



# Plan Local d'Urbanisme de Saint-Vallier

Débat sur le PADD – 28 juin 2017

LA VILLE  
SAINT  
VALLIER



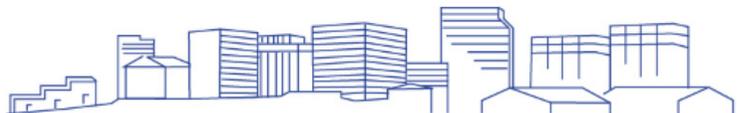


### Les rappels

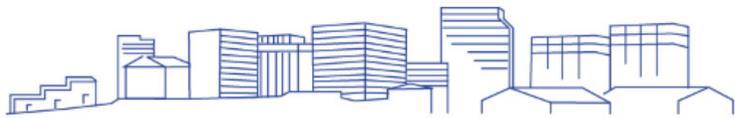
- Qu'est ce que le PADD ?
- Le contenu réglementaire du PADD

### Les orientations à débattre

- L'ambition générale : réaffirmer la centralité du pôle urbain de Saint-Vallier en renforçant son attractivité,
- Un accueil démographique renforcé : vers une offre en logements qui favorise les parcours résidentiels et les mixités sociales et générationnelles,
- La maîtrise de la consommation foncière : adapter les formes urbaines aux besoins et à l'identité paysagère de la commune,
- L'attractivité économique : conforter les emplois locaux, en équilibre avec les fonctions de centralité,
- Un cadre de vie qui valorise le patrimoine naturel, paysager et bâti,
- La structure urbaine : organiser les modes actifs pour connecter la ville,
- Un développement accompagné par l'évolution des équipements, des services et de l'offre de loisirs.



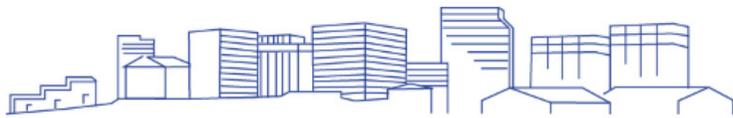
# Les rappels



**Le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) est un document qui détermine le projet communal pour les années à venir**

**Non opposable aux permis de construire,**

**Il est la « clef de voute » du PLU. Ainsi les documents réglementaires opposables du PLU (zonage, règlement, emplacements réservés etc.), devront être cohérents avec les orientations du PADD**



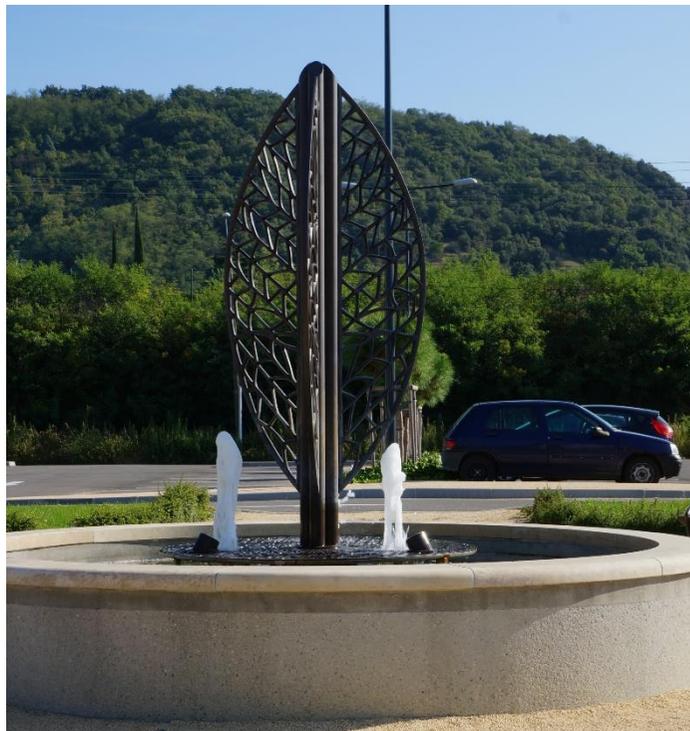
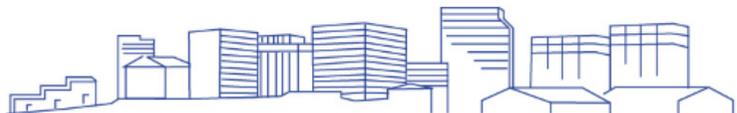
### Les thèmes à aborder par le PADD selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme

Définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

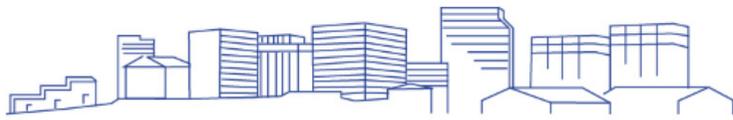
Définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.



# Les orientations à débattre



**L'ambition générale : réaffirmer la centralité du pôle urbain de Saint-Vallier en renforçant son attractivité**



## L'ambition générale : réaffirmer la centralité du pôle urbain de Saint Vallier en renforçant son attractivité

### Les lignes directrices :

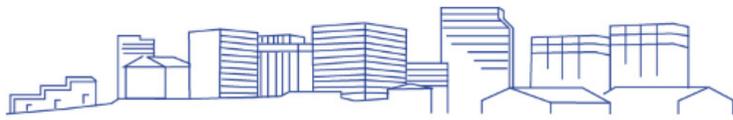
- Le développement du poids démographique de la commune en intensifiant la production de logements mais en maîtrisant la qualité, dans le respect du cadre de vie ;
- L'adaptation des typologies d'habitat aux besoins du territoire et aux aspirations de la population à accueillir ;
- Le confortement des possibilités de développement économique en lien avec les capacités d'accueil et la réaffirmation du dynamisme commercial ;
- La diversification des sources de développement notamment en prenant appui sur les points forts de la commune : tourisme, patrimoine bâti et naturel, etc. ;
- L'accompagnement des besoins des habitants par le maintien, l'adaptation et le renforcement de l'offre en équipements et services.



