

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CLONAS-SUR-VAREZE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Décembre 2022

1 – EXPOSE DES MOTIFS ET NOTICE DE PRESENTATION *valant complément du rapport de présentation du PLU*

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 19 Décembre 2022
La Présidente, Mme Sylvie DEZARNAUD*



Mairie de CLONAS SUR VAREZE

Place de la Mairie / 38 550 LA CHAPELLE DE SURIEU

TEL : 04.74.84.91.44

MAIL : commune@clonas.fr



Communauté de communes ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE

Rue du 19 mars 1962 / 38 556 SAINT-MAURICE L'EXIL

TEL : 04 74 29 31 00

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE	7
1.1 Présentation de la commune	7
1.2 Le plan local d'urbanisme de la commune	10
2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	15
2.1 Le Projet de restructuration du cœur du village	15
2.2 La mise en compatibilité du PLU avec le Scot des rives du Rhône sur le volet « commerce »....	19
2.3 Rectification du règlement	23
2.4 Mise à jour des servitudes d'utilité publique suite a l'arreté préfectoral du 18 decembre 2018	23
2.5 Correction d'une erreur matérielle	23
2.6 Mise à jour du plan cadastral	24
3. PIÈCES MODIFIÉES DU PLU	25
3.1 L'OAP n°1 « Secteur Centre village »	25
3.2 Le règlement écrit	38
3.3 Le plan de zonage	49
4. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE.....	53
5. RESPECT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	57
5.1 Respect de la procédure.....	57
5.2 Respect des réglementations supra-communales	60

INTRODUCTION

■ Historique de la planification

La commune de CLONAS-SUR-VAREZE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 Septembre 2018. Le PLU n'a fait l'objet d'aucune modification.

Une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune a été engagée par arrêté de la Présidente de la communauté de communes Entre Bièvre et Rhône en date du 24/05/2022.

■ Rappel du contexte et objet de la présente modification simplifiée n°1 du PLU

Une démarche volontaire de réflexion d'ensemble sur le devenir de son centre village a été initiée par la commune de CLONAS-SUR-VAREZE avec le CAUE et une consultation a été lancée. Une étude de programmation urbaine et architecturale s'est déroulée de mars 2019 à juillet 2019. Cette étude, réalisée sur la base de plusieurs rencontres avec les élus de la commune et les habitants de Clonas, a permis de définir un « plan guide », véritable feuille de route pour l'aménagement du bourg pour les 10 ans à venir.

En novembre 2020, l'équipe municipale s'est engagée dans la phase opérationnelle du projet de restructuration du centre bourg. Une consultation d'équipes de maîtrise d'œuvre pour engager la première tranche, a été lancée sous forme d'un concours. Un lauréat a été désigné en septembre 2021.

L'aménagement retenu dans le « plan guide » s'inscrit parfaitement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de 2018, mais sur quelques points, il diffère légèrement des choix opérés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 « secteur Centre village » et dans sa traduction réglementaire.

Il convient donc de faire évoluer par modification simplifiée, l'OAP n°1 « secteur Centre village » ainsi que le règlement du PLU conformément à l'étude de programmation urbaine et architecturale.

La modification simplifiée n°1 du PLU, enclenchée par la commune de CLONAS-SUR-VAREZE et menée par la Communauté de communes EBER, a donc pour objectif principal de permettre la réalisation de l'opération de restructuration du centre-bourg, en mettant en cohérence l'OAP en vigueur et le projet retenu.

Par ailleurs, il est exigé de la part de l'État, que les communes qui engagent des évolutions du PLU, profitent de la procédure pour mettre en compatibilité leur PLU avec la révision du Scot des rives du Rhône approuvée en novembre 2019. Si le PLU de CLONAS-SUR-VAREZE est jugé compatible sur de nombreux volets (logement, économie, environnement), sur la question des commerces, des points d'incompatibilité doivent être rectifiés dans le cadre de cette modification simplifiée.

Enfin, la modification simplifiée a également été l'occasion de mettre à jour le PLU suite à l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Clonas-sur-Varèze. Cet arrêté est annexé au PLU.

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1.1 PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

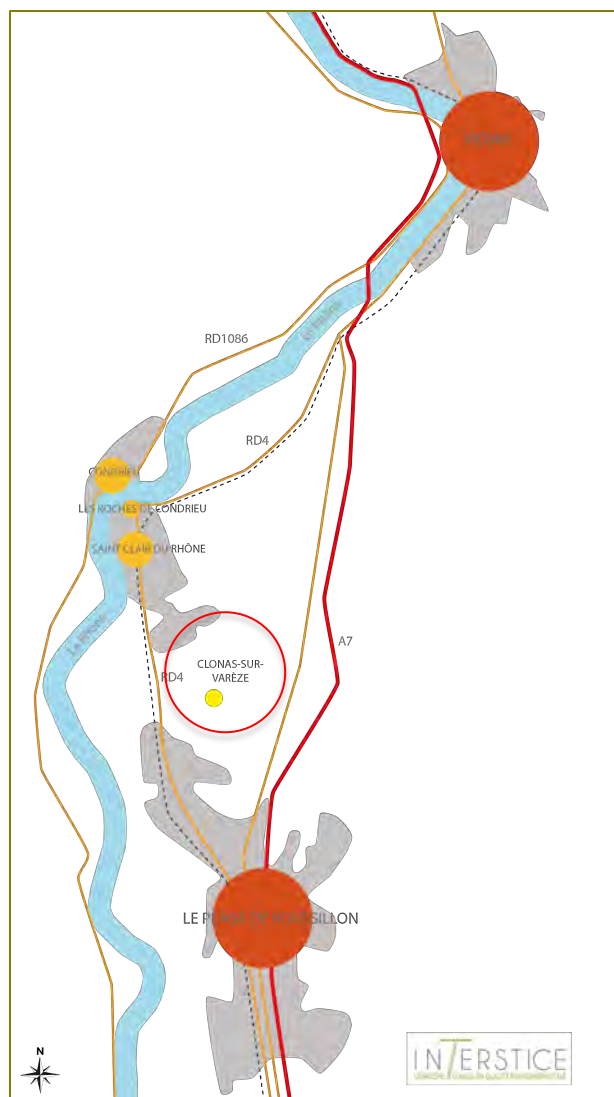
La commune de CLONAS-SUR-VAREZE se situe dans le département de l'Isère dans la vallée du Rhône, à environ 25 minutes en voiture du centre de Vienne et à moins d'1 heure des centres de Lyon et de Valence.

Le territoire communal est traversé par la route départementale n°37 assez fréquentée car cette voie connecte la RN7 et la RD4 (lien entre le plateau de Louze et la Vallée du Rhône).

L'urbanisation de la commune est rassemblée principalement dans le bourg de Clonas qui s'inscrit dans la côtière face au Rhône et au massif du Pilat.

