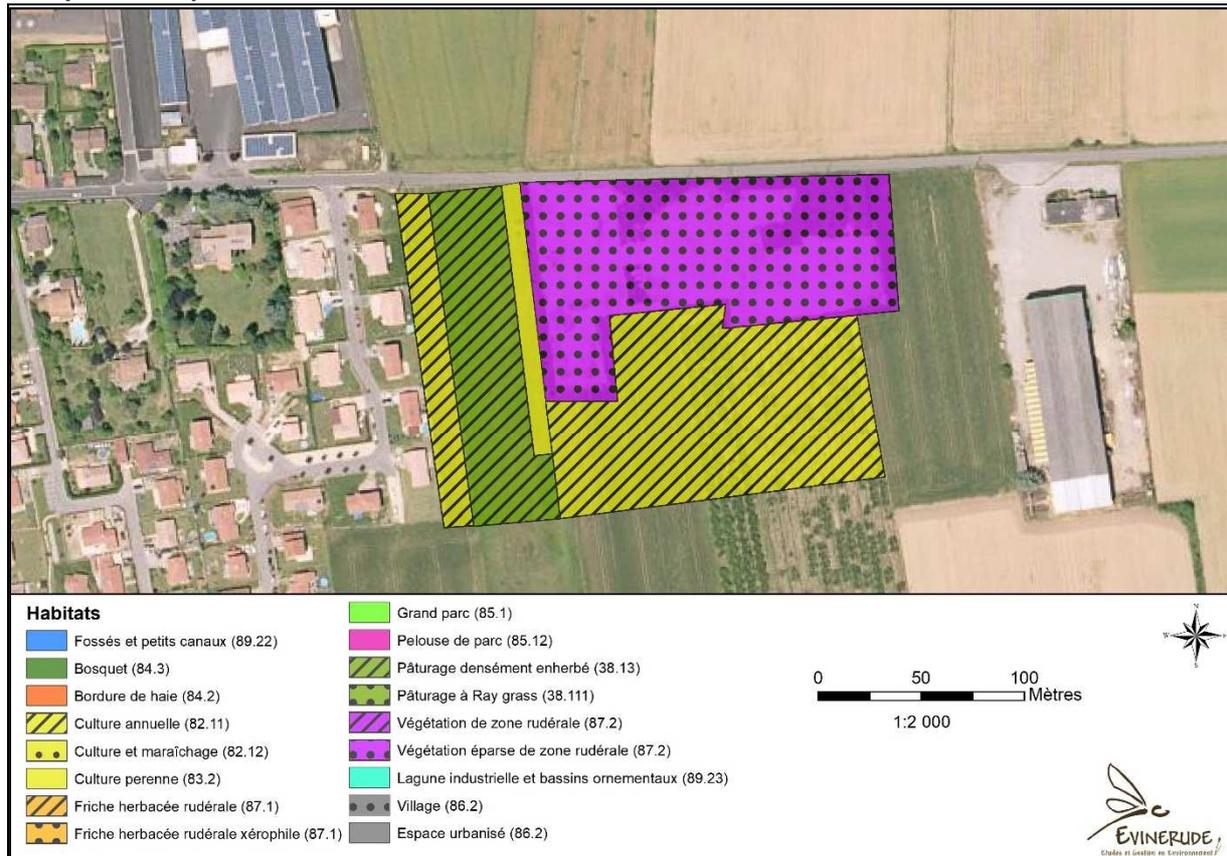
Les eaux des parkings et des voies seront chargées en hydrocarbures. Une gestion adaptée est à prévoir afin de limiter d'éventuelles pollutions de la nappe.

L'impact a été jugé modéré sur l'assainissement.

- **Milieu naturel et incidence Natura 2000**

Le secteur n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection.

Analyse des impacts sur la flore et les habitats :



Le secteur est composé de milieux agricoles et d'une zone rudérale fortement remaniée. Dans la partie agricole, plusieurs habitats différents sont présents tels que des cultures annuelles, des cultures pérennes et un secteur en pâturage densément enherbé. Ce dernier habitat composé d'anciens secteurs agropastoraux abrite potentiellement des espèces remarquables de prairies maigres telles que des orchidées. L'urbanisation de ce secteur impactera donc potentiellement des espèces remarquables. **L'impact a été jugé modéré sur cette prairie maigre et faible sur les autres habitats.**

○ Analyse des impacts sur la faune :

Le secteur étant composé essentiellement de terres agricoles, il est potentiellement intéressant pour les oiseaux. Ce secteur peut servir de zone de chasse pour plusieurs espèces, notamment des rapaces. Les relevés de la LPO ne concernent pas spécifiquement ce secteur de la commune mais note la présence à proximité de secteur favorable au Bruant ortolan et au Pipit rousseline. Cependant, les habitats en présence ne sont pas favorables à la nidification des espèces : absence d'arbres, remblais, culture intensives et pâturage enherbé sur une surface limitée. **L'impact a donc été jugé faible sur la faune du secteur.**

○ Analyse des impacts sur les sites Natura 2000 :

Le secteur est éloigné des sites Natura 2000 et aucun habitat de la directive n'a été inventorié. Cependant, les espèces d'oiseaux du site de la Platière, peuvent être impactées tel que la Pie Grièche écorcheur ou le Busard Saint Martin. **Vu les habitats disponibles peu favorables et la surface concernée, l'impact a été jugé négligeable.**

○ **Analyse des impacts sur les Trames Verte et Bleue (TVB):**

L'urbanisation de ce secteur n'impactera aucun boisement ni aucune zone en eau. Le projet impactera toutefois un secteur agricole perméable assurant les déplacements Nord-Sud du territoire. Cependant, ces déplacements seront toujours possibles à l'Est du projet, jusqu'au hameau de Coinaud. Au sein du projet, les déplacements de la faune devront être préservés **L'impact a donc été jugé modéré sur les TVB.**

• **Risques naturels et technologiques**

Le secteur n'est pas localisé dans les zonages du PPRI. Cependant, l'imperméabilisation des sols sur une surface importante devra être gérée pour éviter d'éventuelles inondations. La commune, dans son ensemble, est par contre classée en risque sismique modéré. D'autre part, aucun risque technologique n'est inventorié dans le secteur qui sera urbanisé. **L'impact a été jugé modéré en raison du risque sismique modéré sur la commune et de l'imperméabilisation des sols augmentant le risque d'inondation.**

• **Pollutions, nuisances sonores et qualité de l'air**

Le secteur n'est pas concerné par d'éventuelles pollutions des sols, par la présence d'installations classées ou d'anciens sites industriels. Il est également en dehors des zones de nuisances sonores liées à l'aéroport et aux grands axes de communication. Concernant la qualité de l'air, une augmentation du trafic non-négligeable est attendue sur la RD266 qui pourra engendrer une augmentation de la pollution, notamment liée aux particules fines rejetées par les véhicules diesel, dans le secteur concerné et une augmentation du bruit pour les riverains.

L'impact a été jugé modéré du fait d'un impact non négligeable sur la qualité de l'air et du bruit lié à l'augmentation du trafic.

• **Accessibilité, déplacements, transports**

Le secteur est desservi par la RD266 qui est une route passante, gérée par le Conseil Départemental de la Drôme. Une attention particulière sera donnée à l'accès au secteur afin de le sécuriser et réduire la vitesse actuelle. Une réflexion pourra être menée pour un accès à partir de l'urbanisation existante à l'Ouest du secteur. D'autre part, l'école est localisée à 300 mètres du projet mais les abords de la RD266 ne permettent pas son accessibilité en mode de déplacements doux. Concernant les transports en commun, il n'y a actuellement pas de desserte à proximité. L'augmentation du trafic liée à l'urbanisation du secteur sera toutefois compensée par la présence de la RD266 qui est suffisamment dimensionnée pour absorber cette augmentation.