## **L'ambition générale : réaffirmer la centralité du pôle urbain de Saint Vallier en renforçant son attractivité**

### **En équilibre avec :**

- **La préservation des espaces agricoles présents qui constituent une ressource de proximité pour les habitants, mais aussi un facteur de qualité des paysages ;**
- **La préservation et la valorisation des espaces naturels et en particulier ceux des berges de la Galaure;**
- **La valorisation du cadre paysager : image des entrées de ville, reconquête des friches industrielles, requalification des zones d'activités, poursuite de la requalification des espaces publics, etc., ...**
- **L'organisation d'un fonctionnement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune, notamment en modes doux.**
- **Les capacités d'investissements dans les réseaux, voiries, équipements.**



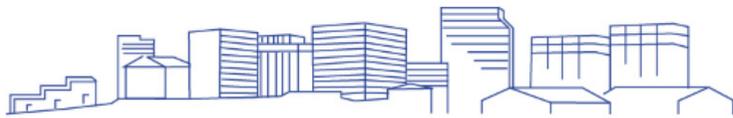
**Un accueil démographique renforcé : vers  
une offre en logements qui favorise les  
parcours résidentiels et les mixités sociales  
et générationnelles,**



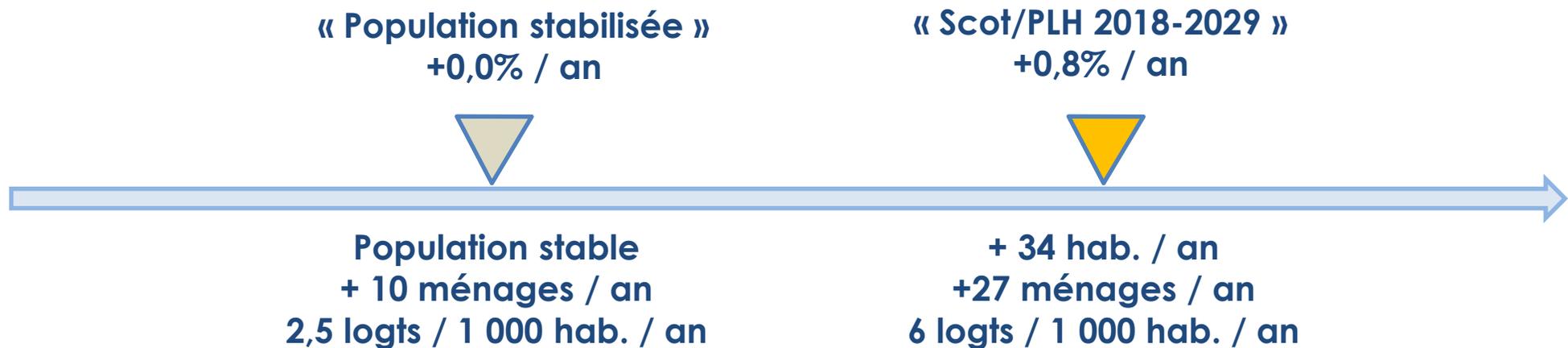
## **Renforcer l'accueil démographique par une offre en logements favorisant les parcours résidentiels et les mixités sociales et générationnelles**

### **Une croissance démographique renforcée et la recherche d'une plus grande diversité générationnelle et sociale :**

- Une croissance démographique à un rythme d'environ 0,8%/an en cohérence avec le rôle de centralité de la commune
- favoriser l'implantation sur la commune des jeunes ménages et des ménages à profil familial.
- L'accompagnement des besoins liés au vieillissement constitue aussi une orientation importante pour l'avenir en termes de services, d'équipements et de logements adaptés,



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



=> Hors « bonnes pratiques » prévues par le SCOT



## La déclinaison d'un scénario SCOT/PLH pour 2018-2030 (12 ans)

				A	B	C	D = A - C	= B + D		
	Gain Population (12 ans)	/ an	% / an	Besoin en logements lié au seul desserrement des ménages	Besoin en logements lié au développement démographique	Diminution du stock de logements vacants (Objectif PLH)	Point Mort	BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS (12 ANS)	BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS PAR AN	Nb / logts / 1000 hab. /an
Scénario 2018-2029 "Population stabilisée" - 0,0% par an	0	0	0,0%	118	0	0	118	118	10	2,5
Scénario 2018-2029 "PLH 2018-2022 (5 ans) + Scot Rives du Rhône 2023-2029 (7 ans)" - 0,8% par an	408	34	0,8%	118	209	40	78	287	24	6,0

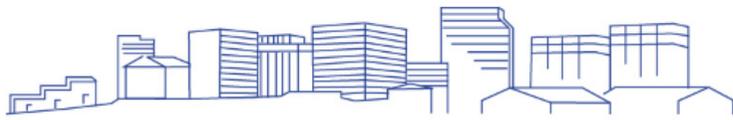
**Le scénario PLH prévoit la remise sur le marché d'une vingtaine de logements vacants pour 6 ans**

## Accroître la production de logements

- Répondre aux besoins globaux générés par le desserrement démographique, par l'accroissement de la population : la production nécessaire est évaluée à environ 288 logements à l'échelle de temps des 12 ans du PLU (hors renouvellement urbain)
- Il convient d'ajouter une production permettant de compenser la destruction des logements (Liora, îlots du centre et autres secteurs de renouvellement urbain...)

