

**DOSSIER DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
(Articles L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme)

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

Modification N°2 approuvée par le Conseil municipal en date du  
10/06/2021



# SOMMAIRE

## SOMMAIRE

<b>1. OBJET</b> .....	1
<b>2. CADRE RÉGLEMENTAIRE</b> .....	2
<b>3. PROCÉDURE :</b> .....	3
<b>4. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION :</b> .....	4
<b>5. EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA MODIFICATION</b> .....	5
1. Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône .....	5
2. Modification du périmètre de la zone 1AUa .....	34
<b>6. LISTE DES DOCUMENTS MODIFIÉS :</b> .....	51

# 1. Objet

## OBJET

La commune de Saint Rambert d'Albon entreprend une modification de son Plan local d'urbanisme afin de :

- mettre en compatibilité son PLU avec le SCoT des Rives du Rhône en réponse de la demande préfectorale en date du 1er mars 2021 et conformément à l'article L 131-6 du code de l'urbanisme ;
- Modifier le périmètre de la zone de future urbanisation 1AUa et l'OAP la concernant.

Conformément aux articles L153-36 à L153-46 du code de l'urbanisme, une délibération a été prise par le conseil municipal le 29/01/2021 pour prescrire la modification du PLU.

## 2. Cadre réglementaire

Le Plan local d'urbanisme de Saint Rambert d'Albon a été approuvé le 21 décembre 2018 et a fait depuis l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 30 novembre 2020.

Le code de l'urbanisme prévoit plusieurs procédures dont la modification avec enquête publique afin de faire évoluer le PLU en fonction de l'importance des modifications envisagées.

Cette procédure de modification a été précisée par la loi 2012-11 du 5 janvier 2012, article 3, qui porte sur la clarification et la simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et complétée par le titre IV de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

Elle est reprise aux articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme. Ainsi, conformément à ces articles, le champ d'application de cette procédure est le suivant :

Modification du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation ou du programme d'orientations et d'actions ayant pour effet :

- la majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- la diminution des possibilités de construire
- la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

La mise en compatibilité du PLU avec le SCot des Rives du Rhône conformément à l'article L.131-6 du code de l'urbanisme, entraîne une modification du règlement écrit et graphique de la zone UA et UI et 1AUI et une modification de l'OAP concernant la zone 1AUI qui n'ont pas pour objet de diminuer les possibilités de construire ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Si la modification du périmètre de la zone 1AUa voulu par la municipalité va réduire la surface d'une zone à urbaniser elle ne majorera pas de plus de 20 % les possibilités de construction du PLU.

En conséquence, l'évolution du PLU de Saint Rambert d'Albon s'inscrit dans le cadre d'une modification du fait que les conditions prescrites par les articles correspondants du code de l'urbanisme sont remplies.



## 4. Les objectifs de la modification simplifiée

La commune a engagé une modification du PLU concernant plusieurs points. Cette modification est conforme aux articles 153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme.

Les modifications envisagées visent à assurer la compatibilité du PLU communal avec le SCoT des Rives du Rhône ainsi qu'à adapter le PLU à l'évolution de la dynamique foncière du territoire dans le secteur de la zone 1AUa de La Tulandière. Ces modifications entraîneront une reprise des règlements écrits et graphiques des secteurs concernés ainsi qu'une reprise des OAP les concernant.

Elle portera sur les points suivants :

- Tenir compte du document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCoT qui identifie sur la polarité de bassin de vie de Saint-Rambert-d'Albon la localisation préférentielle des commerces dans 3 secteurs : un secteur de centralité correspondant à la zone UA du PLU, deux secteurs d'implantation périphérique correspondant aux zones Uld et Ulf. Les formats de commerces autorisés dans les secteurs d'implantation périphérique doivent être supérieurs à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente. Or, dans le PLU, le règlement de la zone Uld autorise tous les formats de commerce. Le règlement de cette zone devra être modifié en conséquence. De plus, la zone de centralité identifiée au DAAC du SCOT au niveau du centre-ville est plus petite que la zone UA actuelle du PLU. Il convient donc d'autoriser le commerce sur la partie "centrale" de la zone UA correspondant au secteur de centralité identifié au DAAC et de le limiter à l'évolution des commerces existant dans le cadre de modernisation dans le reste de la zone. Le règlement et le règlement graphique de cette zone devront être modifiés en conséquence.

- Le règlement de la zone 1AUI du PLU devra privilégier, conformément aux recommandations du SCoT concernant AXE 7, l'accueil des activités industrielles ou liées à la logistique et nécessitant une proximité avec les équipements de la ZIP de Salaise-Sablons. Il devra également permettre sur cette zone un aménagement de haute qualité environnementale conformément au chapitre 1 du DOO du SCoT. Le règlement de cette zone devra être modifié en conséquence. Les orientations d'aménagement et de programmation devront être mises en compatibilité avec le schéma prescriptif "zoom sur F agglomération Roussillon-Saint-Rambert d'Albon (secteur sud)" figurant dans le DOO, notamment au niveau du réseau cyclable et du corridor écologique au sud de la commune. De manière plus générale, le document graphique du règlement devra reprendre les éléments prescriptifs du schéma.

- Tenir compte de l'occupation de la parcelle 1153 secteur Tulandière qui est exclue du projet d'aménagement tel que proposé dans le PLU. Dans ce cadre, le périmètre de la zone AUa est réduit (la parcelle 1153 est classée en zone UC) et l'OAP de ce secteur est reprise afin de garantir l'objectif de densité et de fonctionnalité urbaine exprimés dans le PADD du PLU.

## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

### A - MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DES RIVES DU RHÔNE

#### A.1 - Modification des règlements écrit et graphique concernant la destination commerce en zone en zone UA

##### Modification du règlement écrit

La zone de centralité identifiée au DAAC du SCOT au niveau du centre-ville est plus petite que la zone UA actuelle du PLU. Il convient donc d'autoriser le commerce (sans limite de surface) uniquement sur la partie "centrale" de la zone afin que celle-ci corresponde au secteur de centralité identifié au DAAC.

Pour le reste de la zone UA est autorisé l'évolution du commerce existant dans le cadre d'une modernisation ou d'une mise aux normes, un sous secteur UAa est ainsi créé correspondant au périmètre de la zone UA hors zone centrale du DAAC du SCOT.

L'article UA1- 1 (règlement écrit) est donc modifié concernant les destinations interdites