Concernant les nouvelles voiries créées, elles devront être sécurisées afin de limiter d'éventuels accidents avec les piétons et cyclistes.

L'impact a été jugé fort du fait de la problématique des déplacements doux et de l'accès actuellement non sécurisé sur la RD266.

OAP axe 7 – ZAD1

Localisé à proximité de l'aire de repos IsarDrôme, ce secteur sera ouvert à l'installation d'une zone d'activité venant conforter celle existante des Fouillouses. Deux zones différentes seront classées en UI :

- Le secteur Nord, actuellement classé en zone agricole mais en partie déjà utilisé pour le stockage de véhicule qui sera intégré à la zone UIb à proximité
- Le secteur Sud, composé de terres agricoles cultivées qui sera classé en 1AU1

Ces secteurs sont desservis par la D182 et par la route des Fouillouses. Pour l'instant, il n'y a pas de projet précis existant : il s'agit de l'extension de la zone d'activité prévue dans le SCoT des Rives du Rhône.

Scénario de référence

En l'absence d'impact au travers du PLU, ce secteur serait destiné à rester en terrain agricole. Il n'y aura donc pas d'évolution notable entre l'état actuel et l'état futur des parcelles.

Impacts environnementaux

- **Occupation de l'espace**

L'espace est actuellement essentiellement occupé par des cultures céréalières et des vergers. La surface impactée représente près de 60 ha de terres agricoles, ce qui n'est pas négligeable car cela représente à terme une perte de 4,5% de l'ensemble des terres agricoles du territoire.

L'impact du projet sur l'occupation des sols est donc essentiellement lié à la perte d'habitat agricole et qui a été jugé modéré dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur de la commune.

- **Energie**

Les nouvelles constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur pour les bâtiments d'activité. L'urbanisation se fera préférentiellement à proximité des voiries créées afin de limiter les réseaux sur les parcelles.

L'impact de l'urbanisation de ce secteur a été jugé faible sur l'énergie.

- **Topographie**

Les parcelles actuelles sont localisées à l'est de l'autoroute A7 et de la zone d'activité actuelle. Il s'agit de terrains plats. La modification de la topographie sera donc limitée comme pour la zone d'activité des Fouillouses existante mais non négligeable pour l'installation de bâtiments de surface importante.

L'impact a donc été jugé faible.

- **Hydrologie et hydrogéologie**

Ce secteur est localisé à un kilomètre des Collières, le cours d'eau le plus proche. Il n'y a pas de drain ou autre zone humide à proximité qui pourrait être impacté par le projet. **Il n'y aura donc pas d'impact direct sur l'hydrographie de la commune.** Concernant la nappe phréatique, une attention particulière devra veiller à la gestion des hydrocarbures en phase chantier ainsi qu'en phase de fonctionnement pour éviter les pollutions et les rejets accidentels. **L'impact sur la nappe phréatique a donc été jugé potentiellement modéré.**

- **Paysage**

La zone d'activité actuelle des Fouillouses est localisée entre l'autoroute et la plaine agricole. Si la continuité de l'urbanisation du côté Ouest se fait graduellement, ce n'est pas le cas pour l'Est de la

zone qui dispose d'une démarcation très abrupte entre la plaine agricole et les énormes bâtiments d'activité. L'extension se faisant justement du côté Est de la zone actuelle, **elle aura un impact fort sur le visuel de la plaine agricole.**

- **Eau potable**

La commune possède 2 captages dont un de secours qui permettront d'alimenter le secteur en eau potable. Le secteur est également en dehors du bassin d'alimentation du captage et en dehors des périmètres de protection. Cependant, l'urbanisation de ce secteur se fera sur plusieurs hectares et un nombre important de nouvelles activités sont prévues. Les bâtiments logistiques sont généralement assez peu consommateurs en eau, c'est pour cela que **l'impact de l'urbanisation de ce secteur a été jugé faible sur l'alimentation en eau potable.**

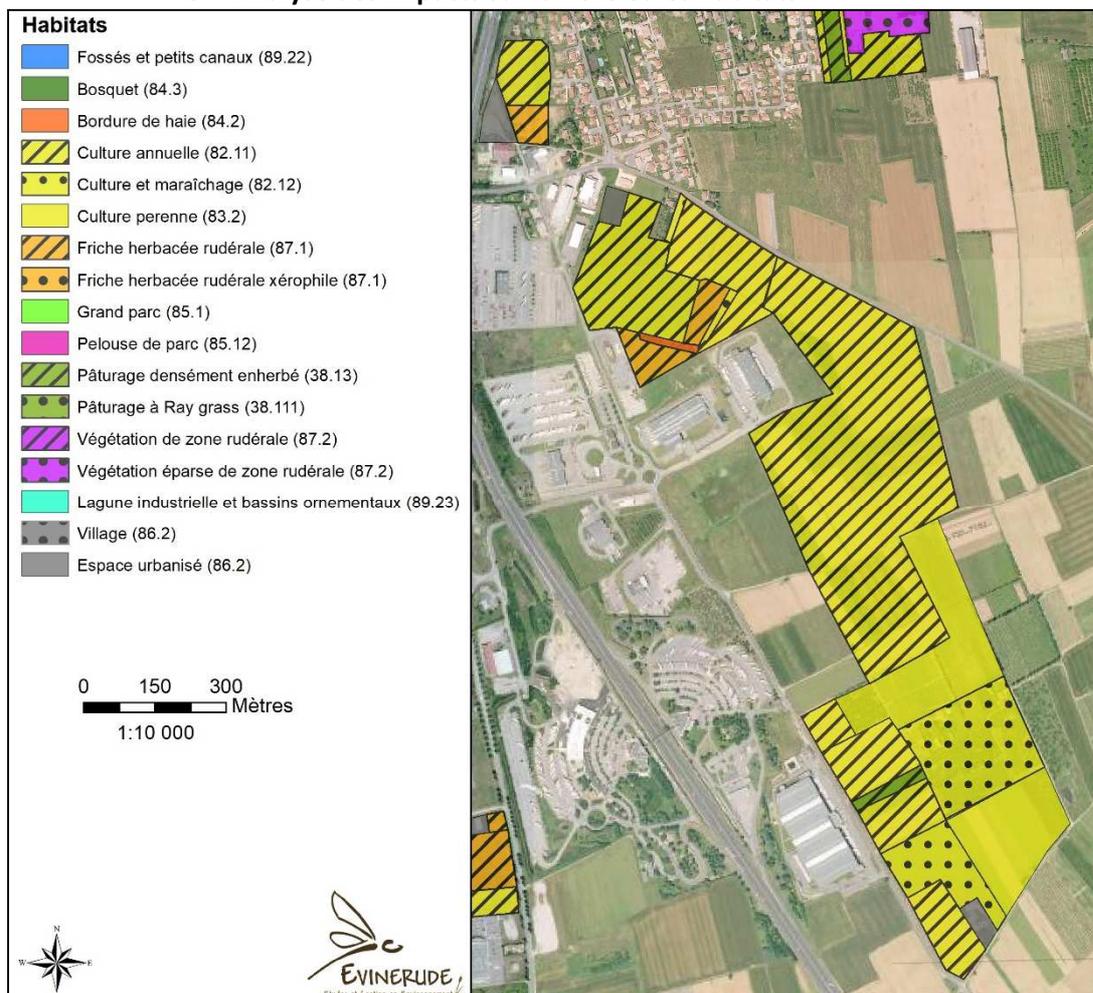
- **Assainissement**

Les eaux des parkings et des voies seront chargées en hydrocarbures. Une gestion adaptée est à prévoir afin de limiter d'éventuelles pollutions de la nappe. Le secteur est déjà relié à l'assainissement collectif. **L'impact a été jugé modéré en raison de la taille des aménagements et la gestion des hydrocarbures nécessaire.**

- **Milieu naturel et incidence Natura 2000**

Le secteur n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection.