## Pour une mixité de l'habitat

- Renforcer l'attractivité de la commune en poursuivant le développement de programmes de qualité (confort, efficacité énergétique, insertion dans le quartier...)
- Poursuivre le développement de l'habitat intermédiaire, permettant de répondre aux jeunes en début de parcours résidentiel ou aux seniors souhaitant se rapprocher des services
- Permettre au parc existant de se restructurer pour répondre aux attentes actuelles en matière de logements
- Favoriser les opérations en accession abordable à la propriété
- Favoriser le développement de logements adaptés pour les personnes vieillissantes
- Renforcer la montée en gamme de l'offre en logements pour une plus grande mixité sociale à l'échelle de la commune
- Mobiliser et maîtriser l'offre foncière dans le temps



**La maîtrise de la consommation  
foncière : adapter les formes urbaines  
aux besoins et à l'identité paysagère de  
la commune**



# Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux besoins et à l'identité paysagère de la commune

## Les objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation foncière:

L'objectif chiffré est estimé dans une approche de densité de construction :

- Le PLU recherche une densité moyenne de 30 logts/ha (densité préconisée par le SCOT),
- Supérieure à celle de 15 logts/ha des dix dernières années.

NB : cet objectif est une moyenne à l'échelle de la commune qui devra se décliner de façon différenciée entre les opérations de construction et en fonction des capacités des sites à la recevoir (prise en compte des contraintes d'accès, de réseaux, des sensibilités paysagères et patrimoniales, limitation de l'imperméabilisation ...)





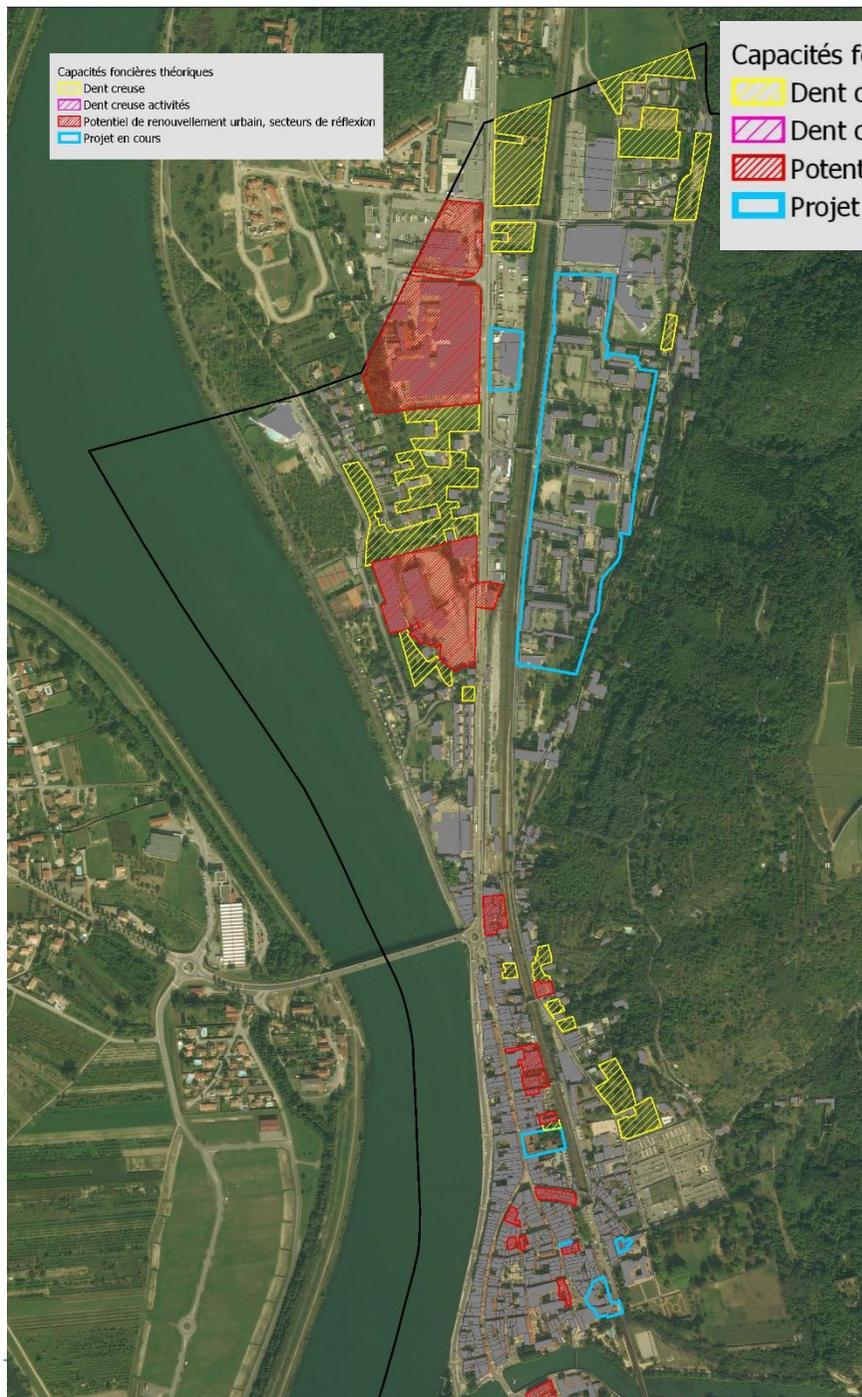
# **Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux besoins et à l'identité paysagère de la commune**