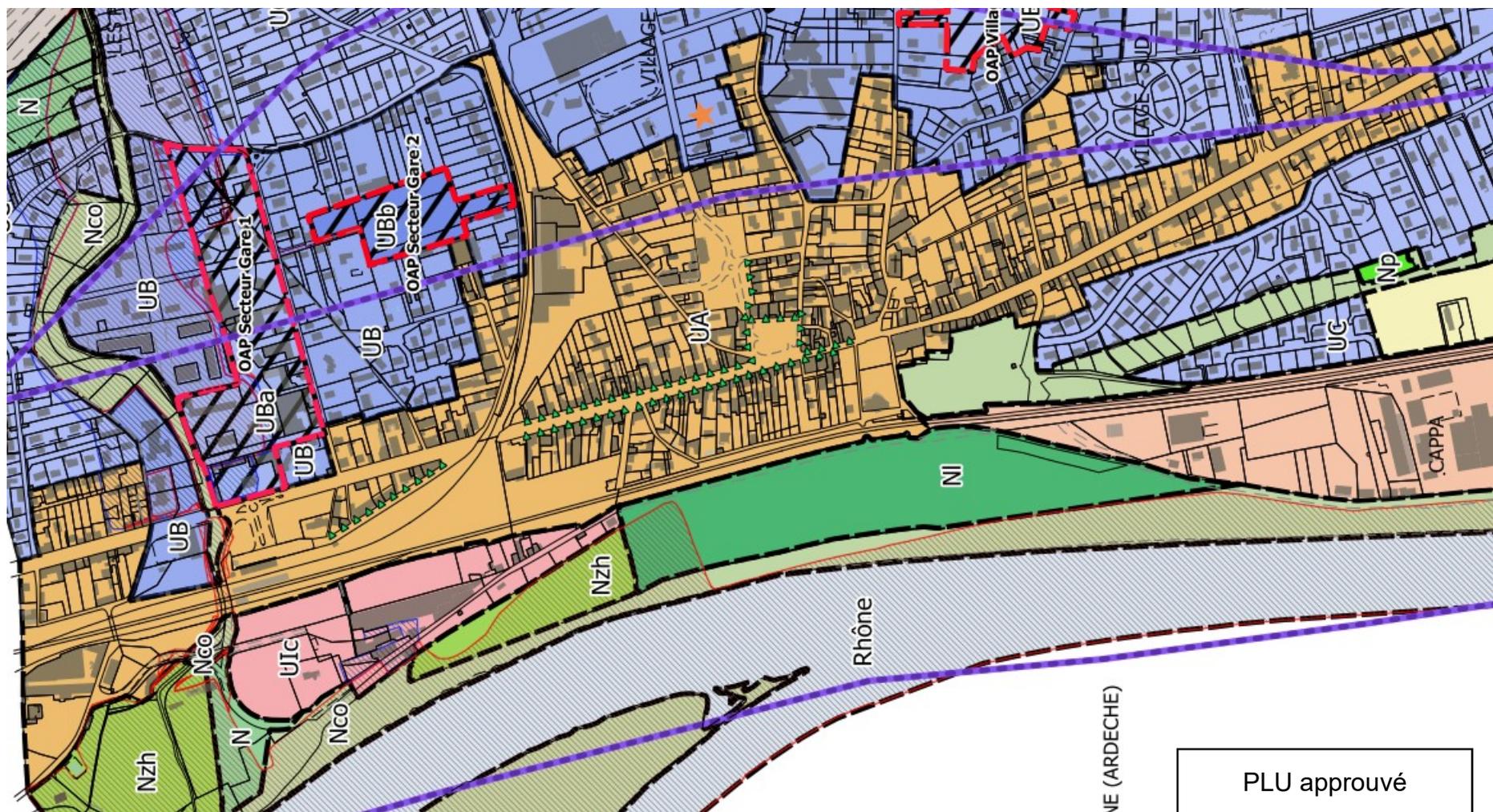
Est ainsi ajouté la mention suivante :

“- Dans le secteur UAa, la destination "commerce”

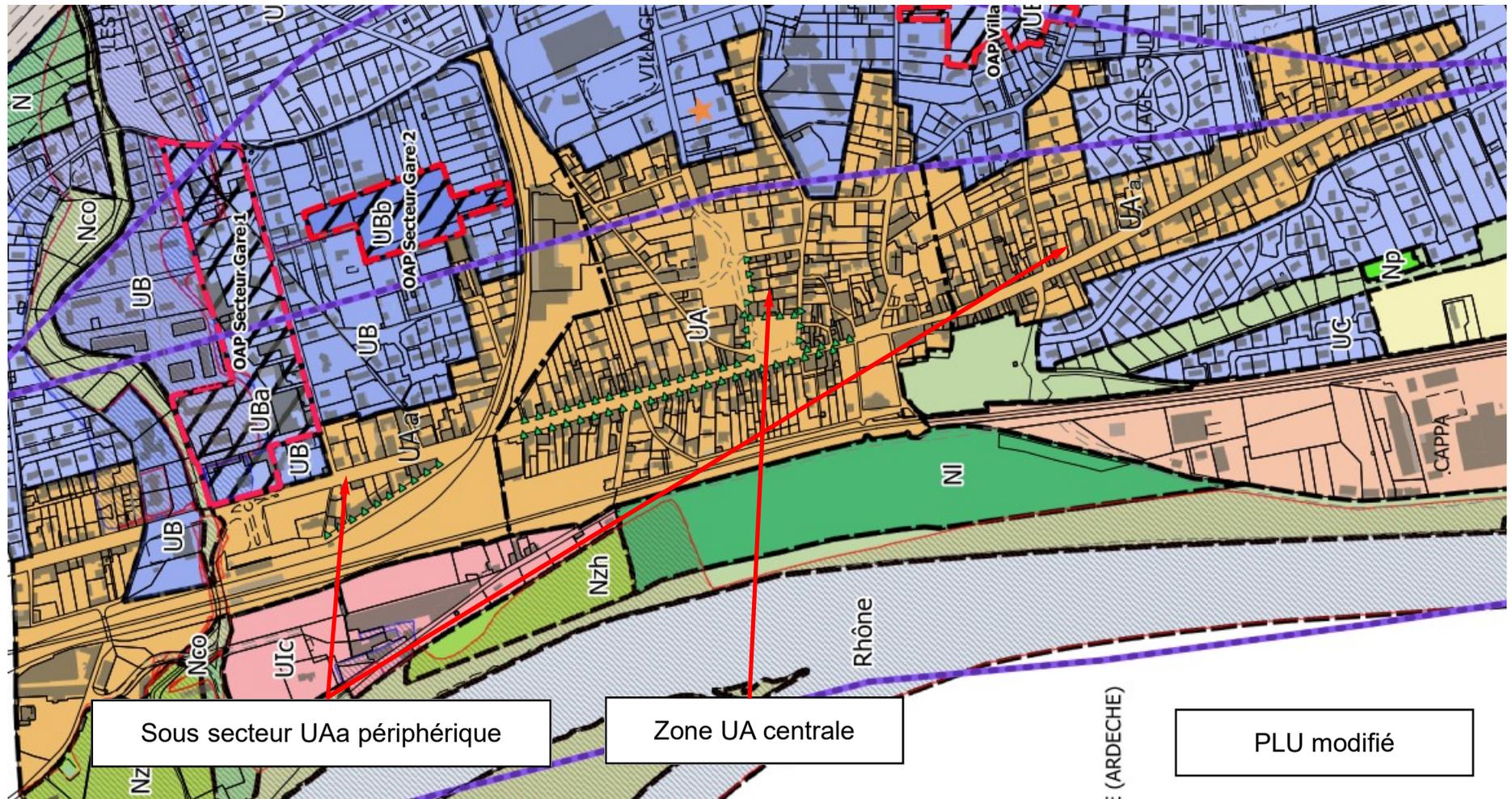
L'article UA1- 2 (règlement écrit) est modifié concernant les destinations autorisées

- Dans le secteur UAa, l'évolution des commerces existants dans le cadre d'une modernisation ou d'une mise aux normes”

## Modification du règlement graphique



## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône



## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

### A.2 - Modification du règlement écrit concernant la limitation de surface minimum des commerces en zone Uld

Cette modification du règlement écrit concerne la surface minimum autorisée pour les commerces en zone Uld qui sera de 300m<sup>2</sup> conformément au DAAC du SCoT. Cette adaptation correspond à l'objectif du DOO du SCoT d'optimiser l'occupation par des commerces de proximité du secteur de centralité commerciale de la commune.

Aucune zone naturelle ou agricole n'est touchée par cette modification, que ce soit en termes surfacique ou d'impact d'usage. La modification concerne exclusivement des parcelles classées en zone Uld au PLU approuvé en 2018. Les possibilités de construction concernant l'habitat dans le PLU ne sont pas modifiées par ce changement de périmètre car les terrains concernés sont inclus dans le périmètre de cette zone destinée à l'activité économique.

L'article UI 1- 2 (règlement écrit) est donc modifié concernant la surface minimum autorisée dans le sous secteur Uld.

Est ainsi ajouté la mention suivante :

**“Est autorisée dans la zone Uld : la destination " Artisanat et commerce de détail" à condition de ne pas être inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente soit environ 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.”**

## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

### A.3 - Modification du règlement écrit concernant les destinations et sous destinations autorisées en zone 1AUI

Cette modification du règlement écrit concerne les destinations et sous destinations autorisées en zone 1AUI qui, conformément aux recommandations du SCoT concernant AXE 7, doit privilégier l'accueil des activités industrielles ou liées à la logistique multimodale et nécessitant une proximité avec les équipements de la ZIP de Salaise-Sablons. Sont ainsi modifiés les articles :

- 1AUI1 - 1 Destinations et sous-destinations interdites

sont ajoutées les destinations et sous destinations interdites suivantes : cinéma ; autres hébergements touristiques ; centres de congrès et d'exposition- ; artisanat et le commerce de détail ; .

- 1AUI 1 - 2 - Destinations et sous destinations autorisées

Sont autorisées

- les occupations du sol liées à l'accueil des activités industrielles ou de logistique ;
- les bureaux lié à l'activité industrielle ou de logistique ;
- le commerce de gros lié à l'activité industrielle ou de logistique ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires au fonctionnement de la zone.