○ **Analyse des impacts sur la flore et les habitats :**



Le secteur est largement dominé par les terres agricoles sans enjeu d'un point de vue flore et habitat. Seul un habitat, le pâturage densément enherbé, représente un intérêt. Il est composé d'anciens secteurs agropastoraux et abrite potentiellement des espèces remarquables de prairies maigres telles que des orchidées. L'urbanisation de ce secteur impactera donc potentiellement des espèces remarquables. **L'impact a été jugé modéré sur cette prairie maigre et faible sur les autres habitats.**

○ **Analyse des impacts sur la faune :**

La mosaïque d'habitats naturels dans le secteur est intéressante pour la faune et notamment les oiseaux. En effet, les haies, le maraichage et les friches peuvent permettre la nidification de certaines espèces dont le Bruant ortolan et le Pipit rousseline observés par la LPO à proximité. Les secteurs de cultures et de pâturage sont favorables à la chasse de ces mêmes espèces. Concernant les autres groupes, les boisements peuvent abriter des chiroptères et autres espèces de mammifères (comme le Hérisson, des micromammifères, etc.). En l'état et sans plus de précision sur les aménagements, en considérant que cette mosaïque d'habitats sera détruite, il est attendu un impact direct sur des espèces protégées et sur des habitats de reproduction d'espèces protégées. **L'impact a donc été jugé fort sur la faune.**

○ **Analyse des impacts sur les sites Natura 2000 :**

Les sites Natura 2000 sont éloignés et il n'est donc attendu aucun impact direct sur les habitats ou les espèces des périmètres. Cependant, un impact indirect potentiel sur les espèces d'oiseaux est attendu en raison de la mosaïque d'habitat naturel en présence permettant la reproduction et la chasse de certaines espèces et notamment le Busard Saint-Martin et la Pie Grièche écorcheur. Les autres espèces ne sont pas concernées, étant liées aux milieux humides qui sont absents du secteur. Cependant, vue la surface concernée par le projet et la distance par rapport aux sites Natura 2000, les aménagements ne menaceront pas le maintien des populations de l'île de la Platière. **Un impact modéré a toutefois été maintenu pour la potentielle destruction d'espèces d'oiseaux de l'annexe I de la Directive oiseaux lors de la réalisation des travaux.**

50

○ **Analyse des impacts sur les Trames Verte et Bleue :**

L'urbanisation de ce secteur n'impactera aucun boisement ni aucune zone en eau. Cependant, une continuité a été identifiée au sein de la plaine agricole, puis en limite Nord de l'aire de repos Isardrôme avant de rejoindre le long de l'A7 en direction du Nord. Cette continuité traverse donc la partie Sud des futurs aménagements et sera donc potentiellement impactée par le projet. **L'impact a donc été jugé modéré sur les TVB.**

• **Risques naturels et technologiques**

Le secteur n'est pas localisé dans les zonages du PPRI. La commune, dans son ensemble, est par contre classée en risque sismique modéré. D'autre part, aucun risque technologique n'est inventorié dans le secteur qui sera urbanisé. Cependant, l'imperméabilisation des sols sur une surface importante devra être gérée pour éviter d'éventuelles inondations. **L'impact a été jugé modéré en raison du risque sismique modéré sur la commune et de l'imperméabilisation des sols augmentant le risque d'inondation.**

- **Pollutions, nuisances sonores et qualité de l'air**

Le secteur n'est pas concerné par d'éventuelles pollutions des sols, par la présence d'installations classées ou d'anciens sites industriels. Il est cependant directement affecté par le bruit en provenance de l'autoroute A7. Etant donné qu'il s'agira de bâtiments d'activité, l'impact a été jugé faible.

Au contraire, ces nouvelles installations seront une source de bruit, liée directement aux activités ou aux poids lourds supplémentaires qui circuleront sur les axes à proximité. En plus du bruit engendré, ces véhicules seront source d'une pollution non négligeable dans le secteur. Cette pollution engendrée sera surtout impactante au niveau local puis diluée sur un territoire plus large, déjà largement impacté par la RN7 et l'autoroute A7. Etant donné que la zone ne sera pas créée à proximité immédiate de zones habitées, cet impact peut être considéré comme modéré.

L'impact a été jugé modéré du fait d'un impact non négligeable sur le bruit et la qualité de l'air.

- **Accessibilité, déplacements, transports**

Le secteur est desservi par la route des Fouillouses. Il s'agit d'un axe dédié principalement à la circulation de la zone d'activité actuelle. Plusieurs nouveaux axes seront donc à créer pour desservir la future zone d'activité.

La nouvelle zone sera localisée à proximité de la RN7 et de l'A7. L'implantation d'un nouvel échangeur de l'A7 sur le territoire permettra de limiter les déplacements entre la zone d'activité et l'autoroute. Pour l'instant, la localisation de l'échangeur n'est pas définie.

L'impact a été jugé faible du fait de la création du nouvel échangeur qui limitera le trafic sur la RN7.

OAP Secteur Gare 2



Localisée à proximité immédiate du centre-ville, ce secteur sera ouvert à l'urbanisation dans le futur PLU. Actuellement, il s'agit d'une pâture où sont présents des chevaux. Le PLU classera ce secteur en zone U afin de permettre son urbanisation.

Scénario de référence

L'occupation des sols n'est pas susceptible d'évoluer car il s'agit de zones agricoles et de dépendances anthropisées.

Impacts environnementaux

- **Occupation de l'espace**

L'ensemble du secteur est une grande pâture au sein de maisons individuelles. Ce secteur représente une surface d'un peu plus d'un hectare, en lien avec l'arrière des jardins. Sa localisation au sein de l'urbanisation existante, déconnectée des milieux agricoles du territoire rend ce terrain peu intéressant pour la préservation d'une pâture mais favorable pour l'urbanisation. **L'impact du projet sur l'occupation des sols a donc été jugé faible.**

- **Energie**

Les nouvelles constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur pour les bâtiments d'activité. L'urbanisation se fera préférentiellement à proximité des voiries créées afin de limiter les réseaux sur les parcelles.

L'impact de l'urbanisation de ce secteur a été jugé faible sur l'énergie.

- **Topographie**

La pâture est présente sur un terrain à la topographie plane. Pour la construction de maisons individuelles, les déblais/remblais devraient être limités.

L'impact a donc été jugé faible.

- **Hydrologie et hydrogéologie**

Ce secteur est localisé à 500 m du Rhône, le cours d'eau le plus proche. Il n'y a pas de zone humide à proximité, ni de drains au sein de la parcelle. **Il n'y aura donc pas d'impact direct sur l'hydrographie de la commune.** Concernant la nappe phréatique, l'urbanisation du secteur n'étant pas concernée par des installations pouvant polluer de façon notable la masse d'eau souterraine. **L'impact sur la nappe phréatique a donc été jugé négligeable.**

- **Paysage**

Actuellement, ce secteur n'est pas visible de l'extérieur de la parcelle, celle-ci étant entièrement cernées par des habitations existantes et le terrain ayant une topographie plane. L'urbanisation de la parcelle aura cependant un impact car les nouvelles constructions seront directement visibles des jardins existants. **Cet impact a cependant été jugé faible** en raison de l'urbanisation de la parcelle par des habitations individuelles, comme déjà présentes dans le quartier concerné.