## **La localisation du développement : dans l'enveloppe urbaine**

- Une priorité donnée au centre et à Liora en laissant ouvertes les possibilités d'évolution des projets dans le temps,
- Des possibilités de développement sur les tènements de taille significative inscrits dans l'enveloppe urbaine, mais avec un phasage dans le temps et dans une complémentarité de produits logements afin d'éviter les effets de concurrence (un encadrement par des OAP)
- Rendre opérationnelle la reconversion des friches compte tenu des délais et des complexités de ce type d'opération en recherchant un phasage dans leur développement :
  - La friche Chatain peut commencer à amorcer cette dynamique compte tenu de sa position en entrée de ville en lien avec Liora et la gare,
  - Les sites Céralep et Novocéram/PRSE : une réflexion globale à engager pour préparer l'avenir au-delà de ce PLU



# Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux besoins et à l'identité paysagère de la commune





# Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux besoins et à l'identité paysagère de la commune

## Les parcelles résiduelles et les potentialités de divisions parcellaires :

- Non porteuses d'enjeux au regard de la réponse aux besoins démographiques,
- Situées dans des espaces à dominante pavillonnaire, ou dans les espaces patrimoniaux du centre et de ses abords dont les typomorphologies et le cadre bâti sont homogènes et cohérents,
- Pouvant être situées dans des secteurs où les réseaux et les accès ne sont pas adaptés à un renforcement important du développement,
- Des problématiques de ruissellement pluvial rendent ces secteurs inadaptés à une imperméabilisation accrue dans un contexte d'inondation potentielle.

=> une maîtrise de la densification nécessaire





# L'attractivité économique : conforter les emplois locaux et en équilibre avec les fonctions de centralité

## Les orientations générales

- Rechercher le maintien d'un taux d'emploi élevé en équilibre avec le développement démographique,
- Favoriser la diversification vers des emplois tertiaires, services etc. adaptés au contexte urbain et pouvant trouver place dans les opérations de renouvellement urbain dans des occupations multifonctionnelles (activités, logements, services, équipements etc.),
- Favoriser les activités porteuses des nouveaux emplois : économie circulaire, énergies renouvelables qui permettent de développer une économie locale.





## Le secteur de production artisanal et industriel:

- Favoriser les besoins d'évolution des entreprises sur leur site ou le territoire intercommunal offrant de nombreuses possibilités,
- Favoriser une plus grande lisibilité entre les différents sites d'accueil,
- Favoriser la mutation de la zone des Pierrelles pour une entrée de ville plus qualitative, avec une réflexion sur la mutation du secteur : habitat, artisanat, services, espaces de télétravail... (hors commerces),
- Favoriser la mutation du bâti industriel désaffecté en zone urbaine dans une multifonctionnalité ,
- Valoriser les espaces d'accueil des ZAE des Iles et de la Brassière : accessibilité, services, confortement du développement.



# L'attractivité économique : conforter les emplois locaux et en équilibre avec les fonctions de centralité

## 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.).



## Le secteur tertiaire :

- Une polarité tertiaire pourrait être développée à terme par des implantations en centre-ville, à proximité de la gare (friche Chatain par exemple) ou des sites de production (services aux entreprises, par exemple, sous réserve de ne pas nuire à l'équilibre de la centralité commerciale).
- Le développement du télétravail est encouragé. Ainsi, une structure collective type maison du télétravail pourrait trouver sa place sur la commune,



