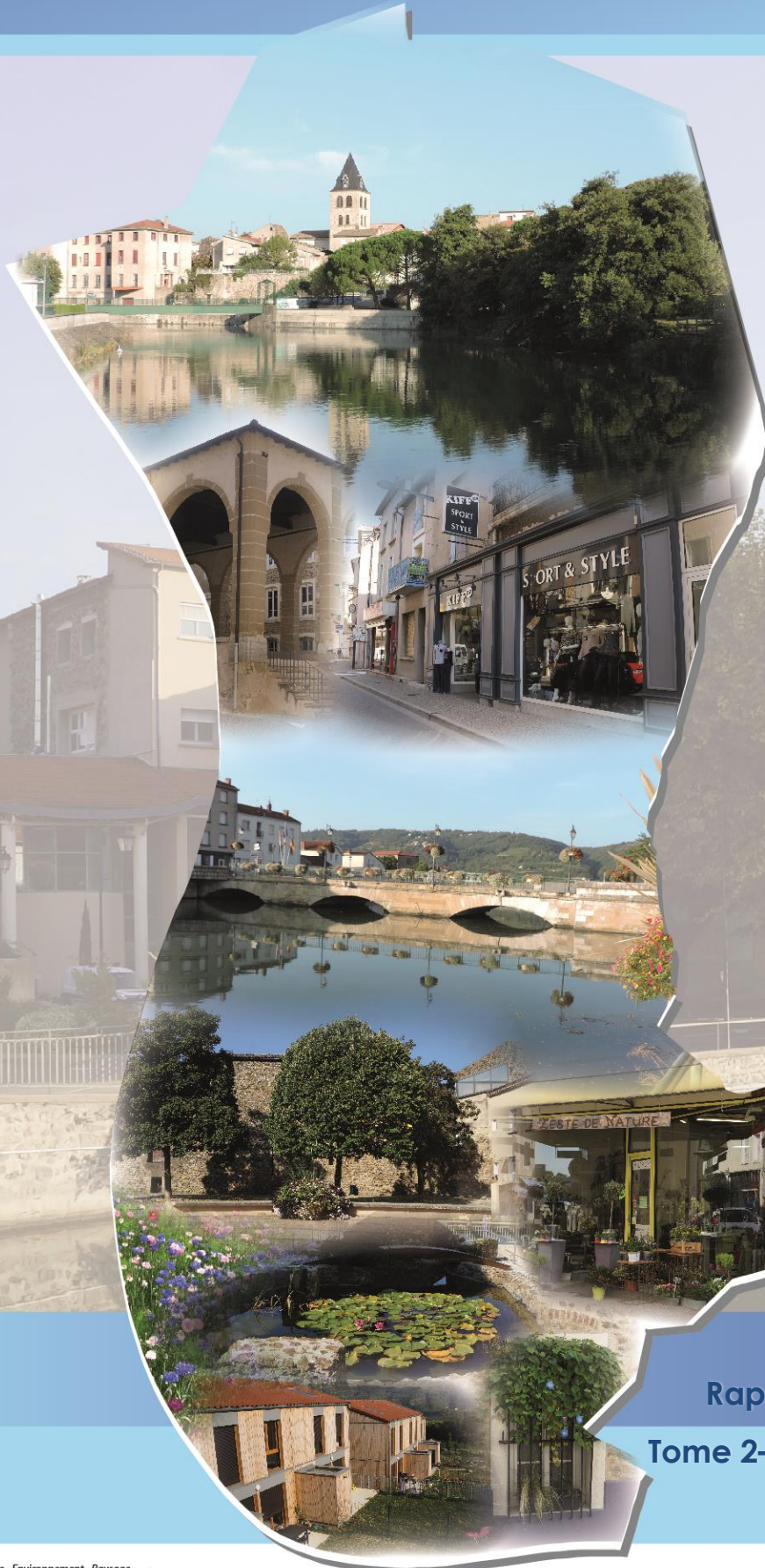


Plan Local d'Urbanisme de Saint-Vallier

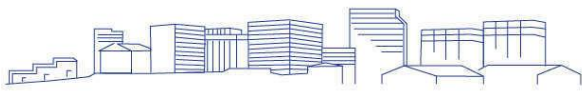


Rapport de présentation
Tome 2- Justifications des choix
Arrêt



Sommaire

1	Préambule	3
2	L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement	4
3	Les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	11
4	La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables	14
5	La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables	18
6	La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.151-6.....	31
7	La délimitation des zones	32
8	Les autres points d'explication	40



1 Préambule

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 encore 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 ;

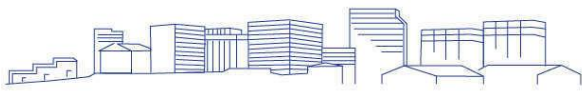
Le PLU n'est pas concerné par les dispositions de l'article R. 151-20 et ne met pas en place des orientations d'aménagement et de programmation sans règlement.

Le PLU n'est pas concerné par des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41

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.

Le PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale par suite de la décision n° 2018-ARA-DUPP-01200, de l'autorité environnementale en date du 19 février 2019.



2 L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement

Le projet communal inscrit dans le PADD doit permettre à la ville de St Vallier de conforter son rôle :

- De ville relai dans la vallée du Rhône et centralité d'animation, d'équipements et des services pour les habitants de la communauté de communes.
- De pôle économique d'importance dans le cadre de la communauté de communes, permettant de développer des emplois de proximité, pour les habitants du Nord Drôme.

Saint Vallier dispose de l'ensemble des équipements majeurs administratifs, scolaires, commerciaux... au service des habitants du bassin de vie avec un niveau d'offre qui correspond à une ville de plus de 10000 habitants.

La ville de Saint Vallier dispose d'un tissu économique traditionnel et a conservé des industries de production pourvoyeuses d'emplois, malgré la désindustrialisation. Elle est située sur l'axe de passage, important de la vallée du Rhône dans un secteur bien desservi par les infrastructures routières. Ces éléments constituent un facteur d'attractivité. Toutefois aujourd'hui le territoire très contraint géographiquement de la commune, et le développement par ailleurs de grandes zones d'activités structurantes par la communauté de communes, laissent penser qu'à l'avenir, ce type d'activités se renforcera sur d'autres sites d'accueil que ceux de Saint Vallier.

La ville bénéficie d'une histoire riche qui a laissé un patrimoine bâti et paysager important.

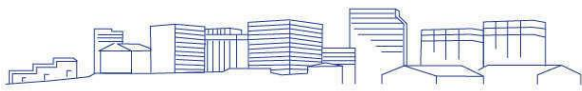
L'ensemble de ces fonctions structurantes constitue une opportunité pour appuyer un nouveau développement et renforcer l'attractivité et la qualité de la commune.

L'objet du PADD est de prendre appui sur les qualités de la commune pour impulser une nouvelle dynamique de développement axée sur une amélioration de la qualité de production des logements et du cadre de vie, dans toutes ses fonctions structurantes comme dans ses fonctions résidentielles.

Cet objectif nécessite :

- La préservation et la valorisation des qualités de la ville : l'écrin de son paysage du coteau dans son étroite relation avec le paysage fluvial, son patrimoine bâti et végétal, son histoire, les cours d'eau et en particulier le Rhône et la Galaure marqueurs de la commune, l'animation de son centre... ;
- Le confortement des activités structurantes (commerces, services, tertiaire, culture...) dans une organisation qui permet de revaloriser le centre et de mettre en lien les différents polarités de la commune ;
- Le renforcement des capacités d'accueil de nouveaux habitants dans une offre diversifiée et renforçant la qualité résidentielle ;
- La valorisation du centre historique et plus largement des patrimoines présents sur la commune dans une mise en réseau permettant la découverte.
- Une réorganisation des fonctionnements urbains pour assurer les connexions entre les différents pôles d'animation de la commune, la gare et les quartiers résidentiels.

Les principes qui ont conduit aux choix du PADD sont les suivants :



La nécessité de renforcer le développement et la recherche de l'amélioration de l'attractivité

Il s'agit à travers le PADD de servir l'ambition d'un développement maîtrisé permettant de valoriser Saint Vallier comme centralité et comme territoire d'accueil résidentiel, d'accueil économique, d'accueil d'équipements et de services structurants.

Ce développement s'intègre dans une démarche proportionnée aux enjeux de la commune en recherchant :

- La revalorisation des qualités de la ville en tant que supports de son développement et de son attractivité comme ses paysages, ses milieux naturels, son patrimoine bâti historique.
- La revalorisation des espaces urbains (le centre, les friches, les tissus urbains peu qualifiés).
- Le développement de l'emploi et des services à la population, notamment dans une diversification adaptée à une centralité.

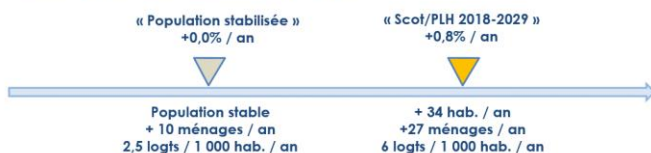
Le projet de développement

L'hypothèse démographique

Le projet de développement s'appuie sur une croissance démographique à un niveau de l'ordre de 0.8% par an.

Plusieurs scénarios de développement ont été évalués en termes de réponse aux besoins en logements et d'impact sur la commune. C'est le scénario mis en place par le PLH qui a été repris et prolongé sur la durée de raisonnement du PLU soit une douzaine d'années.

Un scénario témoin et le scénario SCOT/PLH en termes de développement démographique



Ce scénario à 0.8% représente un retour important de la croissance démographique, mais il a été établi pour tenir compte de :

- L'attractivité de la commune liée à la présence de la gare et à son caractère de centralité de la communauté de communes.

- La nécessité d'accueillir des jeunes ménages et des ménages constitués pour maintenir l'animation de la ville.
- Des investissements importants réalisés en termes de réseaux (eau, assainissement, pluvial) de la présence d'une armature en équipements qui permet d'accompagner ce développement.
- Des emplois importants présents sur le territoire communal ou à proximité.

Estimation des besoins en logements pour répondre au scénario retenu

Le point mort correspond au besoin en logements pour le seul desserrement des ménages.

De 1999 à 2015, le desserrement des ménages constaté à Saint Vallier a été d'environ -0.01 personnes par ménage et par an.

Dans la mesure où le projet de développement entend cibler notamment les jeunes ménages établis, le scénario de développement démographique pour les prochaines années, envisage un desserrement comparable (correspondant à la méthode déclinée au niveau national par l'ANIL). Cela correspond à un besoin d'environ 118 logements qui seront à produire sur 12 ans pour simplement conserver la population à son niveau actuel.

Pour répondre aux besoins liés à la croissance démographique on estime le besoin de production de logements à environ 210 logements.

Le besoin en production de logements pour répondre aux besoins du desserrement démographique et à ceux de l'accroissement démographique s'élève donc à près de 330 logements sur une douzaine d'années.

Cette estimation ne tient pas compte de la déconstruction de logements dans le cadre des opérations de renouvellement urbain Liora/Les Rioux, les îlots du centre et les secteurs identifiés par le PLU dans la partie Sud de St Vallier. Le PLU devra aussi permettre en plus des 330 logements nécessaires, permettre la reconstitution de cette offre détruite (qu'on peut estimer à environ 160 logements à terme).



La vacance des logements de l'ordre de 16% est un enjeu fort sur la commune. Le retour sur le marché de ces logements suppose de travailler plus globalement au-delà de la remise en état des logements en complément de l'OPAH-RU :

- Espaces extérieurs privatifs qualitatifs à développer aération du tissu urbain)
- Stationnements résidentiels à proximité,
- Qualité des espaces publics
- Etc.

De plus la réhabilitation des logements est aujourd'hui confrontée à une certaine faiblesse de la qualité des logements remis sur le marché ce qui ne contribue pas à renforcer la qualité résidentielle du centre qui se paupérise.

Aussi si la requalification de ce parc est une priorité (dans laquelle la commune est très impliquée avec l'OAPH RU, la mise en place du permis de louer), elle ne semble pas être aujourd'hui un moteur pour le développement d'une offre de qualité. La montée en gamme de ce parc va nécessiter des investissements de la collectivité pour rendre plus qualitatif le contexte de ces logements via le travail actuel dans le cadre du SPR et du projet Val'ère notamment sur les îlots de la cure, Mezel-Verdun. Ces opérations sont longues, techniquement et financièrement complexes. Les résultats ne sont pas à attendre à court terme, et il est peu probable que ces logements participent de façon significative à la production de logements. On rappelle que le PLH estime la remise sur le marché de 20 logements vacants sur une période de 6 ans dans le cadre de la procédure incitative de l'OAPH RU.

Aussi le PLU estime la production de logements par remise sur le marché des logements vacants à une trentaine de logements sur une douzaine d'années.

Les typologies de logements nécessaires pour répondre aux besoins

Les typologies de logements à orienter dans la production de logements ont été évaluées de façon à répondre aux besoins des habitants et entrer dans les objectifs de densités du SCOT.

Des proportions suivantes sont recherchées :

- 15% en logements familiaux individualisés
- 40% en habitat intermédiaire
- 45 % en collectif

Ces proportions sont données à titre indicatif pour guider le projet de PLU et déterminer les capacités foncières à mobiliser. Elles ne constituent pas un axe du PADD.

En effet le PLU recherche la poursuite de la diversification de l'offre déjà engagée par les opérations récentes. Cette diversité résidentielle est source de mixité et d'intégration des populations. En particulier il s'agit de maintenir sur la commune des ménages de jeunes actifs et des ménages avec un pouvoir économique plus important pour rééquilibrer la sociologie de la commune. Cet équilibre est nécessaire à l'animation de la ville, au maintien des commerces, de la ressource fiscale etc.

De plus la production de logements doit aussi s'orienter vers les besoins des personnes âgées autonomes qui recherchent la proximité des services et de l'animation du centre dans des logements qualitatifs.

La diversification résidentielle passe aussi par la mise en place d'une offre plus qualitative :

- sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, gestion des eaux pluviales sur le site)
- En participant à la réduction des déplacements automobiles, en bénéficiant de la proximité de la gare, des services et des commerces, densification urbaine qualitative à l'échelle des quartiers etc.

Le PADD s'appuie sur un développement à partir des enveloppes bâties existantes et des secteurs pour lesquels les investissements en infrastructures (assainissement, eau, voiries, transports en commun etc.) sont économiquement moins coûteux pour la collectivité, ou sont programmés.

Ainsi les zones de développement potentiel sont situées dans plusieurs typologies de situation et de produits complémentaires :



Les espaces de renouvellement urbain

Ils sont amenés à recevoir dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain des opérations de constructions mixtes :

- Sur le plan résidentiel : collectif, et intermédiaire, maisons de ville dans une recherche de qualité résidentielle.
- Au niveau fonctionnel selon les secteurs : équipements, bureaux, hébergement hôteliers et logements sur la friche Chatain, espaces publics, logements, activités et services de proximité sur d'autres sites...

Ces secteurs sont intéressants par leur situation soit dans soit à proximité du centre et de la gare. Ils apparaissent donc stratégiques pour le confortement résidentiel.

Sont ainsi identifiés en plus de la friche Châtain, des tènements au sud de la Galaure pour permettre un renforcement résidentiel.

Les îlots du centre historique ne sont pas forcément destinés à développer une offre en logements, ils sont plutôt destinés à accompagner par le réaménagement d'espaces publics, d'équipements, la reconquête de logements déqualifiés présents à proximité.

Les secteurs de taille significative en foncier nu inscrit dans l'enveloppe bâtie et permettant d'envisager une opération globale représentent le second axe de développement. Le PLU les a identifiés la plupart sont situés au sud de la Galaure à proximité des tènements en renouvellement urbain potentiels. Cela permet d'envisager à terme une requalification globale au-delà du simple bâti. Toutefois on ne rappelle qu'aucun de ces tènements n'est maîtrisé par la collectivité. Leur requalification ne peut s'envisager qu'avec leurs propriétaires. L'objectif du projet de plu est d'encadrer les formes urbaines, les maillages viaires et en modes actifs ainsi que les programmes de logements afin que les éventuelles opérations s'inscrivent dans une organisation globale qui réponde aux besoins collectifs. Aussi le PLU à travers une orientation d'aménagement et de programmation recherche cette cohérence d'aménagement.

Les espaces en « dents creuses des quartiers résidentiels »

et les divisions parcellaires potentielles : desservis par les réseaux et les voiries en capacité suffisante, ils sont amenés à recevoir des opérations de constructions à dominante de formes d'habitat individuel. Il s'agit de développer un habitat familial répondant aux besoins et aspirations des ménages à la recherche de cette typologie. De plus ces secteurs apparaissent très morcelés en de multiples propriétés, ce qui est plutôt défavorable à la réalisation d'opérations maîtrisées. Ils sont peu nombreux et les tailles moyenne des parcelles sont déjà relativement réduites et peu favorables à une densification accrue.

Les tènements en extension urbaine : le PLU n'en prévoit pas, en effet les capacités de développement inscrites dans l'enveloppe bâtie et la finalisation de la commercialisation de la ZAC de l'Ollanet suffisent à répondre au projet démographique. De plus le territoire communal est très contraint entre le Rhône et les coteaux et peu propices à ce type de développement.

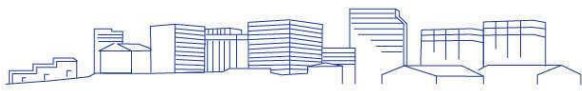
Sur le plan de la temporalité de développement,

La commune, compte tenu des équipements, commerces et activités présents est largement en capacité d'absorber un développement à 0.8% de croissance annuelle pour la douzaine d'années à venir.

Tous les sites de développement sont inscrits dans l'enveloppe bâtie et desservis par des réseaux en capacité suffisante pour leur développement (pour mémoire la STEP de Saint Vallier présente des rendements très satisfaisants.

Les OAP qui guident l'urbanisation de sites à enjeux, prévoient des produits logements complémentaires les uns des autres : habitat intermédiaire et petit collectif, et maintien d'une offre individualisée classique ou sous forme de maisons de ville.

Ainsi les produits préconisés par les OAP offrent une grande diversité et une complémentarité. Ainsi ces zones ne devraient donc pas entrer en concurrence.



Enfin, il est rappelé qu'en dehors du site Châtain, la collectivité n'a la maîtrise d'aucune de ces zones. Les espaces en « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine, ne sont pas maîtrisés non plus, la majorité est constructible depuis des décennies, et pour autant n'a pas été mise sur le marché. La rétention foncière étant un phénomène bien réel. Il est peu probable que tous ces secteurs soient l'objet d'une urbanisation concomitante soudaine.

Pour ces différentes raisons, un phasage du développement entre les zones pourrait conduire à geler le foncier ce qui n'apparaît pas opportun dans un contexte de nécessité de production de logements en volume suffisant dans le contexte d'une ville centre dans un objectif de redynamisation.

Sur le plan de la consommation foncière,

Les sites de développement s'inscrivent dans une recherche de :

- D'optimisation foncière par rapport au développement qui a prévalu ces dix dernières années (Pour mémoire le bilan, de la consommation foncière a montré une densité moyenne de construction d'environ 15 logts/ha), tout en tenant compte de l'échelle des paysages des sites dans lesquels ce développement s'intègre. La densité moyenne de développement du PLU recherche une moyenne de 30 logements/ha à répartir entre les typologies de logements et les sites. Cette densité permet une maîtrise de la consommation foncière et constitue l'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière par le développement résidentiel.
- Mixité des formes résidentielles de façon à garantir une diversification de l'offre.
- Préservation des éléments d'intérêt patrimonial, paysager ou historique quand cette préservation est compatible avec les exigences opérationnelles (économie de projet, sécurité etc.),
- Constitution d'un cadre de vie qualitatif (espaces collectifs, espaces résidentiels, valorisation des qualités paysagères présentes...).

Les secteurs de développement AU et U sont tous inscrits à l'intérieur des espaces urbanisés, s'ils doivent permettre une densification de ces quartiers, il est nécessaire de rester à l'échelle des sites et des paysages ne pouvant accepter la banalisation urbaine en continuité du centre patrimonial.

Globalement le PLU n'augmente pas les surfaces de développement résidentiel hors des enveloppes bâties existantes.

Sur le plan économique (production, commerces, services, tourisme...)

Le projet communal s'appuie sur une volonté de maintenir les équilibres entre emplois, services aux habitants et aux entreprises et l'habitat. Cela passe par le maintien des activités présentes en favorisant leurs évolutions sur la commune, et par l'accueil de nouvelles activités dans une diversification économique plus adaptée à une ville centre.

La commune de Saint Vallier constitue une polarité économique importante à l'échelle de la communauté de communes.

A moyenne échéance le projet communal vise à maintenir les entreprises de production présentes. Les types d'emplois offerts permettent de répondre aux catégories socio-professionnelles locales. Mais à terme dans le cadre d'une redynamisation de la ville il sera aussi nécessaire de renforcer l'offre dans les autres typologies d'emplois (tertiaire, services etc.). Le site de Châtain et plus globalement l'entrée Nord face à la gare semblent aussi être un secteur propice à cette diversification vers des emplois plus « urbains ».

Le commerce et les services constituent un enjeu important au regard de l'attractivité de la commune, et plus particulièrement pour la vitalité du centre. Aussi le projet communal vise au maintien et à la valorisation de ces activités dans les espaces urbains du centre élargi ainsi que le maintien des polarités de quartier en particulier au Sud de la Galaure autour de la place du Champ de Mars, et du petit pôle de quartier situé avenue Buissonnet. Ces secteurs constituent des pôles de proximité à valoriser surtout dans le cadre d'un développement résidentiel accru par densification de ces secteurs. Il limite les commerces en périphérie (secteurs économiques et résidentiels qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles surfaces commerciales.



La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés

Le tourisme et les loisirs sont aussi une composante économique qui peut se révéler être un gisement économique à conforter encore. La Via Rhôna et le port permettent d'amener sur la commune des flux touristiques de fortes capacités économiques.

Ces flux ne profitent pas pleinement à la commune. La requalification du centre, la valorisation de son patrimoine, la reconquête agricole et patrimoniale des coteaux sont réellement des fondements à l'accroissement de l'économie touristique. Cela nécessite aussi une meilleure qualification des commerces de centralité et une plus grande connexion par-delà la RN7 entre le centre et le fleuve.

L'ensemble de ces éléments constitue un socle pour le développement économique. Il s'agit bien développer cette diversité économique sur le territoire communal au contact des habitants pour le maintien de l'emploi de proximité et pour le caractère de services aux habitants.

Il apparaît donc nécessaire d'offrir les conditions du développement économique dans le PLU tout en structurant et en améliorant la lisibilité des capacités d'accueil de ces activités.

Pour cela le PLU clarifie les fonctions économiques des sites :

- Un centre commerçant en complément de la zone d'Interval, seul pôle périphérique marchand
- Des ZAE des Pierrelles (Ceralap), les Iles, La Brassière à dominante de production.
- La zone dite CNR secteur de production en lien avec le Rhône : matériaux.
- Des secteurs d'équipements dont notamment :
 - Loisirs et tourisme en particulier autour du centre aquatique, du camping et des activités annexes.
 - Hospitalier à la fois pour les fonctions économiques et les fonctions de services aux habitants.
- Le site Châtain : un secteur mixte pouvant accueillir hébergement hôtelier, équipements, services etc. bénéficiant de l'hyper proximité de la gare.

Les enjeux de déplacement sont liés aux liaisons entre le centre, les pôles d'équipements, la gare, les secteurs d'habitat et les pôles économiques.

La commune est caractérisée par un développement étiré du Nord au Sud encadré par les limites physiques du Rhône, de la Galaure et du coteau et sillonnée par deux infrastructures routières et ferroviaires véritables coupures urbaines.