### A.4 - Modifications du règlement écrit pour favoriser une occupation du sol de haute qualité environnementale

Par ailleurs, le règlement doit également permettre sur cette zone un aménagement de haute qualité environnementale. Les éléments de l'OAP modifiée sont ainsi repris dans le règlement écrit avec l'intégration des enjeux paysagers et environnementaux dans les modalités d'aménagement :

- > Renforcer les exigences de réduction des consommations énergétiques et viser l'autonomie énergétique des parcs d'activités.
- > Mettre en place des aménagements favorisant le développement de la biodiversité, au droit des espaces verts et des bâtiments.
- > Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les aménagements, en privilégiant la collecte et la rétention à ciel ouvert.

Sont ainsi modifiés les articles :

1AUI 2 -2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUI 2 - 4 - Stationnement

1AUI 3 - 1 - Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

1AUI 3 - 2 - Desserte par les réseaux

## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

### Modification de l'article 1AUI 2 -2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sont ajoutés les éléments suivants :

#### **“Volumétrie du bâti**

Il sera globalement recherché une simplicité des volumes. Lorsque les constructions comportent plusieurs volumes, ils pourront être traités avec des matériaux et/ou des teintes différentes.

#### **Toiture**

Les casquettes ou effet d'auvent sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement à la construction et sont conçus dans la continuité de matériaux et de structure du bâtiment auquel ils sont accrochés.

Les éléments techniques tels que panneaux solaires, blocs de climatisation, cheminées d'extraction, etc, devront être intégrés dans les volumes des constructions. Les toitures des bâtiments peuvent être en partie ou en totalité végétalisées.

#### **Ouvrages en saillie**

Les casquettes ou auvents sont autorisés dans la mesure où ils sont conçus dans la continuité de matériaux et de structure du bâtiment auquel ils sont accrochés

#### **Matériaux**

Le traitement de toutes les façades, même celles qui ne sont pas vues depuis les espaces publics, devront être traitées avec le même soin. Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux et à leur pérennité.

Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

#### **Couleur**

l'objectif est de s'insérer dans le paysage environnant et d'harmoniser les couleurs à l'échelle du secteur. Les couleurs ne devront pas être brillantes, vives et ni trop contrastées. Cependant, il sera admis ponctuellement des couleurs vives et contrastée sur une surface très limitée (maximum 10% de la totalité des façades), et qui devra correspondre à un volume défini ou pour marquer des éléments architecturaux tels que bandeau, retrait, avancées, auvents, acrotères, etc.

Les couleurs des volumes principaux des constructions seront choisies dans des tonalités assorties de manière à garantir une harmonie de la zone. Les couleurs, tant pour les revêtements de façade que pour les menuiseries et les couvertures seront soit de même tonalité soit contrastées sans être agressives.

## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

### Modification de l'article 1AUI 2 - 4 - Stationnement

Sont ajoutés les éléments suivants :

“

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manoeuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Les aires de stationnement et de livraison devront être dimensionnées pour répondre au fonctionnement optimum des installations. Elles ne devront pas être surdimensionnées afin d'éviter une trop forte imperméabilisation de la parcelle.

Une évaluation de l'usage devra être estimée. Les aires de stationnement pour véhicules légers devront être réalisées en revêtement perméables

Des bornes électriques pour accompagner le développement de l'utilisation de véhicules plus sobres au plan énergétique devront être prévues selon les normes en vigueur.

Les stationnements seront végétalisés sauf impossibilité technique et/ou d'usage justifiée..”

## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

### Modification de l'article 1AUI 3 - 1 - Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Sont ajoutés les éléments suivants :

#### **“Circulation interne :**

- La ou les voiries structurantes assureront la desserte sécurisée, et intégreront les liaisons douces et des espaces paysagés. La perméabilité du secteur d'implantation sera renforcée par la création de liaisons douces, la hiérarchisation du traitement des voies en fonction de leur usage futur améliorera leur lisibilité.
- Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des cycles et piétons avec l'urbanisation existante et future. Elles seront conçues afin de limiter au maximum l'emprise des circulations automobiles.
- Dans tous les cas les voies ouvertes à la circulation générale devront être dimensionnées au minimum et aménagées selon les principes des voies mixtes de manière à :
  - limiter la vitesse de circulation,
  - favoriser la convivialité de ces espaces,
  - réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.
- Les voies seront hiérarchisées entre les voies de desserte principale et les voies de desserte secondaire.

Des places de retournement devront être prévues en bout des voies en impasse. En cas réalisation de l'aménagement en plusieurs tranches, des places de retournement provisoires seront aménagées.

## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

### Modification de l'article 1AUI 3 - 2 - Desserte par les réseaux

Sont ajoutés les éléments suivants :

#### **“Gestion des eaux pluviales**

est ajouté :

- Une surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) supérieure ou égale à 70% de la parcelle d'implantation est demandée.
- Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone : aménagements paysagers le long des voiries ou aménagement de bassins de rétention. Les bassins de rétention auront un caractère paysager marqué, la pente des rebords des bassins sera minimisée autant que cela sera techniquement possible, de manière à disposer d'ouvrages ne présentant pas de danger et qui ne seront pas clos par des grillages. Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en oeuvre.
- Les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict minimum et l'utilisation de matériaux de surface drainants qui permettent une infiltration naturelle des eaux est fortement conseillée.”

## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

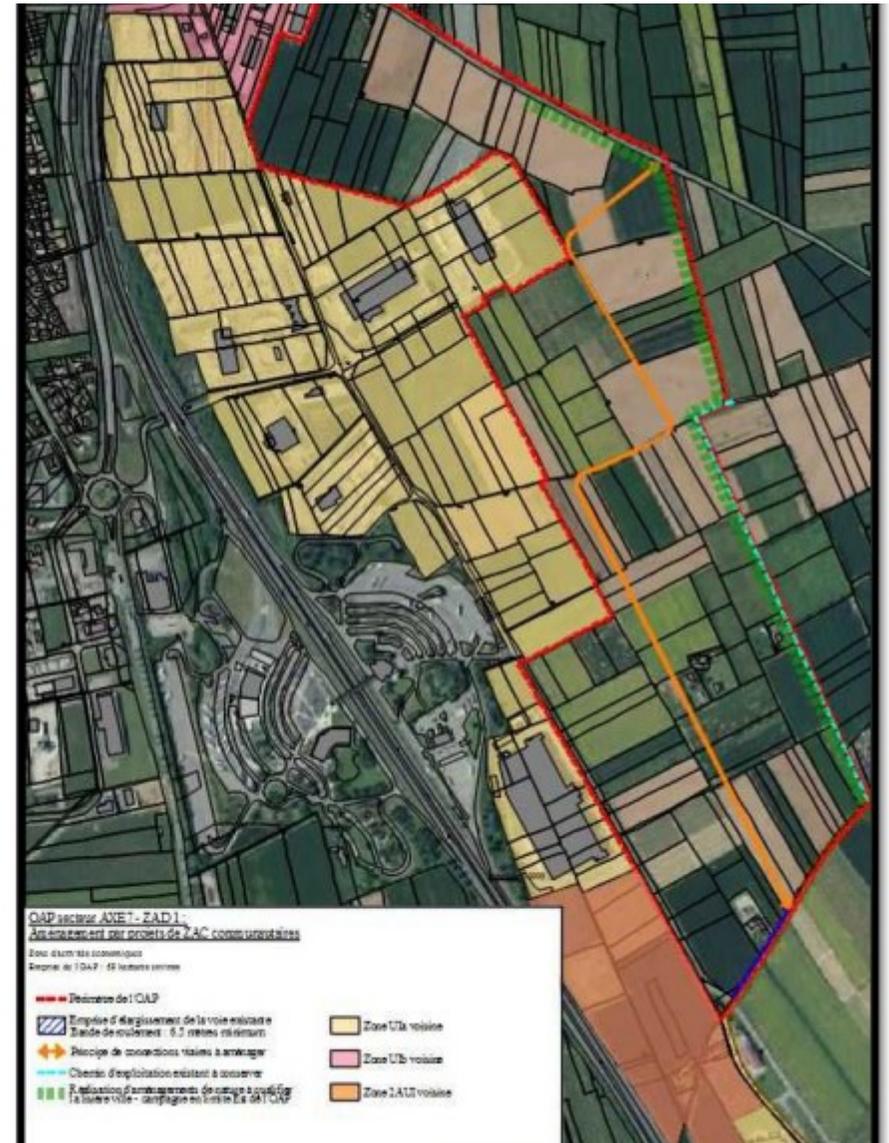
### A.3 - Modification de l'OAP de la zone 1AUI

L'OAP de la zone 1AUI doit être mis en compatibilité avec le schéma “zoom sur l'agglomération Roussillon-Saint-Rambert d'Albon (secteur sud)” figurant dans le DOO du SCoT et doit permettre sur cette zone un aménagement de haute qualité environnementale.