- **Eau potable**

Le secteur est localisé en dehors du bassin d'alimentation du captage et en dehors des périmètres de protection. Vu la surface concernée, l'alimentation en eau potable, assurée par les 2 captages sur le territoire, sera suffisante pour ce secteur, qui est déjà alimenté en eau potable. C'est pour cela que **l'impact de l'urbanisation de ce secteur a été jugé faible sur l'alimentation en eau potable.**

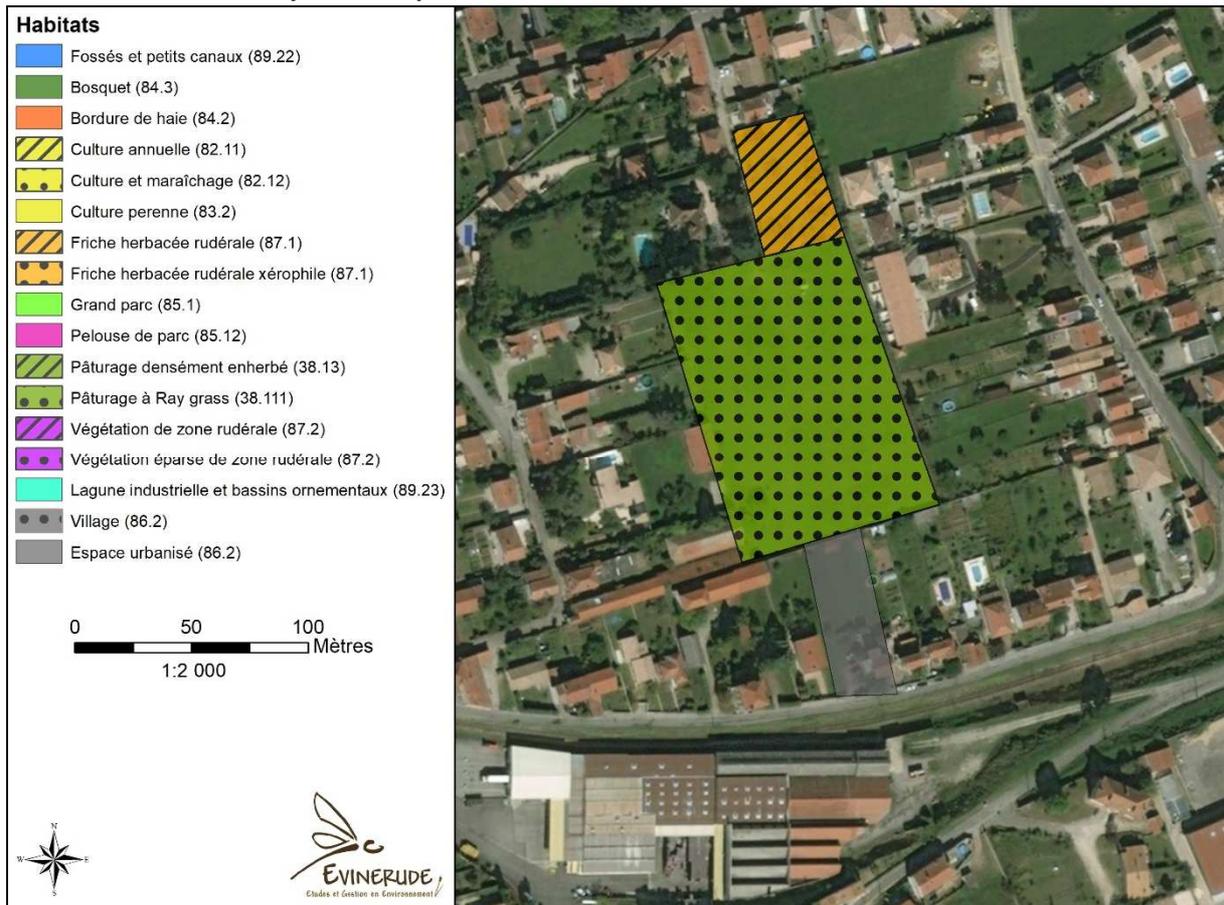
- **Assainissement**

Ce secteur n'est actuellement pas relié à l'assainissement collectif qui s'arrête en limite de parcelle. Vu l'aménagement important potentiel dans cette parcelle, **un impact fort est attendu si le projet n'est pas relié au réseau collectif existant.**

- **Milieu naturel et incidence Natura 2000**

Le secteur n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection.

○ **Analyse des impacts sur la flore et les habitats :**



Le secteur est composé d'un grand pâturage qui est occupé par des chevaux. La végétation y est très rase rendant ce secteur peu intéressant en termes de flore et d'habitat. **L'impact du projet a donc été jugé faible pour cet habitat.**

○ **Analyse des impacts sur la faune :**

Localisé au centre d'une zone habitée, cette grande pâture à la pression de pâturage très importante n'est favorable qu'aux espèces communes. **L'impact a donc été jugé faible sur la faune.**

○ **Analyse des impacts sur les sites Natura 2000 :**

Le secteur n'est pas localisé à proximité des sites Natura 2000 et ne présente pas de potentialité pour des espèces des Directives oiseaux ou habitat. **L'impact de l'aménagement de ce secteur a donc été jugé négligeable sur les sites Natura 2000.**

○ **Analyse des impacts sur les Trames Verte et Bleue :**

La pâture a été identifiée comme faisant partie d'un axe de déplacement dégradé, permettant la traversée du centre urbain et proposant un des seuls secteurs de verdure encore disponible, faisant le lien entre le Rhône à l'Ouest et les terres agricoles à l'Est. Le projet impactera donc directement ce petit îlot de verdure et secteur de repos notamment pour les oiseaux. **L'impact a donc été jugé fort concernant les TVB.**

- **Risques naturels et technologiques**

Le secteur n'est pas localisé dans les zonages du PPRI. La commune, dans son ensemble, est par contre classée en risque sismique modéré. D'autre part, aucun risque technologique n'est inventorié dans le secteur qui sera urbanisé. **L'impact a été jugé modéré en raison du risque sismique modéré sur la commune.**

- **Pollutions, nuisances sonores et qualité de l'air**

Le secteur n'est pas concerné par d'éventuelles pollutions des sols, par la présence d'installations classées ou d'anciens sites industriels. Il n'est pas concerné par les zones de bruit et la voie ferrée et des autres axes de communication.

Concernant la qualité de l'air, une légèrement augmentation du trafic est attendu dans le quartier suite à l'installation de maison individuelles. Cependant, ce phénomène est considéré comme négligeable à l'échelle du territoire concerné. **L'impact a été jugé négligeable sur les pollutions, nuisances sonores et qualité de l'air.**

- **Accessibilité, déplacements, transports**

Le secteur est desservi par l'impasse des Claires au Nord de la parcelle. Il s'agit d'une voirie très étroite qui ne sera pas suffisamment dimensionnée pour desservir plusieurs maisons au sein du nouveau secteur ouvert à la construction.

La parcelle est cependant très proche du centre-ville et localisée à 200m des commerces et autres services.

L'impact a été jugé fort sur cette thématique du fait de l'accessibilité actuelle difficile à la parcelle.