Le hameau de la Rainy, sur le plateau de Louze à proximité du rebord de la côtière, constitue une seconde polarité essentiellement résidentielle et agricole. Dans la plaine agricole à proximité de la RD4, un pôle urbain s'est également constitué mêlant habitat et activités économiques.

Localisation de CLONAS-SUR-VAREZE



La population communale, en augmentation constante et forte depuis les années 70, s'établit autour de 1500 habitants depuis une dizaine d'années.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	517	554	703	1 056	1 281	1 444	1 529	1 453
Densité moyenne (hab/km²)	75,7	81,1	102,9	154,6	187,6	211,4	223,9	212,7

Un recul démographique est perceptible depuis 2013 en lien d'une part avec le vieillissement de la population et d'autre part avec la mise en place du PLU qui a un peu freiné l'arrivée massive de population.

Selon l'INSEE, la population totale légale millésimée 2018 entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2021 s'établit à 1486 habitants.

Le taux de variation annuelle de la population, qui s'établit à -1,0 % entre 2013 et 2018, est uniquement lié au solde migratoire (entrée - sortie) déficitaire (-1,4%) pour la première fois depuis les 50 dernières années. Le solde naturel reste positif mais insuffisant pour maintenir le niveau de population.

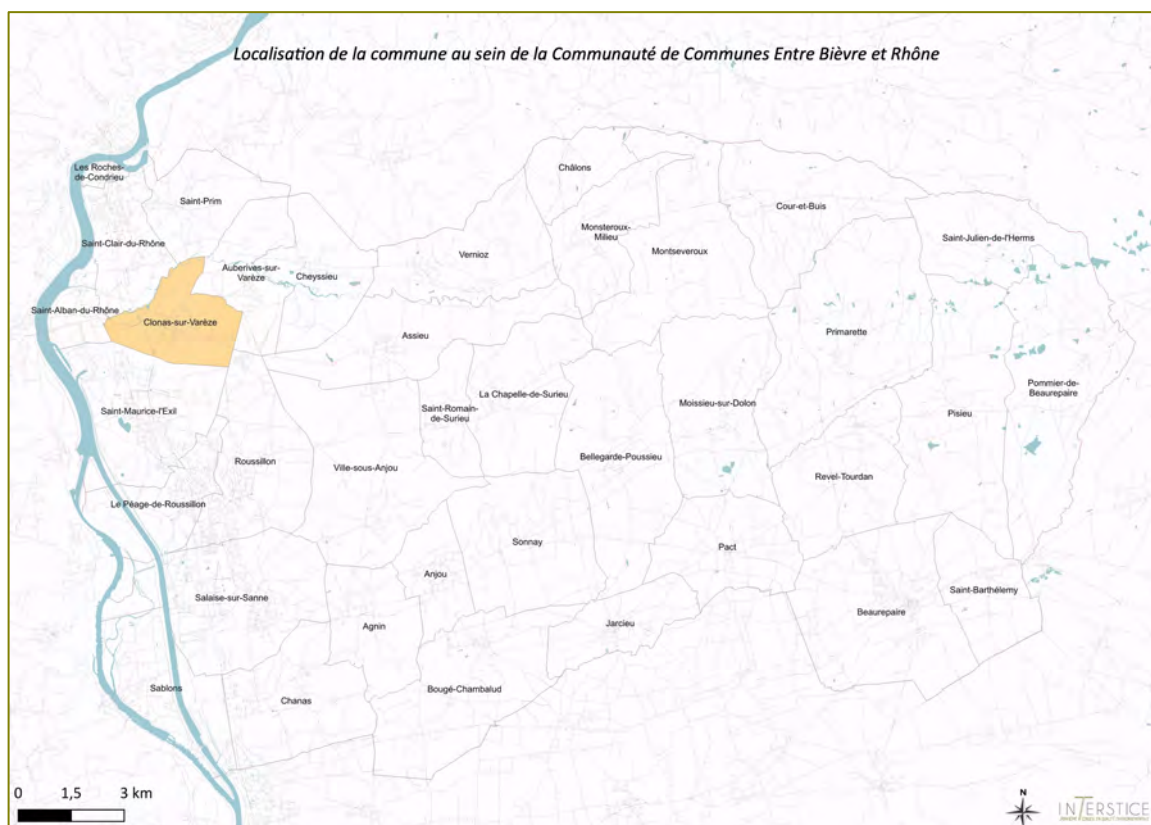
Il est donc essentiel pour la commune qui souhaite poursuivre un développement démographique équilibré, de favoriser la construction de logements diversifiés sur son territoire, source de population nouvelle et renouvelée.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,0	3,4	5,2	2,2	1,3	1,2	-1,0
due au solde naturel en %	0,3	-0,0	0,8	0,9	0,8	0,7	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,7	3,5	4,4	1,3	0,6	0,4	-1,4
Taux de natalité (‰)	12,7	9,2	14,8	13,2	12,2	10,4	8,4
Taux de mortalité (‰)	9,7	9,5	6,5	4,5	4,3	3,2	4,8

CLONAS-SUR-VAREZE fait partie de la **communauté de communes « Entre Bièvre et Rhône » (EBER)** regroupant 37 communes et 67 000 habitants, en 2019.

La nouvelle intercommunalité EBER a pris la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents d'urbanisme suite à la fusion au 1^{er} janvier 2019 des ex. Communautés de communes du Pays Roussillonnais et du Territoire de Beaurepaire. L'évolution des PLU communaux et la poursuite des procédures en cours relèvent désormais de la responsabilité d'EBER.