# 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

## A.3.1 - OAP du PLU en vigueur

**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, la lisière ville/campagne devra être qualifiée par des aménagements paysagers.



## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

### A.3.2 - OAP modifiée

#### ■ Contexte et localisation

La zone 1AUI est un espace d'extension urbaine. Situé dans la partie sud du territoire communal, le secteur correspond à la première phase de la ZAD AXE 7.

**Ce secteur d'extension est proposé pour un classement en zone de future urbanisation indiquée avec un aménagement de la totalité de la zone dans le cadre d'une opération d'ensemble et le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Cet aménagement pourra être réalisé par phases successives.**

#### **Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'OAP**

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 U1a à l'Ouest ;
- la zone U1b au Nord-Ouest ;
- une route départementale au Nord-Est ;
- un chemin d'exploitation agricole à l'Est.

## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

**Le principal enjeu est l'optimisation de la consommation de surface et de permettre l'accueil d'une urbanisation qualitative**

- Favoriser la mise en œuvre de principes de qualité tels que l'optimisation de l'espace, l'aménagement paysager, la qualité des constructions et des abords, la gestion des déchets ou encore le traitement optimisé des questions énergétiques.
- Permettre une transition avec les espaces agricoles situés à l'est de la zone avec pour objectif leur préservation à long terme.
- Permettre une mutualisation des espaces de stationnement afin de limiter concrètement leur emprise.
- Renforcer des connexions tous modes à l'intérieur de la zone et avec les quartiers urbanisés existants ou futurs ;
- Mettre en place un aménagement paysager de qualité. Développer une logique d'intégration paysagère soignée de l'opération.

### **Aménagement de la zone d'activités 1AU1**

- valoriser les franges de la zone, en raison de leur position « vitrine » du nouveau secteur, par un aménagement paysager qualitatif,
- traiter l'ensemble des façades des bâtiments (avant, latérales et arrières) avec des matériaux nobles,
- aménager un parc agro-naturel en limite du secteur, afin d'assurer la transition entre le nouveau quartier d'activités et les espaces agricoles existant.
- aménager une desserte de la zone par la route des Fouillouses
- aménager une continuité piéton/cycle permettant l'accès à la zone et qui s'articulera avec les aménagements mis en oeuvre ou projetés en faveur des déplacements doux dans le reste de la zone.
- favoriser la gestion collective du stationnement qui s'implantera prioritairement le long des voiries structurantes.

## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

### - Typologie :

Zone 1AUI:

Activité économique. L'intégration paysagère des façades bâties devra être justifiée lors de la demande d'autorisation de construire. En particulier, ces façades visibles depuis de nombreux points de vue devront être traitées de façon à fabriquer une «façade urbaine» de qualité. Une intégration urbaine optimale est à favoriser par une attention particulière portée aux aspects extérieurs des bâtiments et à l'aménagement paysager des parkings ainsi qu'à leur mutualisation. Son insertion visuelle doit être mise en valeur par une qualité architecturale et paysagère des unités commerciales et de leur environnement (traitement paysager des infrastructures, traitement des bâtiments...). Il s'agira de favoriser un traitement qualitatif de la zone en particulier le long des linéaires de façade sur la/les voiries structurantes et les voies de pénétrantes.

### - Implantation :

- L'implantation doit être en retrait de l'axe de la voirie principale afin de permettre un traitement paysager de qualité et une gestion des eaux de ruissellement. Cet espace de retrait inclura un aménagement végétalisé.
- Les bâtiments s'implanteront de façon à éviter les effets de stockage non maîtrisés et peu valorisants.
- L'implantation des espaces techniques (stockage etc...) se fera à l'arrière ou sur le côté des bâtiments afin de les masquer depuis les voies d'accès. Elles seront masquées par des clôtures ou espaces végétalisées.
- L'implantation d'installations techniques (ventilation, climatisation etc) non intégrées en façade est proscrite.

### - Aspect architecturale

#### **Volumétrie du bâti**

Il sera globalement recherché une simplicité des volumes. Lorsque les constructions comportent plusieurs volumes, ils pourront être traités avec des matériaux et/ou des teintes différentes.

## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

### **Toiture**

Les casquettes ou effet d'auvent sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement à la construction.

Les éléments techniques tels que panneaux solaires, blocs de climatisation, cheminées d'extraction, etc, devront être intégrés dans les volumes des constructions.

Les toitures des bâtiments peuvent être en partie ou en totalité végétalisées. Les matériaux peu durables ou de mauvaise qualité sont interdits.

### **Matériaux**

Le traitement de toutes les façades, même celles qui ne sont pas vues depuis les espaces publics, devront être traitées avec le même soin. Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux et à leur pérennité. Les matériaux de caractère précaire, les matériaux de récupération, les parements ou les détails architectoniques de style néo-rural (fausse pierre, faux bois,...) sont proscrits.

Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

### **Couleur**

l'objectif est de s'insérer dans le paysage environnant et d'harmoniser les couleurs à l'échelle du secteur.

Les couleurs ne devront pas être brillantes, vives et ni trop contrastées. Cependant, il sera admis ponctuellement des couleurs vives et contrastées sur une surface très limitée (maximum 10% de la totalité des façades), et qui devra correspondre à un volume défini ou pour marquer des éléments architecturaux tels que bandeau, retrait, avancées, auvents, acrotères, etc.

Les couleurs des volumes principaux des constructions seront choisies dans des tonalités assorties de manière à garantir une harmonie de la zone. Les couleurs, tant pour les revêtements de façade que pour les menuiseries et les couvertures seront soit de même tonalité soit contrastées sans être agressives.

### **Recommandation en faveur du développement durable :**

Les toitures végétalisées sont recommandées.

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé de matière organique et volcanique, qui accueille un tapis de plantes pré-cultivées (sédum, vivaces, graminées...). S'installant aussi bien sur une structure en béton, en acier ou en bois, elle offre une surface vivante qui change d'aspect en fonction des saisons et de la floraison des végétaux.

## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

La toiture végétalisée s'inscrit dans une démarche de développement durable :

- En absorbant différents polluants urbains contribuant ainsi à diminuer la pollution atmosphérique
- En participant aux économies d'énergie induites par le rôle d'isolation thermique
- En améliorant le confort thermique et acoustique et en humidifiant l'air ambiant.
- En améliorant la qualité du paysage, la biodiversité et en favorisant l'intégration du bâtiment dans l'environnement urbain
- En utilisant des produits renouvelables et nécessitant peu d'entretien tout en augmentant de la durée de vie de l'étanchéité.
- En ralentissant et régulant les écoulements des précipitations en limitant le rejet des eaux de pluie dans les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales.

### **Eléments techniques**

. Cheminées, extraction d'air, ventilation

Les éléments techniques (tels que blocs de climatisation, extraction d'air, cheminées, antennes et paraboles, capteurs solaires, etc), seront soit intégrés, soit dissimulés, soit traités en élément architectural.

. Antennes et paraboles

Les antennes et paraboles seront placées de sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue.

. Enseigne et publicité

Tout panneau publicitaire, porte drapeau, calicot, sont interdits. Les sigles, enseignes et désignation des entreprises seront disposées soit :

- sur la façade, sans débordement au dessus de la toiture,
- sur muret technique positionné à l'entrée du lot, là encore, sans débordement.

### **Circulation interne :**

- La ou les voiries structurantes assureront la desserte sécurisée, et intégreront les liaisons douces et des espaces paysagés. La perméabilité du secteur d'implantation sera renforcée par la création de liaisons douces, la hiérarchisation du traitement des voies en fonction de leur usage futur améliorera leur lisibilité.