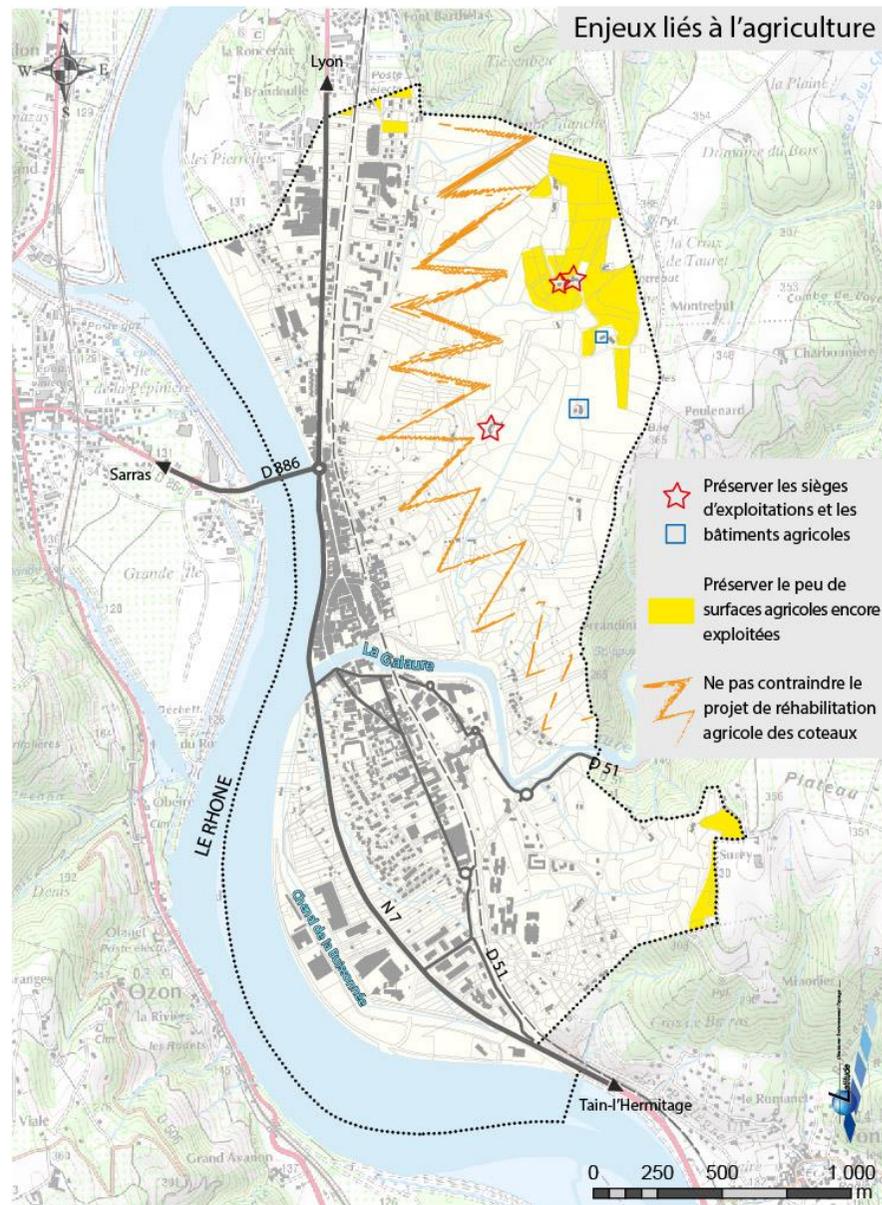


## Le secteur touristique:

La recherche un renforcement et une diversification des activités offertes et des capacités d'hébergement :

- La poursuite de la valorisation des berges du Rhône et de la Galaure en lien avec la « ViaRhôna » la halte fluviale et leur articulation avec les autres pôles de la commune,
- Le développement et la diversification de l'offre en hébergement touristique dans tous les modes possibles et en particulier l'accueil hôtelier,
- Le développement de nouvelles activités de loisirs et touristiques, en s'appuyant notamment sur les activités fluviales,
- La valorisation du centre comme site d'intérêt patrimonial (mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable),
- Requalification des coteaux dans une approche alliant la valorisation du terroir agricole, le paysage avec la requalification des terrasses, le patrimoine avec la réhabilitation de certains cabanons viticoles, la découverte des sites (parcours de promenades),
- La mise en lien des points d'appui touristiques : réaménager les liaisons entre le centre commerçant et la ViaRhôna, la halte fluviale, le Camping, les coteaux...

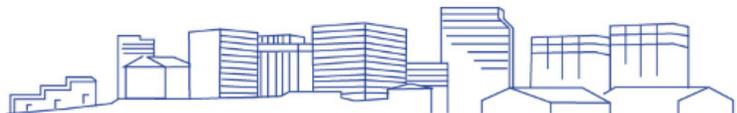
# L'attractivité économique : conforter les emplois locaux et en équilibre avec les fonctions de centralité



## Le secteur agricole:

Il s'agit à travers le PLU de pérenniser les territoires agricoles du plateau pour :

- Le maintien du potentiel de production de proximité (absence de mitage par nouveau développement),
- La fonction d'entretien et de valorisation du paysage,
- La valorisation de la production agricole locale en lien avec le développement des circuits courts et le renforcement des débouchés touristiques : points de vente, espaces vitrines, ferme dans la ville...
- Réhabiliter les fonctions agricoles des coteaux dans une approche patrimoniale et paysagère.



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

### La valorisation des éléments paysagers et patrimoniaux identitaires :

- La préservation du patrimoine bâti traditionnel : valoriser les qualités du noyau historique (protection de la forme urbaine traditionnelle, des éléments arborés structurants, du bâti remarquable, protection des jardins et notamment ceux qui sont en belvédère au dessus du quai). Un accompagnement dans une démarche SPR est recherché,
- Enrichir la qualité du centre par des « aérations » du tissu urbain (démolitions et restructurations d'îlots) afin de recréer des espaces publics ou résidentiels de proximité permettant « de vivre et de découvrir » la qualité du centre,
- Préserver le paysage du plateau agricole et valoriser les vues panoramiques,
- Poursuivre la valorisation du patrimoine historique et naturel public et privé par le développement d'itinéraires de découvertes,
- La protection des éléments végétaux remarquables du paysage depuis le grand paysage jusqu'aux éléments végétaux urbains :
  - Les boisements des coteaux quand ils sont remarquables en équilibre avec la restauration viticole des terrasses
  - Les boisements rivulaires de la Galaure tout en facilitant les usages : modes doux, loisirs etc.
  - Le maintien d'une végétalisation en forte proportion dans les espaces pavillonnaires (maîtrise de la densification)
  - Les jardins vergers en entrée de ville sud

## Un paysage à construire qui renforce la trame verte dans les secteurs de développement :

- La qualité paysagère dans les nouveaux développements urbains doit être recherchée avec en particulier une végétalisation des espaces résidentiels qui seront produits,
- Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, intégrer des espaces verts de proximité,
- Revaloriser le quartier Liora dans un concept de « parc habité »,
- Il s'agit de préserver et de créer les maillages des trames vertes, supports d'usages au sein des espaces urbanisés et de les mettre en lien avec la trame verte agro-naturelle.