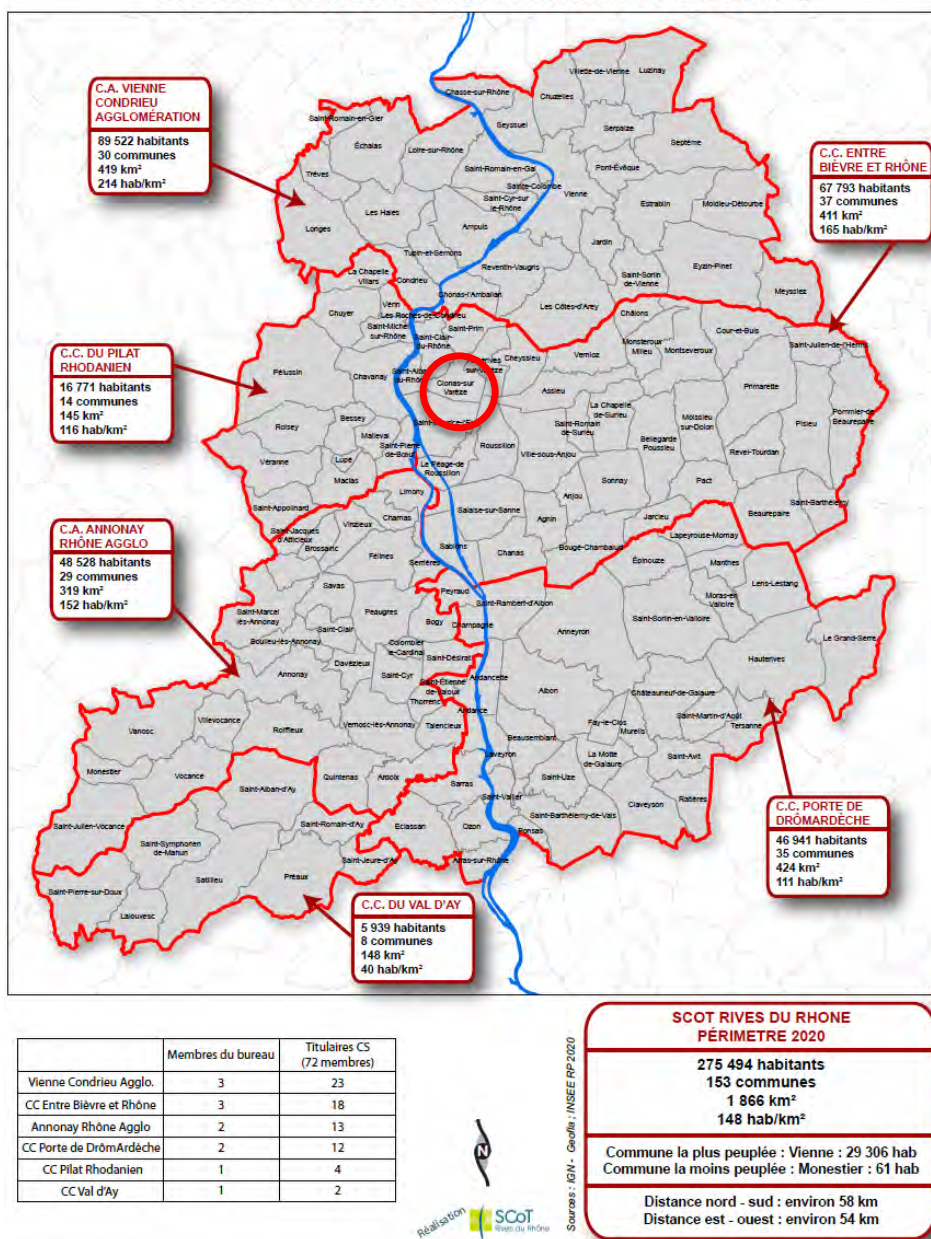
La commune de CLONAS-SUR-VAREZE a sollicité la communauté de communes EBER par délibération du Conseil Municipal en date du 01/07/2021. L'arrêté de prescription a été pris le 24/05/2022.



La commune de CLONAS-SUR-VAREZE adhère également au Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR) en charge du **Schéma de Cohérence Territoriale** dit « **Scot des rives du Rhône** » dont la révision a été approuvée le 29 novembre 2019.

Le périmètre du Scot couvre 1 866 km², réunissant 153 communes réparties sur 7 intercommunalités et 5 départements. Il rassemble environ 275 500 habitants (01/01/2020).

LE SCOT DES RIVES DU RHONE : ORGANISATION ADMINISTRATIVE EN 2020



Source : Syndicat Mixte des Rives du Rhône en charge du Scot approuvé le 28 novembre 2019

1.2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

Ce chapitre met essentiellement en avant les dispositions du PLU ayant un rapport avec l'objet de la présente procédure de modification simplifiée.

1.2.1 Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de CLONAS-SUR-VAREZE repose sur 5 axes :

- **Axe n°1 - Maîtriser le rythme et la localisation de l'extension urbaine**
- **Axe n° 2 - Renforcer les fonctions de centralité du village**
- **Axe n° 3 - Préserver la qualité des paysages, urbains, naturels et agricoles**
- **Axe n° 4 - Faciliter les mutations progressives des espaces bâtis dans le respect de la qualité de vie**
- **Axe n° 5 - Promouvoir un urbanisme durable et économe en énergie**

Concernant l'axe n°2 relatif au renforcement des fonctions de centralité du village,

Le PADD prévoit de :

« - Redynamiser le centre bourg

- *Étudier et lancer une opération globale au centre bourg, comprenant des logements et des locaux pour des commerces et/ou des services, et respectant le caractère villageois et la qualité de vie de la commune.*
- *Assurer la convivialité et l'échange dans le village en densifiant davantage le centre bourg, notamment la partie située rue du 11 novembre 1918 et rue de la Convention.*
- *Aménager les espaces publics du centre bourg pour mettre en valeur le bâti (église, mairie ...) et améliorer la circulation, le stationnement et la sécurité, notamment aux abords des écoles.*
- *Étudier les possibilités de relocalisation et/ou de réorganisation des équipements publics, au sein de l'opération globale du centre bourg.*
- *Permettre l'implantation de commerces de proximité, de services et d'activités tertiaires, préférentiellement sur le centre bourg, dans une logique de complémentarité avec l'existant.*
- *Étudier la possibilité de créer un espace intergénérationnel à proximité immédiate de la mairie et de l'école.*

- Créer une offre de logements suffisante

- *Créer une offre de logements suffisante pour atteindre l'objectif de population retenu par la commune, c'est-à-dire créer une centaine de logements neufs supplémentaires, pour l'essentiel dans le centre du village et dans sa périphérie immédiate, incluant le quartier de la Rainy.*
- *Favoriser la diversification de l'offre de logements pour permettre les parcours résidentiels et répondre aux besoins de tous, notamment les jeunes adultes et les seniors, par la création de petits logements, de logements abordables et de logements accessibles aux PMR.*
- *Pour atteindre l'objectif de densité fixé tout en préservant la qualité de vie, priorité sera donnée aux logements individuels groupés (type « maisons jumelées », « maisons en bande »), en complémentarité avec de l'habitat intermédiaire et/ou des petits collectifs, dans le respect du caractère villageois de la commune.*
- *Par ailleurs, 20 à 25 logements pourront être créés de façon diffuse sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine existante. Quelques logements supplémentaires pourront être créés en réhabilitation et changement d'affectation, mais ce potentiel est assez faible, le bâti ancien étant relativement rare sur la commune et ayant souvent déjà été rénové. »*

Concernant l'axe n°3 relatif à la préservation de la qualité des paysages, urbains, naturels et agricoles,

Le PADD prévoit notamment de :

« - Promouvoir et encadrer la qualité de l'urbanisme et de l'architecture :

- *Préserver le patrimoine bâti et encadrer sa restauration (anciennes fermes et maisons de village traditionnelles, petits bâtiments agricoles en pisé et galets, petit patrimoine des murs, croix...).*
- *Au centre du village, préserver les principes d'urbanisme et d'architecture qui en font la qualité : implantation en front de voirie, hauteur homogène des bâtiments, présence de jardins imbriqués dans le tissu urbain, continuité des murs et murets sur rue, etc.*
- *Sur l'ensemble du territoire communal, imposer une certaine homogénéité des gabarits et de l'aspect du bâti, afin d'assurer sa bonne intégration dans le paysage urbain*