- Les voies seront hiérarchisées entre les voies de desserte principale et les voies de desserte secondaire.

## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

Des places de retournement devront être prévues en bout des voies en impasse. En cas réalisation de l'aménagement en plusieurs tranches, des places de retournement provisoires seront aménagées.

- Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des cycles et piétons avec l'urbanisation existante et future. Les voiries internes d'accès aux lots incluront des circulations douces et des espaces de stationnements paysagés. Elles seront conçues afin de limiter au maximum l'emprise des circulations automobiles.

- Dans tous les cas les voies ouvertes à la circulation générale devront être dimensionnées au minimum et aménagées selon les principes des voies mixtes de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité de ces espaces,
- réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.

### **Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques adaptées à l'opération projetée

- la superficie des stationnements est plafonnée au trois quarts maximum de la surface du bâti. - Les aires de stationnement et de livraison devront être dimensionnées pour répondre au fonctionnement optimum des installations. Elles ne devront pas être surdimensionnées afin d'éviter une trop forte imperméabilisation de la parcelle. Une évaluation de l'usage devra être estimée. S'il s'avère que des aires de stationnement à usage peu intensif ou temporaires sont nécessaires, elles devront être traitées de manière non étanche.

- Les aires de stationnement pour véhicules légers devront être réalisées en revêtement perméables

- Des bornes électriques pour accompagner le développement de l'utilisation de véhicules plus sobres au plan énergétique devront être prévues selon les normes en vigueur.

- Les stationnements seront végétalisés sauf impossibilité technique et/ou d'usage justifiée.

## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

### Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements favoriseront la récupération des eaux de pluie, limiteront l'imperméabilisation des sols, ainsi que les débits de rejets pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de l'assainissement. Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.
- Une surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) supérieure ou égale à 70% de la parcelle d'implantation est demandée.
- Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone : aménagements paysagers le long des voiries ou aménagement de bassins de rétention. Si les études techniques lors de l'aménagement rendent nécessaire un ou des bassins de rétention, ceux-ci auront un caractère paysager marqué, la pente des rebords des bassins sera minimisée autant que cela sera techniquement possible, de manière à disposer d'ouvrages ne présentant pas de danger et qui ne seront pas clos par des grillages. Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en oeuvre.
- Les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict minimum et l'utilisation de matériaux de surface drainants qui permettent une infiltration naturelle des eaux est fortement conseillée.

## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône



Exemples de traitement paysagers de cheminements doux (*sources illustrations CAUE*)



Exemples de traitement d'un cheminements mixtes central (*sources illustrations CAUE*)



## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône



Exemples de stationnement végétalisés ou perméables (*sources illustrations CAUE*)



## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône



Exemples de traitement paysagers des franges de zone (sources illustrations CAUE)



Exemples de traitement paysagers de bande longeant une voirie départementale (sources illustrations CAUE)



Exemples de traitement paysagers de clôtures (sources illustrations CAUE)



## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône



Exemples de traitement paysagers de dispositifs de gestion des eaux pluviales (*sources illustrations CAUE*)



## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône



Exemples de bardage bois



Exemples de bardage bac metallique

## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône



Exemples de façades sérigraphiées



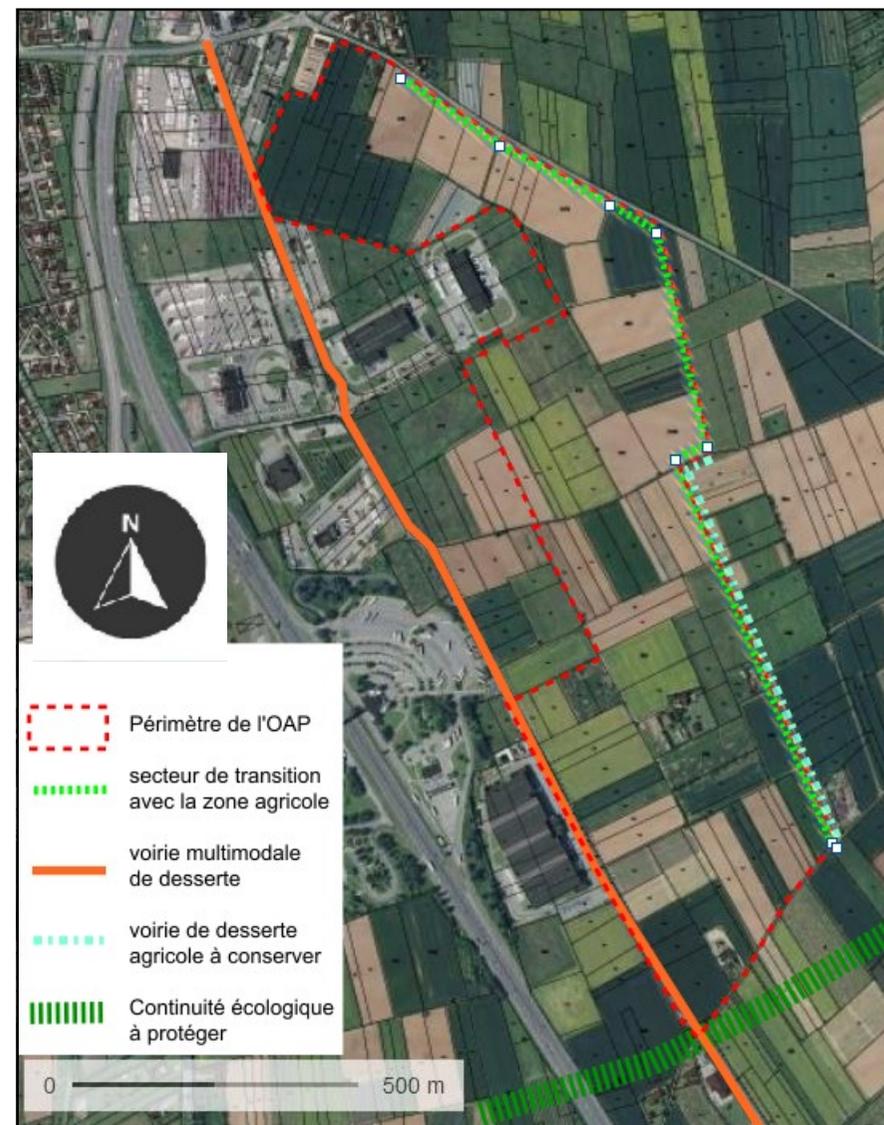
Exemples d'enseignes intégrées au volume du bâtiment



## 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

OAP modifiée de la zone Uld - Schéma de principe, à adapter, notamment en fonction des disponnibilités foncières, lors de la réalisation des opérations d'aménagement du secteur

La mise en compatibilité avec le schéma prescriptif «zoom sur F agglomération Roussillon-Saint-Rambert d'Albon (secteur sud)» figurant dans le DOO du Scot est proposée au niveau du réseau cyclable et du corridor écologique située au sud de la commune.