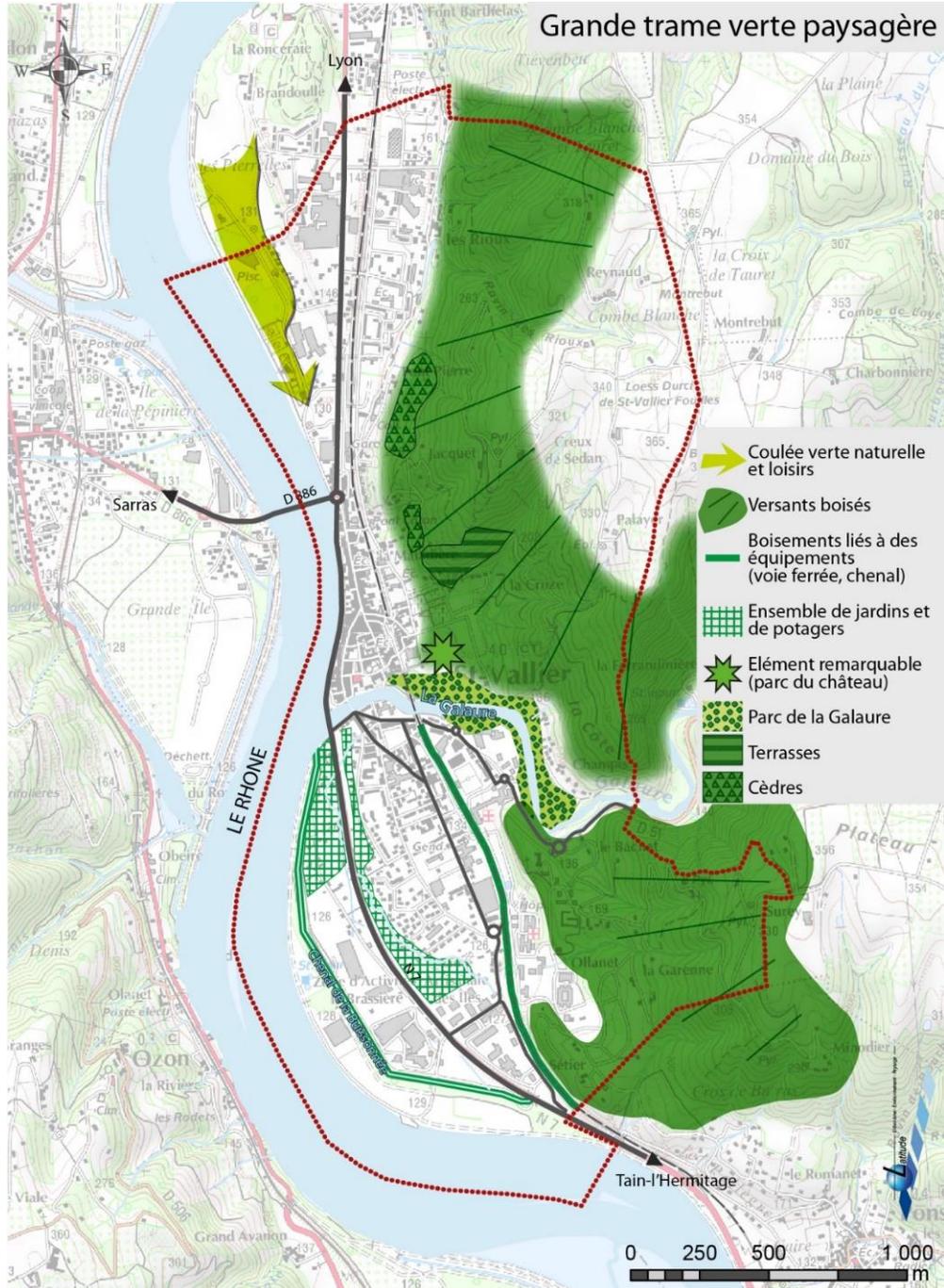


## La requalification des points de banalisation paysagère :

- La qualité des espaces d'accueil économiques est à rechercher (traitement architectural des constructions, végétalisation, maîtrise des enseignes, plantations des limites de zones, traitement des voiries...)
- La qualité des entrées de ville, par un traitement paysager guidant le regard vers des éléments plus qualitatifs. L'entrée Nord par la RN7 est une priorité en intégrant une végétalisation accrue marquant les différentes séquences paysagères et valorisant les relations paysagères entre la requalification de Liora, la reconversion des friches, les abords de la gare, le débouché sur le Rhône qui pourrait être mis en scène,
- Retrouver le paysage du Rhône dans la traversée de la ville : apaisement des circulations, laisser plus de places aux autres usages permettant la découverte (promenades, terrasses...). Cet objectif nécessitera à terme, la réduction des circulations des poids lourds dans le centre.