Création d'un parc de loisirs près du Rhône

Localisé entre la mairie et le Rhône, la commune souhaite aménager cet espace en parc de loisirs composé de zones de détente, d'un théâtre de verdure, d'un parcours de BMX, d'un stade et d'une zone de point de vue. Actuellement, le secteur est occupé en grande partie avec un ancien stade non entretenu et des friches pour une surface d'environ 6 ha. Ce parc de loisirs ferait le lien entre le centre-ville et la ViaRhôna qui permet de longer le Rhône par une véloroute (cheminement doux).



Scénario de référence

Sans entretien, ces habitats au nord évolueront en partie en boisements et devraient rester en végétation herbacée au Sud du secteur (sols secs et remblais).



Impacts environnementaux

- **Occupation de l'espace**

Le secteur est composé de friches, d'un boisement, d'un parc de loisirs, d'espaces anthropisés et d'un stade. L'ensemble du secteur représente un peu moins de 6 ha, à quelques mètres des berges du Rhône à l'Ouest et de la voie ferrée à l'Est. Le projet impactera principalement des milieux en friches, assez répandus sur le territoire. Cependant, le périmètre inclut également un cordon boisé. Les boisements étant très rares sur le territoire, **l'impact du projet sur ce bosquet et sur l'occupation de l'espace a été jugé fort.**

- **Energie**

Il n'est pas prévu d'urbaniser ce secteur. Les seules installations présentes seront un kiosque, une esplanade et une halle couverte. Ces infrastructures seront très peu énergivores. **L'impact sur l'énergie sera donc négligeable.**

- **Topographie**

Les installations prévues nécessiteront des mouvements de terres notamment pour la mise en place du théâtre de verdure. Les installations pour le BMX sont déjà présentes et ne nécessiteront pas de remblais supplémentaires. L'extrême Sud du secteur est surélevé (de 3 mètres) par rapport au reste du site mais ne sera pas concerné par d'éventuels aménagements.

L'impact a donc été jugé faible sur la topographie.

- **Hydrologie et hydrogéologie**

Ce secteur est localisé à 50 m du Rhône, séparé du cours d'eau par sa ripisylve et la véloroute (ViaRhôna). Ni le Rhône, ni sa ripisylve ne seront directement impactés par l'aménagement, sauf par d'éventuels impacts indirects lors des travaux (poussières bruits, pollutions hydrocarbures par les engins de chantier, etc.) Au Nord, un étang (non naturel) et sa ripisylve sont classés en zones humides. Le projet pourra donc potentiellement impacter ce secteur par des remblais lors des travaux, même si la zone humide n'est pas comprise dans l'emprise. L'aménageur devra donc porter une attention particulière sur ces milieux.

L'impact a donc été jugé modéré pour la potentialité de destruction de zone humide au Nord de l'emprise et des impacts indirects sur le Rhône et sa ripisylve.

Concernant la nappe phréatique, l'urbanisation du secteur n'étant pas concernée par des installations pouvant polluer de façon notable la masse d'eau souterraine. **L'impact sur la nappe phréatique a donc été jugé négligeable.**

- **Paysage**

Actuellement, ce secteur est composé de friches, de stades et autres activités sportives qui ne sont pas intégrées au paysage du secteur. Une attention particulière devra donc être donnée à l'insertion des nouveaux aménagements qui devront respecter une transition du naturel à l'urbain qui n'est pas respectée actuellement.

L'impact du projet a donc été jugé fort sur le paysage.

- **Eau potable**

Le secteur est localisé en dehors du bassin d'alimentation du captage et en dehors des périmètres de protection. Les activités prévues ne seront pas consommatrices d'eau puisqu'il s'agit de parcelles d'activités de loisirs.

L'impact de l'urbanisation de ce secteur a été jugé négligeable sur l'alimentation en eau potable.

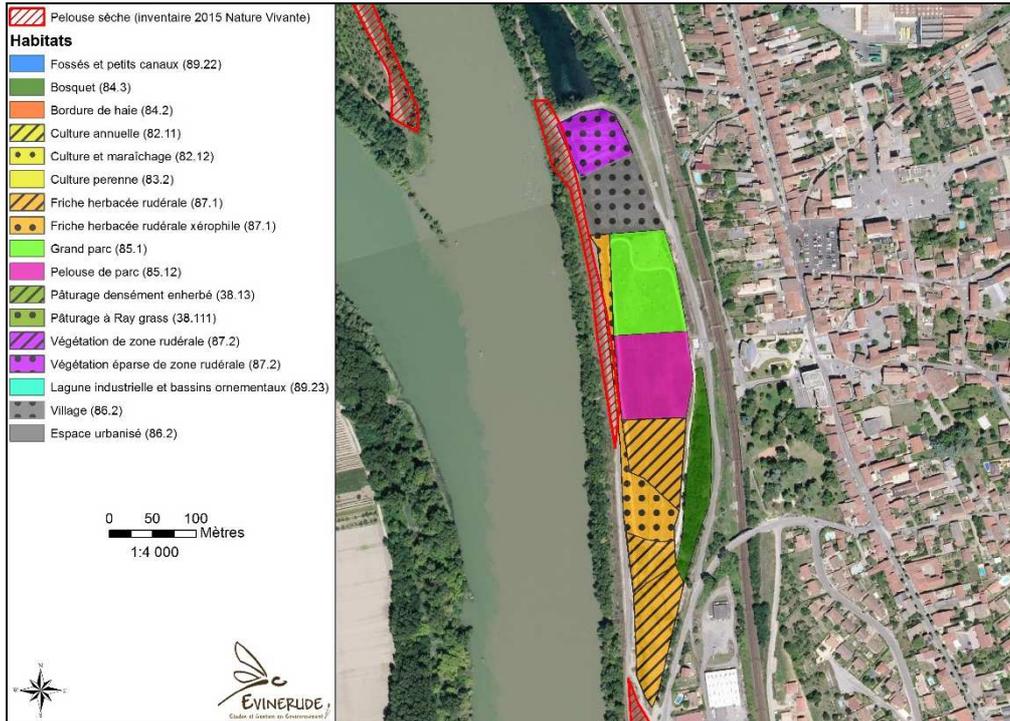
- **Assainissement**

Les aménagements ne seront pas spécialement impactant concernant l'assainissement puisqu'il s'agit de par cet de terrains sportifs. Cependant, le secteur n'est pas relié à l'assainissement collectif qui est cependant présent à l'est du projet. **L'impact a été jugé modéré concernant l'assainissement.**

- **Milieu naturel et incidence Natura 2000**

Le secteur n'est pas concerné directement par un périmètre d'inventaire ou de protection. Cependant, le site Natura 2000 ZPS de l'île de la Platière est limitrophe avec le projet puisqu'il intègre la berge du Rhône et la ViaRhôna tandis qu'au Nord, l'étang de pêche et sa ripisylve sont classés en zone humide. Le projet est donc proche de plusieurs enjeux identifiés par ces périmètres et une attention particulière doit être portée sur la présence d'impacts indirects sur ces milieux et ces espèces.

○ **Analyse des impacts sur la flore et les habitats :**



Le Nord du secteur est composé d'une zone rudérale correspondant au terrain de BMX, sans enjeu botanique. Plus au Sud, le terrain est complètement anthropisée par les installations et les véhicules qui stationnent régulièrement. Au centre, le secteur est composé d'un parc récemment planté en jeunes feuillus et d'un stade. Ces secteurs sont régulièrement entretenus (végétation rase) et ne présentent pas d'enjeu. Le Sud du site est composé de zones remblayées et enrichies sans intérêt particulier, sauf au niveau des terrains xérophiles qui pourraient abriter potentiellement des espèces floristiques patrimoniales. Ce secteur n'est pas inventorié en pelouse sèche dans l'inventaire 2015. Cependant, une infime partie du projet à l'Ouest est concernée par la présence d'une pelouse sèche avérée. Enfin, à l'Ouest, un bosquet d'arbres de haut jet longe la route. Ce boisement est colonisé par plusieurs espèces envahissantes (arbre à papillon, robinier, etc.) limitant son intérêt patrimonial mais dont le projet pourrait favoriser la dispersion de ces essences nuisibles.