Concernant l'axe n°4 « Faciliter les mutations progressives des espaces bâtis dans le respect de la qualité de vie »,

Le PADD prévoit notamment de :

« - Garantir la préservation de la qualité de vie des habitants

- *Adopter des gabarits de construction en harmonie avec l'existant, compatibles avec l'aspect villageois de la commune.*
- *Conserver une surface minimum de jardins et d'espaces non bâtis dans les secteurs résidentiels.*

- Apaiser la circulation automobile

- *Améliorer la sécurité des piétons dans les secteurs où les voiries sont étroites comme là où la vitesse tend à être excessive.*
- *Adapter l'offre de stationnement public aux besoins dans tous les secteurs.*
- *Permettre le maintien d'activités économiques compatibles avec le territoire*
- *Autoriser l'implantation d'activités économiques non nuisantes (commerces, services, bureaux...) dans le centre du village.*

- Favoriser la pratique de loisirs adaptés au territoire

- *Permettre la pérennité des établissements d'accueil touristique sur la commune (camping, hôtel, accueil jacquaire, restaurant) en favorisant leur adaptation aux évolutions et aux attentes de la clientèle.*
- *Autoriser l'implantation d'établissements (hôtels, restaurants, commerces, services) à vocation touristique, dans le bâti existant ou non. »*

Concernant l'axe n°5 « Promouvoir un urbanisme durable et économe en énergie »,

Le PADD prévoit notamment de :

« - Accueillir et préserver la biodiversité dans le tissu urbain

- *Conserver une surface minimum de jardins et d'espaces non bâtis dans les secteurs résidentiels.*
- *Promouvoir des plantations (haies, plantations d'ornement) diversifiées et adaptées au territoire, et inciter à une gestion écologique et économe des plantations sur les espaces privés : haies non taillées, compostage des déchets fermentescibles...*

- Prendre en compte la présence de l'eau dans tous les projets

- *Préserver la ressource en eau potable, notamment en intégrant les périmètres de protection des captages d'eau potable.*
- *Intégrer les préconisations de la carte d'aléa et du schéma d'assainissement des eaux pluviales.*

Autour du secteur à projet dans le centre-bourg, le PLU définit :

- **Une zone urbaine « Ua »**

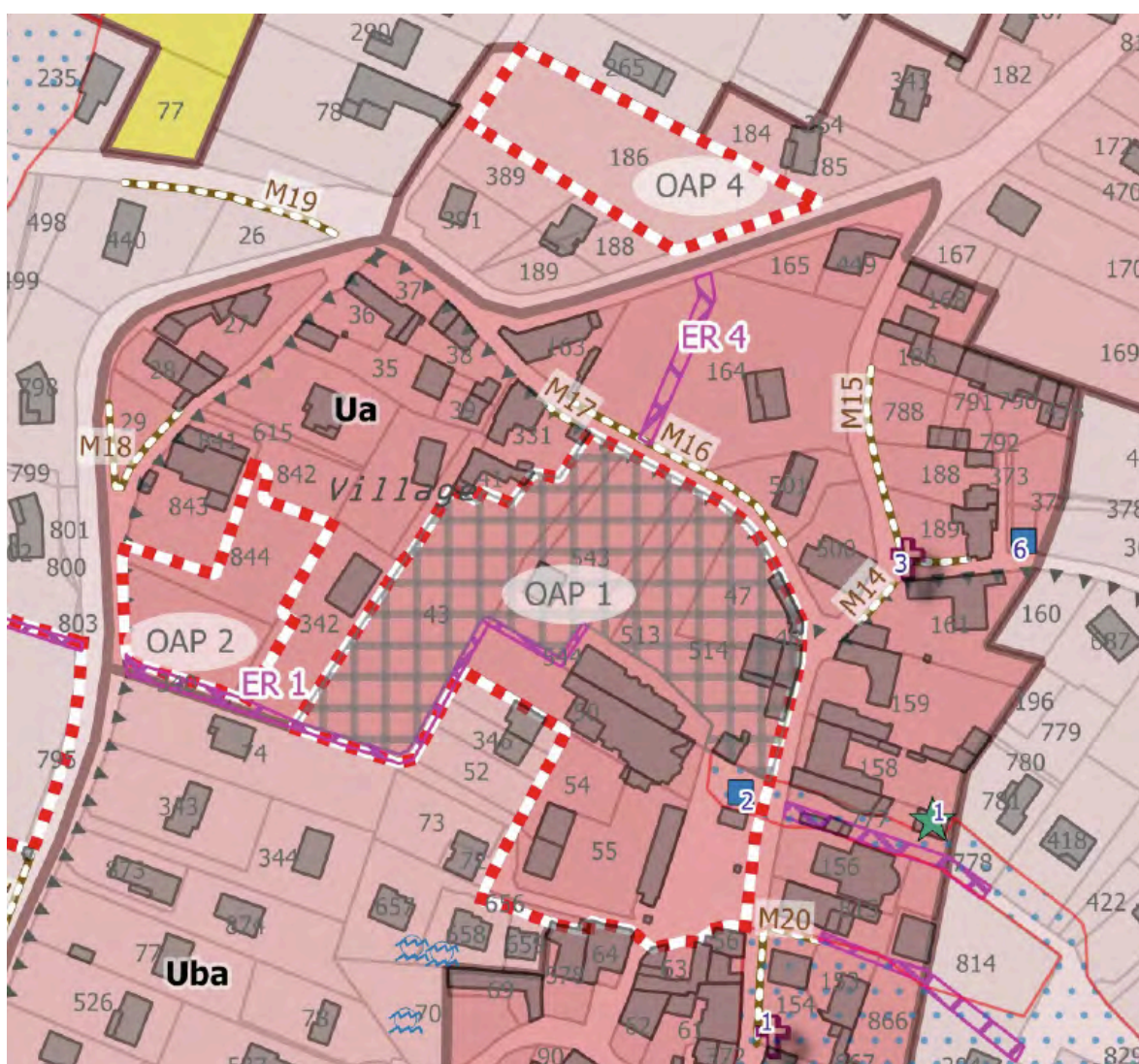
La zone Ua correspond aux secteurs anciens de la commune, le centre historique du village et le hameau de la Rainy. Elle est destinée à l'ensemble des fonctions urbaines : habitation, commerce et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitations agricoles existantes, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire compatibles avec la vocation de la zone (bureau).

- **Un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation N°1 « Secteur Centre village ».**

- **Un emplacement réservé ER1** ayant pour bénéficiaire la commune de CLONAS-SUR-VAREZE et pour objet « création d'un chemin piétonnier » sur une superficie d'environ 550 m².