Le projet communal a pris la mesure de cet enjeu par des objectifs en matière :

- De sécurisation et d'attractivité des déplacements en modes doux (développement dans le cadre des aménagements des espaces publics d'un plus grand partage des usages entre déplacements motorisés et actifs). Ces aménagements ne nécessitent pas forcément de nouvelles emprises, et peuvent pour une partie se réaliser dans le cadre des emprises existantes. En particulier le projet de requalification de l'entrée Nord en lien avec le projet Val'ère identifie bien la mise en place de nouvelles liaisons Est ouest depuis Liora jusqu'au Rhône, ainsi que la requalification des bords de la RN7 jusqu'à la gare. Ces aménagements pourront dans leur majorité être réalisés sur les emprise existantes compte tenu des surlargeurs de la RN7.
- D'incitation à une offre alternative au déplacements motorisés, moins nuisante (branchements électriques des places de stationnements à terme dans le cadre des politiques supra communales,).
- De partage des usages dans le centre : la collectivité étudie une politique d'aménagement et de sécurisation entre les différents usages dans le centre de façon à le rendre plus attractif. Le centre historique et valoriser les linéaires marchands. Le travail sur les îlots Mezel Verdun, et du Château est aussi mené dans ce sens.



Le projet communal vise ainsi des modes de déplacements moins pénalisants pour l'environnement. Cette maîtrise des déplacements recherchée doit permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants en rendant plus accessibles et plus attractifs les secteurs d'animation de la commune et l'accès à la gare.

La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques

Les sensibilités écologiques sont présentes sur le territoire communal.

Les milieux naturels concernent essentiellement :

- La côtère boisée et le plateau : espaces de perméabilité pour les déplacements de la faune.
- Les pelouses sèches présentes en patchs ponctuels sur les coteaux qui se sont installés avec l'abandon agricole. Toutefois la remise en état agricole et la valorisation du patrimoine bâti (terrasses, cabanons) est un enjeu tout aussi important. Aussi le réaménagement agricole devra pouvoir se réaliser (celui-ci est prévu en bio avec des espaces enherbés et n'est pas incompatible avec le maintien de patchs de pelouse sèches.)
- Les abords de l'ensemble des cours d'eau et plus particulièrement de la Galaure dont les ripisylves sont en relativement bon état et le Rhône mais dont les enjeux écologiques sont très résiduels sur les rives à St Vallier compte tenu de l'exploitation du Rhône (ZAE CNR, Via Rhôna, etc...). Ces axes constituent des corridors majeurs à l'échelle de la commune. Concernant la Galaure il faut noter que les enjeux écologiques sont déjà intégrés dans les politiques publiques notamment dans le cadre du contrat de rivières.
- Les zones humides : le PLU les identifie comme secteurs à préserver

Le PADD prévoit :

Leur préservation : la majorité de ces espaces n'est pas concernée, ni menacée par le développement urbain. Ils sont identifiés dans le PADD et dans sa traduction réglementaire comme des espaces à protéger en zone naturelle ou agricole inconstructible.

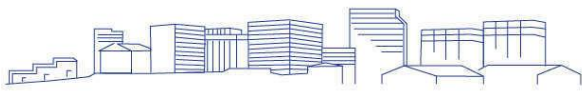
La valorisation des espaces de nature ordinaire dans les espaces urbains : par le maintien de la nature de proximité dans le cadre des aménagements à venir, en intégrant des usages : modes doux, loisirs, qualité des espaces publics, maintien d'espaces de pleine terre végétalisée dans les opérations de construction ou d'aménagement, protection des parcs d'intérêt, maintien des jardins dans la ville etc....

Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales

Le diagnostic a rappelé les qualités paysagères, patrimoniales et historiques de la ville. La protection de ces qualités constitue une des bases du PADD.

Le PADD a fait le choix de protéger les espaces à caractère patrimonial et paysager constituant des éléments d'identité de la commune :

- Le coteau identifié comme secteur d'intérêt paysager et patrimonial sans nouveau développement urbain et devant accueillir une revalorisation agricole (en lien avec le tourisme).
- Le château et son parc identifié comme secteur à préserver
- En complément du SPR en cours de réalisation, la protection des éléments de patrimoine bâtis et végétaux ou des ensembles patrimoniaux des maisons bourgeoises et de leurs parcs en particulier en entrée Nord de la RN7, les jardins présents dans l'espace très minéral du centre (jardins suspendus sur le quai notamment).
- Le caractère végétalisé des secteurs pavillonnaires qui constitue un des vecteurs de leur attractivité résidentielle impliquant une maîtrise de leur densification.
- La préservation des formes urbaines du centre historique et des « vides » notamment ceux occupés par des jardins ou des parcs.
- La requalification des points de banalisation paysagère : entrée Nord, ZAE...)



La protection de la ressource agricole

Le diagnostic a montré que cette activité est résiduelle et présente essentiellement sur le plateau. Toutefois ces espaces sont reliés à de plus grands espaces de fonctionnalité agricole.

Le PADD reconnaît cette activité par :

- La reconnaissance de la valeur agricole du plateau.
- La possibilité pour les exploitations présentes sur la commune de faire évoluer leurs installations sur place.
- L'absence de développement urbain supplémentaire à proximité des exploitations agricoles.
- la remise en état agricole du coteau dans une approche équilibrée liant paysage, patrimoines, environnement, tourisme et agriculture.

On rappellera que la commune n'est pas un territoire forestier et qu'il n'y a pas d'enjeu économique dans ce domaine.

La prise en compte des risques et des nuisances

La commune de Saint Vallier est concernée par le risque d'inondation déjà intégré dans le cadre d'un PPRI dont on rappelle qu'il est une servitude d'utilité publique s'imposant directement aux autorisations du droit des sols.

L'intégration de la dimension énergétique

Les problématiques de transition énergétique font partie des politiques publiques que le PADD accompagne en :

- Ouvrant le champ au développement des constructions bioclimatiques ou de qualité environnementale au sens large
- Contenant le développement à l'enveloppe déjà bâtie, limitant ainsi le recours accru aux véhicules motorisés pour les usages quotidiens.
- Développant des parcours en modes actifs ou par la connexion renforcée de l'existant.

3 Les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Ces dispositions sont inscrites dans le PADD, qui prévoit une densification de l'espace urbain en proportion avec les enjeux de développement de la ville. Ils sont traduits à travers le règlement et les orientations d'aménagement.

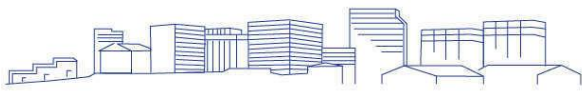
Les objectifs de la consommation d'espaces ont été définis dans l'approche suivante :

- Définition d'un projet démographique et de sa traduction en nombre de logements à produire en cohérence avec le rôle central de la commune et avec les SCOT. Pour rappel : une croissance de 0.8%/an, une production de logements d'environ 330 logements sur 12 ans soit environ 28 logements/an pour répondre aux besoins générés par la croissance démographique et à ceux du desserrement démographique.
- Le chiffrage des objectifs de maîtrise de la consommation d'espace est établi par la définition d'une densité moyenne de construction de l'ordre de 30 logements/ha supérieure à la densité moyenne de 15 logts/ha des dix dernières années. Cette densité est prévue par le PLU de façon modulée selon les espaces de développement.

Le PLU ne prévoit pas de développement résidentiel hors des espaces urbanisés et assoit le développement résidentiel sur :

La densification des espaces bâtis et non bâtis inscrits dans l'espace urbanisé en fonction des typo-morphologies urbaines :

- Une densification plus importante dans les secteurs déqualifiés inscrits dans le tissu urbain de moindre qualité (friche Châtain, ancien tènement Novocéram av Buissonnet, îlots de moindre qualité au Sud de la Galaure).
- Une optimisation foncière sans surdensité dans les espaces pavillonnaires et la ZAC de l'Ollanet (tenant compte des sensibilités paysagères et des problématiques de limitation de l'imperméabilisation des sols et des faibles capacités de ces tissus)



Ainsi le PLU met en place une gradation des densités et des volumétries à l'intérieur des secteurs de développement de façon à développer aussi une plus large gamme de produits logements.

- La requalification du parc vacant mais celui-ci apparaît complexe à remettre sur le marché compte tenu de la faible attractivité résidentielle de ces logements.

Parmi les dispositions qui favorisent la densification, les OAP constituent le principal support d'encadrement des formes urbaines en complément du règlement.

Des orientations d'aménagement et de programmation, encadrent le développement ou le renouvellement des secteurs potentiels de développement en imposant des formes urbaines différenciées selon la capacité des sites, leur insertion urbaine, et les sensibilités paysagères et des densités de construction assez fortes :

- Habitat intermédiaire et petit collectif mixé à des habitations familiales denses dans les secteurs de transitions des typomorphologies urbaines (Chatain).
- À dominante d'habitat collectif et d'intermédiaire dense et maisons de ville entre la rue des mailles et la rue Buissonnet, secteurs poches du centre et bénéficiant d'une polarité commerciale de quartier.
- A dominante d'habitat individualisé en limite sud sur les secteurs insérés proches de la zone d'activités qui apparaissent plus éloignés du centre (secteur giratoire RD 51), et à l'Ollanet.

Les tableaux suivants présentent les capacités théoriques de construction les produits attendus définis par les OAP et les densités moyennes potentielles du PLU.

Ils distinguent :

- Les tènements de petite taille et généralement morcelés (issus soit de parcelles existantes, soit d'un potentiel de division parcellaire permettant des parcelles d'au moins 600 m² après division éventuelle). Ces secteurs sont peu propices à une densification. Les capacités en nombre de logements ont été calculées en fonction du nombre de tènement et de leur surface, de leur situation dans le tissu urbain (en première couronne ou ne seconde couronne pavillonnaire) et non par application systématique d'une densité.
- Les tènements de taille significative et les zones encadrées par les OAP permettant d'envisager des opérations plus importantes (dans les zones AU) ou lors de renouvellement ponctuels (Zones U) répondant aux objectifs d'organisation urbaine, de mixité et de diversité résidentielle. Pour ceux-ci le potentiel estimé est celui relevant des orientations d'aménagement ou de programmation.

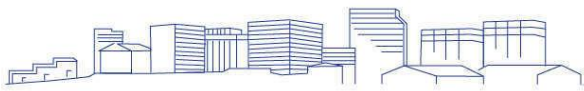
N'ont pas été intégrés dans ces capacités théoriques, les tènements concernés par les secteurs du PPRi impliquant l'inconstructibilité. Les autres zones permettent une constructibilité sous conditions et ont été comptabilisées.

Il ressort la possibilité théorique d'une production nouvelle d'environ 400 à 420 logements sans prise en compte de la rétention foncière et dans l'hypothèse où toutes les divisions parcellaires potentielles sont réalisées et construites.

Il faut rappeler que l'ensemble de ces tènements sont intégrés dans l'enveloppe bâtie sur des sites sans enjeu agricole, ou environnemental, la majorité sont envisagés dans le cadre d'un renouvellement urbain éventuel, sans maîtrise publique en dehors de Châtain.

A ces capacités théoriques, il faut ajouter les possibilités de réhabilitation du parc vacant mais qui comme déjà évoqué ci-avant représentent un potentiel réel mais difficile à remettre sur le marché dans de bonnes conditions : la quantification de leur remise sur le marché pouvant être aléatoire, ces logements étant sous maîtrise privée.

Enfin ces estimations ne comportent aucune prise en compte de la rétention foncière qui reste une réalité



Secteurs		Nb de logements estimés
Zone U hors OAP (dents creuses et divisions parcellaires potentielles)	Secteurs de centralité de densification : 0,7 ha en 8 tènements	25 à 30
	Secteur pavillonnaire (hors l'Ollanet) : 1,6 ha en 10 tènements	25
Secteur OAP (U et 1AUa) incluant des sites bâtis occupés et pour lesquels la reconstitution de l'offre est à prévoir. Au total environ : - 2ha en foncier nu - 0.9 ha sur l'ex site Novocéram - le reste pour encadrer un éventuel renouvellement urbain peu probable en l'absence d'opérateur	Habitat collectif	45
	Habitat intermédiaire	40
	Maison de ville	45
	Individuel	20
Total		200 à 210
Estimation logements vacants sur 12 ans (2 PLH)		30 à 40 logements
Entrée Nord Châtain : 2.5 ha potentiel en renouvellement urbain dont une partie dédiée aux équipements et à l'hébergement hôtelier.		100 logements
Fin de commercialisation de l'Ollanet		70

Total: il peut être attendu une production d'environ 400 à 420 logements mobilisant au total 4.3 ha de foncier nu et le reste (en renouvellement du tissu urbain).

Le foncier nu mobilisable est intégralement situé dans l'enveloppe bâtie ou aménagée, le renouvellement urbain constitue la très large majorité du développement attendu (près des deux tiers de la production de logements).

Par ailleurs les secteurs d'OAP sud en dehors des zones 1AUa sont mis en place pour guider une éventuelle évolution de ce secteur. Les logements potentiels dégagés apparaissent très théoriques, car ces secteurs ne feront pas l'objet d'une opération globale, et pour certains tènements le renouvellement urbain n'est pas forcément à l'échéance de ce PLU. On peut estimer que les sites pouvant être opérationnels sont :

- Les zones 1AUa soit environ 70 logements
- Les foncier nu dans les zones U hors division parcellaire : 50 à 80 logements
- Les logements vacants 30 à 40 logements
- Châtain : la moitié de la programmation 50 logements sur les 100 prévus
- Fin de l'Ollanet : 70 logements

Soit un total d'environ 270 logements.



4 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables

Le PLU de SAINT VALLIER met en place des orientations d'aménagement et de programmation sur plusieurs secteurs.

- Le site de Châtain en traduction de l'étude de programmation urbaine
- L'ensemble du tissu mal qualifié du sud de la commune intégrant des secteurs anciens économiques (ex Novo Céram), des parcelles en foncier nu insérées dans les espaces urbains, et des secteurs de constructions (habitations, commerces) existants et pour lesquels il s'agit d'organiser un éventuel renouvellement du tissu construit le cas échéant.

Les principes à la base des orientations

Châtain

Les enjeux identifiés concernent principalement :

- Une cohérence à trouver, une urbanité à mettre en place et une image à valoriser sur l'entrée Nord de Saint-Vallier
- Des fractures à atténuer et des transversalités à améliorer
- Une mixité à créer par la mise en connexion des fonctions complémentaires et à l'ouverture de certaines poches et enclaves
- Nécessité d'éviter une concurrence commerciale avec le centre-ville ;
- Prévoir une mixité dans l'offre de logements proposée afin d'attirer les familles ;
- Nécessité de prendre en compte les opérations en cours et à venir (en particulier concernant la ZAC Ollanet)
- Prendre en compte les besoins du territoire sur le plan de l'offre touristique, en particulier concernant le passage de la ViaRhôna et les demandes induites par l'itinérance à vélo.

Les principes d'aménagement et la programmation prévus par l'OAP :

- Traitement qualitatif des ruptures Nord-Sud et assurer la fonctionnalité des liaisons Est-Ouest
- Aménagement de la RN7 en boulevard urbain paysager.
- Création d'un nouveau passage modes doux pour connecter la ViaRhôna et la RN7.
- Aménagement d'une voie nouvelle à travers le site Châtain (desserte interne et perméabilité du site en direction du Rhône)
- Programmation mêlant logements (intermédiaire majoritaire), hébergement hôtelier, équipements (de type siège de la communauté de communes).

Les sites au sud de la commune

Les enjeux identifiés concernent principalement :

- Décloisonner les différents quartiers
- Anticiper le renouvellement urbain des sites économiques et favoriser la requalification ou le renouvellement du bâti ancien
- Réduire les impacts des nuisances de la voie ferrée sur les espaces de vie
- Traiter la qualité de l'entrée sud du centre
- Traiter les transitions urbaines et les coutures avec les quartiers avoisinants
- Un potentiel de densification encore bien présent pouvant être optimisé
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle en diversifiant les typologies de logements
- Préserver les structures paysagères qualitatives

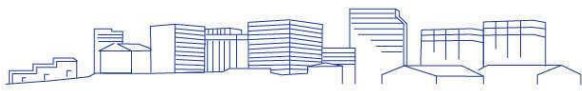


Les principes d'aménagement et la programmation prévus par l'OAP :

- Développer dans un traitement végétalisé un mode doux structurant le long de la voie ferrée reliant l'axe chemin vieux/ch de l'Ollanet : donner un usage aux abords de la voie ferrée permettant de reculer les constructions de la source de nuisance,
- Des maillages viaires nouveaux à usage résidentiel pour desservir les épaisseurs bâties de façon collective (permet aussi la desserte de chaque opération à partir de voies structurantes) entre la rue Buissonnet et la rue des Malles
- Des maillages en modes doux sur les espaces les plus « étanches » non desservis par des voies : en particulier entre la rue Buissonnet et la rue des Malles
- Une gradation des formes bâties entre le centre et les espaces pavillonnaires par des formes urbaines alliant du collectif (à R+2 maximum), de l'habitat intermédiaire (R+2 maximum mais dernier niveau en attique) et des maisons de ville groupées en front de voies (dégageant les jardins sur l'arrière en cœur d'îlot), et habitat individuel => permet la diversification de l'offre et la transition des formes bâties.
- Un habitat qualitatif : développer le plus possible des expositions au sud des logements et des espaces verts de quartier.
- Une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée à imposer environ 25 % de la surface globale de l'opération,
- Protection des arbres remarquables sur les alignements arborés av Buissonnet
- Valoriser au sud les abords du cours d'eau

La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec le PADD

Le tableau ci-après identifie pour chaque axe du PADD la cohérence recherchée par les OAP.



Les principes du PADD	La cohérence des OAP avec les axes du PADD
<p>L'ambition générale : réaffirmer la centralité du pôle urbain de Saint-Vallier en renforçant son attractivité</p>	<p>L'ensemble des OAP développent les axes de cohérence suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforter les logements de l'espace déjà bâti par densification raisonnée adaptée au site et donc engager de façon conséquente une augmentation des capacités d'accueil, - Développer des quartiers de qualité résidentielle : liaisons aux espaces de centralité en modes doux, maintien des valeurs patrimoniales bâties et paysagères, développement d'espaces collectifs de quartiers, espaces privatifs extérieurs liés aux logements (dans le cas notamment de l'habitat intermédiaire et des maisons de ville)
<p>Un accueil démographique renforcé : vers une offre en logements qui favorise les parcours résidentiels et les mixités sociales et générationnelles</p>	<p>L'ensemble des OAP par la diversité des formes urbaines préconisées allant de l'habitat collectif, habitat intermédiaire, maison de villes et habitat individuel classique permettent de diversifier l'accueil des habitants et de favoriser la continuité des parcours résidentiels. En particulier les produits de type habitat intermédiaire et maisons de ville doivent permettre d'accueillir des ménages recherchant une surface généreuse adaptée aux structures familiales dans un habitat plus urbain et proche de la gare et des services</p> <p>La diversité de la gamme de l'offre résidentielle recherchée doit aussi permettre de favoriser la diversité sociale et générationnelle et offrant une montée en gamme des produits.</p> <p>La qualité résidentielle, environnementale recherchée par le PADD trouve une traduction dans les OAP par des formes urbaines intégrées et le maintien d'espaces verts de proximité.</p>
<p>Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux contraintes foncières de la commune</p>	<p>Les typologies urbaines induites par les OAP amènent une densification importante tout en restant à l'échelle des sites d'accueil, et à leur capacité d'accueil.</p> <p>Ainsi la densité brute globale générée par les OAP est supérieure à 30 logements/ha en cohérence avec le PADD.</p> <p>Enfin le choix des secteurs d'OAP a été mené à partir d'une analyse des besoins de requalification des tissus urbains et/ou de la taille significative des tènements favorables à une meilleure maîtrise de l'urbanisation.</p> <p>En cohérence avec le PADD, les OAP ont défini des formes urbaines permettant une inscription urbaine et paysagère dans les sites en prévoyant des transitions dans les densités, les volumétries, les épannelages en fonction des sites avoisinants</p>
<p>La structure urbaine : organiser les modes actifs pour connecter la ville</p>	<p>L'ensemble des OAP prévoit une hiérarchisation des espaces et le développement de maillages viaires et en modes actifs de façon à raccourcir la maille de l'îlot à l'échelle des piétons notamment. Les sites de développement prévus par le PLU sont tous situés à moins d'un quart d'heure à pieds du centre et des équipements structurants. Le secteur Châtain est en face de la gare. Des parcours en modes doux sécurisés (vélos, piétons) sont prévus à l'intérieur des sites de façon à relier ceux existants en périphérie et de faciliter l'accessibilité des quartiers avoisinants en rendant ces opérations perméables. Ils permettent d'offrir une alternative au déplacement automobile en particulier pour se rendre vers le centre, les équipements et les pôles commerciaux.</p> <p>La problématique de la requalification nécessaire de la RN7 est aussi prise en compte dans l'OAP Châtain au droit du site.</p>



<p>Un développement accompagné par l'évolution des équipements, des services et de l'offre de loisirs</p>	<p>Les OAP permettent sur tous les secteurs de développement d'aménager des espaces collectifs de proximité pour accompagner le développement.</p> <p>Les OAP prévoient toutes en fonction de leurs échelles, des espaces d'agrément à aménager (soit en cœurs d'îlots, soit par des trames vertes support d'usage.</p> <p>De plus l'OAP Châtain prévoit la possibilité d'installer des équipements publics, bureaux proches de la gare.</p>
<p>Conforter des emplois locaux en équilibre avec les fonctions de centralité</p>	<p>Cet axe est pris en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Châtain : il est prévu de favoriser le développement d'équipements administratifs et éventuellement de bureaux. - Secteurs Sud : l'OAP prévoit la revalorisation du pôle commercial existant en l'inscrivant dans un tissu plus urbain en pied d'immeuble, si ce pôle était amené à se renouveler.
<p>Un cadre de vie qui valorise le patrimoine naturel, paysager et bâti</p>	<p>Cet axe constitue un des points importants des OAP qui prévoient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en place de formes urbaines tout en assurant les transitions paysagères avec les secteurs adjacents, l'intégration d'espaces végétalisés de proximité, la valorisation des éléments de patrimoine bâti ou végétal (pour illustration : maintien des alignement arborés et du parc donnant sur la rue Buissonnet, intégration d'un espace végétal de transition entre l'habitat et la voie ferrée...). - La prise en compte des points de vue depuis les axes bordant les sites : constitution d'alignements bâtis permettant de développer un paysage plus urbain notamment dans le cadre de la réalisation de maisons de villes en bordure de voie, décalages de volumétries et ruptures dans le bâti préconisés pour l'habitat intermédiaire et collectif. - Programmation d'espaces collectifs de "respiration" pour créer des quartiers agréables à vivre et attractifs - L'aménagement de trames vertes de proximité, la mise en place d'espaces végétalisés en lisères (franges paysagères) ou en cœur d'îlot. - Les orientations permettant de traiter l'entrée de ville Nord par la végétalisation des abords de la voie. <p>Par ailleurs les sites d'OAP ne concernent pas des secteurs de réservoir de biodiversité ou de corridor écologique fonctionnel. Il n'y a donc pas d'impact négatif de l'urbanisation des OAP. A l'inverse, les OAP prévoient dans le cadre des aménagements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement d'espaces propices à la nature de proximité : aménagement des trames de proximité. - La prise en compte des problématiques de ruissellement pluvial par la mise en place d'orientations favorisant une gestion de l'eau au plus près du cycle de l'eau, et par limitation de l'imperméabilisation (maintien d'espaces végétalisés)



5 La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

Le règlement du PLU est structuré de la façon suivante :

- Le plan de zonage intègre les zones U, AU, A et N, les emplacements réservés, les identifications au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ...
- Pour l'enveloppe des zones U et AU, un règlement graphique détermine les destinations et sous destinations admises.
- Pour l'enveloppe des zones U et AU, un règlement graphique détermine la volumétrie et les implantations des constructions ainsi que le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les dispositions édictées par le règlement sont nécessitées pour traduire les orientations du PADD de la façon suivante :

Les destinations et sous-destinations

Le PLU recourt aux destinations et sous-destinations offertes par le code de l'urbanisme rénové.

- **Dans les zones U et AU :**

Ainsi dans les zones U le règlement graphique met en place plusieurs secteurs :

Les secteurs 1 correspondent aux secteurs de mixité fonctionnelle centrales ou de quartier,

Ce secteur est mis en place pour faciliter l'animation du centre en favorisant une multifonctionnalité (logements, commerces, services, équipements ...). C'est dans ces secteurs que doivent principalement être confortées les fonctions commerciales.