L'impact du projet a été jugé faible sur la flore et les habitats, sauf sur la friche xérophile au Sud, la pelouse sèche à l'Ouest et le bosquet à l'Est dont l'impact a été jugé modéré.

○ **Analyse des impacts sur la faune :**

Le Nord du secteur est largement anthropisé avec la présence d'un terrain de BMX, d'un parc et d'un terrain de football. Malgré la proximité avec plusieurs périmètres d'inventaires et de protection (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, pelouses sèches) et du Rhône à l'Ouest, la présence de faune patrimoniale est très limitée. Ce n'est pas le cas à l'Est et au Sud du secteur, composé d'un bosquet et de friches permettant la nidification d'espèces patrimoniales. Au Nord, le projet prévoit l'aménagement de parcs boisés et de terrain sportif plus favorables au développement de la biodiversité qu'actuellement. Un impact du projet positif est donc attendu au Nord de l'emprise. Au Sud, le projet pourra impacter des milieux ouverts de friches et le bosquet. Si la surface impactée d'habitat de reproduction d'espèce patrimoniale reste faible, le risque de destruction d'individus est fort lors des différents travaux de décapage et de déboisement. **L'impact du projet sur la faune a donc été jugé fort dans ce secteur.**

○ **Analyse des impacts sur les sites Natura 2000 :**

Le projet ne concerne pas directement les sites Natura 2000, ils sont cependant tout proche englobant l'île de la Platière entre les deux bras du Rhône et une partie de la ripisylve à quelques mètres du projet. Le projet n'aura pas donc d'impact direct sur les habitats naturels Natura 2000 mais des impacts indirects sont attendus. Ces impacts sont liés :

- à la destruction d'habitats de reproduction d'espèces de la directive (notamment au niveau des friches et du bosquet). **Cet impact a été jugé faible en raison des surfaces limitées concernées.**
- à la destruction d'individus pendant les travaux. **Cet impact a été jugé modéré, le projet pouvant impacter des espèces de la directive mais ne remettant pas en cause la santé des populations.**
- au dérangement (bruit, poussières) pendant les travaux. **Cet impact a été jugé modéré en raison de la proximité avec les sites Natura 2000.**

○ **Analyse des impacts sur les Trames Verte et Bleue :**

Le secteur actuel, même très anthropisé, est un secteur vert perméable aux déplacements. Il est localisé entre la trame bleue du Rhône et sa ripisylve et la trame verte formé par le coteau du Sud-Ouest du territoire. Même si la voie ferrée et les routes forment un point noir réduisant la perméabilité de cette jonction, le site actuel reste favorable aux déplacements la faune permis par la présence de milieux semi-naturels et du bosquet. Le projet d'aménagement du secteur pourra impacter cette perméabilité si ces habitats disparaissent.

L'impact a donc été jugé fort pour le maintien des Trames verte et bleue du territoire.

• **Risques naturels et technologiques**

Le secteur n'est pas localisé dans les zonages du PPRN, cependant, le zonage d'aléa fort est limitrophe avec le projet. Dans tous les cas, les aménagements ne seront pas classés en ERP (Etablissement Recevant du Public) ni destiné à l'habitation. L'impact a donc été considéré comme faible pour les inondations. La commune, dans son ensemble, est par contre classée en risque sismique modéré mais les aménagements prévus seront légers et non habités. D'autre part, aucun risque technologique n'est inventorié dans le secteur qui sera urbanisé. **L'impact a donc été jugé faible concernant les risques.**

• **Pollutions, nuisances sonores et qualité de l'air**

Le secteur n'est pas concerné par d'éventuelles pollutions des sols, par la présence d'installations classés ou d'anciens sites industriels. Il est cependant concerné par les zones de bruit de la voie ferrée. Il ne s'agira pas Concernant la qualité de l'air, une légèrement augmentation du trafic est attendu dans le quartier suite aux aménagements attractifs qui seront prévus. Cependant, ce phénomène est considéré comme faible à l'échelle du territoire concerné. **L'impact a été jugé faible sur les pollutions, nuisances sonores et qualité de l'air.**

• **Accessibilité, déplacements, transports**

Le secteur est desservi par la rue du Rhône à l'Est. Le secteur est donc bien desservi pour les véhicules. Concernant les modes doux, le secteur est desservi par des chemins piétons et la ViaRhôna. Cependant, en provenance du centre-ville, entre l'hôtel de ville et le site, les voiries ne sont pas adaptées pour le déplacement des piétons. En effet, il n'y a pas de trottoir et la traversée sous la voie ferrée est dangereuse à pieds. Enfin, la création de parkings sera obligatoire pour accueillir les véhicules voulant profiter des nouvelles installations, les emplacements du parking de l'hôtel de ville étant insuffisamment dimensionnée et l'accès à pieds étant dangereux.

Pour l'ensemble de ces raisons, l'impact a été jugé fort pour cette thématique.



Accès au site depuis la mairie

OAP secteur gare 1



Localisée à proximité immédiate du centre-ville, ce secteur est actuellement déjà urbanisé par d'anciens bâtiments : ancienne friche industrielle, demeure non habitée, etc. Une opération d'ensemble est prévue sur ce secteur qui sera classé en UBa.

Scénario de référence

L'occupation des sols n'est pas susceptible d'évoluer car il s'agit de dépendances anthropisées ou de parcs arborés avec des espèces ornementales.

Impacts environnementaux

- **Occupation de l'espace**

L'ensemble du secteur est très anthropisé. Il représente une surface d'environ 4 ha. Sa localisation au sein de l'urbanisation existante, déconnectée des milieux agricoles et naturel du territoire rend ce terrain favorable pour l'urbanisation. **L'impact du projet sur l'occupation des sols a donc été jugé nul.**

- **Energie**

Les nouvelles constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur pour les bâtiments d'activité. L'urbanisation se fera préférentiellement à proximité des voiries créées et existantes afin de limiter les réseaux sur les parcelles.

L'impact de l'urbanisation de ce secteur a été jugé faible sur l'énergie.

- **Topographie**

La pâture est présente sur un terrain à la topographie plane. Pour la construction de maisons individuelles, les déblais/remblais devraient être limités.

L'impact a donc été jugé faible.

- **Hydrologie et hydrogéologie**

Ce secteur est localisé à 500 m du Rhône, le cours d'eau le plus proche. Il n'y a pas de zone humide à proximité, ni de drains au sein de la parcelle. **Il n'y aura donc pas d'impact direct sur l'hydrographie de la commune.** Concernant la nappe phréatique, l'urbanisation du secteur n'étant pas concernée par des installations pouvant polluer de façon notable la masse d'eau souterraine. **L'impact sur la nappe phréatique a donc été jugé négligeable.**

- **Paysage**

Ce secteur est actuellement de très mauvaise qualité paysagère en raison des friches industrielles présentes. Une urbanisation mieux intégrée aux formes urbaines voisines permettra une meilleure intégration paysagère de cette OAP. **L'impact a donc été jugé négligeable.**

- **Eau potable**

Le secteur est localisé en dehors du bassin d'alimentation du captage et en dehors des périmètres de protection. Vu la surface concernée, l'alimentation en eau potable, assurée par les 2 captages sur le territoire, sera suffisante pour ce secteur, qui est déjà alimenté en eau potable. C'est pour cela que **l'impact de l'urbanisation de ce secteur a été jugé faible sur l'alimentation en eau potable.**

- **Assainissement**

Ce secteur est déjà relié à l'assainissement collectif qui sera suffisant pour l'urbanisation de ce secteur. **L'impact attendu sera donc négligeable sur l'assainissement.**

- **Milieu naturel et incidence Natura 2000**

Le secteur n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection.