- **Des éléments du patrimoine bâti à préserver :**

- la fontaine de la mairie (n°2)
- un mur et muret remarquable « M16 » rue du 11 novembre coté nord (environ 90 ml)



Extrait du plan de zonage en vigueur localisé sur le site à projet

1.2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU en vigueur comporte 7 OAP qui fixent notamment des objectifs à atteindre en termes de programmation de logements, sur 6 secteurs définis comme prioritaires pour le développement de la commune. Ils permettront de produire environ 80 logements, répartis comme suit :

- OAP 1 « centre village » : 30 à 35 logements
- OAP 2 : 6 logements
- OAP 3 : 15 logements
- OAP 4 : 6 logements
- OAP 5 : 10 logements
- OAP 6 : 10 logements

Une OAP n°7 sur le site de St Pierre, est destinées à l'accueil d'activités artisanales, complémentaires aux grandes zones d'activités intercommunales.



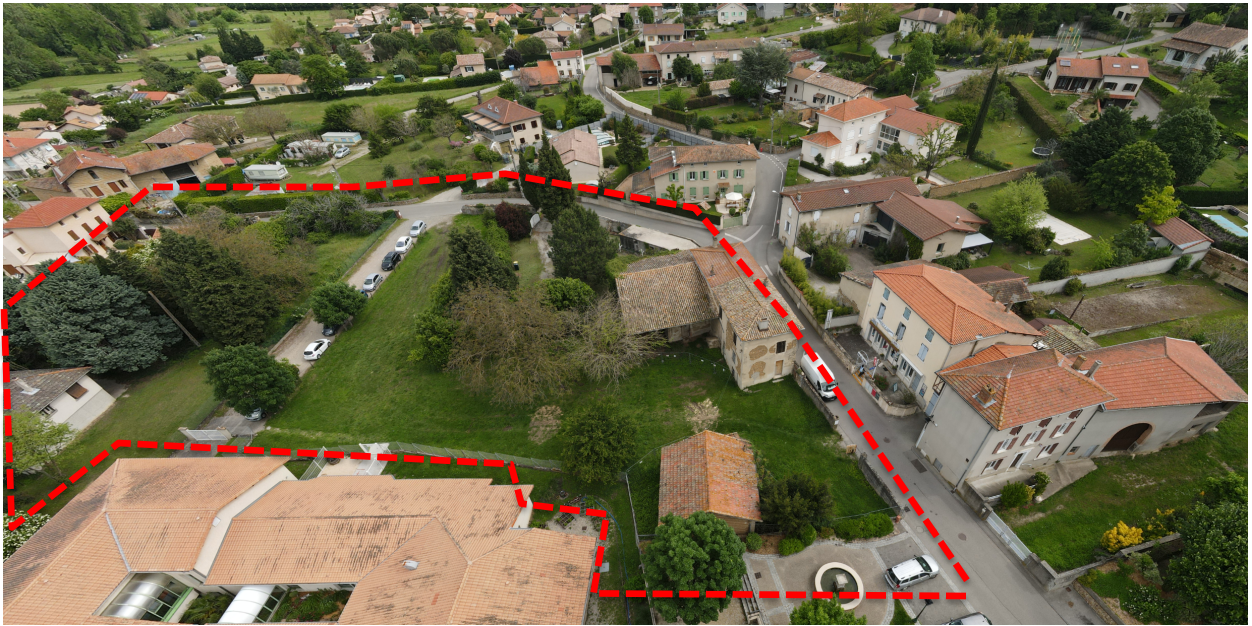
Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU porte sur l'OAP N°1 « Secteur Centre village ».

2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

2.1 LE PROJET DE RESTRUCTURATION DU CŒUR DU VILLAGE

→ Présentation générale du site

Le projet de restructuration porte sur un ensemble de parcelles représentant un potentiel d'extension du centre-bourg au nord. Le tènement foncier d'environ 15 500 m² appartient en partie à la commune de CLONAS-SUR-VAREZE.





A mairie, B école-médiathèque, C restaurant scolaire, D église



Place de la mairie



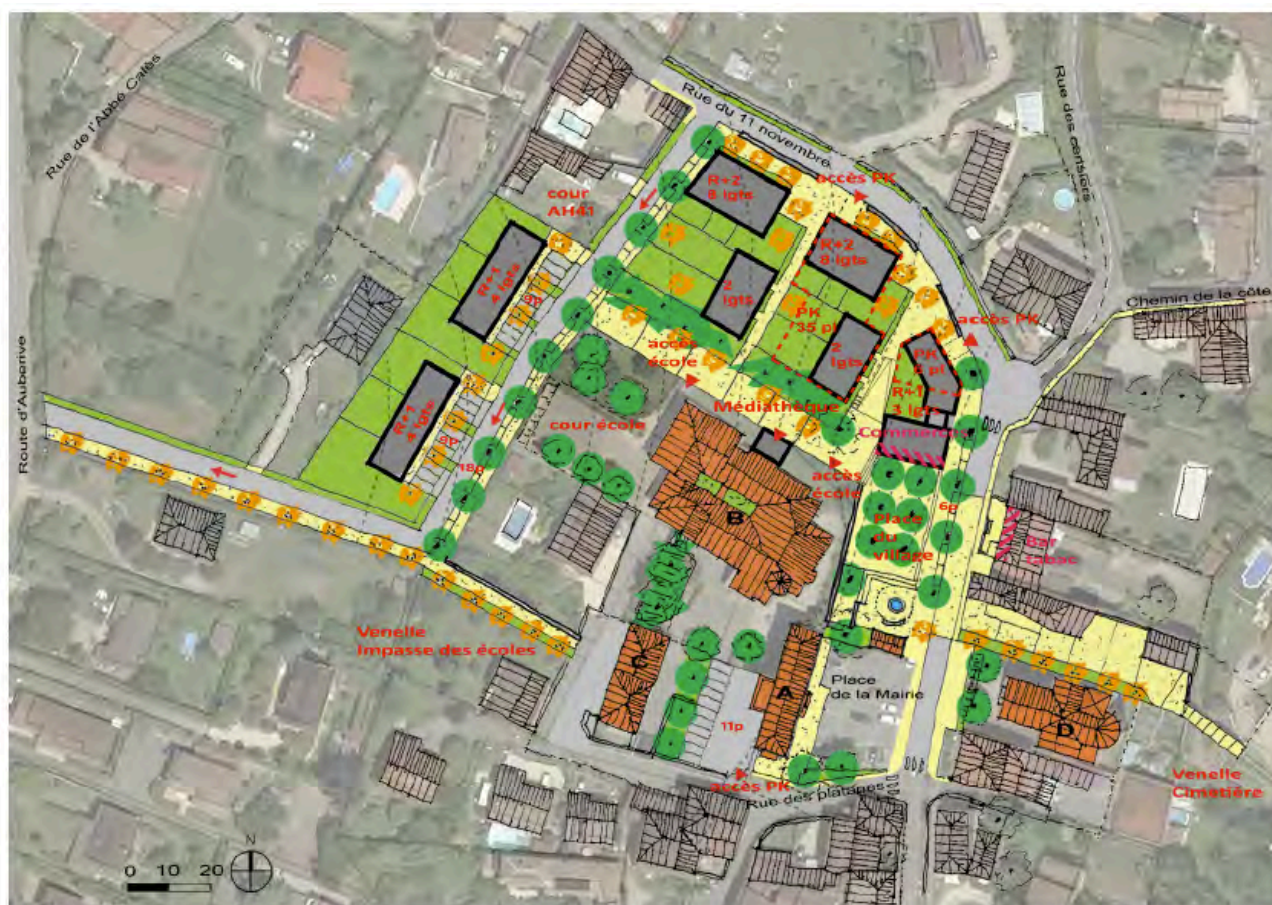
Le champ du Léon et abords de l'école coté nord