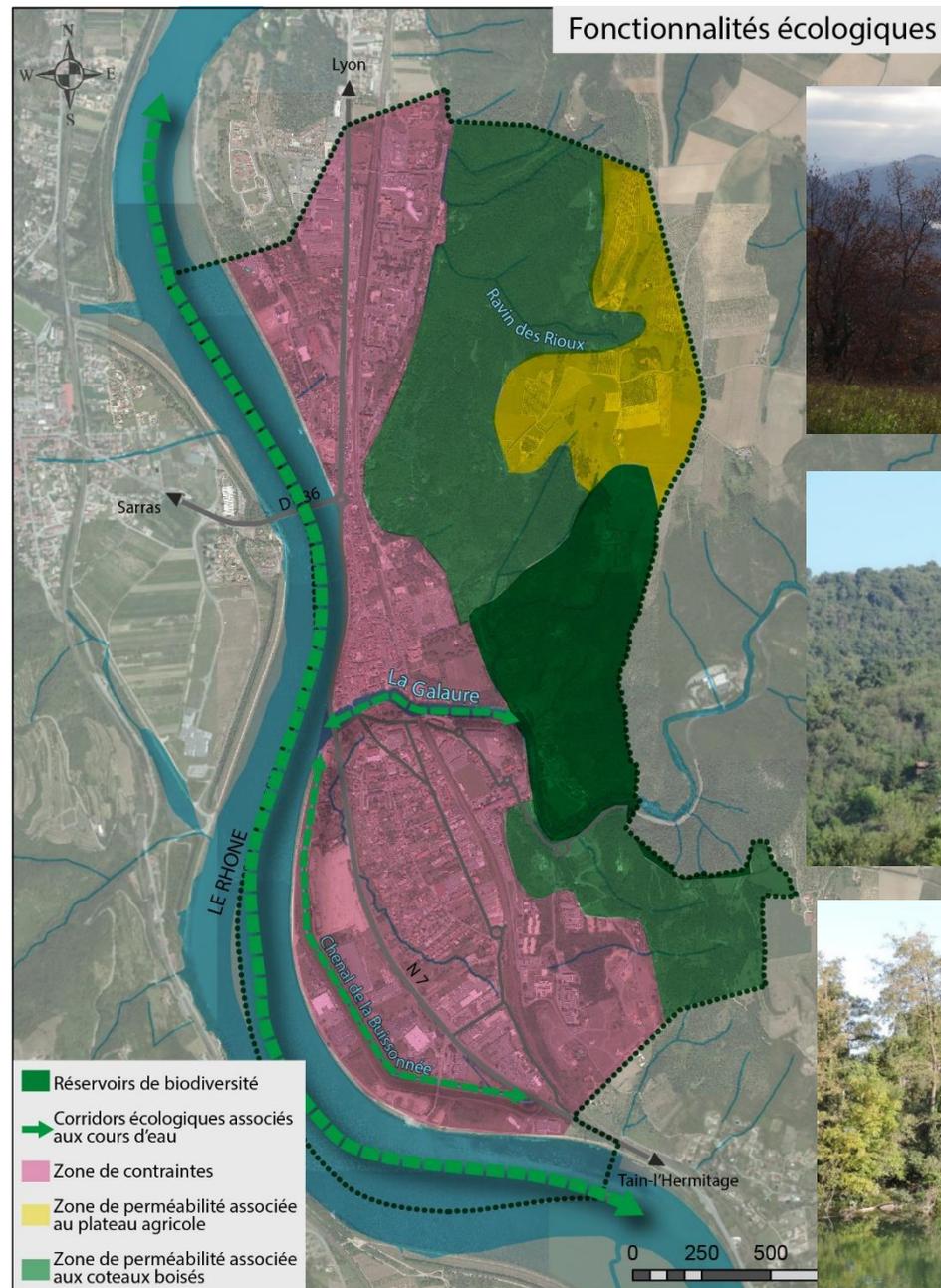


# Un cadre de vie qui valorise le patrimoine naturel, paysager, et bâti



## Protéger les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement écologique par :

- La préservation des grandes entités naturelles et des sites à enjeu écologique de la commune : les gorges de la Galaure les milieux humides associés,
- La protection des corridors écologiques associés à la Galaure et au Rhône et des zones de perméabilité sur les coteaux et le plateau agricole
- La priorité donnée aux espèces endogènes dans les aménagements paysagers



## Valoriser la « nature de proximité » par :

- La poursuite de la valorisation des espaces naturels comme les abords des cours d'eau, les boisements : parcours de découverte des espaces naturels, parcours de santé, promenades, espaces pédagogiques de découverte de la nature, etc.
- L'enrichissement d'un réseau de proximité permettant de conserver et renforcer la nature dans l'espace urbanisé : des cheminements, des aires de loisirs, des jardins et parcs, des noues, etc.
- L'encouragement à la végétalisation des opérations d'aménagement et de construction dans une approche de renforcement de la nature (haies de clôtures, espèces endogènes dans les plantations, noues végétalisées, ...).



## **Intégrer les risques et les nuisances et préserver la ressource en eau par :**

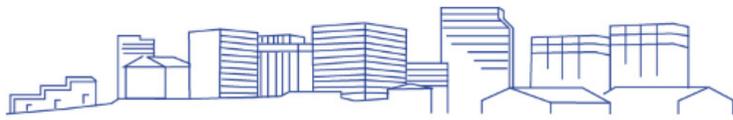
- **Le respect du cycle et de la qualité de l'eau en lien en conditionnant le développement à la présence des réseaux collectifs d'assainissement,**
- **La prise en compte du risque d'inondation dans les modes de développement : une limitation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation en complément du PPRI.**

## **Participer à la transition énergétique :**

- **Une urbanisation dans l'enveloppe existante qui limite les déplacements,**
- **Le développement des parcours structurants en modes doux,**
- **La réduction de la consommation énergétique,**
- **Favoriser le bioclimatisme et la remise à niveau énergétique des logements.**

## **Limiter les impacts du bruit dans le développement :**

- **Les nuisances liées au bruit sont prises en compte dans les aménagements : végétalisation accrue des abords de la RN7 et de la voie ferrée, aménagements paysagers des transitions entre les espaces résidentiels et économiques,**



**La structure urbaine : organiser les modes  
actifs pour connecter la ville**



## Les orientations générales

- Favoriser une dynamique de déplacements en modes actifs en connectant les différents quartiers entre eux par le développement d'un maillage de modes doux et en permettant notamment le stationnement sécurisé des vélos,
- Limiter l'impact des déplacements automobiles sur le fonctionnement urbain, en s'appuyant sur le réaménagement des axes structurants (RN7 en particulier) et en favorisant un partage plus équitable de leurs usages,
- Favoriser les mobilités alternatives à « l'autosolisme » en développant des aires de covoiturage et des espaces d'intermodalité ou de relais,
- Développer à terme l'offre en branchement électrique des places de stationnement,
- Poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement dans le centre pour favoriser son accessibilité et la fréquentation commerciale.