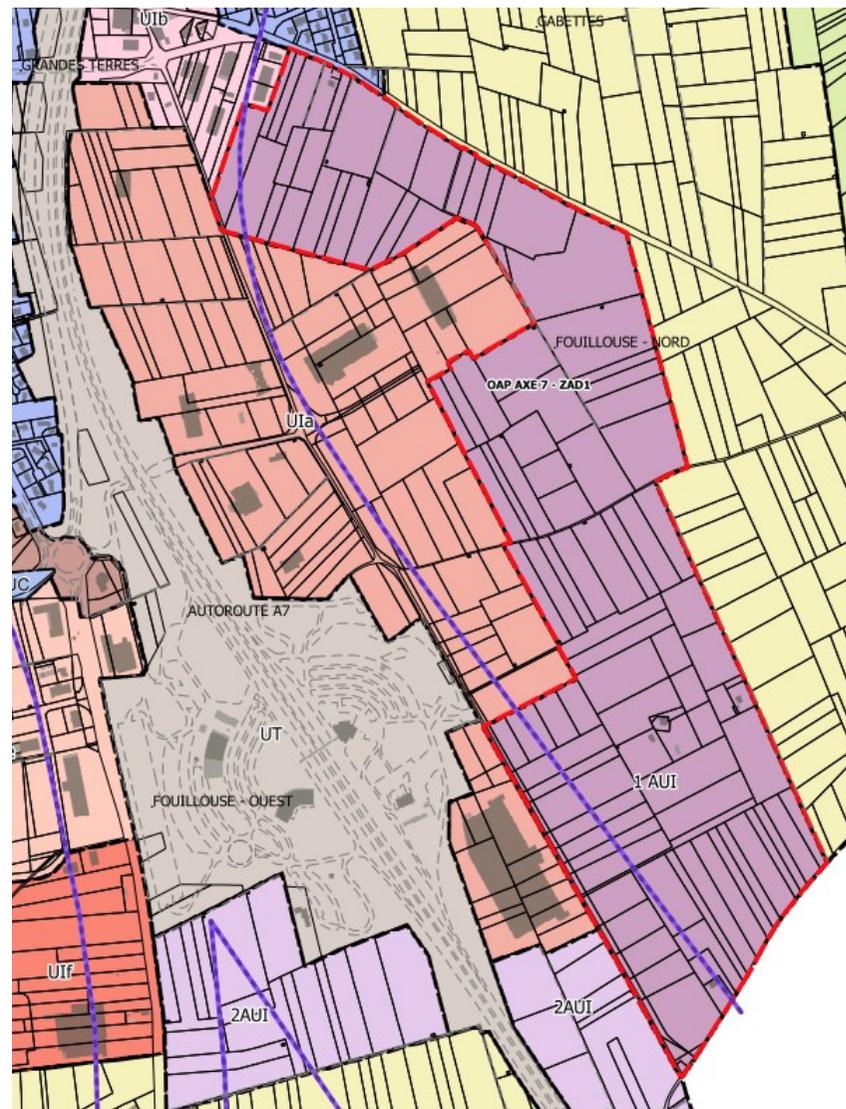


# 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

(extrait notice de présentation modification n°2)

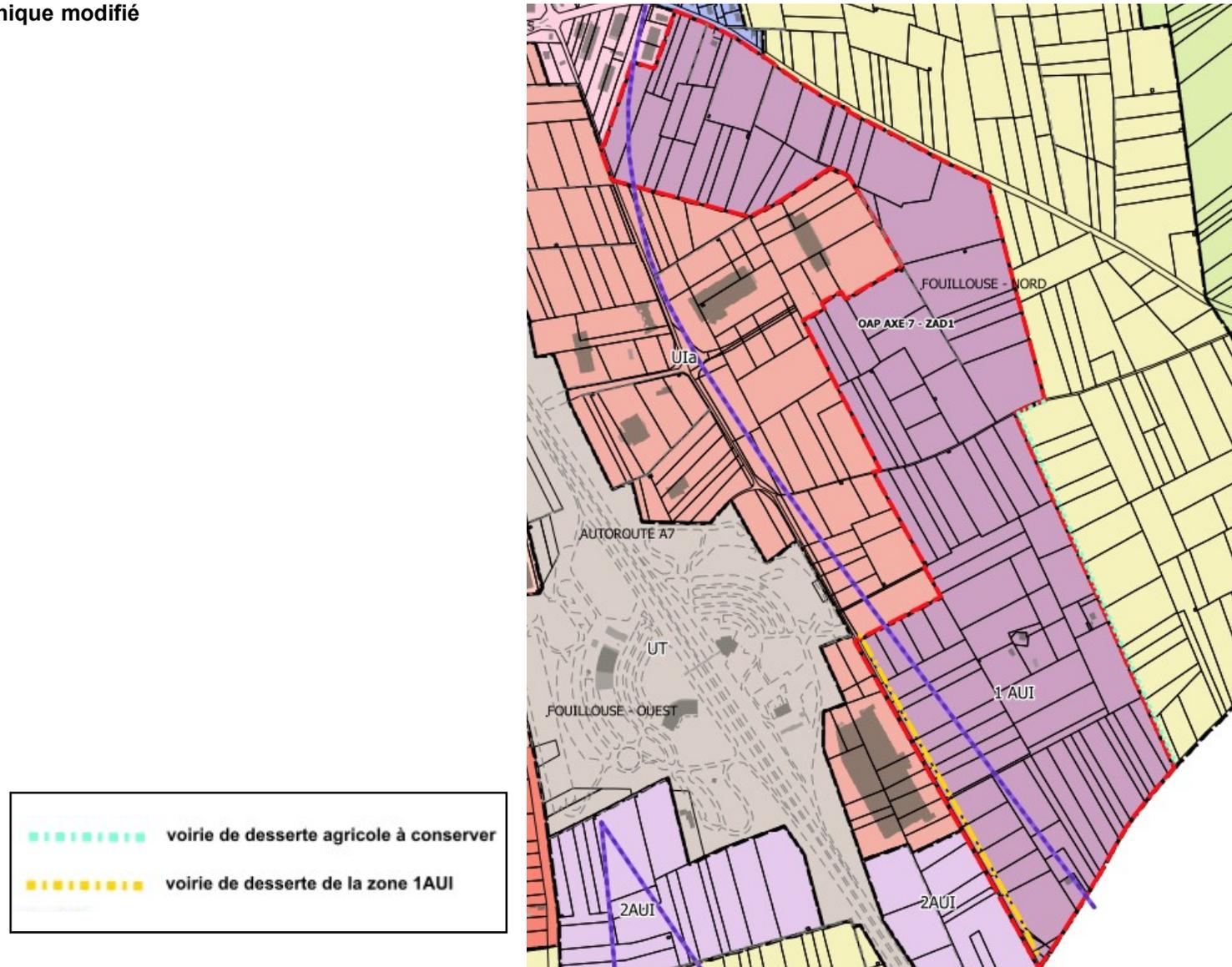
## MODIFICATION DU règlement GRAPHIQUE

Zone 1AUI -Règlement graphique au PLU en vigueur



# 5.1 Exposé des motifs - Mise en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

Zone 1AUI -Règlement graphique modifié



## 5.2 Exposé des motifs - Modification du périmètre de la zone 1AU

### B - MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZONE 1AU La TULANDIERE

#### B.1 - Modification de la zone 1AU

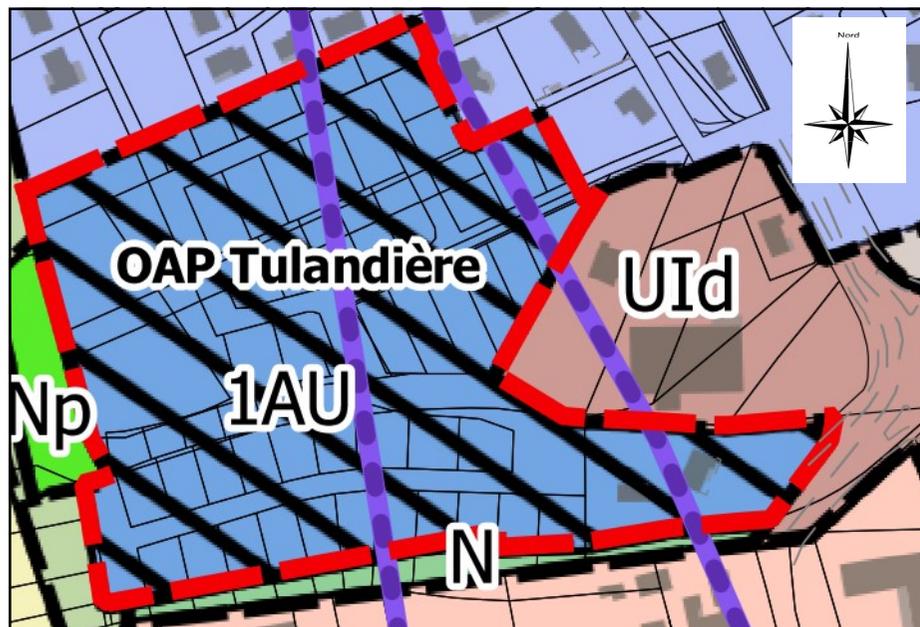
La parcelle 1153 est partie de la zone de future urbanisation 1AU au PLU en vigueur. Hors ce tènement, construit, ne peut intégrer l'aménagement d'ensemble tel que prescrit par le règlement écrit.