La ferme du Léon et la rue de la Convention

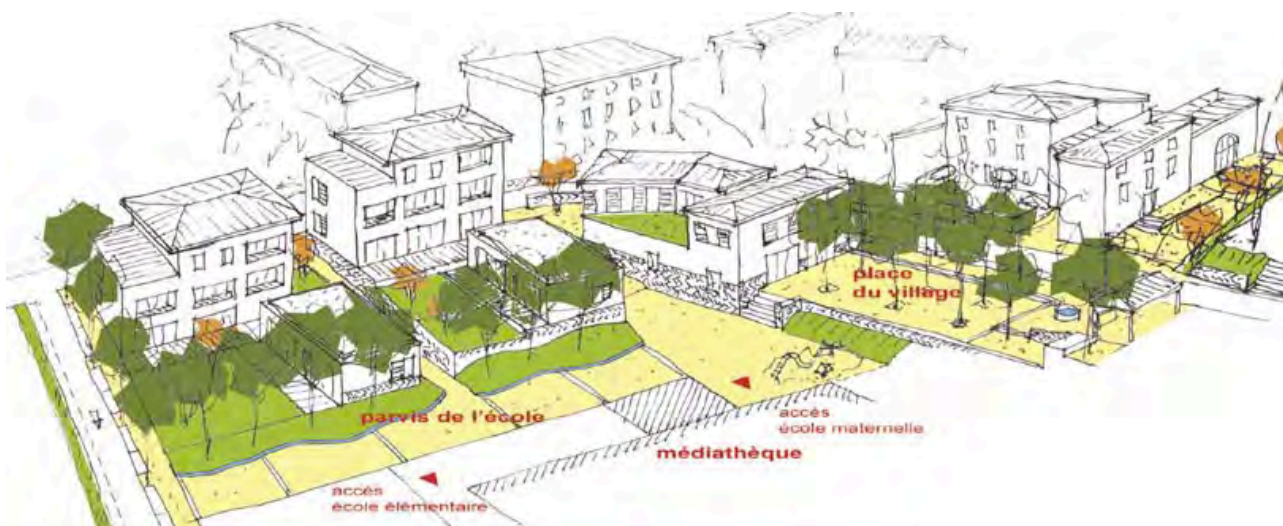


→ Présentation générale du scénario retenu

Le plan guide a retenu comme scénario final l'aménagement suivant :



A mairie, B école-médiathèque, C restaurant scolaire, D église



Vue générale du projet – Bruno Cateland architecte

→ Composantes du projet, programmation et phasage

En phase 1 :

- Place du village :

- Agrandissement de la Place du village (Espace public, extension en lien avec la place de la Mairie existante, la fontaine et la terrasse des boulistes).
- Reconfiguration de la rue de la Convention (élargissement, trottoirs, stationnement, plantation...)
- Construction d'un bâtiment communal (démolition de la ferme du Léon) sur la rue de la Convention comportant 2 lots commerciaux + 3 logements locatifs communaux à l'étage
- 6 places de stationnement à l'arrière des commerces accessibles depuis la rue du 11 novembre.

- Parvis de l'école

- Nouveaux accès maternelle et élémentaire.
- Extension médiathèque.
- Reconfiguration cour école élémentaire.
- Parking mairie - école / accès rue des Platanes, capacité de 11 places
- Extension médiathèque

En phase 2 :

- Ilots logements

- Deux ilots avec une venelle piétonne au centre permettant l'accès aux logements intermédiaires.
- Construction de 20 logements : 16 logements collectifs et 4 logements intermédiaires répartis sur 2 bâtiments R+2 le long de la rue du 11 novembre et 2 bâtiments d'un niveau en cœur d'îlot, afin de respecter l'échelle et la morphologie bâtie du village.
- 35 places de stationnement en sous-sol semi enterré sur l'îlot Est avec accès depuis la rue du 11 novembre.

En phase 3 :

- Voie partagée à sens unique

- Aménagement d'une voie nouvelle partagée avec un accès par la rue du 11 novembre et un débouché futur sur la route d'Auberives + voie vélo à contresens + stationnement en long sur voirie. Cette voie permet également l'accès à la cour via le parvis de l'école.
- 8 logements intermédiaires à l'ouest.



2.2 LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT DES RIVES DU RHÔNE SUR LE VOLET « COMMERCE »

→ Rappel du contexte

Conformément à l'article L.131-6 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme a été approuvé avant le schéma de cohérence territoriale, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document dans un délai d'un an ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU de CLONAS-SUR-VAREZE approuvé avant la révision du Scot des Rives du Rhône, doit donc être mis en compatibilité avec ce document. En effet, après analyse du PLU, une incompatibilité avec le Scot des Rives du Rhône est identifiée sur le volet « commerce ».

→ Stratégie commerciale du Scot des Rives du Rhône

Le territoire du Scot des Rives du Rhône a été marqué par un développement commercial important ces dernières années qui concerne majoritairement les sites périphériques. Ce développement a permis de limiter l'évasion commerciale mais a aussi largement dépassé l'évolution des besoins de consommation.

Face à ce constat, une orientation forte a été définie dans le DOO du Scot révisé : « Équilibrer et stabiliser l'offre commerciale ». Le Scot des Rives du Rhône souhaite mettre en œuvre une stratégie commerciale déclinée selon 4 orientations :

- Orientation 1 : Définir des localisations préférentielles pour le développement commercial et artisanal,
- Orientation 2 : Hiérarchiser et consolider la structuration commerciale du territoire,
- Orientation 3 : Polariser des nouveaux développements dans les centralités et les localisations périphériques,
- Orientation 4 : Mettre en place des prescriptions en matière de qualité, d'accessibilité et de complémentarité.

Le DOO intègre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui localise les centralités et les secteurs d'implantations propres aux différentes polarités.