- **Analyse des impacts sur la flore et les habitats :**

Le secteur est composé de friches industrielles et de jardins composés essentiellement d'espèces végétales ornementales. Les espèces rudérales des friches industrielles sont communes voire envahissantes pour certaines. **L'impact du projet sur la flore et les habitats a donc été jugé faible pour cette opération.**

- **Analyse des impacts sur la faune :**

Localisé au centre d'une zone très anthropisée et composé de milieux en friches n'est favorable qu'aux espèces communes. **L'impact a donc été jugé faible sur la faune.**

- **Analyse des impacts sur les sites Natura 2000 :**

Le secteur n'est pas localisé à proximité des sites Natura 2000 et ne présente pas de potentialité pour des espèces des Directives oiseaux ou habitat. **L'impact de l'aménagement de ce secteur a donc été jugé négligeable sur les sites Natura 2000.**

- **Analyse des impacts sur les Trames Verte et Bleue :**

A la vue des habitats en présence, des clôtures, murs, etc. dans l'emprise concernée, le secteur n'est pas du tout favorable aux déplacements de la faune. **L'impact a donc été jugé négligeable concernant les TVB.**

- **Risques naturels et technologiques**

Le secteur est pour partie localisé dans les zonages du PPRI. La commune, dans son ensemble, est classée en risque sismique modéré. Le périmètre n'est pas concerné par des risques technologiques. **L'impact a été jugé modéré par la présence d'un risque sismique modéré sur le territoire.**

- **Pollutions, nuisances sonores et qualité de l'air**

Concernant les risques de pollution, trois sites sont répertoriés dans la base de données BASIAS (anciens sites industriels) sur le périmètre :

- **RHA2602389** : ancien garage et station-service. Présence potentielle d'hydrocarbures et de peintures.
- **RHA2602388** : laverie industrielle. Présence potentielle de PCB, PCT, Dioxines, Furanes, gaz et hydrocarbures
- **RHA2602396** : fabrication de savons, produits d'entretien. Présence de polluants potentiels non déterminés.

La présence d'anciennes industries polluantes sur le périmètre a pu engendrer une pollution des sols. L'urbanisation de ce secteur sera donc potentiellement impactée par la présence de ces polluants. **L'impact a donc été jugé fort.**



Le secteur est également concerné par la zone de bruit de la voie ferrée Concernant la qualité de l'air, une légèrement augmentation du trafic est attendu dans le quartier suite à l'installation d'habitations. Cependant, ce phénomène est considéré comme négligeable à l'échelle du territoire concerné. **L'impact a été jugé fort du fait de la présence d'anciens sites industriels sur les parcelles concernées.**

- **Accessibilité, déplacements, transports**

Le secteur est déjà desservi par la rue des Claires et la rue des Prés traversant le périmètre. Le secteur d'OAP est localisé près du centre-ville et ne pose donc pas de problème d'accessibilité en particulier. **L'impact a été jugé faible sur cette thématique du fait de l'accessibilité actuelle difficile à la parcelle.**

OAP Village Sud



Localisée à proximité immédiate du centre-ville au sein de zones habitées, ces parcelles sont composées d'une pâture, d'anciens terrains agricoles et de fonds de jardins. Le PLU classera ce secteur en zone UCa afin de permettre son urbanisation.

Scénario de référence

L'occupation des sols n'est pas susceptible d'évoluer car il s'agit de zones agricoles et de dépendances anthropisées.

Impacts environnementaux

- **Occupation de l'espace**

L'ensemble du secteur est une grande pâture au sein de maisons individuelles. Ce secteur représente une surface d'un peu plus d'un hectare, en lien avec l'arrière des jardins. Sa localisation au sein de l'urbanisation existante, déconnectée des milieux agricoles du territoire rend ce terrain peu intéressant pour la préservation d'une pâture mais favorable pour l'urbanisation. **L'impact du projet sur l'occupation des sols a donc été jugé faible.**

- **Energie**

Les nouvelles constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur pour les bâtiments d'activité. L'urbanisation se fera préférentiellement à proximité des voiries créées afin de limiter les réseaux sur les parcelles.

L'impact de l'urbanisation de ce secteur a été jugé faible sur l'énergie.

- **Topographie**

La pâture est présente sur un terrain à la topographie plane. Pour la construction de maisons individuelles, les déblais/remblais devraient être limités.

L'impact a donc été jugé faible.

- **Hydrologie et hydrogéologie**

Ce secteur est localisé à 600 m du Rhône, le cours d'eau le plus proche. Il n'y a pas de zone humide à proximité, ni de drains au sein de la parcelle. **Il n'y aura donc pas d'impact direct sur l'hydrographie de la commune.** Concernant la nappe phréatique, l'urbanisation du secteur n'étant pas concernée par des installations pouvant polluer de façon notable la masse d'eau souterraine. **L'impact sur la nappe phréatique a donc été jugé négligeable.**

- **Paysage**

Actuellement, ce secteur n'est pas visible de l'extérieur de la parcelle, celle-ci étant entièrement cernées par des habitations existantes et le terrain ayant une topographie plane. L'urbanisation de la parcelle aura cependant un impact car les nouvelles constructions seront directement visibles des jardins existants. **Cet impact a cependant été jugé faible** en raison de l'urbanisation de la parcelle par des habitations individuelles, comme déjà présentes dans le quartier concerné.

- **Eau potable**

Le secteur est localisé en dehors du bassin d'alimentation du captage et en dehors des périmètres de protection. Vu la surface concernée, l'alimentation en eau potable, assurée par les 2 captages sur le territoire, sera suffisante pour ce secteur, qui est déjà alimenté en eau potable. C'est pour cela que **l'impact de l'urbanisation de ce secteur a été jugé faible sur l'alimentation en eau potable.**