Cette multifonctionnalité est donc inscrite dans le règlement qui autorise l'ensemble des occupations en dehors de celles qui ne relèvent pas d'une centralité (exploitations agricoles et forestières, commerces de gros). La catégorie industrie peut concerner des artisans du BTP sans vente de biens à des particuliers. Le PLU gère la présence de ces activités en autorisant uniquement l'extension de l'existant.

Ces secteurs sont mis en place sur le centre historique élargi et sur la polarité commerciale de quartier existante rue Buissonnet et sur la friche Châtain dans le cadre de sa requalification.

Les secteurs 2 correspondent aux zones d'activités commerciales ne permettant pas de petites unités commerciales réservées aux espaces centraux,

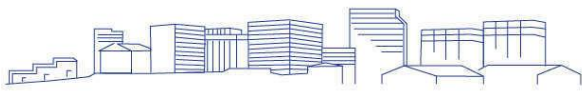
Il s'agit essentiellement du site commercial d'Interval. Le PLU prévoit sa gestion avec des cellules commerçantes de taille ne devant pas concurrencer l'offre commerciale du centre. Ainsi conformément au SCOT, la surface de vente doit au minimum être de 300m² par enseigne ou par local commercial. Les ensembles commerciaux présentant des surfaces de vente inférieures à 300m² par local commercial sont interdits. De plus la surface de vente doit représenter au moins 70% de la surface de plancher. Les autres fonctions sont interdites.

Les secteurs 3 sont dédiés aux activités économiques de production. Les secteurs 3.1 sont dédiés aux activités économiques de production en lien avec la concession CNR.

Il s'agit des secteur d'accueil économique à dominante d'activités de production.

Le PLU dans le PADD affiche aussi une volonté de clarification des fonctions des sites économiques en lien avec les orientations du SCOT, avec la difficulté qu'aujourd'hui les ZAE présentent des surfaces de vente et des services et des équipements qu'il convient de gérer.

Aussi le PLU autorise les sous destinations : Commerce de gros, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, industrie, entrepôts, bureaux.



La sous-destination artisanat et commerce de détail est autorisée uniquement dans le cadre de l'extension des constructions existantes de cette sous-destination (limitée à 30% de la surface de plancher existante avant travaux) et pour les locaux d'exposition vente liés aux activités implantées dans la zone (avec une intégration au volume de la construction principale et une limitation de la surface de plancher à 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité de production).

La zone 3.1 CNR dédiée aux activités d'exploitation, et de matériaux ne pourra pas intégrer ce type d'activités.

Les secteurs 4 sont dédiés aux grands équipements. Le secteur 4.1 correspond aux prescriptions spécifiques du centre hospitalier.

Ces secteurs sont dédiés aux équipements, mais ils peuvent intégrer quelques logements déjà présents qu'il convient de gérer aussi le règlement prévoit :

La sous destination « logement » et la sous destination hébergement sont autorisées uniquement dans les conditions suivantes :

- « Pour les extensions des constructions existantes de ces sous-destinations dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux. »

Pour le secteur hospitalier les activités des services sont autorisées, celle-ci pouvant notamment concerner des professions libérales médicales, services à la personne etc.

Les activités de restauration sont autorisées, ces activités étant présentes et assurant un complément aux activités de loisirs ou aux activités hospitalières.

Les secteurs 5 sont dédiés aux secteurs résidentiels. Le secteur 5.1 correspond aux prescriptions spécifiques liées à la ZAC de l'Ollanet. Le secteur 5.2 correspond aux espaces de limitation des implantations dans la ZAC de l'Ollanet.

La fonction résidentielle constitue la fonction principale. Ces quartiers ne sont pas amenés à voir se développer des destinations qui ont leur place dans le centre (commerces, restauration, services etc.). Toutefois certaines de ces activités peuvent ponctuellement être présentes dans ces quartiers.

Le PLU prévoit la gestion de l'existant (extension possible) mais n'autorise pas de nouvelles implantations de destinations qui soit viendraient en concurrence du renforcement de l'animation du centre soit n'apparaissent pas compatibles avec le voisinage résidentiel par les nuisances ou désagréments potentiels.

Cette gestion est mise en place sur l'ensemble des quartiers sauf sur les secteurs 5.1 et 5.2 correspondant à l'Ollanet, s'agissant d'un secteur en cours de construction, ces activités ne sont pas présentes ni autorisées dans la ZAC.

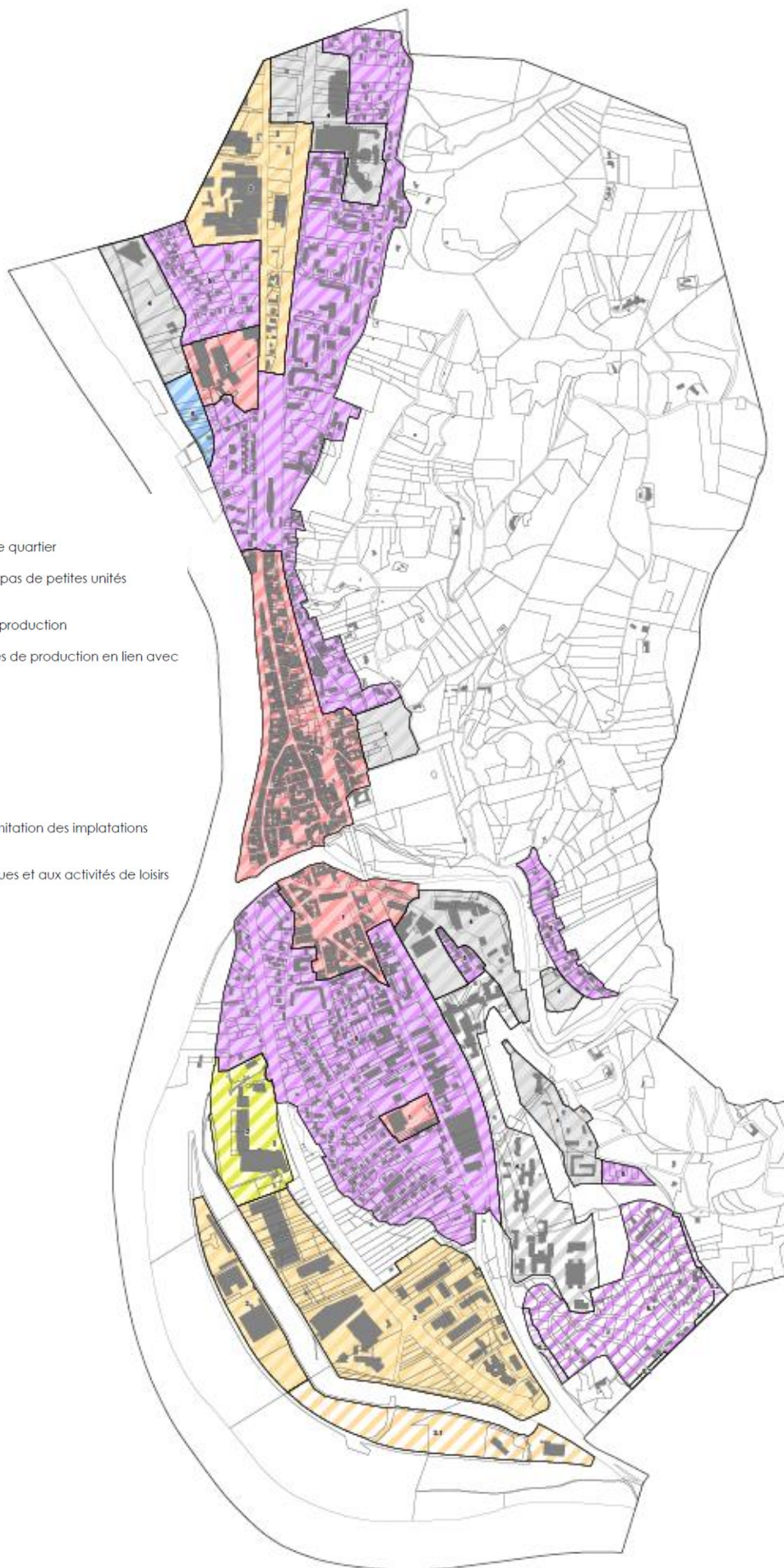
De plus le secteur 5.2 correspond aux franges de la ZAC de l'Ollanet, sur lesquelles seules les annexes sont possibles et sont limitées en taille. Il s'agit de traduire la ZAC.

Les secteurs 6 aux secteurs d'accueil et d'hébergements touristiques et aux activités de loisirs.

Ce secteur correspond au site du camping sont donc autorisées toutes les activités et hébergements touristiques, de loisirs, et restauration.

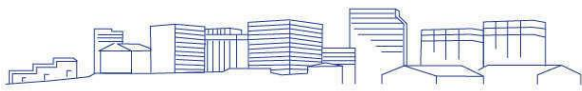
Ces dispositions sont rendues nécessaires pour traduire les objectifs déclinés dans les axes suivants du PADD :

- L'ambition générale : réaffirmer la centralité du pôle urbain de Saint-Vallier en renforçant son attractivité.
- Conforter des emplois locaux en équilibre avec les fonctions de centralité.
- La structure urbaine : organiser les modes actifs pour connecter la ville



Les destinations et sous-destinations

- 1 : Secteurs de mixité fonctionnelle centrales ou de quartier
- 2 : Zones d'activités commerciales ne permettant pas de petites unités commerciales réservées aux espaces centraux
- 3 : Secteurs dédiés aux activités économiques de production
 - 3.1 : Secteurs dédiés aux activités économiques de production en lien avec la concession CNR
- 4 : Secteurs dédiés aux grands équipements
 - 4.1 : Secteur dédié au centre hospitalier
- 5 : Secteurs dédiés aux secteurs résidentiels
 - 5.1 : Secteur dédié à la ZAC de l'Ollanet
 - 5.2 : Secteur correspondant aux espaces de limitation des implantations dans la ZAC de l'Ollanet
- 6 : Secteurs d'accueil et d'hébergements touristiques et aux activités de loisirs



- Dans les zones A (agricoles)

Les zones A sont des secteurs dédiés à la production agricole.

Ces zones sont strictement dédiées à l'activité économique agricole. Sont admises uniquement :

- Les constructions d'habitations et les constructions techniques nécessaires aux exploitations agricoles professionnelles. Le caractère professionnel a été défini dans les dispositions générales de façon à éviter le mitage de l'espace agricole. Les activités secondaires à l'activité agricole (comme l'agro tourisme) ou découlant de la production et de sa valorisation (transformation et vente des produits de l'exploitation concernée) font partie intégrante de l'activité agricole et sont donc autorisées ;
- La gestion des habitations existantes (extension limitée des habitations construction des annexes et piscines en taille et en nombres limités et à moins de 20 m de la construction principale). Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole.

Le PLU met en place sur le coteau un secteur Ap (patrimoine) qui interdit toute nouvelle construction agricole. Il concerne le secteur de requalification agricole. Cette requalification vise à la remise en état des terrasses agricoles et des cabanons. Les nouvelles constructions agricoles ne sont pas prévues, et seraient contradictoires avec la sensibilité paysagère du site au regard de leur volumétrie généralement importante.

Aucun STECAL n'est mis en place dans la zone A.

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour traduire les objectifs déclinés dans les axes suivants du PADD :

- Conforter des emplois locaux en équilibre avec les fonctions de centralité.
- Un cadre de vie qui valorise le patrimoine naturel, paysager et bâti

- Dans les zones N (naturelles)

Les zones N sont des secteurs de protection des espaces naturels et des paysages et des fonctionnalités écologiques.

Elles sont dédiées à la préservation des milieux naturels, des paysages (ces secteurs peuvent présenter des constructions non intégrées à l'enveloppe urbaine ou ne pouvant être considérés comme hameaux ou quartier constitué.). Une large majorité de ces zones est aussi inapte au développement en raison de la faiblesse des accès (voiries, absence ou insuffisance de réseaux d'assainissement, insuffisance des réseaux électriques, absence d'équipements publics). Dans ce cas ces zones ne sont pas considérées comme équipées. Dans ces secteurs il n'est pas programmé le renforcement de ces infrastructures à l'échéance du PLU.

Aussi les zones N, n'autorisent aucune construction nouvelle en dehors de la gestion des habitations existantes dans les mêmes conditions que la zone agricole (extension limitée des habitations construction des annexes et piscines en taille et en nombres limités et à moins de 20 m de la construction principale).

Le PLU met en place une zone Np (patrimoine) sur le site du château et de son parc, il s'agit de permettre les évolutions éventuelles des occupations du bâti sans impacter le caractère patrimonial du site.

Aucun STECAL n'est mis en place dans la zone N.

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour traduire les objectifs déclinés dans les axes suivants du PADD :

- Un cadre de vie qui valorise le patrimoine naturel, paysager et bâti



Les volumétries et implantations et le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions suivantes sont rendues nécessaires pour traduire les objectifs déclinés dans les axes suivants du PADD :

- L'ambition générale : réaffirmer la centralité du pôle urbain de Saint-Vallier en renforçant son attractivité
- Un cadre de vie qui valorise le patrimoine naturel, paysager et bâti
- Conforter des emplois locaux en équilibre avec les fonctions de centralité.
- Un accueil démographique renforcé : vers une offre en logements qui favorise les parcours résidentiels et les mixités sociales et générationnelles
- Un développement accompagné par l'évolution des équipements, des services et de l'offre de loisirs

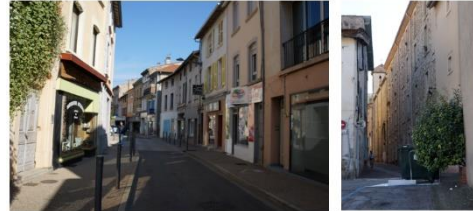
- Dans les zones de développement (U et AU)

Dans ces secteurs, le règlement graphique met en place plusieurs secteurs :

A : Les secteurs de prescriptions spécifiques dans le respect des formes urbaines historiques dominantes

Ces secteurs correspondent aux quartiers caractérisés par une forme urbaine historique avec les dominantes principales suivantes :

- Implantations à l'alignement
- Des volumétries sur rue toujours supérieures au R+1 et allant jusqu'à R+2+c
- Des faitages en majorité parallèles à la voie et rarement perpendiculaires à la voie,
- Implantées sur limites séparatives en ordre continu (d'une limite à l'autre ou semi-continu (sur au moins une limite séparative)). Ces secteurs présentent une emprise au sol importante et relativement peu d'espaces végétalisés sur le centre historique. Le long des étirements urbains de l'av Jean Jaurès des jardins sont présents en arrière du bâti, ou sur le quai en jardins suspendus (leur présence confère une certaine qualité globale à préserver.



La cohérence des alignements bâtis continus sur rue,
Les faitages parallèles à la voie (très rarement perpendiculaires).

Il s'agit de maintenir l'homogénéité actuelle du bâti et préserver le caractère de rue traditionnelle à travers le nouveau règlement, tout en maintenant les espaces de jardins quand ils sont présents. Ces jardins ne sont pas destinés à être « colmatés » par l'urbanisation.

Afin de respecter ces différents caractères le règlement impose notamment une bande d'implantation en bordure de voie avec des constructions à l'alignement. Les espaces arrière peuvent recevoir des annexes, mais ne sont pas considérés comme des secteurs de développement. Les hauteurs y sont donc limitées à 3.50m.

B : Les secteurs de prescriptions spécifiques à la première couronne de densification ;

Ces secteurs présentent :

- Des diversités d'implantation : à l'alignement ou avec des retraits variables, des implantations sur limites (dans le cadre d'opérations d'ensemble) ou en retrait des limites séparatives.
- Des volumétries jusqu'à R+3+c.
- Des tissus urbains moins « structurés » qui peuvent muter (friches, activités anciennes, bâti des années 60/70 sans grande qualité constructive ou énergétique...)



- Une densification possible sur des tissus urbains qui peuvent se renouveler
- Des secteurs en prolongement de la forme urbaine de centralité





Les formes urbaines sont hétérogènes et porteuses éventuellement de renouvellement urbain (secteurs non fléchés) aptes à une densification dans le prolongement du centre. Le règlement de ces secteurs vise à faciliter une gradation de densités et de volumétries depuis le centre jusqu'aux espaces pavillonnaires et à maintenir une végétalisation en accompagnement de la densification.

Il est recherché une certaine qualité résidentielle, aussi le règlement permet un niveau à R+3 si celui-ci est en attique de façon à créer des logements avec des terrasses extérieures généreuses.

C : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux secteurs à dominante pavillonnaire. Le secteur C'correspond aux espaces de limitation des implantations dans la ZAC de l'Ollanet

Les sites concernés présentent des implantations relativement homogènes :

- Le plus souvent en retrait des voies mais avec des retraits variables
- Des volumétries jusqu'à R+1+c
- En retrait des limites séparatives (majoritairement supérieur à 4 m), ou sur limites dans le cadre des opérations groupées.

Les secteurs à dominante pavillonnaire présentent des enjeux liés à l'amélioration et à la transformation des logements pour faire face aux évolutions des situations familiales (extensions), et de requalification énergétique notamment. Les enjeux sont aussi liés au maintien de l'accès à l'éclairage naturel et aux énergies renouvelables en cas de densification en évitant une densification « mal pensée » qui genre des effets de masques d'une construction à l'autre.

Ces secteurs sont aussi caractérisés par une forte proportion d'espaces végétalisés des jardins et une faible emprise au sol des constructions (jusqu'à 25% des terrains est occupée par des constructions pour les secteurs le plus denses). L'enjeu dans ce domaine est de maintenir le caractère verdoyant et l'homogénéité paysagère induite par cette forme urbaine tout en facilitant une optimisation foncière.



Objectif de la règle :
Laisser des possibilités d'optimisation foncière tout en maîtrisant la densification sur le plan des formes urbaines et du paysage produit



Aussi le règlement des secteurs C vise à faciliter une plus grande occupation du terrain par les constructions et laisse de nombreuses marges d'évolution pour l'habitat présent, il recherche aussi le maintien d'une forte proportion d'espaces végétalisés pour maintenir cette cohérence paysagère.

Le secteur C' correspond aux marges de la ZAC de l'Ollanet, où il s'agit d'assurer une transition avec les espaces agro-naturels adjacents : la hauteur est limitée, de façon à maintenir une volumétrie plus importante sur rue (secteur C) et de réserver les arrières (C') aux volumétries plus petites.

Dans ces secteurs le PLU réglemente les implantations des constructions principales les unes par rapport aux autres pour minimiser les effets de masques solaires et d'ombres portées défavorables au développement des Enr.

D : Les secteurs de prescriptions spécifiques au quartier Liora

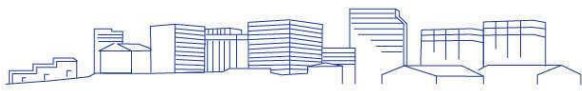
Ce quartier fait l'objet d'une opération de rénovation urbaine qu'il s'agit de faciliter.



Liora - une morphologie particulière :
- R+4 maximum
- Intégrer les enjeux de la requalification sur le plan de la forme urbaine



Aussi le règlement libère les règles d'implantation, pour laisser des marges d'évolution au projet urbain, maîtrisé par ailleurs dans le cadre de procédures opérationnelles.



E : Les secteurs de prescriptions spécifiques des secteurs d'équipements

Il s'agit des pôles importants à vocation d'équipements (site hospitalier, pôle scolaires et sportifs, pôle de loisirs etc.)

Les formes urbaines actuelles montrent des implantations et des volumétries très diverses :

- En retrait des voies ou à l'alignement selon les sites,
- Des volumétries très variables et pouvant être importantes (Salle des fêtes, gymnase...),
- Des implantations en retrait des limites séparatives ou sur limites selon les sites.

Les enjeux de ces sites sont multiples :

- Favoriser les évolutions de ces constructions,
- Favoriser une optimisation du foncier,
- Prendre en compte la diversité des contraintes techniques liées à la diversité des équipements.



La diversité des formes urbaines des équipements

Le PLU prévoit des implantations et des hauteurs libres pour ces équipements.

F : Les secteurs de prescriptions spécifiques des secteurs à dominante d'activités économique

Les formes urbaines actuelles montrent aussi sur ces secteurs des implantations et des volumétries très diverses :

- Le plus souvent en retrait de la voie mais avec des retraits variables.
- De volumétries très diverses le plus souvent importantes.
- Implantation en retrait des limites séparatives (majoritairement supérieur à 5 m).



Les principaux enjeux de ces secteurs sont :

- Favoriser une optimisation du foncier dans le cadre des évolutions des activités présentes.
- Prendre en compte la diversité des contraintes techniques liées aux activités notamment de production.
- La qualité paysagère des ZAE

Le règlement mis en place par le PLU vise à faciliter toutes les évolutions sur place plus économes en foncier et en budget qu'une relocalisation sur d'autres sites. Aussi le PLU adapte et assouplit les règles d'implantation pour faciliter l'occupation des parcelles (implantations possibles sur limites à l'intérieur des zones d'activités).

Il limite aussi les hauteurs afin de ne maintenir une certaine homogénéité des sites.

Les tableaux ci-après reportent les principales règles de ces secteurs.