Le Scot indique que toutes les centralités des communes du Scot peuvent constituer des localisations préférentielles pour le développement des activités commerciales dont la surface est limitée à 300 m² de surface de vente soit 400 m² de surface de plancher¹.

PRESCRIPTIONS

Toutes les centralités des communes du Scot peuvent constituer des localisations préférentielles pour le développement des activités commerciales et artisanales. Les pôles gares sont considérés comme des centralités.

A ce titre, les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les secteurs de centralité existante ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est privilégiée. Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec la définition de la centralité urbaine et les critères de délimitation ci-après. Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec l'objectif de favoriser le commerce de proximité dans ces lieux.

Définition et critères de délimitation des centralités urbaines :

Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc. Ces centralités sont généralement les centres-bourgs, centres-villes et centres de quartiers.

Elles sont délimitées par les documents d'urbanisme dans l'objectif de favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :

- Secteurs de dimensionnement limité ;
- Secteurs actuellement marchands à densifier commercialement ;
- Secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant.

*Extrait du Scot des
Rives du Rhône
(DOO)*

¹ Les commerces dont la surface de vente dépasserait 300 m² sont réservés aux communes considérées comme « pôle commercial » et à ce titre, elles disposent d'un secteur dit « de localisation périphérique ». Ce n'est pas le cas de Clonas sur Varèze.

Sur la commune de CLONAS-SUR-VAREZE, la zone Ua du centre-bourg constitue la centralité villageoise et donc le lieu préférentiel d'implantation des commerces et activités de services. La zone Ua peut donc accueillir les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, ainsi que les constructions à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles soient limitées à 300 m² de surface de vente soit 400 m² de surface de plancher.

En revanche, la zone Ua de la Rainy, les zones Ub correspondant aux zones urbaines résidentielles et les zones d'urbanisation future AU, ne constituant pas des centralités, les fonctions commerciales et de services doivent être interdites. Ces fonctions doivent également être encadrées dans les zones Uba (zone urbaine résidentielle où le commerce est autorisé) situées de part et d'autre du village, et dans la zone Ubs (zone urbaine résidentielle où les services sont autorisés) située le long de la RD4 secteur Saint-Pierre.

A noter que le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du Scot permet d'autoriser les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en dehors des centralités, lorsque l'activité de services s'effectue seulement dans une partie de l'habitation (garage, annexe, etc.), comme cela peut être le cas de certains coiffeurs, coiffage pour animaux, etc.

De plus, la commune de CLONAS-SUR-VAREZE n'est pas considérée comme « pôle commercial » et à ce titre aucun secteur de localisation périphérique n'a été défini. Les commerces dont la surface de vente dépasserait 300 m² ne sont donc pas autorisés.

→ Rappel du contenu des destination ou sous-destination

- **Destination de construction commerce et activité de service :**

Elle comprend 5 sous-destinations :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- commerce de gros,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

- **Destination de construction autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**

Elle comprend 4 sous-destinations :

- industrie,
- entrepôt,
- bureau,
- centre de congrès et d'exposition

Il est rappelé que lorsqu'une destination est interdite, c'est l'ensemble des sous-destinations qui est interdit. Si elle n'est pas interdite, elle est autorisée sous condition ou non.

Il convient aussi de préciser le contenu de certaines sous-destinations tel que l'a présenté l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions :

- **artisanat et commerce de détail**, recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcutiers, les poissonniers ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, coiffeurs... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 ;

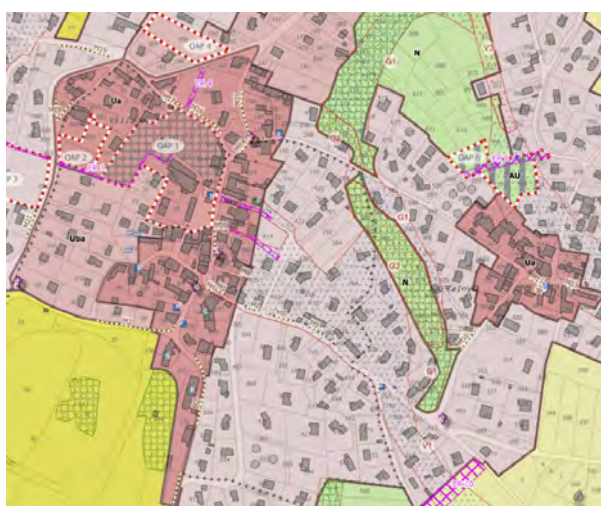
- **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie, il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
- **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale ;
- **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) . Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

→ Mise en compatibilité du PLU

En cohérence avec la stratégie d'urbanisme commercial du SCoT, le règlement du PLU doit être adapté pour autoriser et encadrer les commerces et activités de services uniquement dans les centralités (la zone Ua).

• Zones Ua

Les zones Ua correspondent aux secteurs d'habitat ancien (centre bourg et la Rainy). Elle est destinée à l'ensemble des fonctions urbaines : habitation, commerce et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitations agricoles existantes, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire compatibles avec la vocation de la zone (bureau).



Ua : Zone urbaine centrale

Le règlement écrit de la zone Ua interdit le « commerce de gros » et ne soumet à aucune condition les autres sous-destinations de la destination « commerce et activité de service ». Elles sont donc autorisées.

Or, pour être compatible avec le Scot, la destination « commerce et activité de service » doit être limitée à 400 m² de surface de plancher et cette destination (sauf le commerce de gros qui est interdit) doit être autorisée uniquement dans le bourg. Le hameau de Rainy, bien que constituant un pôle ancien structuré, ne constitue pas la centralité de la commune ; le

commerce et activité de service ne doivent pas y être autorisés à l'exception des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, lorsque l'activité de services s'effectue seulement dans une partie de l'habitation (garage, annexe, etc.).