Afin de permettre la réalisation du type d'aménagement prévu sur la zone, la municipalité souhaite donc en exclure cette parcelle. La superficie de la zone passe de 4.20 hectares à 3.94 hectares.

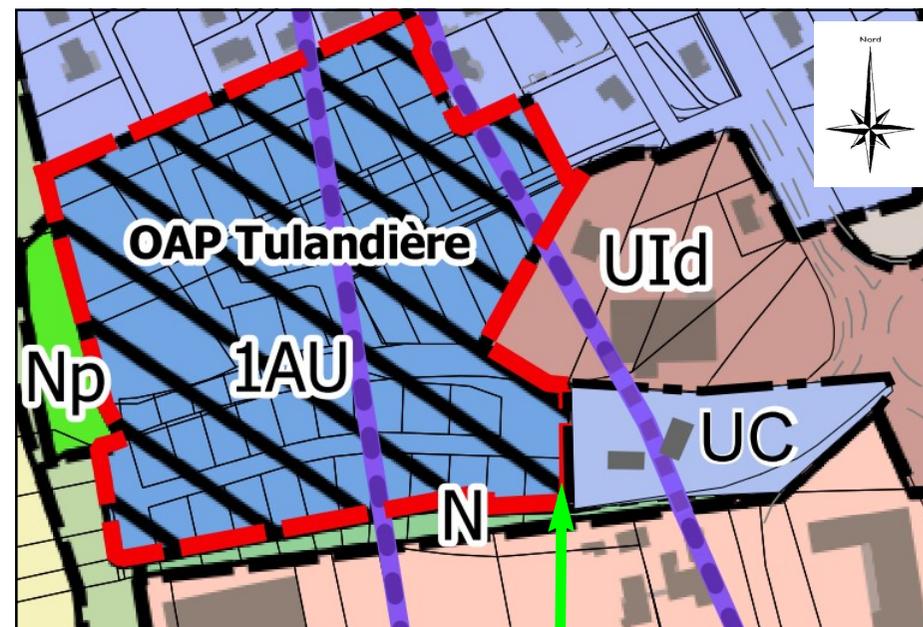
Cette modification qui entraîne donc une réduction du périmètre de la zone 1AU nécessite de fait une reprise de l'OAP la concernant afin de préserver les objectifs d'accueil de population et de densification de l'habitat exprimés par le PADD. Le nombre de 90 logements prévus sur la zone est augmenté de 10 logements pour une densité de l'ordre de 25 logements à l'hectare, dans le cadre d'une organisation urbaine revue, optimisant la consommation de surface tout en garantissant la fonctionnalité et la qualité de l'aménagement futur et la prise en compte des enjeux paysagers et de limitation de l'imperméabilisation des sols.

## 5.2 Exposé des motifs - Modification du périmètre de la zone 1AU

PLU approuvé en 2018 modifié en 2020



Proposition de modification du PLU



Réduction du périmètre de la zone 1AU  
classement de la parcelle 1153 en zone UC

*Extraits indicatifs du règlement graphique, ne présentant pas d'échelle à ce titre*

## 5.2 Exposé des motifs - Modification du périmètre de la zone 1AU

### B.2 - Modification de l'OAP de la zone 1AU

#### B.2.1. l'OAP dans le PLU approuvé



**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	Principe de connexions viaires avec trottoir à aménager
Zone de gestion des eaux pluviales	Bouclage hors OAP
Espace paysagé à aménager	Aire de loisirs avec jeux pour enfants et parcours de santé 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	

## 5.2 Exposé des motifs - Modification du périmètre de la zone 1AU

### 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

## 5.2 Exposé des motifs - Modification du périmètre de la zone 1AU

### **B.2.2. OAP MODIFIÉE**

#### **Contexte**

##### **■ Justification de l'OAP**

#### **Les orientations du PADD qui s'y rapportent :**

- Accueillir de nouveaux habitants
- Organiser l'optimisation des zones de future construction
- Offrir une palette élargie de type d'habitat
- Poursuivre et densifier l'aménagement du bourg

##### **■ Les objectifs spécifiques de l'OAP**

- Conforter ce quartier résidentiel récent de la commune par un projet qualitatif.
- optimiser la consommation de surface avec une densité de logement importante
- Intégrer des espaces vert dans la zone résidentielle.
- limiter l'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation.
- Dessiner une organisation claire pour mieux valoriser le secteur concerné.
- permettre une intégration optimale de l'urbanisation nouvelle (stationnements, accès, limitation des nuisances).

## 5.2 Exposé des motifs - Modification du périmètre de la zone 1AU

### ■ Enjeux

#### Les points d'appuis

- Situation urbaine stratégique en dernière dent creuse disponible dans le secteur.
- Tissu urbain résidentiel existant et clairement identifié sur le territoire communal.
- Foncier disponible à moyen terme.
- Liaisons entre les différents quartiers et les équipements existants aisés à intégrer.
- Possibilité d'un schéma de circulation intégré aux circulations existantes.
- Orientation favorable à l'implantation d'un quartier écoresponsable

#### Les contraintes

- Protection de l'habitat existant des nuisances (vue, bruit, circulation...).
- Protection de l'habitat futur des nuisances liée à la ZA située au Sud (vue, bruit, circulation...).

## 5.2 Exposé des motifs - Modification du périmètre de la zone 1AU

<b>Zonage PLU / Surface</b>	3.94 ha en 1AUa
<b>Biodiversité</b>	Aucune zone naturelle protégée n'est localisée dans la zone d'étude
<b>Agriculture</b>	Zone agricole en friche hors un secteur au sud (7000m²).
<b>Gestion de l'eau et réseaux</b>	Terrain en pente vers le sud. Les réseaux arrivent au droit des terrains concernés par l'urbanisation future
<b>Paysage et patrimoine</b>	Cette zone est une enclave non urbanisée située entre un lotissement d'habitat individuel récent de type pavillonnaire au nord et une zone d'activité commerciale au sud. Il s'agit d'une urbanisation relativement lâche présentant une densité faible. Son orientation plein sud est favorable à l'utilisation d'énergie renouvelable.
<b>Risques et nuisances</b>	Le secteur n'est contraint par la présence d'aucun risque naturel identifié
<b>Mobilité et mode doux</b>	La zone est accessible notamment par <ul style="list-style-type: none"><li>- Le chemin communal dit « chemin du Milan »</li><li>- La voirie du lotissement situé au nord</li></ul>

## 5.2 Exposé des motifs - Modification du périmètre de la zone 1AU

### 3. Présentation de l'OAP

Situé dans l'extension Sud du bourg de Saint Rambert, l'OAP concerne des terrains situés au lieudit Tulandière Nord, et constituant une dent creuse d'importance enserrés au sein du tissu urbanisé. Ce tènement est intéressant du fait de sa légère déclivité orientée Sud, ainsi que la possibilité d'accès existants. En effet, il existe un premier accès à l'Est depuis le chemin de Milan, et une possibilité de maillage avec le lotissement Le Clos de Milan au Nord.

Ce secteur d'une surface de l'ordre de 3.94 hectare est inséré au sein d'un tissu urbain résidentiel et d'activité économique s'étant développé par phases successives d'opérations de lotissement d'habitat individuel.

Afin d'optimiser l'utilisation de surface en freinant cette forme d'habitat, de structurer le développement de ce quartier et de préserver la cohérence urbaine de l'aménagement à long terme du Sud du bourg, la commune a souhaité élaborer une OAP sur ce secteur.

Le terrain présente un talus boisé important côté Sud en limite avec la zone industrielle qui constitue une barrière visuelle à préserver ou aménager. 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 à dominante urbaine de la commune et proche du centre, une densité relativement importante doit être atteinte avec des logements intermédiaires et du petit collectif tout en limitant les nuisances aux habitations existantes au Nord constituées exclusivement d'habitat individuel.



Le lotissement situé au nord de la zone



## 5.2 Exposé des motifs - Modification du périmètre de la zone 1AU



La zone d'activité situé au sud de la zone

### ■ Les principes :

Cette OAP a pour objectif une urbanisation future dense et organisée, dans le cadre d'un schéma de circulations fonctionnel.