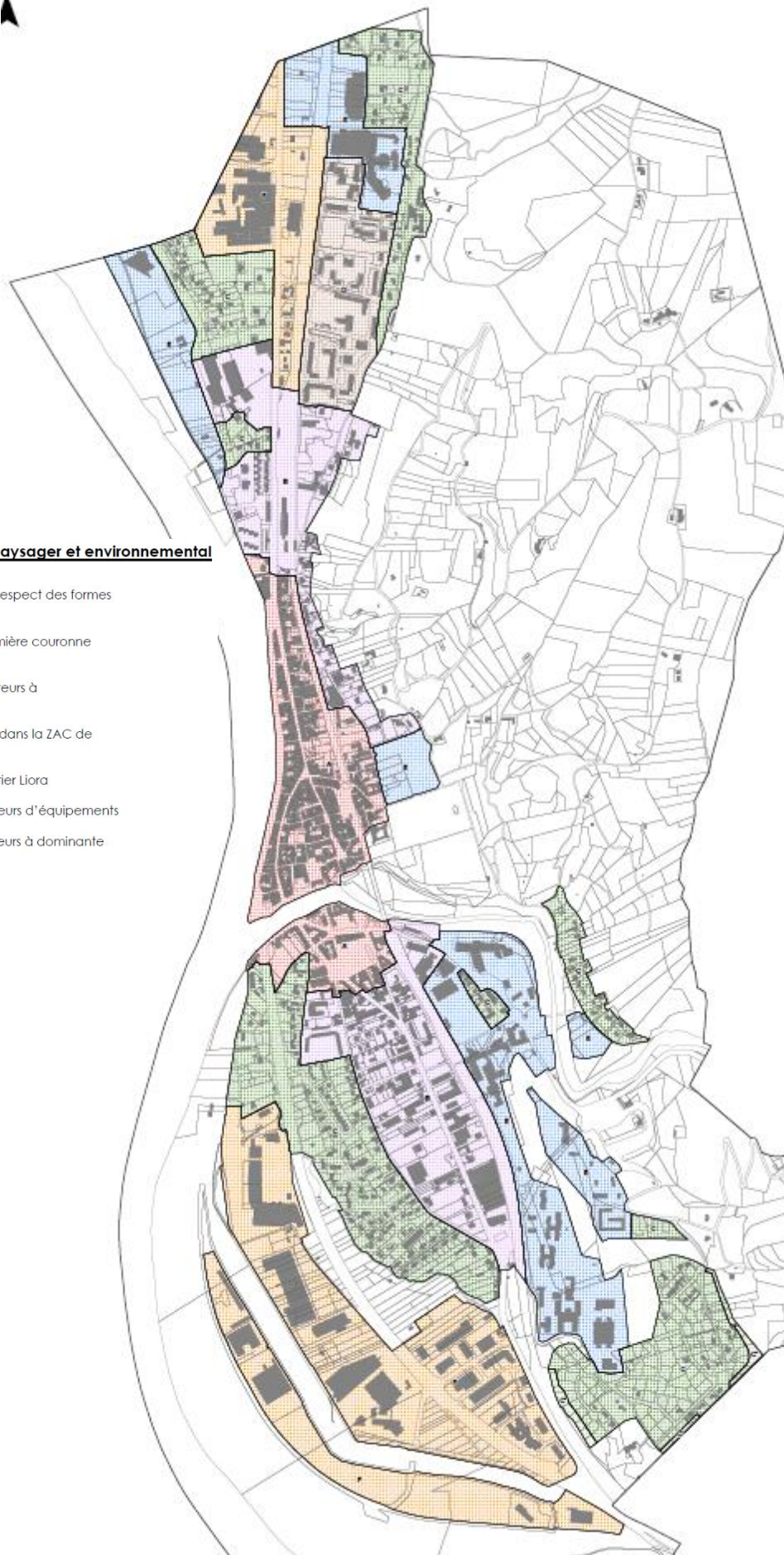
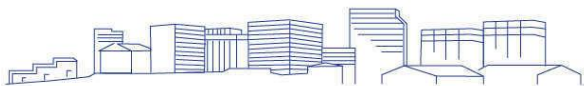
Secteur	Conditions de hauteur	Implantations par rapport aux voies	Implantations par rapport aux limites séparatives
A Centre historique	<p>Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et 6m à l'égout du toit et au maximum de R+3 et 12 m à l'égout du toit.</p> <p>Au-delà de cette bande d'implantation principale (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les hauteurs des nouvelles constructions sont limitées à 3.50m au plus haut de la construction</p>	<p>Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.</p> <p>L'orientation principale des constructions est parallèle à la rue. En cas d'impossibilité, elle est parallèle à l'une des limites séparatives, sauf en cas d'extension d'une construction implantée différemment, dans ce cas l'extension pourra être réalisée dans la continuité de l'existant.</p> <p>Les petites volumétries s'implanteront avec un retrait minimal de 3m à compter de l'alignement de la voie.</p> <p>Au-delà de la bande d'implantation principale de 20m, seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les piscines, - Les constructions à petites volumétries. 	<p>Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre, sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle et à la taille du programme et dûment justifiée.</p> <p>Dans une bande d'implantation secondaire (au-delà de la bande principale des 20m :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les piscines autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré à partir du bord du bassins vis-à-vis des limites séparatives. - Pour les constructions à petite volumétries autorisées : implantation libre.
B Première couronne de densification	<p>Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+2 + et 9m à l'égout du toit.</p> <p>Un niveau supplémentaire soit R+3 et 12 m à l'égout du toit au maximum est autorisé dans les conditions cumulatives suivantes :</p> <p>Le niveau supérieur est en attique Sa surface de plancher du dernier niveau ne peut excéder 50% de la surface de plancher du niveau inférieur, Le niveau en attique présentera au moins une façade en retrait minimal de 3m par rapport à la façade du niveau inférieur.</p>	<p>Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront avec une façade dans une bande de 0 à 5 m à compter de l'alignement de la voie.</p> <p>Les annexes sont en arrière du bâti donnant sur la voie.</p>	<p>Les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction contigüe. - Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à 3 m. <p>Pour les constructions à petite volumétries autorisées : implantation libre.</p>
C Secteurs à dominante pavillonnaire	<p>La hauteur est limitée à R+1+C et 6m à l'égout du toit</p> <p>Sur la zone C de la ZAC de l'Ollanet, le sens de faitage souhaité du volume principal de la construction, figure sur le document de la ZAC annexé au PLU</p>	<p>Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.</p>	<p>Les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur ne pouvant excéder de plus d'un niveau la construction contigüe. - Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à 3 m. - Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de ladite limite ne peut excéder 3.50m au plus haut de la construction. (Schéma n°2). <p>Pour les constructions à petite volumétries autorisées : implantation libre.</p>
C' Secteurs aux marges de l'Ollanet	<p>La hauteur est limitée à 3.50m au plus haut de la construction.</p>	<p>Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.</p>	<p>Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3m des limites séparatives.</p> <p>Pour les constructions à petite volumétries autorisées : implantation libre.</p>










Secteur	Conditions de hauteur	Implantations par rapport aux voies	Implantations par rapport aux limites séparatives
D : Quartier Liora	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+4 et 15m à l'égout du toit.	L'implantation est libre	Implantation libre
E Équipements	La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés. Pour les autres constructions autorisées la hauteur est limitée à R+1+C et 6m à l'égout du toit.	L'implantation est libre	Pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » : implantation libre. Pour les autres constructions autorisées : les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite séparative.
F Secteurs économiques	Pour les habitations existantes, les extensions sont limitées à la hauteur du bâti existant. Pour les autres constructions, la hauteur maximale est de 15 m à l'égout du toit.	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.	Les constructions pourront s'implanter en limite ou avec un retrait minimal de 5m de la limite séparative, sauf en limite de secteur F où le retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative est imposé.

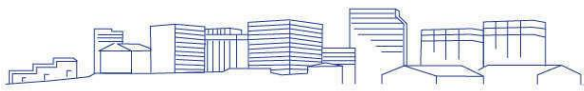
Secteur	Implantations des constructions les unes par rapport aux autres
A, B, D, E, F	Non réglementé
C	Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions, est imposée de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 4 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1 ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none"> - aux piscines et aux petites volumétries - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif - aux équipements d'intérêt collectif et services publics - aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale, - aux extensions limitées à 30% des constructions existantes.

Secteur	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
A, D	<ul style="list-style-type: none"> - Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements ou de 10 lots créés ; les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.
B et C	<ul style="list-style-type: none"> - Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements ou de 10 lots créés ; les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. - Il est exigé un coefficient de biotope (Cf définition ci-après) dans la proportion d'au moins 25% de la surface de la parcelle située dans le secteur B ou C considéré.
E et F	<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 1.50 m à compter de l'alignement de la voie. Les stockages et stationnements ne sont pas admis dans cette bande, seuls les accès sont admis. - Les stockages seront accompagnés par des plantations d'espèces variées de hautes tiges et foisonnantes de façon à cacher le stockage
Dispositions communes à l'ensemble des secteurs	<p>La plantation d'un arbre sur l'espace de stationnement pour 5 places créées en surface à partir de 10 places créées.</p> <p>A partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales</p> <p>Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.</p> <p>Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés</p>



Volumétries, implantations et traitement paysager et environnemental

-  : Secteurs de prescriptions spécifiques dans le respect des formes urbaines historiques dominantes
-  : Secteurs de prescriptions spécifiques à la première couronne de densification
-  : Secteurs de prescriptions spécifiques aux secteurs à dominante pavillonnaire
-  : Espaces de limitation des implantations dans la ZAC de l'Ollanet
-  : Secteurs de prescriptions spécifiques au quartier Liora
-  : Secteurs de prescriptions spécifiques aux secteurs d'équipements
-  : Secteurs de prescriptions spécifiques aux secteurs à dominante d'activités économique



- Dans les zones A (agricoles)

Les zones agricoles présentent différentes typologies de bâti :

- Des bâtiments techniques agricoles de grande volumétrie isolés ou insérés dans un petit groupement bâti.
- Un habitat traditionnel aux implantations proches des voies et souvent sur limites séparatives.
- Des constructions établies depuis le années 1960/70 et ne constituant pas des hameaux dont les implantations sont en retrait des voies et des limites séparatives.



Une souplesse du règlement peut permettre de gérer la diversité des situations

Mais peu d'enjeux sur la commune



L'enjeu du règlement est de gérer la diversité de ces situations ce qui exige une certaine souplesse. Pour mémoire en zone agricole hors STECAL, il n'y a pas de nouvelles constructions possibles en dehors des bâtiments techniques agricoles (et des éventuelles habitations des agriculteurs si elles sont identifiées comme nécessaires à l'exploitation) des extensions des habitations existantes, des annexes et piscines.

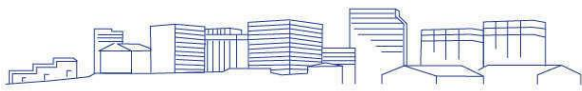
- Dans les zones N (naturelles)

Les zones naturelles présentent différentes typologies de bâti :

- Un habitat traditionnel aux implantations proches des voies et souvent sur limites séparatives.
- Des constructions établies depuis le années 1960/70 et ne constituant pas des hameaux dont les implantations sont en retrait des voies et des limites séparatives.
- Le Château et son parc dont la préservation du caractère patrimonial est un enjeu.

L'enjeu du règlement est comme en zone A de gérer la diversité de ces situations ce qui exige une certaine souplesse. Pour mémoire en zone naturelle hors STECAL, il n'y a pas de nouvelles constructions possibles en dehors des extensions des habitations, des annexes et piscines.

Le tableau suivant synthétise les principales règles mises en place pour les zones A et N.



Zone	Conditions de hauteur	Implantations par rapport aux voies	Implantations par rapport aux limites séparatives
A	<p>Les hauteurs des constructions des bâtiments techniques agricoles est limitée à 12m mesurés à l'égout du toit.</p> <p>Les hauteurs des autres constructions sont limitées à R+1 +combles et 6 m à l'égout du toit.</p> <p>Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3,50m.</p>	<p>L'implantation des annexes aux habitations autorisées doit être à une distance minimale de 3m par rapport à l'alignement de la voie et doit être située à moins de 20m de la construction principale mesurés au point le plus proche de l'annexe.</p> <p>Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie, est exigée. De plus elles doivent être situées à une distance maximale de 20m de la construction principale mesurée au point le plus proche du bassin.</p> <p>Les autres constructions autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mesuré depuis l'alignement de la voie.</p>	<p>L'implantation des annexes aux habitations autorisées doit être à une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives et doit être située à moins de 20m de la construction principale mesurés au point le plus proche de l'annexe.</p> <p>Pour les piscines : il est exigé une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite séparative. De plus elles doivent être situées à une distance maximale de 20m de la construction principale mesurée au point le plus proche du bassin.</p> <p>Les autres constructions autorisées s'implanteront avec retrait de 4m des limites séparatives.</p>
AP	<p>La hauteur maximale des extensions des constructions existantes est limitée à R+1+c et 6m à l'égout du toit.</p> <p>Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3,50m.</p>	<p>L'implantation des annexes aux habitations autorisées doit être à une distance minimale de 3m par rapport à l'alignement de la voie et doit être située à moins de 20m de la construction principale mesurés au point le plus proche de l'annexe.</p> <p>Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie, est exigée. De plus elles doivent être situées à une distance maximale de 20m de la construction principale mesurée au point le plus proche du bassin.</p> <p>Les autres constructions autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mesuré depuis l'alignement de la voie.</p>	<p>L'implantation des annexes aux habitations autorisées doit être à une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives et doit être située à moins de 20m de la construction principale mesurés au point le plus proche de l'annexe.</p> <p>Pour les piscines : il est exigé une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite séparative. De plus elles doivent être situées à une distance maximale de 20m de la construction principale mesurée au point le plus proche du bassin.</p> <p>Les autres constructions autorisées s'implanteront avec retrait de 4m des limites séparatives.</p>
N	<p>La hauteur maximale des extensions des constructions existantes est limitée à R+1+c et 6m à l'égout du toit.</p> <p>Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3,50m.</p>	<p>L'implantation des annexes aux habitations autorisées doit être à une distance minimale de 3m par rapport à l'alignement de la voie et doit être située à moins de 20m de la construction principale mesurés au point le plus proche de l'annexe.</p> <p>Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie, est exigée. De plus elles doivent être situées à une distance maximale de 20m de la construction principale mesurée au point le plus proche du bassin.</p> <p>Les autres constructions autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mesuré depuis l'alignement de la voie.</p>	<p>L'implantation des annexes aux habitations autorisées doit être à une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives et doit être située à moins de 20m de la construction principale mesurés au point le plus proche de l'annexe.</p> <p>Pour les piscines : il est exigé une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite séparative. De plus elles doivent être situées à une distance maximale de 20m de la construction principale mesurée au point le plus proche du bassin.</p> <p>Les autres constructions autorisées s'implanteront avec retrait de 4m des limites séparatives.</p>
Np	<p>La hauteur des extensions ne peut excéder la hauteur actuelle des bâtiments</p> <p>Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3,50m.</p>	<p>Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie, est exigée. De plus elles doivent être situées à une distance maximale de 20m de la construction principale mesurée au point le plus proche du bassin.</p> <p>Les autres constructions autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mesuré depuis l'alignement de la voie.</p>	<p>L'implantation des annexes aux habitations autorisées doit être à une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives et doit être située à moins de 20m de la construction principale mesurés au point le plus proche de l'annexe.</p> <p>Pour les piscines : il est exigé une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite séparative. De plus elles doivent être situées à une distance maximale de 20m de la construction principale mesurée au point le plus proche du bassin.</p> <p>Les autres constructions autorisées s'implanteront avec retrait de 4m des limites séparatives.</p>



Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de valoriser et de maintenir le caractère patrimonial des espaces urbains du centre historique (son homogénéité bâtie, etc.) et de renforcer l'attractivité du territoire par la qualité des productions de constructions, le PLU met en place des règles d'intégration des clôtures, des toitures, des façades, des fermetures et menuiseries, des équipements techniques et d'insertion générale dans le site. Une distinction est faite pour les différents types de bâti pour prendre en compte les spécificités techniques ou architecturales :

- Des constructions d'activités économiques et agricoles dans la recherche d'un équilibre entre contraintes techniques, économiques et bonne insertion dans le site.
- Du bâti ancien de façon à prendre en compte la singularité des formes urbaines et architectures traditionnelles. En particulier il s'agit d'accompagner le réinvestissement du parc ancien dans la recherche d'une qualité de réhabilitation.
- Du bâti construit depuis les années 1960 et celui à venir relevant plus de formes architecturales plus standardisées en évitant des architectures, des colorations étrangères à la Région ou détonantes. La standardisation des produits de construction ne doit pas s'accompagner d'une incohérence architecturale.

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour traduire les objectifs déclinés dans les axes suivants du PADD :

- L'ambition générale : réaffirmer la centralité du pôle urbain de Saint-Vallier en renforçant son attractivité
- Un cadre de vie qui valorise le patrimoine naturel, paysager et bâti
- Un accueil démographique renforcé : vers une offre en logements qui favorise les parcours résidentiels et les mixités sociales et générationnelles

Les stationnements

Les problématiques de stationnements sont différentes entre :

- Les zones à dominante d'habitat ;
- Les sites d'accueil économiques ou d'équipements.
- Le centre historique

Aussi les règles du PLU sont différenciées de la façon décrite dans le tableau suivant :

Secteur	Conditions
A	<p>Il est exigé sur le tènement de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour toute création de logements par construction neuve au-delà de 80m² de surface de plancher créée : au moins 1 place de stationnement par tranche de 80m² se surface de plancher. Le logement locatif social tel que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, est soumis à la même règle sans qu'il ne puisse être exigé plus d'une place par logements. - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : pas d'exigence. - Pour les logements créés par changement de destination, ou réhabilitation à partir de 300m² de surface de plancher, il est exigé au moins 1 place par tranche de 80m² se surface de plancher. - Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement.
B, C, D	<p>Il est exigé sur le tènement de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour toute création de logements au moins 2 places de stationnement par logement créé. - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement visiteurs pour 5 hébergements créés. - Pour les constructions des destinations « commerce et activité de service », « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » 1 place pour 50m² de surface de plancher créée. <p>De plus pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement</p>



E	<ul style="list-style-type: none">- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.- Des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues pour 30m² de surface de plancher créée.
F	<ul style="list-style-type: none">- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.- Pour les constructions des destinations « commerce et activité de service », « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » 1 place pour 50m² de surface de plancher créée.- Pour les constructions des destinations « commerce et activité de service », « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » et à partir de 100 m² de surface de plancher, des stationnements pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues pour 50m² de SP créée.

Dans les zones A (agricoles) et N (naturelles)

Ces zones n'étant pas des secteurs de développement urbain, la problématique du stationnement tient à la gestion des constructions existantes et aux éventuelles création de logements dans une habitation existante.

Aussi les règles sont simplifiées de la façon suivante : « *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.*

Il est exigé la création d'au moins 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé y compris dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination autorisé.».

6 La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.151-6

Le PLU de Saint Vallier met en place des orientations d'aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs :

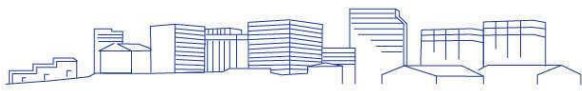
- Site de châtain : à vocation multifonctionnelle (programme de logements hébergement hôtelier et de bureaux)
- Des sites à dominante résidentielle visant à structurer la densification au Sud de St Vallier, tout en maintenant un pôle commercial de proximité.

Le règlement et les orientations d'aménagement sont complémentaires au regard des points suivants :

Les OAP sont mises en place sur l'ensemble des secteurs de développement inscrits au PADD. Elles permettent de définir un parti d'aménagement territorialisé et le programme attendu :

- Des typologies de formes urbaines et de densités attendues ;
- La localisation des aménagements d'espaces collectifs et des trames vertes de proximité ;
- Les principes de maillages viaires et modes doux en tenant compte des dessertes par les modes doux structurants existants.
- Le programme à développer.

Ainsi, sur la base d'un diagnostic de site faisant ressortir les atouts, contraintes et enjeux d'aménagement du périmètre concerné, chaque OAP comprend un schéma de composition urbaine qui s'accompagne d'objectifs permettant de préciser les attentes de la collectivité sur chaque site, concernant les la qualité urbaine, architecturale, environnementale ou paysagère des constructions.



Le règlement écrit et graphique complète ces orientations en précisant :

- Les hauteurs, les implantations en cohérence avec les zones dans lesquelles s'inscrivent les secteurs d'OAP : des formes plus urbaines Collectif, habitat intermédiaire sont privilégiées sur la route de Jarcieu, et des formes pavillonnaires densifiées sur les autres sites.
- Les proportions d'espaces végétalisés à maintenir ou à aménager en fonction des zones.
- Les modalités de stationnement.

7 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, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

A travers les zones mises en place, il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire (environnementales, agricoles, capacités économique à accompagner le développement en matière d'infrastructures et de réseaux), et en cohérence avec les objectifs du PADD.

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

Le zonage traduit la recherche d'un équilibre entre :

- Un développement résidentiel adapté au caractère central de la ville de Saint Vallier et à la présence de nombreux équipements structurants.
- La préservation des milieux naturels, des paysages facteurs d'attractivité et de qualité du cadre de vie, ainsi que des activités agricoles encore présentes d'autre part.

Le PLU met en place les zones suivantes :

La zone U

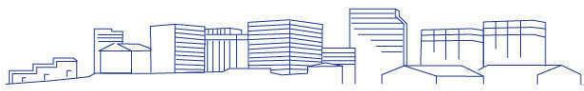
La délimitation des zones U correspond aux enveloppes bâties constituées qu'elles soient à vocation économique, d'équipements ou d'habitat.

La zone U englobe le centre historique et les extensions résidentielles qu'elles soient pavillonnaires ou plus denses, les zones d'activités constituées, les secteurs d'équipements, de services etc. Elle intègre kles secteurs de friches industrielles et bâties démolies ou non.

Elle correspond donc à l'ensemble de l'enveloppe bâtie continue du bourg et des zones d'activités.

Concernant les secteurs hors ville, pour définir cette notion d'enveloppe bâtie constituée ont été pris en compte les critères suivants :

- Secteurs d'habitat regroupé ne comportant pas d'exploitation ou de bâtiment agricole en fonctionnement. En cas de présence de bâtiment agricole, il est considéré en application du PADD que ces espaces sont à dominante agricole et l'habitat ne doit pas y être développé pour préserver la fonction économique agricole.
- Ces secteurs bâtis doivent totaliser au moins 15 constructions de logements. En deçà le volume de constructions apparaît trop faible pour apparaître comme un quartier constitué ou un hameau.



Le caractère regroupé du bâti est un critère essentiel que ce soit :

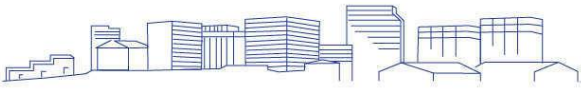
- En hameau traditionnel : petit ensemble de bâtiments agglomérés (regroupés et structurés) à usage d'habitation.
- Ou en quartiers développés plus récemment qui se perçoivent comme appartenant à un même ensemble homogène, au regard de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux.

Dans cette analyse seul le quartier du Champis dans lequel est aussi présent un stade peut être considéré comme espace bâti et est zone en U.

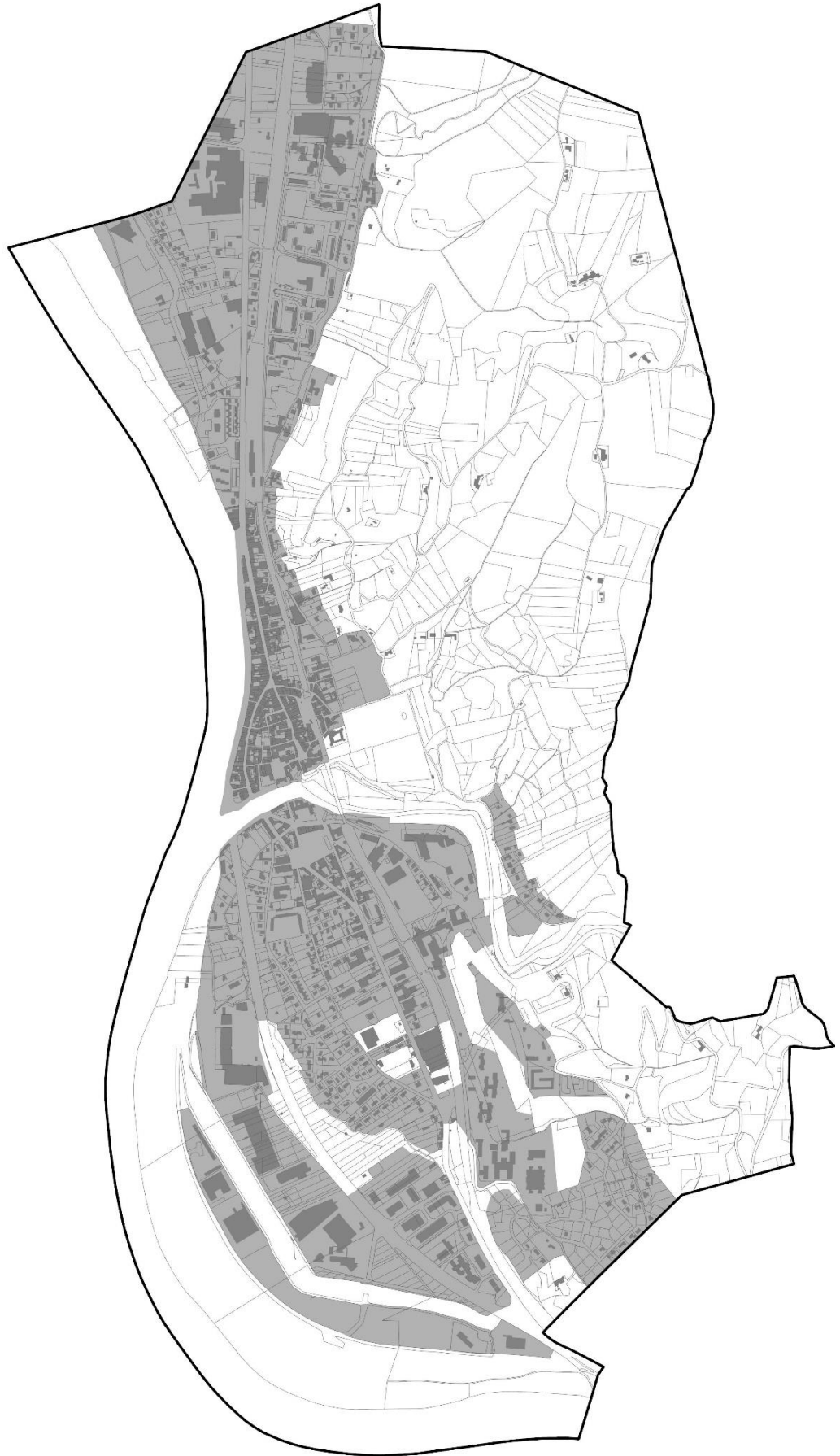
Sur le plateau l'habitat est très diffus et en majorité lié aux exploitations agricoles.