## Les axes prioritaires d'aménagement

- La RN7 pour laquelle il faut viser un esprit de couture entre les espaces urbains par :
  - Sa requalification en boulevard urbain dans sa partie Nord, intégrant pistes cyclables et parcours piétonniers : une « colonne vertébrale Nord-Sud » en modes doux,
  - Des aménagements à terme plus favorables à la découverte du Rhône dans la traversée de la ville,
  - Un réaménagement des traversées au niveau des zones d'activités et d'InterVal au Sud,
- La ViaRhôna : un axe valorisé dont les connexions avec la ville sont à renforcer (vers la gare, vers les commerces et le centre historique, vers Liora, vers les pôles de service et d'équipements),
- L'amélioration de l'accessibilité en modes doux et la qualité des espaces de chalandise du centre : valoriser les venelles nombreuses au sein des zones bâties et travailler sur les continuités de parcours,
- Favoriser et valoriser les franchissements de la voie ferrée.



**Un développement accompagné par  
l'évolution des équipements, des services  
et de l'offre de loisirs.**

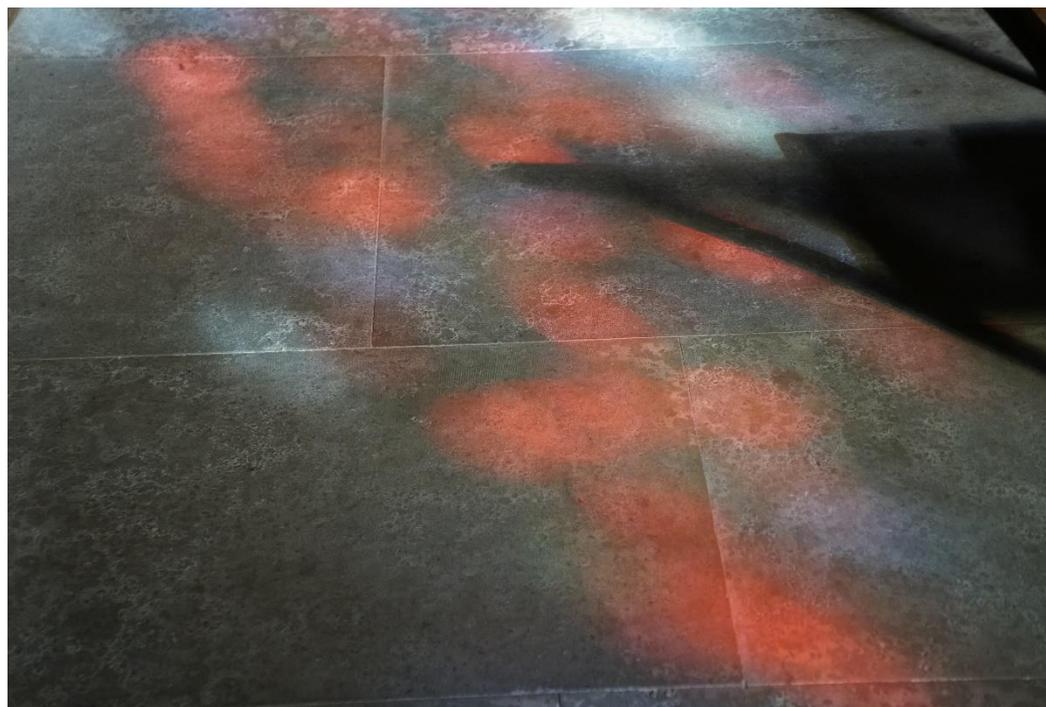
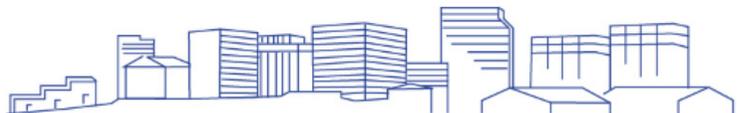
# Un développement accompagné par l'évolution des équipements, des services et de l'offre de loisirs

Permettre le renforcement, l'adaptation et l'élargissement de l'offre de services et d'équipements existants et l'accueil de nouveaux équipements.

La commune dispose d'une armature en équipements d'une ville de 10 000 habitants, il s'agit de faciliter leurs évolutions :

- L'accompagnement du développement démographique par des équipements de proximité (sportifs, socio-culturels, etc.).
- La poursuite de l'accueil des équipements à fort rayonnement à l'échelle supra communale,
- Le renforcement de l'offre en activités et équipements de loisirs et de tourisme,
- L'ouverture de l'ensemble de la commune au réseau de communication électronique par la fibre optique ou par toute autre technologie,
- Offrir les conditions favorables au renforcement et à l'accessibilité des services de santé (hôpital...).





**Merci de votre attention**