- Aménagement de la zone : l'ensemble de la zone 1AUa est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Préserver la perméabilité du secteur d'implantation par la création de liaisons douces, hiérarchiser le traitement des voies en fonction de leur usage futur afin d'améliorer leur lisibilité,
- Mise en place et renforcement d'un maillage de circulation douce s'appuyant sur l'aménagement de chemins existants ou la création de voies nouvelles et renforçant les liaisons interquartiers.
- Développer une logique d'intégration paysagère de l'opération.
- Conduire un projet visant la performance environnementale en privilégiant des formes urbaines et des implantations de constructions neuves optimales, tout en limitant les impacts sur l'environnement.

## 5.2 Exposé des motifs - Modification du périmètre de la zone 1AU

### ■ Typologie de l'habitat densité et nombre de logements :

- 100 logements minimum en petit collectif et habitat groupé.

### ■ Constructions et performance énergétique :

- Les nouvelles constructions présenteront des données « écoresponsable » à l'opération avec :
  - le recours au bioclimatisme afin d'optimiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques,
  - la conception de façades qualitatives (matériaux pérennes, couleurs agréables, jeu avec les ouvertures, etc.),
  - un aménagement qualitatif des espaces extérieurs à travers, notamment, des espaces verts permettant de créer des zones de plein air.

### ■ Circulation et espace commun :

- Desserte par le chemin communal existant dit "du Milan" aménagé.
- Voirie structurante sous forme d'un mail végétalisé, assurant la desserte sécurisée, et intégrant les liaisons douces.
- Espaces communs nombreux pouvant grouper la fonction d'aires de jeu, de placettes pouvant intégrer des stationnements.

Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation périphérique existante et les espaces communs à créer. Les liaisons douces internes à l'opération devront ainsi permettre la liaison avec le réseau viaire existant. Les voiries internes d'accès aux îlots de logements incluront des circulations douces et des espaces de stationnements. Elle seront conçues afin de limiter au maximum les circulations automobiles à l'intérieur des îlots. Les aires de stationnements seront paysagées et aménagées de façon à limiter la surface impreméabilisée.

## 5.2 Exposé des motifs - Modification du périmètre de la zone 1AU



Exemples de traitement paysager de gestion des eaux pluviales  
(sources illustrations *Objectif Ecoquartier 1.0*)

## 5.2 Exposé des motifs - Modification du périmètre de la zone 1AU



Exemples de traitement paysager de la voirie  
(sources illustrations Objectif Ecoquartier 1.0)

## 5.2 Exposé des motifs - Modification du périmètre de la zone 1AU



Exemples de traitement paysager d'espaces communs  
(sources illustrations *Objectif Ecoquartier 1.0*)

## 5.2 Exposé des motifs - Modification du périmètre de la zone 1AU



Exemples de traitement paysagers de cheminements doux (sources illustrations CAUE)



Exemples de traitement d'un cheminements mixtes central (sources illustrations CAUE)



## 5.2 Exposé des motifs - Modification du périmètre de la zone 1AU



Exemples de stationnement végétalisés ou perméables  
(sources illustrations CAUE)

## 5.2 Exposé des motifs - Modification du périmètre de la zone 1AU

### ■ Traitement paysager :

- La transition entre les opérations futures et le secteurs bâtis existants sera progressive et fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif (végétalisation, mobilier urbain de qualité).
- Les opérations à venir viseront à créer un environnement bâti et paysager agréable et de qualité avec la structuration d'espaces communs confortables et qualitatifs permettant de créer un quartier à l'échelle du secteur et de valoriser les itinéraires piétons.

### ■ Superficie et capacité d'accueil de la zone pour l'habitat :

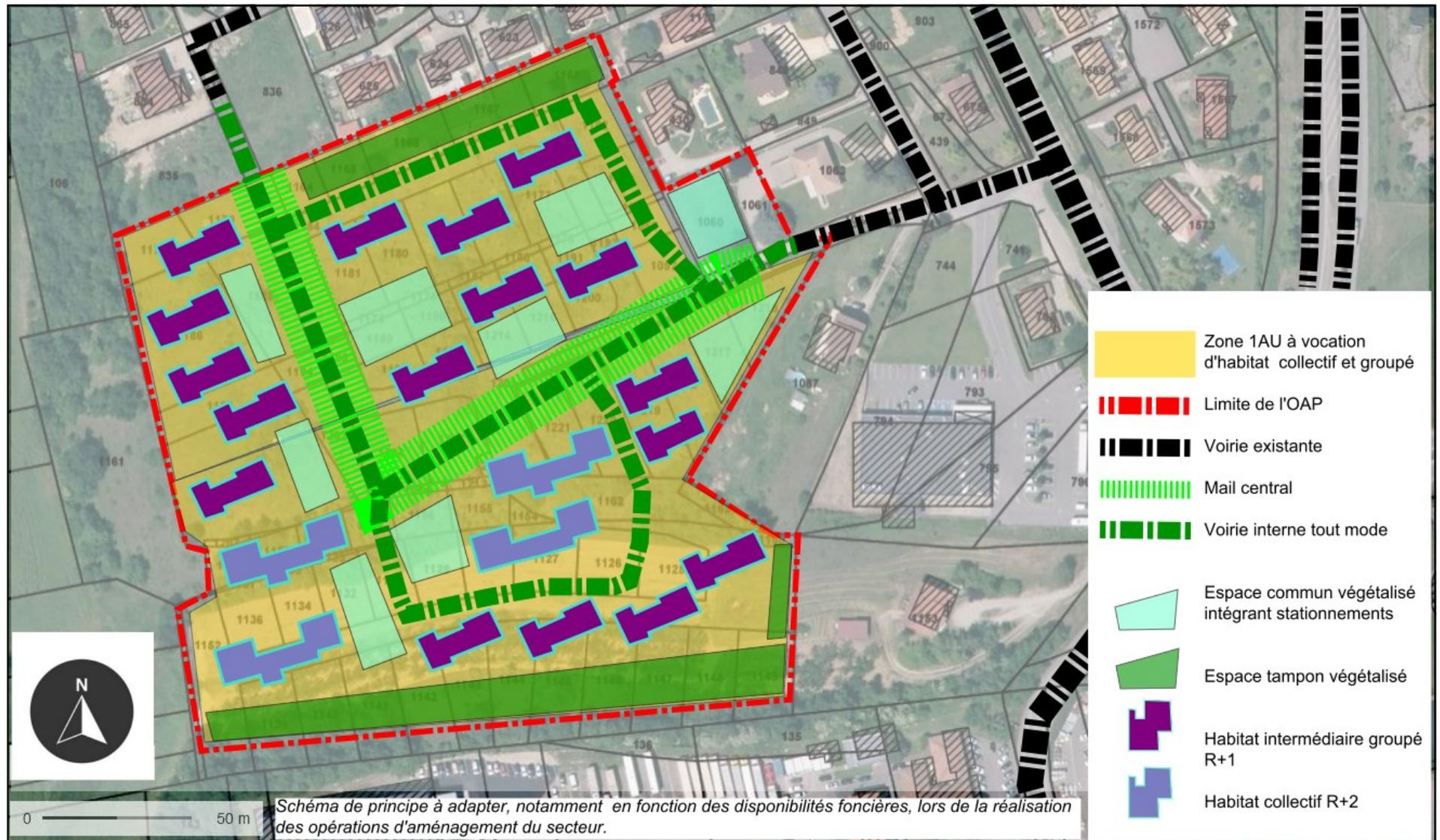
zone 1AUa : 39433 m<sup>2</sup> ; nombre de 90 logements minimum imposé.

La densité minimale imposée porte uniquement : sur les parties réellement aménageables de l'opération, c'est-à-dire hors zone inscrite en tant que trame verte de l'opération par exemple, hors voiries et espaces communs inclus dans les périmètres de zones, hors emprises importantes prévues au sein des secteurs pour du stationnement.

### ■ Equipement public préalable :

L'aménagement de la voirie communale d'accès est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation.

## 5.2 Exposé des motifs - Modification du périmètre de la zone 1AU



## 6. Liste des documents modifiés

- **Rapport de présentation :** Complément au rapport de présentation avec le présent document
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :** Inchangé
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** à substituer
- **Règlement graphique :**  
Plan n°1 plan de zonage : à substituer
- **Règlement écrit :** articles 1AUI 2 -2, 1AUI 2 - 3 , 1AUI 2 - 4, 1AUI 3 - 1, 1AUI 3 - 2  
modifiés
- **Autres documents :** Inchangés