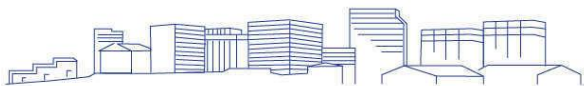


Quartier du Champis



Les zones U





La zone AU

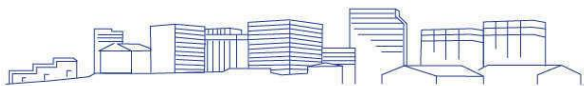
Afin de répondre à l'objectif de conforter le développement urbain résidentiel et économique tout en maîtrisant les dynamiques de construction, le PLU met en place un type de zones AU :

Les zones 1AUa ouvertes à l'urbanisation en raison de la présence des équipements au droit de chaque zone AU. Ces zones concernent essentiellement des secteurs dédiés principalement au développement résidentiel en confortement des espaces résidentiels dans lesquels ils se situent. Ils concernent des secteurs de renouvellement du tissu urbain et du foncier inscrit dans l'enveloppe bâtie. Aucun foncier n'est situé en dehors de l'enveloppe bâtie.

La zone AUa est mise en place sur deux secteurs de cohérence foncière inscrits dans l'OAP au Sud de St Vallier. Il s'agit de faciliter la mise en œuvre des principes d'aménagement par une opération globale d'aménagement.

Le site de Châtain est entièrement maîtrisé par la collectivité (portage EPORA), la maîtrise de son urbanisation sera assurée dans le cadre de cahiers des charges de cession des terrains, selon le découpage opérationnel qui sera mis en place et qui n'est pas encore défini au moment de la rédaction du PLU. Il apparaît donc difficile et peu opportun de mettre en place une zone AU, l'ensemble du site étant maîtrisé, la collectivité pourra donner le rythme et l'organisation de son développement. le site de Châtain est donc classé en U.





Les zones A

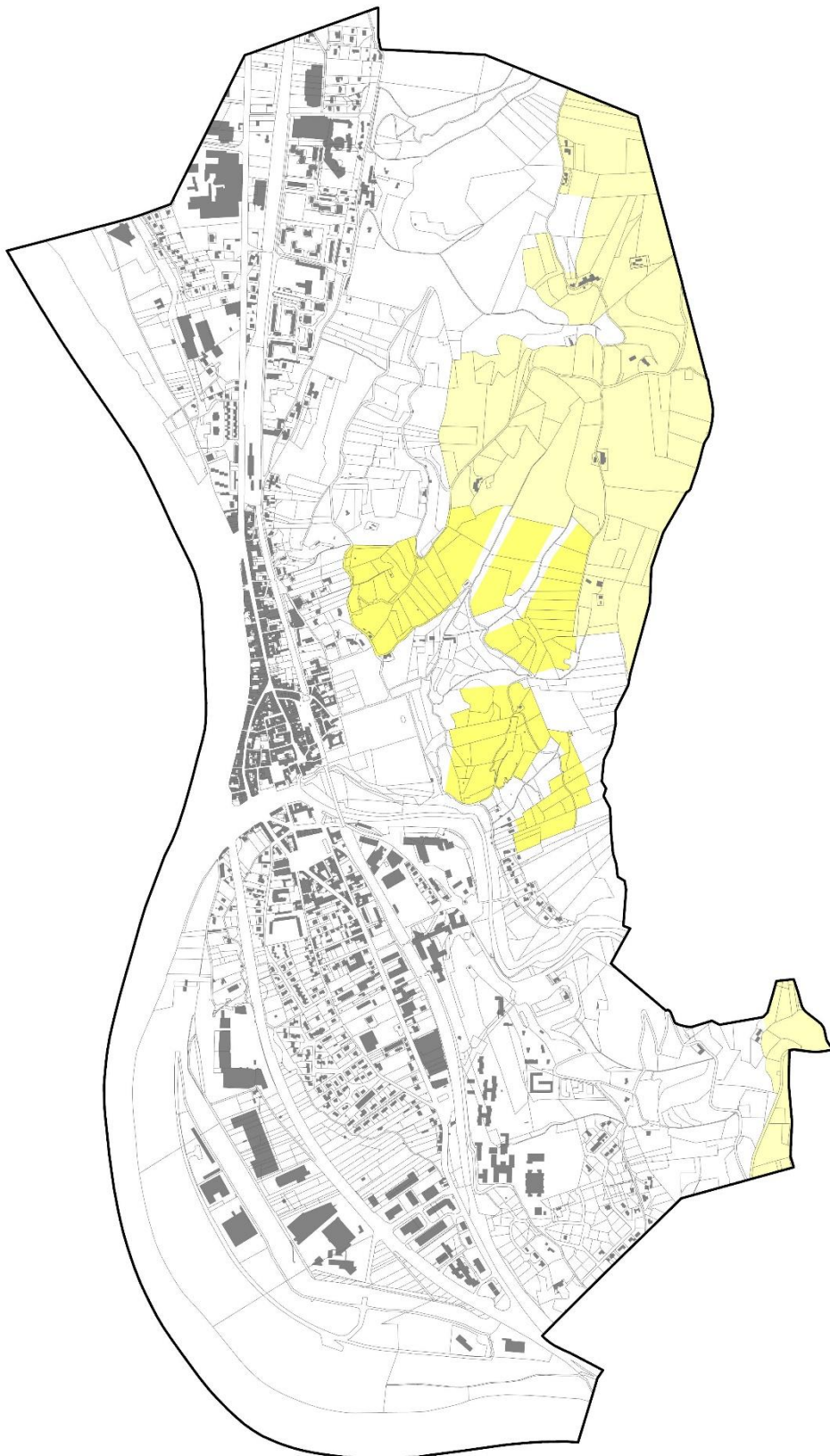
La zone agricole est mise en place sur les secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant occupés majoritairement par les activités agricoles professionnelles. Le diagnostic a montré que ces espaces sont devenus résiduels et circonscrits au plateau.

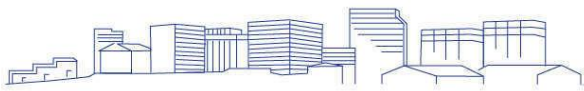
Elle intègre l'ensemble des sièges d'exploitation professionnels pérennes identifiés dans le cadre du diagnostic.

Les bâtiments agricoles techniques agricoles existants ne sont pas identifiés spécifiquement sur le plan de zonage car ils ne constituent pas une information réglementaire, de plus l'évolution du contexte agricole dans le temps rendrait cette information rapidement caduque. Cette information figure dans le rapport de présentation tome 1 et n'a de valeur qu'au moment de la réalisation du PLU.

La zone agricole comprend un secteur Ap sur le coteau, sur les espaces définis dans la première tranche de reconquête agricole et patrimoniale du coteau.

On rappellera que le PLU ne met en place aucun STECAL ni changement de destination dans la zone A.





Les zones N

La zone naturelle est mise en place sur l'ensemble des sites à fort enjeu paysager ou écologique :

- La continuité du coteau (boisements et pelouses sèches) à la fois pour sa valeur paysagère et pour le rôle de perméabilité qu'il offre aux déplacements de la faune.
- Les milieux humides : le réseau hydrographique de la Galaure, du canal, chenal de la Buissonnet et les milieux associés proches des cours d'eau (zones humides, ripisylves) ;
- Les sites à enjeux écologiques forts identifiés sont en large majorité intégrés à la zone naturelle.

La continuité de la zone naturelle telle qu'elle est mise en place dans le PLU permet d'intégrer l'ensemble des corridors majeurs à l'échelle du territoire. On rappelle que cette zone n'admet pas de construction en dehors de la gestion limitée de l'existant. Le zonage traduit ainsi le parti d'aménagement du territoire en matière de préservation des valeurs naturelles et paysagères. Elle peut intégrer ponctuellement en bordure ou au sein de ces grands ensembles paysagers ou naturels des clairières, des parcelles agricoles.

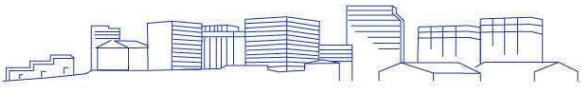
Toutefois dans la situation de ces quelques parcelles concernées, c'est l'enjeu paysager ou la fonctionnalité écologique globale qui prime à l'échelle de l'ensemble du territoire du PLU. On rappellera par ailleurs que le classement en zone N permet l'exploitation des terres agricoles et ne remet pas en cause les pratiques culturales agricoles. Aucun siège d'exploitation identifié dans le cadre du diagnostic n'est présent en zone N et les nouvelles constructions agricoles sont interdites.

Enfin la zone Np correspondant au château et son parc est mise en place au regard de la nécessaire protection de ce site remarquable à forte valeur patrimoniale et paysagère.

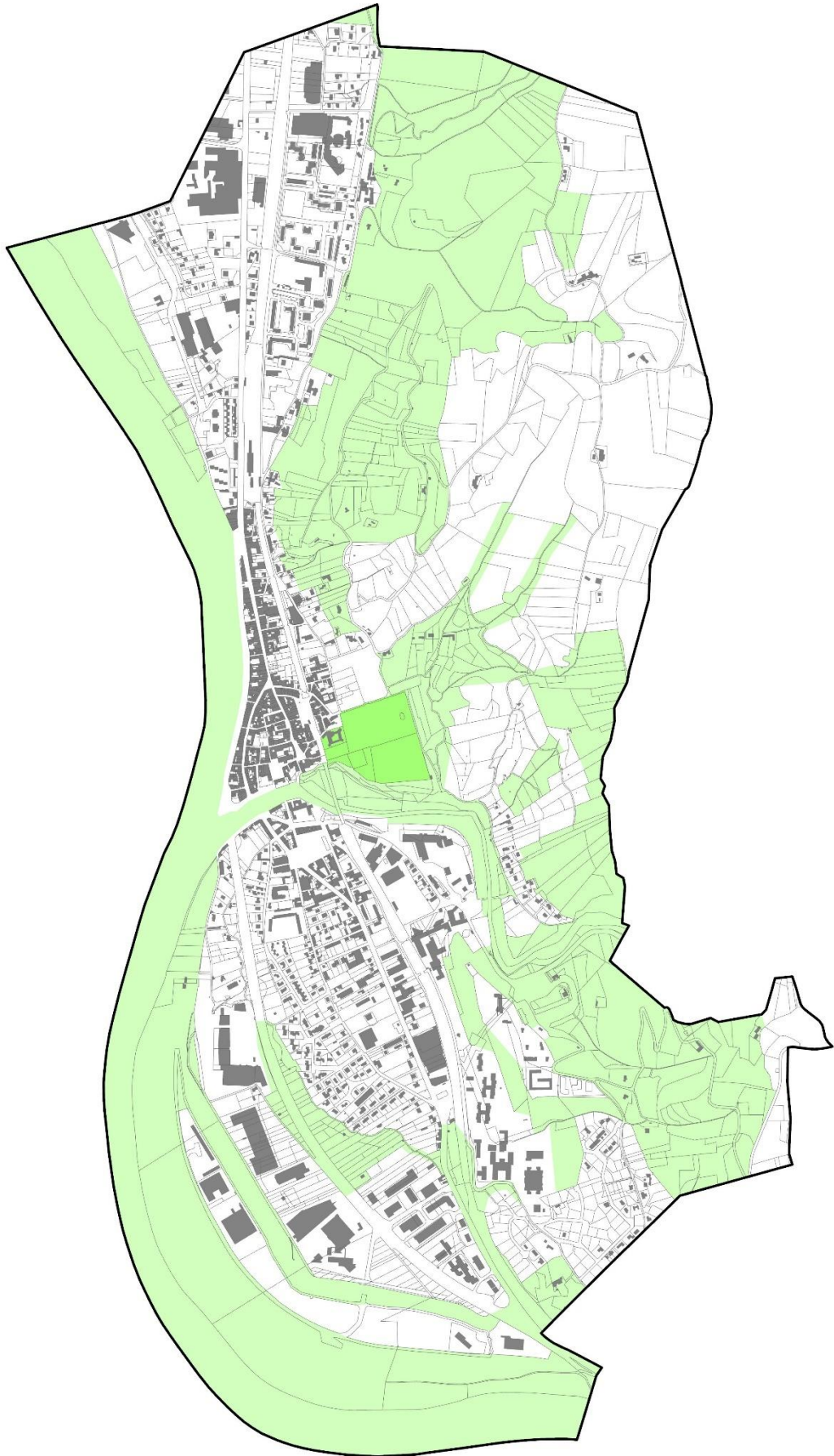


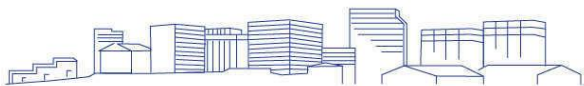
Le site du château et de son parc





La zone naturelle dans le PLU

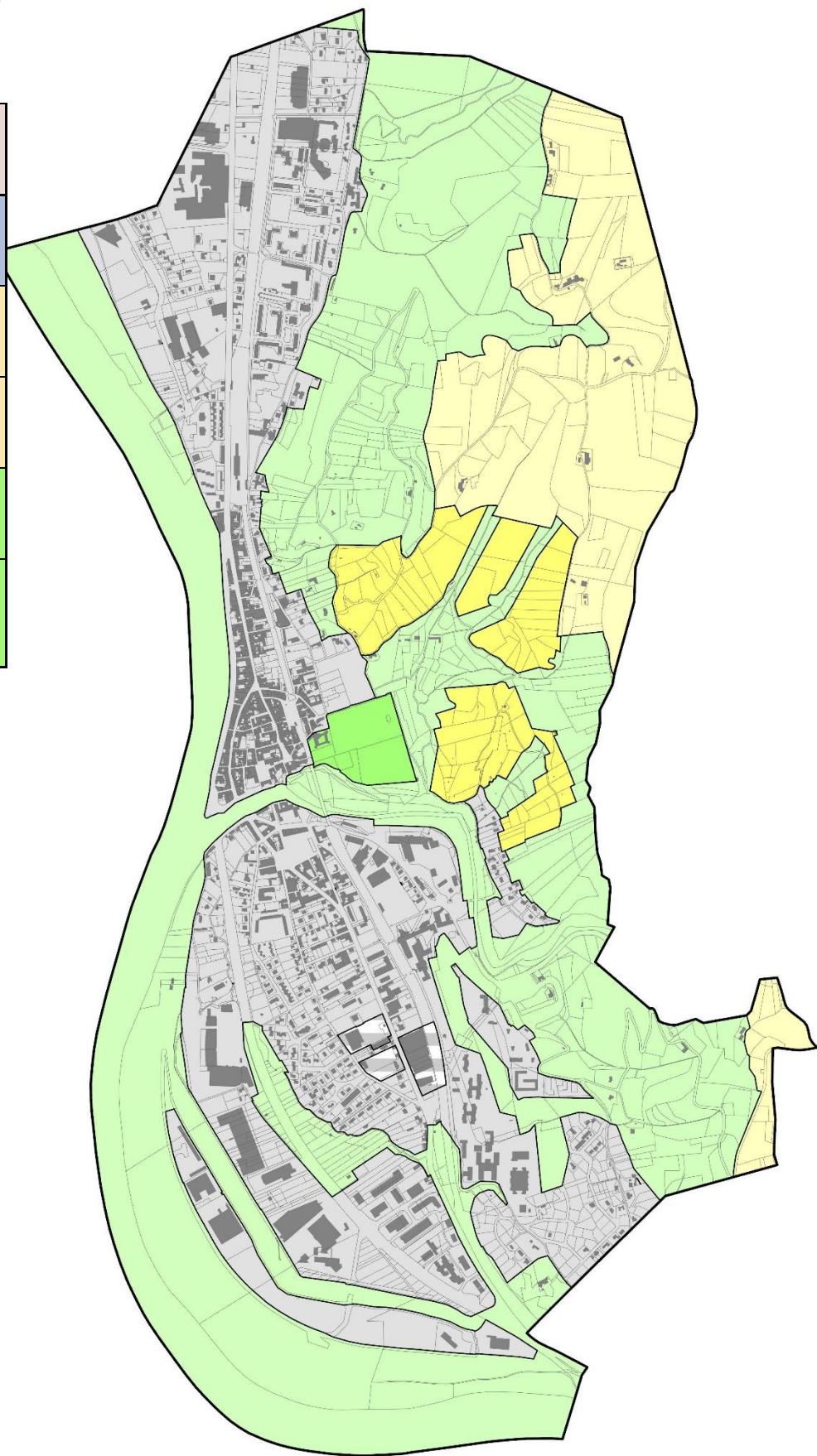


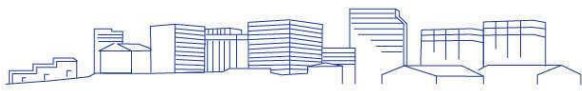


La superficie des zones

(Calcul SIG)

Total U	194 ha
Total 1AUa	3 ha
Total A	64 ha
Total Ap	27 ha
Total N	254 ha
Total Np (château et parc)	5 ha





8 Les autres points d'explication

La mixité sociale

Les objectifs du SCoT et du PLH

On rappelle que le PLH approuvé de la CCPDA concerne la commune.

Le SCOT prévoit « la production d'une part minimale de 20% de logements locatifs abordables parmi l'ensemble des nouveaux logements, dans les polarités d'agglomération et intermédiaires non concernées par les obligations de production de logements sociaux de la loi SRU. Saint Vallier entre dans cette catégorie. ».

Le PLH prévoit pour la commune de St Vallier sur la période 2017/2022 les orientations indiquées dans le tableau ci-après.

Rappelons que le PLU raisonne sur 12 ans ce qui correspondrait à environ une soixantaine de logements locatifs sociaux à produire pour répondre aux orientations du SCOT.

Détail des objectifs

Commune	Objectif de Rénovation urbaine	logements locatifs sociaux					Objectif remise sur le marché de logements vacants	Total des résidences principales à créer
		Objectif "standard" en % des Construction neuve ¹	Objectif "standard" en nombre	Projets engagés ²	Total LLS à créer	Dont logements très sociaux (30%)		
SAINT-VALLIER	-32	20,0 %	29	9	38	11	20	132

La prise en compte dans le PADD

Le PADD prévoit dans son axe 2 :

« Pour un projet habitat diversifié : accroître fortement la production de logements »

- Renforcer la montée en gamme de l'offre en logements pour une plus grande mixité sociale à l'échelle de la commune et poursuivre la revalorisation de l'offre en logements locatifs sociaux... »

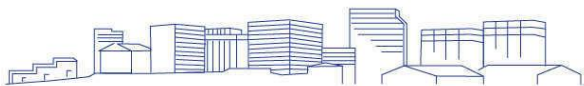
En effet Saint Vallier concentre des logements locatifs sociaux de faible qualité, ou anciens. La rénovation du quartier Liora vise à requalifier cette offre, diversifier le peuplement. L'OPAH RU travaille aussi au conventionnement du parc privé du centre en incitant à une meilleure qualité.

Les logements sociaux programmés

Sont actuellement programmés la production de :

- 26 logements sociaux par DAH26 : « Résidence Rue des Remparts » : 23 appartements et 3 maisons (Livraison prévue à l'été 2019.)
- 90 logements conventionnés OPAHRU :

Au total 116 logements sociaux sont programmés ce qui dépasse l'objectif du SCOT.



La protection des linéaires commerciaux

Saint Vallier constitue une centralité commerciale du territoire. Le diagnostic a montré que la fonction commerciale est actuellement présente sur le pôle d'Interval offrant des commerces de grandes distribution et sur le centre où l'offre existante peine à se qualifier et où la vacance commerciale est forte et manque parfois de lisibilité, et de qualité. Les linéaires marchands sont soumis à pression en vue de leur transformation vers d'autres usages.

La commune a engagé une valorisation des espaces publics du centre (réaménagement de voiries, places etc.) elle étudie la mise en place d'un nouveau. Avec le projet Val'ère et la reconfiguration de certains ilots du centre, la commune engage une réflexion sur la valorisation des linéaires marchands (réaménagements des espaces publics, maillages en modes actifs renforçant l'accessibilité).

Ces éléments sont de nature à rendre plus attractive la chalandise des différents commerces.

Le PADD du PLUi prévoit à son axe 6 :

« Le secteur commercial

- La priorité est donnée au centre : favoriser la diversité commerciale et asseoir Saint-Vallier comme pôle secondaire à l'échelle du SCOT,
- Redynamiser le commerce de centre-ville en valorisant la complémentarité centre/périphérie,
- Favoriser la réorganisation des locaux vacants (surfaces de ventes, etc...),
- Valoriser les espaces publics et la qualité de l'accessibilité (notamment depuis la ViaRhôna) pour améliorer la chalandise,
- Un développement commercial qui doit rester mesuré en dehors de la centralité.
- Valoriser un linéaire d'activités sur un parcours continu dans le centre entre l'église et la rue des remparts.

Dans ce secteur, le PLU inscrit la sauvegarde de certains linéaires comme prioritaires : les rez-de-chaussée sont consacrés aux activités d'animation du centre (commerces, services, équipements, artisanat de proximité, activités touristiques, etc.).

En cohérence avec ces éléments, il a été retenu de mettre en place des linéaires de protection des linéaires d'activités au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme sur les parcours marchands structurants du centre de façon à favoriser la diversité commerciale.

Cette diversité est élargie aux fonctions qui permettent l'animation des pieds d'immeubles avec en plus des commerces, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, Équipements d'intérêt collectif et services public etc.





La prise en compte de la trame verte et bleue (TVB)

Le parti pris pour la protection de la TVB est le suivant :

Identification en zone N :

- Des principaux corridors liés aux cours d'eau sur la commune (Rhône, Galaure, chenal et canal et les zones humides associées),
- Des espaces structurants propices aux déplacements (perméabilité) associés aux sites de pelouses sèches (les coteaux)

La zone N ne permet pas de nouvelles constructions (uniquement la gestion des habitations existantes par extensions et annexes limitées en taille et proches de l'habitation) ce qui permet la protection des fonctionnalités.

La surface bâtie actuelle existante dans la zone naturelle représente moins de 0,1% de la zone naturelle. Le nombre limité des constructions existantes et leurs possibilités limitées dévolution n'inscrivent pas de contraintes sur les milieux naturels et donc aucun risque d'atteinte aux fonctionnalités écologiques.

Mise en place de la zone Ap sur les secteurs où l'équilibre devra être trouvé entre restauration agricole (sans construction nouvelle, valorisation du patrimoine bâti existant et maintien des perméabilités agricoles.

Maintien en zone A des espaces du plateau constituant de grands espaces ouverts ne formant pas un corridor (espaces agricoles cultivés ou prairies).

La zone A ne permet pas de développement urbain, aucun nouveau mitage n'est possible.

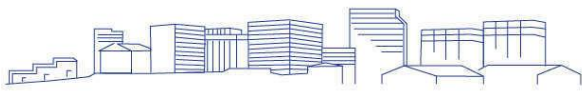
Pour rappel : les clôtures agricoles ne sont pas soumises au règlement du PLU (on ne peut donc pas les réglementer par le règlement du PLU).

Identification au titre des éléments remarquables écologiques ou du paysage (L151-23 ou 19 du CU) les éléments supports de la fonctionnalité écologique :

- Les ripisylves de la Galaure pour leur fort intérêt écologique.
- Les pelouses sèches des côtières.
- Les éléments supports de la trame verte urbaine et rurale : parcs, jardins, boisements de l'espace urbain (article L151-19).

D'autre part, la mise en place des prescriptions suivantes associées aux articles L151-23 ou L151-19 contribue également à préserver les éléments de fonctionnalité écologique :

- Toute pelouse sèche identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni être remblayée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à sa valorisation (sentiers, parcours de découverte, valorisation agro-touristique...) sont admis sous réserve d'assurer les conditions de conservation ou de reconstitution des milieux naturels présents.
- Les éléments de trame verte sont également préservés (voir chapitre lié au paysage et au patrimoine ci-après) : en plus de contribuer à la qualité du cadre paysager, ils sont également favorables à la biodiversité.