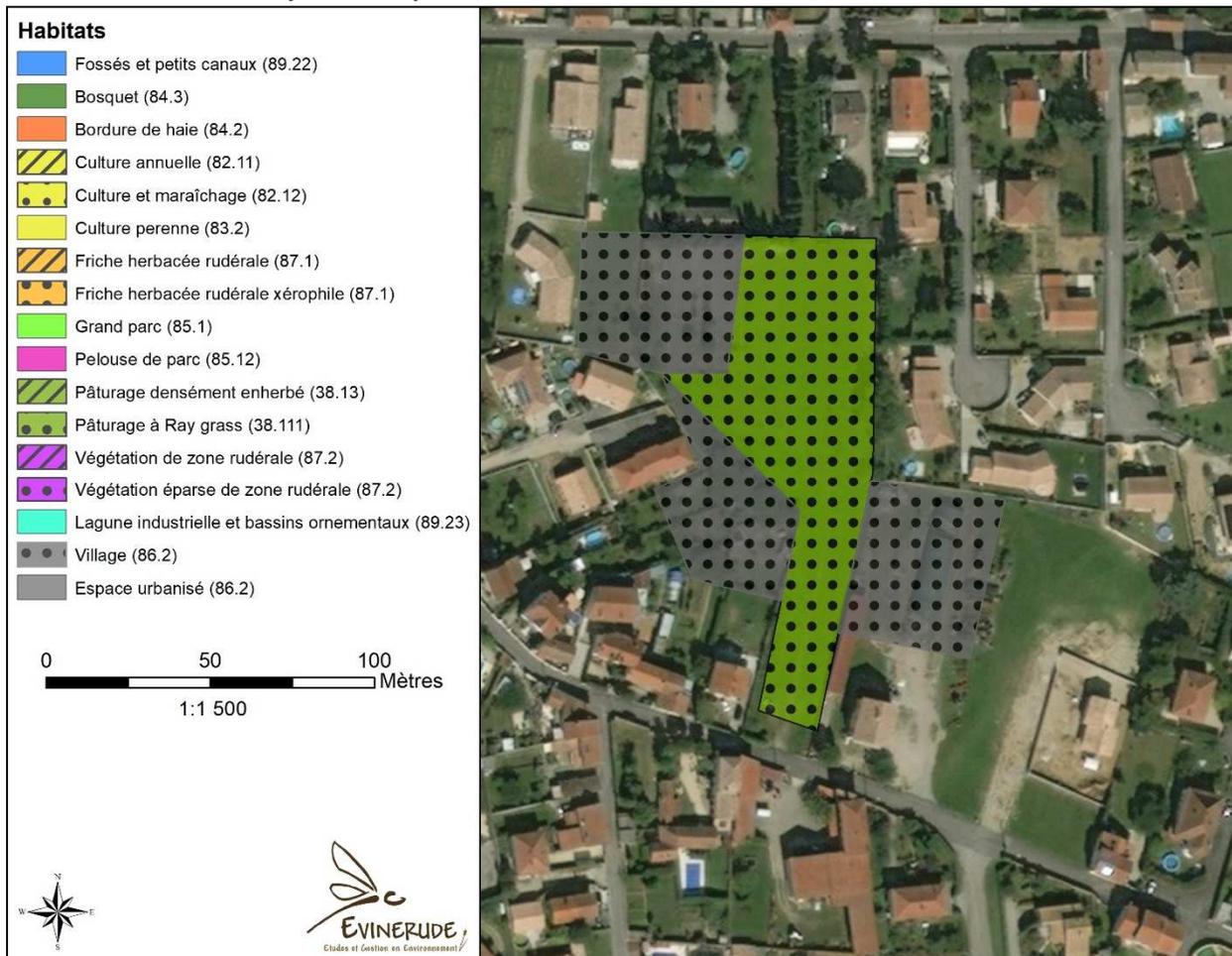
- **Assainissement**

Ce secteur n'est actuellement pas relié à l'assainissement collectif qui s'arrête en limite de parcelle. Vu l'aménagement important potentiel dans cette parcelle, **un impact fort est attendu si le projet n'est pas relié au réseau collectif existant.**

- **Milieu naturel et incidence Natura 2000**

Le secteur n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection.

○ **Analyse des impacts sur la flore et les habitats :**



Le secteur est composé d'un grand pâturage. La végétation y est très rase rendant ce secteur peu intéressant en termes de flore et d'habitat. Il en est de même pour les fonds de jardin, occupé par des espèces communes ou ornementales. **L'impact du projet a donc été jugé faible pour cet habitat.**

○ **Analyse des impacts sur la faune :**

Localisé au centre d'une zone habitée, cette grande zone enherbée et ces fonds de jardins ne sont occupées que par des espèces communes. **L'impact a donc été jugé faible sur la faune.**

○ **Analyse des impacts sur les sites Natura 2000 :**

Le secteur n'est pas localisé à proximité des sites Natura 2000 et ne présente pas de potentialité pour des espèces des Directives oiseaux ou habitat. **L'impact de l'aménagement de ce secteur a donc été jugé négligeable sur les sites Natura 2000.**

○ **Analyse des impacts sur les Trames Verte et Bleue :**

La pâture est isolée et entourée d'urbanisation. Elle ne peut pas être considérée comme une zone de corridor. **L'impact a donc été jugé négligeable concernant les TVB.**

- **Risques naturels et technologiques**

Le secteur n'est pas localisé dans les zonages du PPRI. La commune, dans son ensemble, est par contre classée en risque sismique modéré. D'autre part, aucun risque technologique n'est inventorié dans le secteur qui sera urbanisé. **L'impact a été jugé modéré en raison du risque sismique modéré sur la commune.**

- **Pollutions, nuisances sonores et qualité de l'air**

Le secteur n'est pas concerné par d'éventuelles pollutions des sols, par la présence d'installations classés ou d'anciens sites industriels. Il en partie concerné par la zone de bruit de l'A7 et N7.

Concernant la qualité de l'air, une légèrement augmentation du trafic est attendu dans le quartier suite à l'installation de maison individuelles. Cependant, ce phénomène est considéré comme négligeable à l'échelle du territoire concerné. **L'impact a été jugé faible sur les pollutions, nuisances sonores et qualité de l'air.**

- **Accessibilité, déplacements, transports**

Le secteur est desservi la rue Lucien Chautant au sud et la rue Jules Vedrines au nord et ne présente pas de problème particulier concernant son accessibilité.

La parcelle est très proche du centre-ville et localisée à quelques centaines de mètres de commerces et autres services.

L'impact a été jugé faible sur cette thématique.

9.4. SYNTHÈSE DES INCIDENCES PAR SECTEURS

Cette partie synthétise les incidences du projet initial de PLU en ne considérant aucune mesure en dehors de celles déjà incluse en phase PADD. A la suite de cette analyse, les impacts modérés à forts devront faire l'objet de mesures d'évitement et de réduction.

Appréciation de l'impact	Signification
Positif	Impacts positifs
Négligeable	Impacts négligeables
Faible	Impacts faibles
Modéré	Impact modéré – Mesures nécessaires
Fort	Impact fort – Mesures nécessaires
Très fort	Impact très fort – Mesures nécessaires

Thématiques / Secteurs	OAP Fixemagne	OAP axe 7 – ZAD1	Extension de la ZA à l'Ouest de l'A7	OAP Secteur Gare 2	Création d'un parc urbain près du Rhône	OAP Secteur Gare 1	OAP Village Sud
Occupation de l'espace	Faible	Moderé	Négligeable	Faible	Fort	Négligeable	Faible
Energie	Faible	Faible	Faible	Faible	Négligeable	Faible	Faible
Topographie	Négligeable	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
Hydrologie et hydrogéologie	Moderé	Moderé	Moderé	Négligeable	Moderé	Négligeable	Négligeable
Paysage	Fort	Fort	Moderé	Faible	Fort	Négligeable	Faible
Eau potable	Faible	Moderé	Faible	Faible	Négligeable	Faible	Faible
Assainissement	Fort	Moderé	Faible	Fort	Moderé	Négligeable	Fort
Flore/Habitat	Moderé	Moderé	Moderé	Faible	Moderé	Faible	Faible
Faune	Faible	Fort	Fort	Faible	Fort	Faible	Faible
Natura 2000	Négligeable	Moderé	Faible	Négligeable	Moderé	Négligeable	Négligeable
Trames Verte et Bleue	Moderé	Moderé	Fort	Fort	Fort	Négligeable	Négligeable
Risques naturels et technologiques	Moderé	Moderé	Moderé	Moderé	Faible	Moderé	Moderé
Pollutions, nuisances sonores et qualité de l'air	Moderé	Moderé	Faible	Négligeable	Faible	Fort	Faible
Accessibilité, déplacements, transports	Fort	Faible	Faible	Fort	Fort	Faible	Faible