Les boisements des coteaux ne font pas l'objet de protection pour les raisons suivantes :

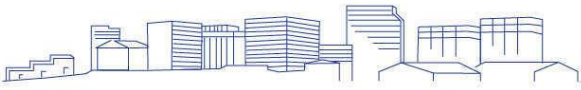
- Il s'agit de boisements de reprise suite à la déprise agricole, et qui présente des risques incendie importants (dernier incendie en 2018). Un entretien poussé de ces boisements serait nécessaire.
- Le code forestier et les différents arrêtés préfectoraux (dont l'Arrêté n° 05-3511) réglementent déjà en partie les défrichements et les coupes et abattages. Ainsi, tout défrichement est soumis au code forestier. Celui-ci prévoit une demande d'autorisation dans les bois et forêts de superficie : à un seuil supérieur à 4 hectares. Ce seuil est abaissé à 1 ha sur certaines communes dont fait partie St Vallier. L'espace forestier à St Vallier représente plus de 1ha.

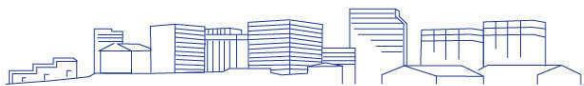
Le renforcement des espaces végétalisés urbains est aussi incité par la mise en place d'un coefficient de biotope.

Le coefficient de biotope est mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée comptant à 100% de leur surface,
- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface. Les toitures végétalisées prises en compte pour ce coefficient doivent présenter un substrat de culture d'au moins 15 cm d'épaisseur.
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface)
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) : comptabilisées à 20% de leur surface.

Ainsi les opérations les plus végétalisées peuvent se densifier davantage que celles moins végétalisées.





Le patrimoine paysager et bâti

Le PLU mobilise l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, qui précise :

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. "

Ainsi il identifie plusieurs catégories de patrimoines bâtis et/ou végétaux.

Ce repérage permet d'assurer leur protection au sens où le dépôt d'un Permis de Démolir s'impose pour tout bâtiment identifié ou situé dans un ensemble d'intérêt patrimonial. De fait, la collectivité dispose d'un droit de regard sur l'évolution de ce patrimoine bâti et peut s'opposer à ce qu'il soit démoli.

De même, les travaux ayant pour effet de modifier un élément bâti ou végétal (ravalement de façade, changement de menuiserie, réfection de toiture, édification d'une clôture, coupe et abattage d'arbres...) identifié au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable laissant à la collectivité la possibilité de s'y opposer, et de mettre en place d'autres solutions techniques plus adaptées au regard de la qualité paysagère, architecturale ou urbaine de l'élément concerné ou de son proche environnement (choix de matériaux, de coloris, d'essence végétale...).

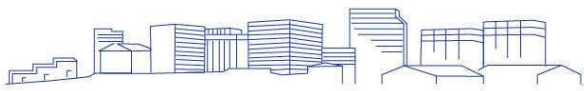
Les ensembles patrimoniaux sont constitués de constructions, ou espaces non bâtis de qualité et à l'identité locale, historique ou paysagère affirmée.

A Saint Vallier ce patrimoine concerne principalement :

- Des ensembles patrimoniaux remarquables de belles demeures et parcs. Sur les sites identifiés la protection porte à la fois sur le bâti et sur le parc ou jardin associé (en entrée Nord de la ville)
- Certains bâtiments au caractère architectural ou historique marqué, en complément du SPR en cours de finalisation. En particulier cette identification concerne les cabanons du coteau en vue d'encadrer leur remise en état future dans le cadre de la requalification agricole et patrimoniale de ce site.
- Les éléments végétaux « urbains » qui sont principalement constitués soit des jardins dont la trame végétale accompagne qualitativement l'espace construit. En particulier les jardins suspendus sur le quai du Rhône sont identifiés.

Les éléments pages suivantes détaillent cette identification.

Concernant les jardins des quai au-delà de la singularité de l'effet « suspendu » des jardins, c'est l'ensemble et la densité de ces espaces qui font le caractère du paysager particulier du quai et sa valeur à préserver.



- **Les jardins suspendus des quais du Rhône**

Le front des immeubles des quais forme une façade spectaculaire en bordure du Rhône. Elle est ponctuée par la végétation qui déborde des petits jardins suspendus comme autant de respirations dans ce front minéral. Ces jardins sont dits « suspendus » car ils sont généralement au niveau de l'avenue Jean Jaures, et donc en hauteur par rapport au quai. Cette différence de niveau s'amenuise au fur et à mesure qu'on descend vers le Sud pour s'annuler complètement et remettre les jardins « à quai » à la fin du quai Birzarelli.

On remarque que souvent les parcelles qui ont gardé un jardin ou une cour côté Rhône ont un alignement de façades commun « en recul ».

Même s'ils ne renferment pas de végétaux exceptionnels, la préservation de ces « vides » formés par les jardins suspendus, les balcons et les terrasses est essentielle pour sauvegarder une image identitaire particulière et équilibrée



Façade des immeubles et jardins suspendus

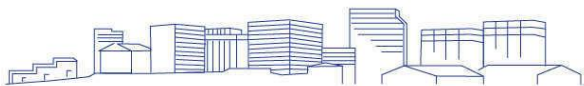
✓ **Parcelles 231-232- Quai Sarrère**

La parcelle 231 abrite un petit jardin avec une treille que l'on voit de la rue.



La parcelle 232 correspond davantage à une petite cour entourée de murs mais agrandit visuellement l'espace de la 231. A noter le balcon qui surplombe le quai, figure que l'on va retrouver souvent par la suite.





✓ **Parcelle 237 – Quai Sarrère**

Gros laurier rose plus d'autres arbustes. Lierre débordant largement sur le mur faisant une façade végétale.



✓ **Parcelles 368 – 361 – Quai Sarrère**

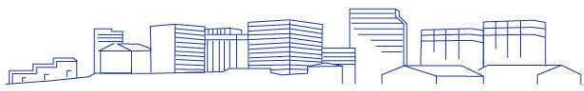
Grand jardin-terrasse avec peu de végétation visible de la rue. Il forme un ensemble avec le petit jardin-terrasse de la parcelle voisine.



✓ **Parcelle 383 – Quai Sarrère**

Gros hibiscus plus d'autres arbustes. Long linéaire de jardin formé avec la parcelle attenante.





✓ **Parcelles 311 – 310 - Quai Sarrère**

Haie arbustive le long de la rambarde et petit arbre ; il est à noter également la présence d'une tourelle en briques avec toit en tuiles.

La parcelle 310 ne semble plus du tout végétalisée, mais visuellement elle forme un ensemble avec le jardin terrasse voisin.

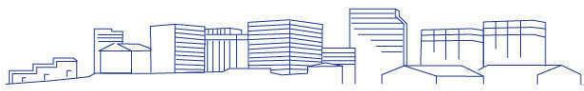


✓ **Parcelle 282 – Quai Sarrère**

On voit bien depuis les quais la présence de 2 grands platanes inclus dans le jardin-terrasse.

La taille importante de ce jardin demandera une vigilance particulière quant à sa préservation.





✓ Parcelles 284-283-280-279-278 Quai Sarrère

La succession de petites cours-jardins séparées par des murs forme un linéaire découpé singulier. On remarque un Tilleul dans la parcelle.

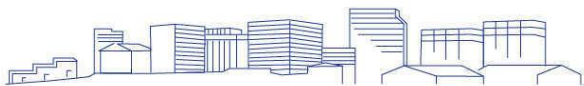


✓ Parcelles 276-275 – Quai Sarrère

On remarque surtout la treille de glycine et le balcon suspendu et l'arbre au fond.

Le jardin est principalement sur la 276 mais la continuité visuelle avec la cour de la 275 est importante.





✓ **Parcelles 287-273**

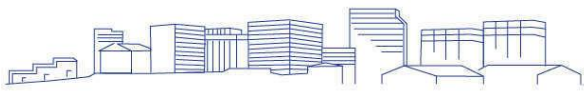
Grande façade de jardin. La vigne vierge déborde largement et colonise avantagement la façade de l'immeuble voisin. On distingue un bel Albizzia contre le mur. On distingue une tourelle au fond du jardin.



✓ **Parcelle 428 – Quai Sarrère**

Une petite cour/jardin avec un beau lagertsroemia et des hortensias





✓ **Parcelle 316 – Quai Bizarelli**

Il s'agit d'une petite cour-jardin avec une treille de glycine.

On voit que le niveau des jardins a descendu, la cour n'étant plus qu'au « premier étage ».



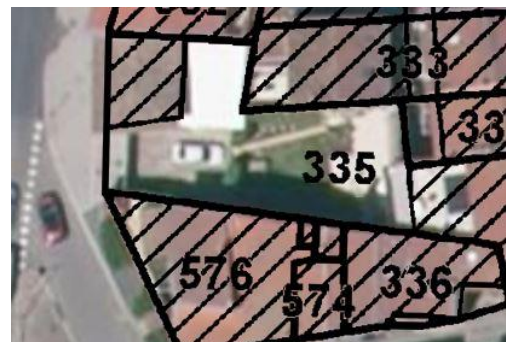
✓ **Parcelle 396 - Quai Bizarelli**

Petite cour jardin sans doute au niveau de la rue.



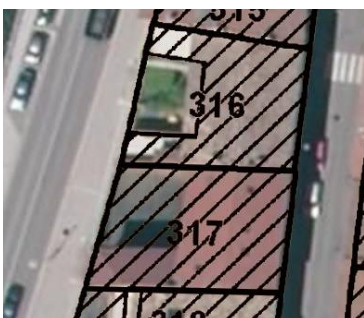
✓ **Parcelle 335 – Quai Bizarelli**

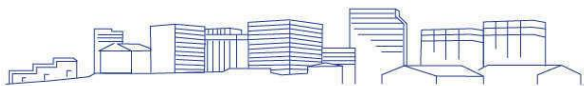
Depuis la rue on profite surtout de la belle haie de lauriers roses. On peut signaler une petite tourelle avec toit en tuiles.



✓ **Parcelle 317 – Quai Bizarelli**

Il s'agit actuellement d'une cour/garage qui semble minéralisée et sans doute au niveau de la rue. L'espace est intéressant par sa continuité avec le jardin voisin.





✓ **Parcelles 340-558 – Quai Bizarelli**

Les jardins sont maintenant complètement au niveau de la rue. De ce jardin un peu sauvage on voit émerger un cerisier, un arbre de Judée, un fusain et une treille.

La cour de la parcelle 340 ne semble pas végétalisée mais elle participe à l'alignement de jardins.



- **Les jardins clos**

Il s'agit de jardins clos de murs intégrés dans le tissu dense du centre-ville.

✓ **Parcelle 141 – rue Roger Salengro**

Petit jardin clos de murs dont la végétation déborde sur la rue : grand Troène du Japon (en fleurs sur la photo), gros Laurier rose ...

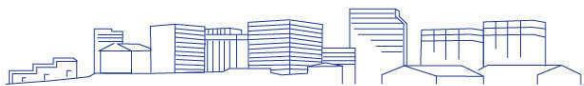
Le jardin apporte de la fraîcheur dans un centre-ville bien minéral (dont le parking proche).



✓ **Parcelles 412-413-192 – rue du Champ**

Jardin suspendu au-dessus de la rue où on voit surtout un Pin parasol et des arbustes qui émergent.





✓ **Parcelle 222 – Rue du Pdt Wilson**

Il s'agit plutôt d'un jardin/cour dans une configuration de petit hôtel particulier. Le jardin bien végétalisé met en scène le bâtiment qui se trouve en recul de la voirie. On peut admirer l'escalier à double volée garni de lierre. Un gros marronnier et une haie de laurier complètent ce « jardin de feuilles ».



- **La façade végétale des quais de la Galaure**

Cette façade végétale est surtout perceptible en rive droite de la Galaure et est formée d'un ensemble d'espaces publics : square du quai Bizarelli à l'embouchure du Rhône avec de grands pins, place du Quai Bizarelli (platanes, Erables), Platanes de l'Avenue Gagnère, jardins privés en terrasses suspendues rue du Ravelin, jardin/parc public de La Galaure.



Square
Quai
Bizarelli



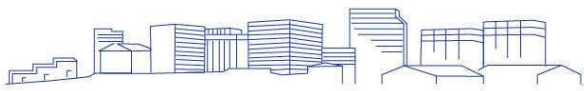
Place
Quai
Bizarelli



Terrasses
Rue du
Ravelin



Parc de
La
Galaur



- **Parcs de belles demeures**

✓ **Parcelles 355-38-353 rue de la Maladière**

On devine un grand parc avec des grands arbres (Cèdres, Platanes, Tilleuls) qui dissimulent une belle demeure. Le parc donne en partie sur la voie ferrée puis monte sur les côteaux



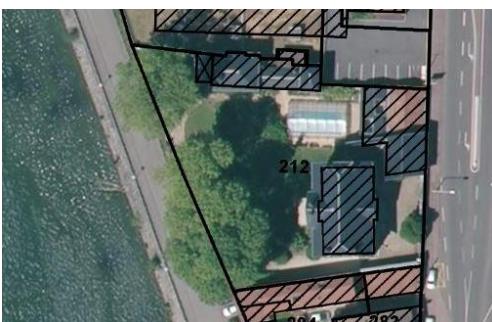
✓ **Parcelles 65-66-311-312-313-267-268 – Av de Québec**

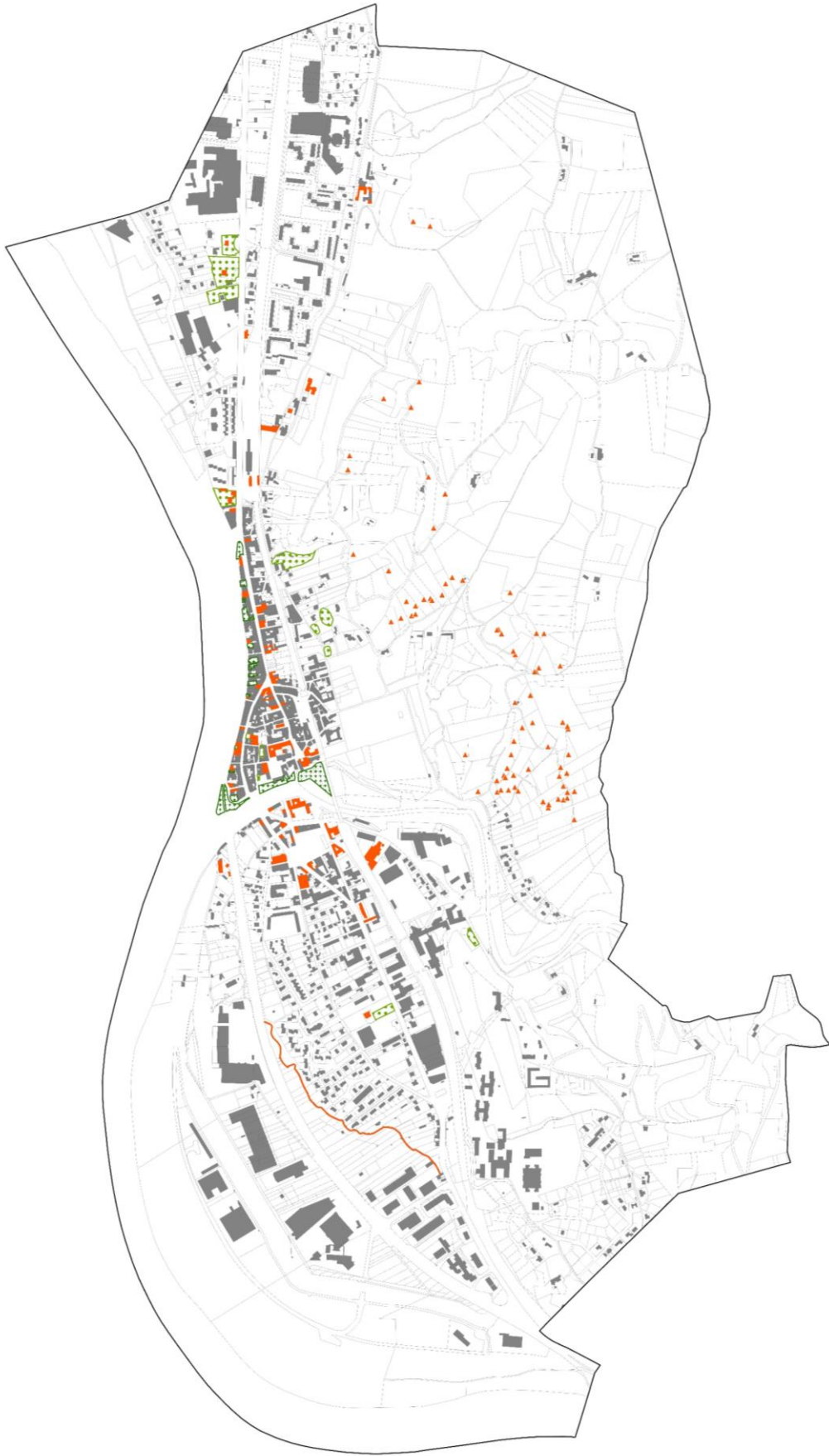
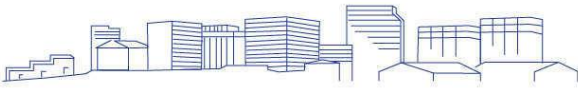
L'avenue de Québec a gardé quelques belles demeures entourées de parcs avec des grands arbres (Cèdres, Platanes, Tilleuls). L'ensemble des 3 propriétés forme une façade verte très valorisante sur laquelle la commune pourra s'appuyer lors du projet de requalification de l'entrée Nord de St Vallier.

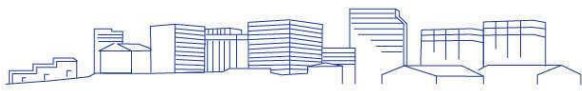


✓ **Parcelle 212 – Av de Québec**

La propriété est à cheval entre les quais du Rhône et l'avenue de Québec ; les grands platanes sont visibles de loin, aussi bien depuis le pont que depuis la rive opposée







Les emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure).

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

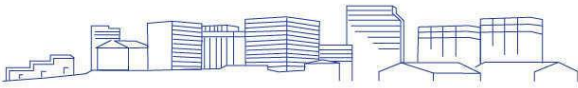
Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve

La révision du PLU a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec le projet de développement de la commune en recentrant les aménagements au droit des zones de développement à venir.

Ces emplacements réservés concernent :

- Des aménagements de voiries existantes en particulier pour résorber des problèmes de sécurité et pour faciliter un plus grand partage de l'espace viaire.
- Des aménagements de modes doux en particulier ceux concernant.
- La réalisation d'équipements publics (extension du cimetière et espaces de stockage des containers de déchets.)

Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface en m ²
ER01	Extension du cimetière	Commune	3127
ER02	Accès piste de sport (largeur : 4 m)	Commune	177
ER03	Giratoire	Commune	1456
ER04	Élargissement de la voirie (largeur : 3 m)	Commune	110
ER05	Élargissement de la voirie	Commune	99
ER06	Aménagement d'un parcours mode doux (largeur : 5 m)	Commune	1964
ER07	Plateforme pour container de déchets et espace public	Commune	786





L'intégration des risques naturels et des nuisances.

- Inondation

La prise en compte des risques dans le projet territorial est déjà réalisée à travers le PPRI, annexé au PLU.

- Canalisations de transport de matières dangereuses.

Les canalisations de gaz naturel sont exploitées par GRTgaz. Elles sont situées au Nord-Ouest de la commune, au bord du Rhône et tout au Nord de Saint-Vallier.

Cette canalisation a fait l'objet d'une servitude d'utilité publique mise en place par arrêté préfectoral du 29 nov. 2016. Cette servitude prend en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Cette servitude est annexée au PLU et s'impose aux autorisations du droit du sol.

La compatibilité avec le SCOT

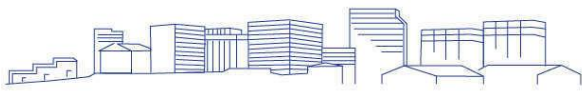
Cette compatibilité est analysée au regard du SCOT des Rives du Rhône que la commune intègre.

Légende :

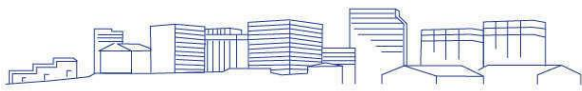
	Non concerné. Le PLU n'a pas de relation
	Le PLU contribue positivement au programme
	Le PLU peut présenter des divergences et des points de vigilance sont soulevés
	Le PLU ne traite pas d'un thème relevant de son champ de compétence (manque)
	Les dispositions n'entrent pas dans le champ de compétence réglementaire du PLU



Orientations principales du SCOT (DOO)		Partie 1 : Valoriser les différentes formes d'économies locales
<p>Mettre en œuvre des politiques d'aménagement économique innovantes, dans une logique de performance environnementale</p>		<p>Le SCOT prévoit de mettre l'accent sur le renouvellement et la densification des espaces d'activités existants par la mobilisation des espaces disponibles dans les zones d'activité déjà aménagées, et par la densification des zones d'activités via leur réaménagement</p> <p>Le PLU intègre ces dimensions : l'analyse des espaces résiduels dans les zones existantes montre que les surfaces encore disponibles sont très réduites. Mais la CCPDA développe par ailleurs des ZAE dans le cadre de sa politique de développement économique.</p> <p>Concernant la densification, le PLU a libéré de nombreuses règles d'implantation dans les espaces économiques de façon à favoriser une optimisation du terrain.</p> <p>Tendre vers une meilleure efficacité foncière des projets économiques, Les projets de zones d'activité (créations ou extensions) intègrent des objectifs d'efficacité foncière, via la rationalisation de l'utilisation du sol et la densification de ces espaces. À ce titre, la mutualisation des aires de stationnement, dès qu'elle est possible, figure parmi les mesures à mettre en place.</p> <p>Cf chapitre précédent.</p> <p>Concernant la mutualisation des stationnements, cette dimension est recherchée par la CCPDA par la mise en place d'espaces d'accueil communs permettant de répondre à une partie des besoins en stationnement. On rappellera toutefois que la mutualisation générale des stationnements se heurte aujourd'hui à la réalité pragmatique de terrain des domanialités des sites sur lesquels ils sont situés, aux problématiques de sécurité des entreprises, qui clôturent leurs tènements.</p> <p>Optimiser la qualité environnementale des espaces d'activité et optimiser l'intégration paysagère des espaces d'activité</p> <p>Les aménagements des ZAE sont anciens et peu qualitatifs en dehors du site Interval. Le PLU prévoit des dispositions qui devraient permettre au fur et à mesure des évolutions des activités présentes de remonter la qualité d'accueil des ZAE (prescriptions en matière de clôture, de traitement paysager des abords de voies, de stationnement)</p> <p>Concernant les corridors écologiques, ils sont tous intégrés dans les zones naturelles et ne concernent pas des espaces de développement économique inscrits au PLU.</p> <p>Qualifier les espaces économiques pour mieux répondre aux attentes des entreprises & des salariés : L'aménagement des espaces économiques (création ou extension d'espaces existants) intègre le développement de solutions de mobilités alternatives à la voiture individuelle et afin de faciliter les transmissions d'entreprises, les règlements de PLU et/ou de zones interdisent la construction de logements d'habitation</p> <p>La commune de St Vallier ne dispose pas de transport collectif urbain. Toutefois le PLU prévoit dans le PADD de renforcer les liaisons entre les ZAE, le centre, les équipements et la gare. Ces aménagements pourront se réaliser à partir des emprises existantes pour leur majorité.</p> <p>Le PLU interdit les nouvelles constructions d'habitation dans les espaces des zones d'activités,.</p>
<p>Prévoir le développement des espaces de développement économique, aux différentes échelles</p>		<p>Valoriser les grands sites de développement économique d'envergure métropolitaine / régionale, et les sites structurants rayonnant à l'échelle du SCOT</p> <p>Ces sites identifiés par le SCOT ne concernent pas Saint Vallier.</p>



<p>Orientations principales du SCOT (DOO)</p>		<p>Partie 1 : Valoriser les différentes formes d'économies locales</p>
<p>Prévoir le développement des espaces de développement économique, aux différentes échelles</p>		<p>Disponibilités et capacités de développement dans les sites d'échelle SCOT : <i>Les sites identifiés par le SCOT ne concernent pas Saint Vallier.</i></p> <p>Anticiper le développement des espaces économiques pour les activités locales Disponibilités et capacités de développement pour les sites de bassin de vie et les sites locaux</p> <p><i>La mise en en place de schéma d'accueil des entreprises préconisée par le SCOT ne relève pas du champ du PLU mais de la politique de développement économique de l'EPCI. Mais il faut noter que ce schéma a été mis en place sur la CCPDA. De même les disponibilités inscrites à l'échelle des EPCI ne concerne pas le champ d'intervention du PLU communal.</i></p>
<p>Faciliter le développement des activités tertiaires et de services</p>		<p>Les activités tertiaires et de services sont localisées de façon préférentielle dans les centres urbains, afin de renforcer la mixité fonctionnelle des espaces urbains. Des mesures doivent notamment être prises afin d'offrir des possibilités de changement d'usage en pied d'immeuble en veillant, dès que possible, à l'installation d'activités artisanales commerciales, tertiaires ou de services, qui participent à l'animation et à la redynamisation des centres-villes</p> <p><i>Le PLU identifie clairement dans le règlement graphique et écrit les centralités multifonctionnelles et met en place des linéaires de préservation des activités en pied de construction dans le centre historique marchand.</i></p>
<p>Equilibrer et stabiliser l'offre commerciale</p>		<p>Le SCOT a mis en place un DAAC visant à privilégier le développement commercial dans les centres et sur certains pôles périphériques. Ainsi les centralités urbaines et villageoises constituent les lieux préférentiels d'implantation des commerces. Polariser les nouveaux développements dans les centralités et les localisations de périphérie (éviter les développements commerciaux linéaires le long des grands axes de circulation)</p> <p><i>Le PLU de Saint Vallier ne prévoit pas de développement commercial périphérique nouveau. Il protège les linéaires marchands du centre, et interdit les nouvelles implantations commerciales dans les secteurs à dominante résidentielle. En cohérence avec le SCOT le PLU définit une surface minimale de vente pour les surfaces commerciales périphériques de la façon suivante :</i> <i>« La sous-destination Artisanat et commerce de détail est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :</i> <i>La sous-destination Artisanat et commerce de détail est autorisée <u>uniquement</u> dans les conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Dans le cadre de l'extension des constructions existantes de cette sous-destination. Dans ce cas l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante avant travaux.</i> - <i>Pour les locaux d'exposition vente liés aux activités implantées dans la zone. Dans ce cas ces locaux devront être intégrés au volume de la construction principale et leur surface de plancher ne peut pas dépasser 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité de production.</i> - <i>Par conséquent les changements de destination et de sous-destinations vers cette sous-destination sont interdits.».</i> <p><i>Le PLU n'autorise pas de nouveaux commerces le long de la RN7.</i></p> <p>La qualité urbaine et architecturale des polarités commerciales : une attention particulière doit être portée à l'intégration des activités commerciales à leur environnement (matériaux adaptés, définition de hauteurs minimales et maximales, de gammes de couleurs, de format et typologie d'enseignes</p> <p><i>Il ne relève pas du champ d'intervention du PLU de définir des matériaux ni de réglementer les enseignes. D'autres dispositifs sont mis en place en dehors du champ de l'urbanisme réglementaire (Cahier des charges, RLP)</i></p>



Orientations principales du SCOT (DOO)		Partie 1 : Valoriser les différentes formes d'économies locales
Soutenir et consolider l'activité agricole et sylvicole		<p>Assurer le maintien d'une agriculture multifonctionnelle <i>Le PLU a largement intégré la dimension de préservation des exploitations et des terres agricoles, en limitant les extensions urbaines : aucun secteur de développement ne concerne des territoires agricole). De plus le PLU met en place des mesures permettant la reconquête agricole du coteau (Secteur Ap, absence de protection des friches boisées)</i> <i>On rappellera par ailleurs que Saint Vallier n'est pas un territoire sylvicole. Les boisements sont résiduels et ne concernent que des enjeux écologiques ou paysagers.</i></p>
Promouvoir le tourisme et la culture comme outil de développement économique du territoire		<p>Concevoir une offre complète mettant en valeur les atouts touristiques du territoire <i>Il ne relève pas du champ de l'urbanisme réglementaire du PLU de définir une politique touristique. Mais le PLU vient en appui du projet communal en préservant les éléments qui peuvent être supports de développement touristique et des loisirs, le patrimoine du centre historique, la poursuite de la valorisation de la Via Rhôna (connexions, espaces de loisirs proches etc.), sa mise en lien avec la gare qui peut devenir un point d'entrée touristique.</i></p>



<p>Orientations principales du SCOT (DOO)</p>		<p>Partie 2 : Intégrer les composantes environnementales et paysagères dans le développement du territoire</p>
<p>Préserver les grands équilibres du paysage</p>		<p>La valorisation du Rhône :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation des bords de fleuve de toute urbanisation dans les secteurs à dominante naturelle ou agricole, Le maintien de séquences paysagères non bâties ouvrant les perspectives vers la vallée du Rhône Le maintien des points de vue sur le grand paysage, le maintien des séquences de co-visibilité d'une rive à l'autre <p>Le PLU n'inscrit pas de nouveaux développements au bord du Rhône qui est par ailleurs sur la commune déjà très urbanisé. Le maintien des fenêtres sur le Rhône est aussi prévu par le PLU avec la protection des différents jardins qui donnent sur le quai</p> <p>Valoriser les grandes perceptions visuelles, Préserver les grands équilibres entre espaces bâtis et non bâtis, qui rythment le territoire, Bien inscrire les espaces bâtis dans leur site, Traiter qualitativement les limites entre le bâti et la campagne, les entrées et les traversées de bourgs, Valoriser l'architecture traditionnelle remarquable, L'aménagement des entrées d'agglomération structurantes, et des entrées urbaines à requalifier en priorité</p> <p>Le PLU et les études de requalification urbaine en cours ont intégré cette dimension du paysage et du patrimoine en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoyant la requalification de l'entrée Nord qui sera amorcée avec la friche Châtain. - Inscrivant dans les OAP un traitement végétalisé de l'espace urbain à produire - En préservant les éléments patrimoniaux végétaux et bâtis majeurs par l'utilisation des articles L151-19 et 23 (les différentes typologies de jardins exposées ci-avant par exemple) - Le PLU n'inscrit aucun développement sur le coteau, ou le plateau. Les lignes de crêtes sont préservées. Il préserve les éléments patrimoniaux remarquables en complément du SPR (CF chapitres précédents). - Le SPR en cours de finalisation permet de traduire la volonté de revalorisation du patrimoine bâti.
<p>Maintenir voire améliorer la richesse et la fonctionnalité écologique du territoire</p>		<p>Les cœurs verts, Les réservoirs de biodiversité à protection forte St Vallier n'est pas identifiée à ce titre</p> <hr/> <p>Les réservoirs de biodiversité d'enjeu régional ou local, maintenir les fonctions écologiques des zones forestières et boisées, Protéger et restaurer les ripisylves de part et d'autre des cours d'eau, Le maintien des corridors écologiques d'enjeu régional et d'enjeu local, le maintien de la connexion entre les cours d'eau structurants</p> <p>Le PLU a identifié l'ensemble des éléments supports de la trame verte et bleue et les a protégés : zones naturelles le long des cours d'eau, et pour les fonctionnalités écologiques majeures, identification au titre des éléments remarquables écologiques et du paysage les supports de la trame verte et bleue : ripisylves et pelouses sèches. Aucun développement urbain n'est prévu sur les espaces à enjeux écologiques qui ne sont donc pas menacés.</p> <p>La connexion entre la Galaure, ses petits affluents et le Rhône est maintenue et prise en compte par une zonage N.</p> <hr/> <p>Un urbanisme intégrant les principes de « biodiversité positive</p> <p>Le PLU a intégré ces dispositions en inscrivant des mesures réglementaires incitatives pour la végétalisation urbaine (Toitures, espaces extérieurs, stationnements etc.) avec notamment la mise en place d'un coefficient de biotope.</p>



<p>Orientations principales du SCOT (DOO)</p>		<p>Partie 2 : Intégrer les composantes environnementales et paysagères dans le développement du territoire</p>
<p>Prendre en compte la vulnérabilité de la ressource en eau dans les choix de développement</p>		<p>Préserver les espaces stratégiques pour la ressource en eau, Protéger les milieux humides et aquatiques Le PLU a intégré cette problématique par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'identification des milieux humides en zone naturelle - La préservation des cours d'eau et de leurs abords en zone naturelle - La commune n'est pas concernée par des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau. <p>Améliorer la gestion des eaux usées et pluviales</p> <p>Le PLU n'inscrit pas de nouveaux développements en dehors des espaces déjà desservis par les réseaux collectifs. La STEP est actuellement largement dimensionnée pour traiter les effluents prévus par le développement à venir. Le PLU prévoit des dispositions réglementaires en vue de la limitation de l'imperméabilisation des sols et en vue d'une infiltration renforcées lorsque la nature du sous-sol le permet.</p>
<p>Valoriser les et nombreuses ressources du territoire</p>		<p>Limiter la consommation d'espace par rapport aux périodes passées Le PLU ne prévoit aucune extension hors de l'enveloppe déjà bâtie et que plus de 60 % du développement est prévu en renouvellement urbain.</p> <p>Les déchets : une nouvelle ressource à valoriser Cette dimension relève de politiques publiques autres que celles du champ de l'urbanisme réglementaire du PLU</p> <p>Veiller à une exploitation des carrières respectueuse de l'environnement tout en maintenant un approvisionnement local Le PLU n'inscrit pas réglementairement de développement de carrières, la ressource n'étant pas présente sur la commune. Toutefois on rappelle que la zone d'activités CNR est dédiée aux activités en lien avec le Rhône et notamment les matériaux.</p>
<p>Limiter la vulnérabilité et l'exposition des populations aux risques et nuisances</p>		<p>Intégrer les risques Le plu intègre l'ensemble des risques identifiés sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risque d'inondations déjà pris en compte par le PPRI. - Risque feux de forêt réel sur le coteau : pas de nouveaux développement, et absence de protection des friches boisées facilitant leur entretien. <p>Prendre en compte l'exposition aux pollutions et nuisances sonores dans les choix de développement La commune est traversée par la RN7 et la voie ferrée qui sillonnent l'espace urbain construit. Le PLU en appuyant le développement sur la requalification du tissu bâti existant, 'accroît pas l'exposition aux nuisances, celles-ci étant largement présentes. Par contre le PLU vise à un retraitement de la RN7 dans une approche plus urbaine, plus végétalisée qui devrait permettre un ralentissement des circulations et une réduction de la nuisance qui en découle. Toutefois on rappelle que ces deux infrastructures dépendent de la gestion de l'Etat et non de la compétence communale.</p> <p>La plus grande frugalité dans l'aménagement du territoire, Accroître la production d'énergie renouvelable et s'adapter au changement climatique</p> <p>Le PLU a intégré cette problématique en facilitant réglementairement la conception bioclimatique des constructions. Il intègre dans son règlement les dispositifs de production des énergies renouvelables, facilite les isolations extérieures. Les OAP permettent de développer un habitat bénéficiant des éléments d'éclairage et d'ensoleillement favorables.</p> <p>On rappellera toutefois que dans les secteurs concernés par les avis de l'ABF, les dispositifs de production des ENR, les isolations par les façades et certaines menuiseries sont interdits par les ABF dans le cadre de leurs prérogatives. On rappellera aussi par ailleurs que la nouvelle réglementation environnementale remplaçant la RT2012 entre en vigueur en 2020 et qu'elle va imposer à toute construction neuve des normes énergétiques et environnementales très fortes avec production d'énergie, la prise en compte de l'empreinte carbone, les émissions de gaz à effet de serre etc</p>



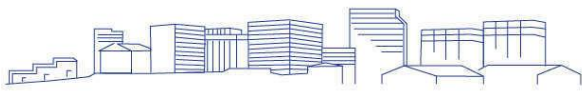
Orientations principales du SCOT (DOO)		Partie3 : Améliorer les conditions d'accessibilité et de mobilité pour les habitants et les entreprises
Valoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle		<p>Améliorer les conditions de mobilité sur tout le territoire, Une armature territoriale favorable à la réduction des déplacements, le développement des modes doux, Développer une politique de stationnement économe en espace et articulée avec les dessertes en transports en commun et modes doux Pérenniser une offre attractive de transports alternatifs à la voiture individuelle, appuyée sur l'armature urbaine du territoire</p> <p>Le PLU a intégré cette problématique en imposant dans les OAP des perméabilités pour les modes doux permettant de relier plus rapidement les axes structurants et les quartiers avoisinants., notamment vers la gare et la RN7 sur laquelle il sera nécessaire devra à terme développer un parcours Nord Sud sécurisé en modes actifs (réduction des gabarits de voie, aménagements ralentissant la circulation : toutefois ces aménagements ne sont pas prévus aujourd'hui par l'Etat au regard de l'absence de voie déviant les flux de la ville.</p> <p>Il est prévu à terme une plus grande connexion Est ouest des quartiers permettant de relier la Via Rhôna ou le Rhône, notamment depuis le secteur de rénovation urbaine des Liora Les Rioux.</p>
Améliorer les conditions d'accessibilité sur le territoire, en s'appuyant sur les infrastructures		<p>L'aménagement des pôles gare Le secteur de la gare est valorisé dans le cadre d'une densification urbaine du bâti sur la friche Châtain : .</p> <p>Valoriser l'axe Nord Sud, dorsale de la mobilité La commune n'est pas concernée sur son territoire par les projets d'aménagement des nouveaux diffuseurs à l'échelle du SCOT.</p> <p>Améliorer les liaisons Est Ouest et désenclaver les espaces les moins accessibles, avec notamment le projet de mise à 2x2 voies de la RD 519 de Chanas à Rives Ces aménagements ne relèvent pas du champ de compétence du PLU. La commune n'est pas concernée sur son territoire par les infrastructures définies par le SCOT, bien qu'un nouveau franchissement soit prévu plus au Nord.</p> <p>Organiser les flux de marchandises en promouvant la multimodalité La gare de St Vallier n'est y pas un point de déploiement des marchandises.</p>
Atténuer les nuisances du trafic routier		<p>Améliorer les conditions de circulation au niveau de l'agglomération viennoise, Améliorer les conditions de circulation au niveau de l'agglomération Roussillon Saint Rambert, Optimiser la gestion des flux sur l'ex-RN86 en rive droite, Ne pas augmenter les circulations sur les axes d'accès au plateau insuffisamment calibrés</p> <p>La commune n'est pas concernée par ces dispositions</p>



<p>Orientations principales du SCOT (DOO)</p>		<p>Partie 4 : Offrir des logements à tous dans des cadres de vie diversifiés, tous de qualité</p>
<p>Accueillir les habitants en ville et en campagne</p>		<p>L'objectif maximal de production de logements pour les polarités intermédiaires est fixé à 6 logements / an / 1 000 habitants (avec une densité moyenne de 30 logements par hectare).</p> <p>La commune est marquée par un fort potentiel de renouvellement urbain et des espaces de taille significative non bâtis présents en partie Sud de la ville associés à des secteurs potentiels de renouvellement urbain. Sans ouvrir de terrain à la construction en dehors de l'enveloppe bâtie, les capacités théoriques de construction (sans prise en compte de la rétention foncière) permettent de dépasser un peu les objectifs chiffrés du SCOT. Mais comme indiqué dans les chapitres précédents, les sites de développement sont tous dans l'enveloppe bâtie sans enjeu agricole ou naturel et rien ne peut justifier leur classement en zone A ou N. Toutefois, les difficultés opérationnelles de mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain laissent penser que ces capacités existantes dans l'espace bâti ne seront pas forcément opérationnelles dans le temps du PLU. D'autre part la rénovation urbaine et la déconstruction de logements va nécessiter aussi de reconstituer cette offre dans le temps du PLU.</p> <p>Le PLU à travers les OAP a appliqué une densité globalement supérieure à celle prévue par le SCOT sur les tènements de taille significative au regard de la situation urbaine des tènements concernés.</p>
<p>Bâtir pour tous et pour mieux vivre ensemble</p>		<p>Augmenter la part des logements locatifs abordables : 'une part minimale de 20% de logements locatifs abordables parmi l'ensemble des nouveaux logements, dans les polarités d'agglomération et intermédiaires non concernées par les obligations de production de logements sociaux de la loi SRU</p> <p>Le PLU impose sur les zones U et AU une part minimale de 20% de production de logements locatifs sociaux sur les opérations de taille significative</p>
		<p>Adapter l'offre aux besoins spécifiques identifiés</p> <p>Cette disposition concerne le PLH déjà mis en place sur le territoire de la CCPDA</p>
<p>Donner la priorité au renouvellement urbain et à l'adaptation du parc existant</p>		<p>Faire dans le tissu urbain existant, Urbanisation des dents creuses, Stimuler la rénovation dans le parc ancien</p> <p>La commune dispose d'un parc historique de qualité patrimoniale importante, présentant de nombreux logements vacants. Le PLU facilite la requalification de ce parc en limitant les exigences en matière de stationnement, notamment. La requalification de ce parc repose sur des opérations incitatives hors champ du PLU (OPAHRU en cours).</p> <p>Le PLU par ailleurs identifie en zone B du règlement des formes urbaines, un espace autour du centre historique qui pourra être densifié par les règles mises en place (hauteurs, implantations etc.). Ces règles sont favorables aux opérations de renouvellement urbain qui pourront trouver une économie opérationnelle viable. Elles sont accompagnées des OAP (partie sud de la ville) pour inciter à une cohérence urbaine globale.</p> <p>Le PLU ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation résidentielle en dehors de l'enveloppe déjà urbanisée.</p> <p>Il est aussi rappelé que le PLU favorise l'urbanisation organisée des « dents creuses » dans un respect des qualités des sites. Les dents creuses de taille significative ont été identifiées et organisées dans le cadre de l'OAP Sud en particulier en complément des dispositions réglementaires.</p>



<p>Orientations principales du SCOT (DOO)</p>		<p>Partie 4 : Offrir des logements à tous dans des cadres de vie diversifiés, tous de qualité</p>
<p>Optimiser l'efficacité foncière et la qualité architecturale et urbaine des nouveaux projets d'habitat</p>		<p>Promouvoir des formes urbaines variées, et limiter la consommation foncière, Rompre avec la dispersion de l'habitat, Favoriser le développement d'un urbanisme de projet</p> <p><i>Le PLU prévoit à travers les OAP au-delà de la densité supérieure à 30 logts/ha la mise en place de formes urbaines et de produits logements variés : collectif, intermédiaire, maisons de ville, individuel classique.</i></p> <p><i>Le PLU ne prévoit aucune dispersion de l'habitat, l'ensemble des secteurs de développement étant inscrit dans les enveloppes bâties.</i></p> <p><i>Le PLU met en place des OAP sur l'ensemble des tènements de développement de taille significative et prévoit les programmes, la trame viaire et les espaces publics, l'intégration de trame verte paysagère</i></p>
<p>Mettre en place des politiques publiques permettant la maîtrise du foncier</p>		<p>Les PLH ou les PLUiH élaborés par les intercommunalités comportent un volet « foncier</p> <p><i>Ces dispositions ne concernent pas le PLU communal</i></p>
<p>Conforter l'offre de services en cohérence avec les politiques de développement résidentiel</p>		<p>Les établissements spécialisés dans l'accueil des personnes âgées, les maisons médicales, les écoles et services à la petite enfance et autres équipements publics de proximité se localisent prioritairement dans les centralités, Les nouveaux équipements structurants de rayonnement intercommunal, doivent s'implanter dans les agglomérations et pôles urbains du territoire.</p> <p><i>La commune de Saint Vallier est une centralité disposant d'une armature en équipements très importante à rayonnement supra communal. Le projet communal prévoit de faciliter les évolutions, extensions des équipements existants. Quand ils composent des grands ensembles homogènes à vocation quasi unique d'équipements le PLU les identifie de façon spécifique pour faciliter leurs évolutions.</i></p>



La cohérence avec les capacités d'assainissement

La commune de Saint Vallier dispose d'une STEP aux normes et de capacités importantes. La station d'épuration de 16 300 EH présente des rendements très satisfaisants. Elle traite moins de 8400 EH.

Le développement démographique si toutes les capacités de développement de la commune étaient utilisées (y compris les divisions parcellaires possibles mais pas forcément probables) avec le raccordement des nouvelles constructions (décomptés les logements servant au desserrement démographique) porterait la population supplémentaire raccordée à environ 700 habitants supplémentaires.

Avec la nouvelle population potentielle possible avec le PLU, la STEP traiterait environ 9100 EH.

Le nombre d'EH traités reste encore bien en deçà des capacités résiduelles de la STEP.

10 Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

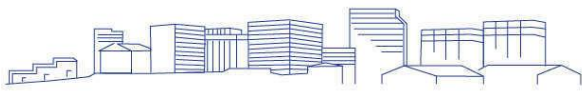
L'article L153-27 du code de l'urbanisme prévoit que « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, »

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

Les indicateurs définis sont les suivants par un suivi des permis de construire et des surfaces aménagées :

- Mesure des densités de construction des secteurs d'OAP en nombre de logements/ha au regard de la densité moyenne par typologie de construction, préconisée par les OAP ;
- Nombre de logements construits ;
- Nombre de logements sociaux construits ;
- Nombre de logements abordables produits (accession sociale en PTZ, PSLA ou dispositif équivalent).

Les indicateurs au titre du suivi de la préservation des milieux d'intérêt écologique sont précisés dans le chapitre suivant.



11 La préservation et la mise en valeur de l'environnement, les incidences et effets attendus de la mise en œuvre du PLU

Le PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale suite à la décision de l'autorité environnementale.

Ce chapitre a donc pour objectif de présenter les éléments de préservation et de mise en valeur de l'environnement et les effets potentiels de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

11.1 Les effets du projet de PLU sur l'environnement et les mesures d'évitement, réduction et compensation mises en place

L'occupation des sols et les milieux naturels

Rappel des enjeux

La commune de Saint Vallier est couverte par des milieux naturels présentant un intérêt écologique sur les secteurs suivants :

- Les pelouses sèches du coteau, qui constituent des habitats d'intérêt communautaire
- Les zones humides associées à la vallée de la Galaure,
- Des corridors écologiques (voir carte ci-jointe) constituant la trame verte et bleue de la commune.

Les effets du PLU sur les milieux naturels

Les principaux réservoirs de biodiversité sont protégés dans le cadre du PLU par un zonage naturel : il s'agit des principaux corridors (chevelu hydrographique, zones humides) et des espaces de perméabilités structurants (coteaux). La zone N ne permet pas de nouvelles constructions (uniquement la gestion des habitations existantes par extensions et annexes limitées en taille et proches de l'habitation) ce qui permet la protection des fonctionnalités.

Les boisements des ripisylves et les pelouses sèches sont identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les corridors écologiques identifiés dans le diagnostic sont protégés par un zonage naturel ou agricole.

Enfin, les éléments de trame verte urbaine sont également préservés (voir chapitre lié au paysage et au patrimoine) : en plus de contribuer à la qualité du cadre paysager, ils sont favorables à la biodiversité

Rappel des dispositions applicables aux éléments remarquables

Les continuums végétaux des ripisylves

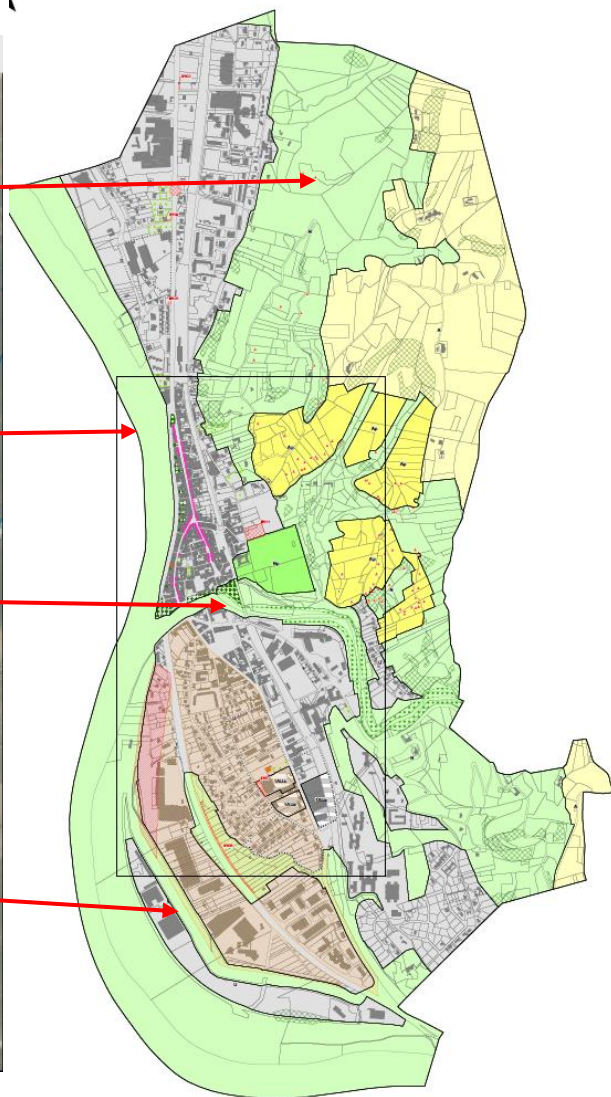
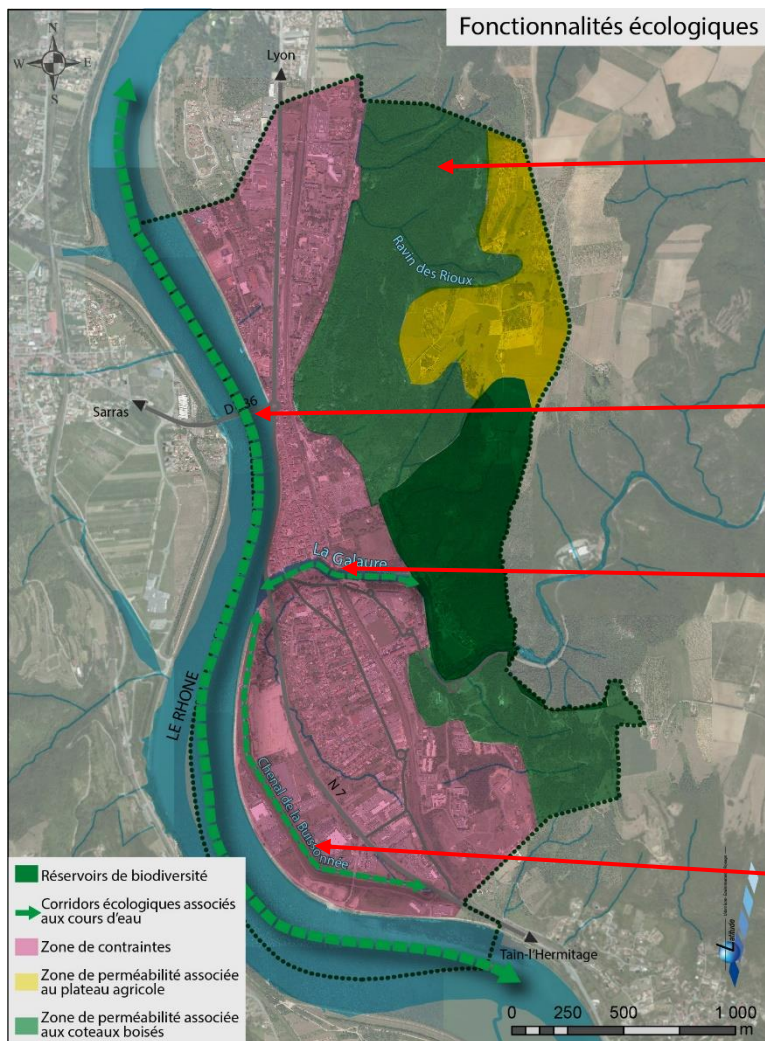
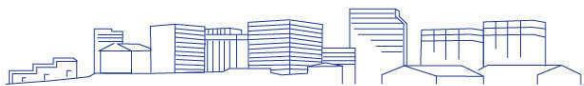
Les continuums végétaux (haies et ripisylves) identifiés, ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est rendue inévitable par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques (aménagements hydrauliques).

Dans ce cas, toute intervention sur un de ces éléments identifiés est soumise à déclaration préalable.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces continuums et ripisylves protégés au titre de l'article L.151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes.

Les pelouses sèches

Toute pelouse sèche identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni être remblayée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à sa valorisation (sentiers, parcours de découverte, valorisation agro-touristique...) sont admis sous réserve d'assurer les conditions de conservation ou de reconstitution des milieux naturels présents



Les milieux naturels, les corridors identifiés dans le diagnostic et leur prise en compte par le zonage



L'activité agricole

Rappel des enjeux

La production agricole principale de la commune est l'arboriculture. En 2018, 3 exploitations agricoles professionnelles ont été identifiées sur la commune. Les surfaces agricoles occupent une très faible superficie au Nord Est du territoire communal.

Les effets du PLU sur l'activité agricole

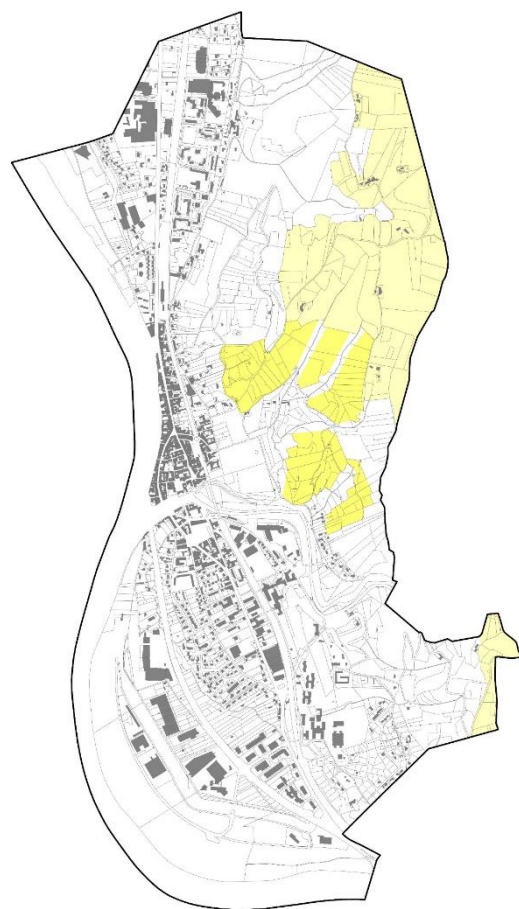
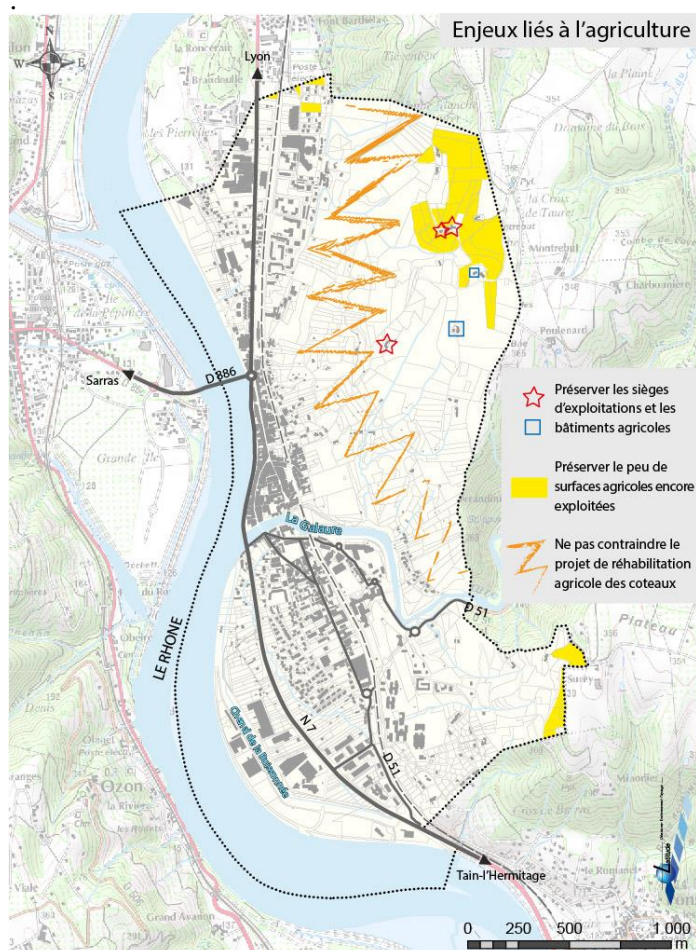
La zone agricole est mise en place sur les secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant occupés majoritairement par les activités agricoles professionnelles.

Elle intègre l'ensemble des sièges d'exploitation professionnels identifiés dans le cadre du diagnostic.

La zone agricole intègre aussi la première tranche de réhabilitation agricole des coteaux dans une zone Ap.

Le PLU aura donc pour effet de préserver le potentiel de production agricole de la commune.

Enfin, le zonage du PLU n'identifie aucun changement de destination ni STECAL.



Les enjeux agricoles identifiés dans le diagnostic et la prise en compte par le zonage A



Les ressources physiques (eau air, et énergie)

Rappel des enjeux

La commune de Saint-Vallier n'intègre aucun schéma d'aménagement et de gestion des eaux. Aucun captage d'eau potable n'est recensé sur la commune.

Enfin, la commune de Saint Vallier dispose d'une STEP aux normes et de capacités importantes. La station d'épuration de 16300 EH présente des rendements très satisfaisants.

Les effets du PLU sur les ressources physiques

Le PLU prévoit une croissance démographique de 0.8%/an. Cette augmentation de la population va entraîner une augmentation des rejets en direction des cours d'eau, du volume de déchets, des émissions de CO₂.

Les espaces fonctionnement des cours d'eau ont tous été classés en zone naturelle dans le PLU, permettant de préserver la ressource en eau.

Les objectifs de densification permettent d'optimiser les réseaux déjà existants limiter l'impact sur le milieu naturel. En ce qui concerne la consommation d'eau potable, la ressource en eau sur le territoire est en quantité suffisante pour satisfaire les besoins pour l'alimentation en eau potable. Concernant les eaux usées, le PLU impose le raccordement des nouvelles constructions à un réseau public d'assainissement ainsi qu'une gestion des eaux pluviales à la parcelle dans les secteurs de développement, ce qui contribue à préserver la ressource.

D'autre part, le développement démographique, si toutes les capacités de développement de la commune étaient utilisées porterait la population supplémentaire raccordée à environ 700 habitants.

Avec la nouvelle population potentielle possible avec le PLU, la STEP traiterait environ 9100 EH. Le nombre d'EH traités reste encore bien en deçà des capacités résiduelles de la STEP.

En ce qui concerne le volet énergétique, les développements résidentiels à venir prévus par le PLU avec une forme urbaine plus compacte et l'incitation à un habitat de qualité environnementale devraient permettre une moindre dépense énergétique. Enfin, la création de cheminements piétons dans les secteurs de développement et la densification urbaine de la friche Châtain à proximité immédiate de la gare aura pour effets de limiter les circulations automobiles et donc les émissions de polluants.

Le paysage et le patrimoine

Rappel des enjeux

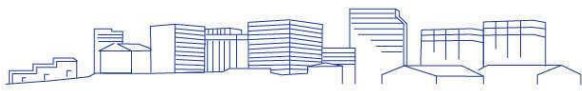
Les enjeux liés au paysage et au patrimoine concernent notamment,

- La requalification du coteau en friche pour retrouver un paysage agricole traditionnel des terrasses
- Des éléments de patrimoine bâti et l'ensemble urbain patrimonial du centre
- L'aménagement des de l'entrée Nord de ville peu qualitative.
- Le maintien de la végétalisation du centre-ville et la constitution d'une trame verte paysagère dans les espaces de densification,

Les effets du PLU sur le paysage et le patrimoine

Le paysage et le cadre patrimonial de la commune seront préservés. Les éléments paysagers et patrimoniaux de la commune ont en effet été préservés dans le PLU. Il s'agit :

- Des ensembles patrimoniaux remarquables de belles demeures et parcs identifiés au titre de l'article L151-19. Sur les sites identifiés la protection porte à la fois sur le bâti et sur le parc ou jardin associé.
- Des jardins urbains identifiés au titre de l'article L151-19 permettant de maintenir ces espaces traditionnels accompagnant le bâti historique en particulier sur le quai.
- La mise en place de la zone Np sur l'ensemble du château et de son parc.
- La préservation par le règlement graphique et écrit des formes urbaines historiques, du centre.



Les dispositions associées à ces éléments visent à préserver les constructions, ou espaces non bâtis de qualité et à l'identité locale, historique ou paysagère affirmée.

Enfin, des aménagements paysagers ont été prévus dans les secteurs de développement (à travers les OAP). Ces mesures contribuent grandement à limiter l'impact paysager des aménagements urbains.

Parallèlement et au-delà du PLU, les réflexions et opérations sont engagées dans le même objectif à travers le SPR, l'OPAH RU, l'étude Châtain sur la requalification Nord, le projet Val'ère portant à la fois sur la requalification urbaine de Liora/Les Rioux et du centre.

Les risques et nuisances

Le PPRI intègre le risque inondation qui apparaît être le plus risque le plus important sur la commune. Le PLU facilite la reconquête agricole des coteaux et donc à terme la limitation du risque incendie.

L'impact du PLU sur les risques naturels est donc nul.

La consommation foncière

Le PLU circonscrit le développement à l'enveloppe bâtie ou aménagée existante sans aucune extension urbaine au-delà de cette enveloppe. La consommation foncière est donc nulle.



11.2 Les secteurs de développement : quel impact sur l'environnement et l'activité agricole ?

OAP - St Vallier Sud	
L'occupation des sols et les milieux naturels	<p>Localisé en partie Sud de la ville, le secteur est entièrement urbanisé.</p> <p>Les espaces non bâtis intégrés à l'OAP sont tous enclavés dans l'urbanisation. Ils sont principalement constitués de jardins ou d'espaces privatifs liés à des constructions de la zone.</p> <p>L'aménagement de ce site, en renouvellement urbain, et utilisation des dents creuses dans une organisation globale va permettre notamment la création d'espaces verts en accompagnement de l'urbanisation en particulier dans le cadre de l'aménagement de nouveaux parcours en modes actifs traversant le site et en front de voie.</p>
L'activité agricole	<p>Aucune activité agricole n'a été recensée. Aucune terre agricole n'est présente.</p>
Les ressources physiques (eau air, et énergie)	<p>La création de logements va conduire à une augmentation de la pression sur la ressource en eau (eau potable et assainissement) et une augmentation des rejets de CO2 dans l'atmosphère. Néanmoins, le site est desservi par les réseaux d'assainissement et d'eau potable (et intégré dans le zonage d'assainissement collectif), ce qui limite l'impact sur la ressource.</p> <p>D'autre part, la création de plusieurs cheminements piétons va permettre d'offrir une alternative à l'utilisation de l'automobile et donc les rejets de CO2 dans l'atmosphère.</p> <p>De même le maintien d'une polarité commerçante de proximité dans un quartier amené à se développer va aussi limiter les déplacements automobiles vers la périphérie</p>
Le paysage et le patrimoine	<p>Le site présente à l'heure actuelle une qualité paysagère très limitée, principalement liée à la présence du cours d'eau en partie Sud.</p> <p>L'OAP prévoit la valorisation paysagère de ce chenal dans un espace vert à usage récréatif de promenade.</p> <p>Des dispositions d'intégration paysagère ont été prises visant à améliorer le cadre paysager du site :</p> <ul style="list-style-type: none">- Mise en place d'espaces végétalisés entre les espaces déjà urbanisés permettant d'intégrer l'opération à son environnement- Implantations permettant de définir et de qualifier la voie
Les risques et nuisances	<p>Le site n'est pas impacté par des nuisances sonores importantes ni des risques connus</p>



OAP - Châtain	
L'occupation des sols et les milieux naturels	<p>Localisé en entrée Nord de la ville, le site est une ancienne friche. Les bâtiments ont été déconstruits dans le cadre d'une mission de portage par EPORA.</p> <p>Il n'y a aucun milieu naturel d'intérêt sur cet ancien site industriel.</p> <p>L'aménagement de ce site, en renouvellement urbain, va permettre notamment l'aménagement d'espaces verts en accompagnement de l'urbanisation, ainsi que la création de maillages en modes d'actifs à l'échelle du piéton facilitant les déplacements quotidiens.</p>
L'activité agricole	<p>Aucune activité agricole n'a été recensée. Aucune terre agricole n'est présente.</p>
Les ressources physiques (eau, air, et énergie)	<p>La création de logements va conduire à une augmentation de la pression sur la ressource en eau (eau potable et assainissement) et une augmentation des rejets de CO2 dans l'atmosphère. Néanmoins, le site est desservi par les réseaux d'assainissement et d'eau potable (et intégré dans le zonage d'assainissement collectif), ce qui limite l'impact sur la ressource.</p> <p>D'autre part, la création de plusieurs cheminements piétons va permettre d'offrir une alternative à l'utilisation de l'automobile et donc les rejets de CO2 dans l'atmosphère.</p> <p>La densification résidentielle proche de la gare qui est en face du site, va aussi faciliter la mobilité des actifs en transports collectifs vers les pôles économiques extérieurs et contribuer ainsi à la maîtrise de l'augmentation des flux automobiles et des pollutions induites.</p> <p>La requalification à terme de la RN7 qui jouxte le site permettra aussi de développer un mode actif structurant reliant le site au centre.</p>
Le paysage et le patrimoine	<p>Le site présente à l'heure actuelle une qualité paysagère très limitée, principalement liée à sa situation surplombant le Rhône.</p> <p>L'OAP prévoit la valorisation paysagère de ces points de vue. En effet le site aujourd'hui imperméable aux déplacements va pouvoir être emprunté. Des espaces collectifs sont prévus permettant la redécouverte du paysage du Rhône.</p> <p>Des dispositions d'intégration paysagère ont été prises visant à améliorer le cadre paysager du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'espaces végétalisés entre les espaces déjà urbanisés permettant d'intégrer l'opération à son environnement - Implantations sur la RN7 permettant de définir et de qualifier la voie
Les risques et nuisances	<p>Le site est impacté par des nuisances sonores importantes de la RN7. Les propositions d'aménagement visent à positionner en front de voie des activités (Bureaux, équipements, hébergement hôtelier) qui feront écran. Les espaces résidentiels seront tournés vers l'ambiance apaisée du Rhône et protégés des nuisances de la RN7 par les activités non nuisantes.</p>

11.3 Les indicateurs mis en place

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

Dans cette perspective, de nombreux indicateurs pourraient être définis sur le territoire communal. Mais ceux-ci seraient le reflet d'un contexte général qui dépasserait largement le champ d'action du PLU. L'interprétation d'une amélioration ou d'une dégradation ne permettrait pas de conclure de l'efficacité du PLU. Un nombre restreint d'indicateurs a donc été fixé au regard des orientations décidées par la commune. Ils ont été retenus pour leur étude simple afin de ne pas compliquer la démarche. Ce dispositif de suivi (définition d'un comité d'évaluation et de suivi) pourrait être constitué directement par les services techniques de la commune ou par un prestataire extérieur.

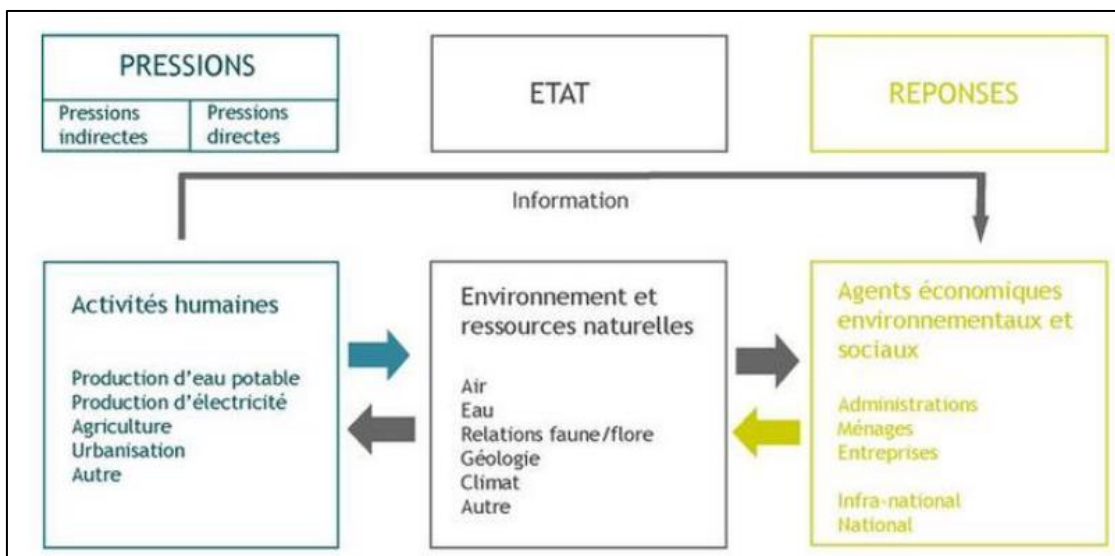
Sur le plan environnemental

Pour évaluer le projet de PLU à court et moyen terme, plusieurs types d'indicateurs sont définis à partir du modèle de l'OCDE qui permet de représenter les pressions exercées par les activités humaines sur l'environnement, l'état de l'environnement et les réponses apportées :

- Les indicateurs d'état décrivent l'environnement du point de vue quantitatif et qualitatif (Exemple : pollutions des eaux superficielles et souterraines) ;
- Les indicateurs de pression rendent compte des pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu (captage en eau potable, évolution démographique, déforestation)
- Les indicateurs de réponse rapportent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs (développement des transports en commun, réhabilitation du réseau assainissement).

Les tableaux ci-après listent les indicateurs appropriés aux thématiques environnementales pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal. Pour chacun des indicateurs, sont précisés :

- La source : l'organisme auprès duquel les données ont été recueillies ;
- L'état 0 : donnée fournie à la date de l'arrêt. 2019 correspond à l'année de référence de l'état 0, mais il peut parfois s'agir d'une autre date selon la source et la disponibilité de la donnée.





Thème	Indicateurs	Sources des données	Diagnostic du PLU 2019 - Valeur 0
Milieux naturels	Surface de pelouses sèches	CEN	14 ha de pelouses sèches protégés dans le PLU
	Boisements à enjeu écologique	Commune	3,5 ha de ripisylves protégés au titre des éléments remarquables
Activité agricole	Nombre d'exploitations agricoles sur la commune	Chambre d'agriculture + Agreste et INSEE	3 exploitations agricoles présentes sur la commune en 2016
Paysage et patrimoine	Parcs et jardins remarquables	Commune	2 ha de parcs et jardins et 1 ha de squares et jardins suspendus protégés au titre des éléments remarquables (L151-19 du code de l'urbanisme)
	Bâti patrimonial	Commune	2 bâtiments patrimoniaux protégés dans le cadre du PLU (article L151-19)

Thème	Indicateurs	Sources des données	Diagnostic du PLU 2019 Valeur 0
Eau potable	Volume prélevés	Rapport annuel	392 100 m ³ prélevés en 2018
	Nombre d'abonnés	Rapport annuel	2 183 abonnés en 2018
Assainissement	Conformité des normes de rejets de la station	Rapport annuel	Conformité de la station
Risque naturel	Nombre d'arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles	Site internet du ministère (portail de la prévention des risques majeurs)	2 arrêtés entre 1982 et 2019 (JO)
Risque technologique	Nombre de canalisation de gaz Nombre d'ICPE	DDT+Inspection des installations classées	1 canalisations de gaz 3 ICPE
Les nuisances	Nombre de lignes à haute tension	RTE	1 ligne de transport d'électricité haute tension
	Nombre de voiries concernées par un classement sonore	DDT	7 voies routières et 1 voie ferroviaire