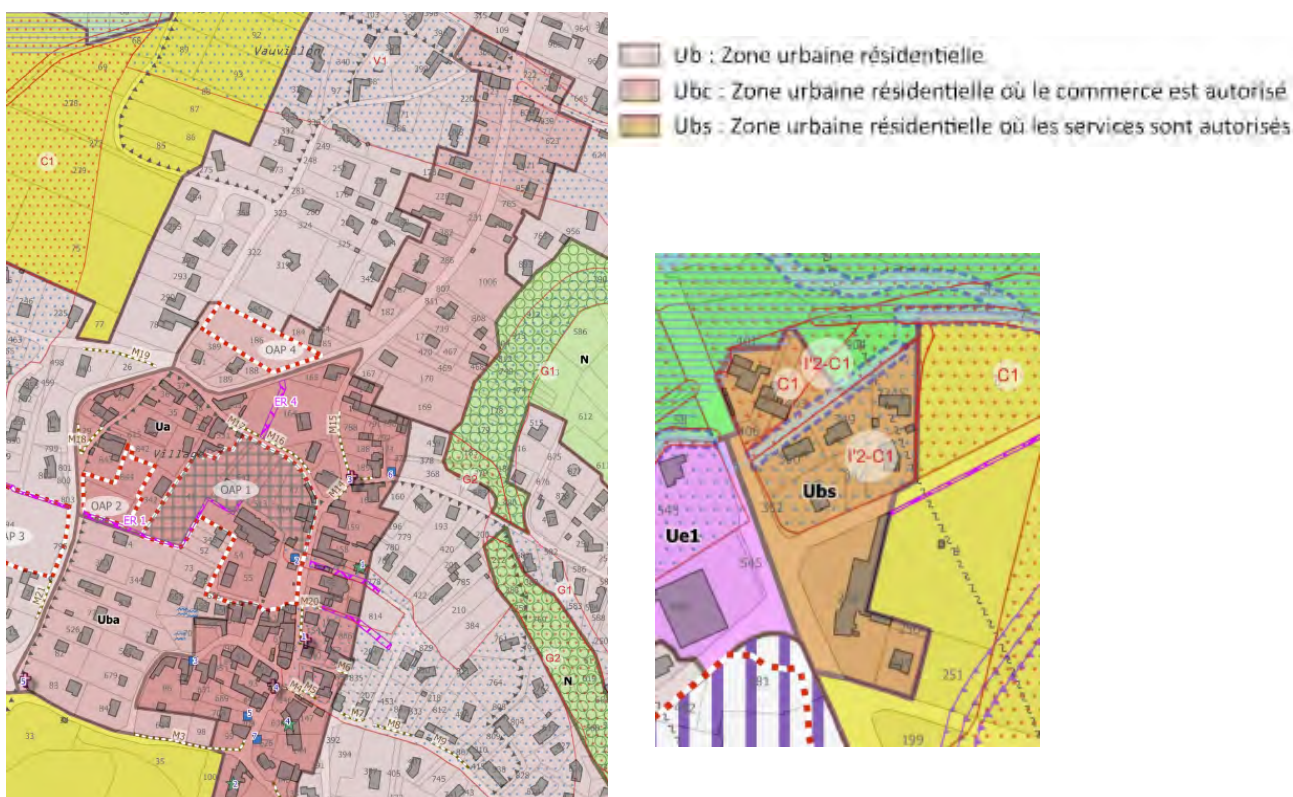
Il convient donc :

- d'une part, d'identifier le hameau de la Rainy par la création d'un sous-secteur « Uaa » et de rectifier le règlement pour autoriser les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que l'activité s'effectue dans une partie de l'habitation ;
- d'autre part, de corriger les articles Ua 1.1 et Ua 1.2. du règlement pour interdire la destination « commerce et activité de service » et autoriser sous conditions uniquement les sous destinations suivantes : « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la limite de 400 m² de surface de plancher, et les restaurants.

• Zones Ub

Les zones Ub sont des zones à vocation résidentielle, situées en continuité du centre bourg et du hameau de la Rainy et également aux abords des zones d'activités de la plaine et le long de la RN7. Elles sont destinées à accueillir de l'habitation et, en fonction des besoins, des équipements d'intérêt collectif et services publics (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public).

Elles comprennent des secteurs Uba (en continuité de la zone Ua du bourg) où le commerce et l'artisanat sont autorisés, ainsi que les activités de service et d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires compatibles avec la vocation de la zone (bureau), ainsi qu'un secteur Ubs (située dans le secteur de St Pierre) où seules les activités de services sont autorisées.



Le règlement du PLU indique que la destination « commerce et activité de service » est interdite dans la zone Ub à l'exception des secteurs Uba et Ubs qui sont autorisés sous conditions.

En Uba « les commerces et activités de service, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère général de la zone et ne produisent pas de nuisances (olfactives, sonores, circulation induite...) au voisinage, et qu'ils ne présentent pas une surface de vente supérieure à 200 m² ».

En Ubs, peuvent être autorisées les activités de service, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère général de la zone et ne produisent pas de nuisances (olfactives, sonores, circulation induite...) au voisinage. Les autres sous-destinations des commerces et activités de services, ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, sont interdites.

Or, pour être compatible avec le Scot, la destination « commerce et activité de service » doit être fortement règlementée à l'extérieur du bourg.

Il convient donc d'encadrer la destination « commerce et activité de service » dans la zone Uba, et n'autoriser sous condition que « les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » si elles sont liées à une habitation et si leur surface de plancher est inférieure à 200 m².

2.3 RECTIFICATION DU REGLEMENT

→ Stationnement

Le PADD du PLU en vigueur prévoit dans son axe 2 de « Renforcer les fonctions de centralité du village ». La zone Ua du centre bourg est donc un secteur où la mixité fonctionnelle doit être favorisée. La commune observe d'ailleurs une demande accrue vers des commerces, des activités tertiaires, de services, des bureaux....

Or, le PLU prévoit la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 15 m² de surface de plancher pour la destination « bureau ». Ce ratio est pénalisant notamment pour la restructuration de bâtiment existant, et contraint fortement des projets qu'il faut au contraire encourager. C'est pourquoi la modification simplifiée fait évoluer ce ratio de 15 à 30 m² de surface de plancher.

2.4 MISE À JOUR DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE SUITE A L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 18 DECEMBRE 2018

Une mise à jour du PLU est réalisée suite à la publication de l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 instituant des **servitudes d'utilité publique** prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Clonas-sur-Varèze.

Dans le cadre de cette mise à jour, l'État a fourni le plan de ces canalisations suite à leur numérisation ; les tracés des canalisations diffèrent légèrement de celui figurant sur le plan de zonage du PLU en vigueur. Le règlement graphique a donc été rectifié et l'emprise de la SUP1 a été reportée sur le plan.

Le règlement écrit qui faisait référence aux anciennes distances de danger a été corrigé.

L'arrêté de 2018 a été joint aux annexes du PLU.

2.5 CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE

→ Erreur de légende

Dans la légende est indiquée une zone Ubc : zone urbaine résidentielle où le commerce est autorisé. Or, il s'agit d'une zone Uba sur le plan de zonage et dans le rapport de présentation, il convient donc de corriger cette erreur.

2.6 MISE À JOUR DU PLAN CADASTRAL

À l'occasion de la présente modification simplifiée du PLU, le dernier plan cadastral disponible au moment de la numérisation des documents est intégré. Cette mise à jour du plan cadastral ainsi que la numérisation du PLU peuvent engendrer des modifications d'aspect du plan (couleur, symboles, légende...) mais sont sans influence sur le fond.

3. PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

Pour être cohérent avec le projet urbain pour le développement du cœur du village et pour mettre en compatibilité le PLU avec le Scot des rives du Rhône sur le volet « commerce », le PLU approuvé le 13 septembre 2018 doit évoluer sur plusieurs points :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1 « Secteur Centre village »
- Le règlement graphique
- Le règlement écrit

Les autres pièces du PLU sont inchangées.

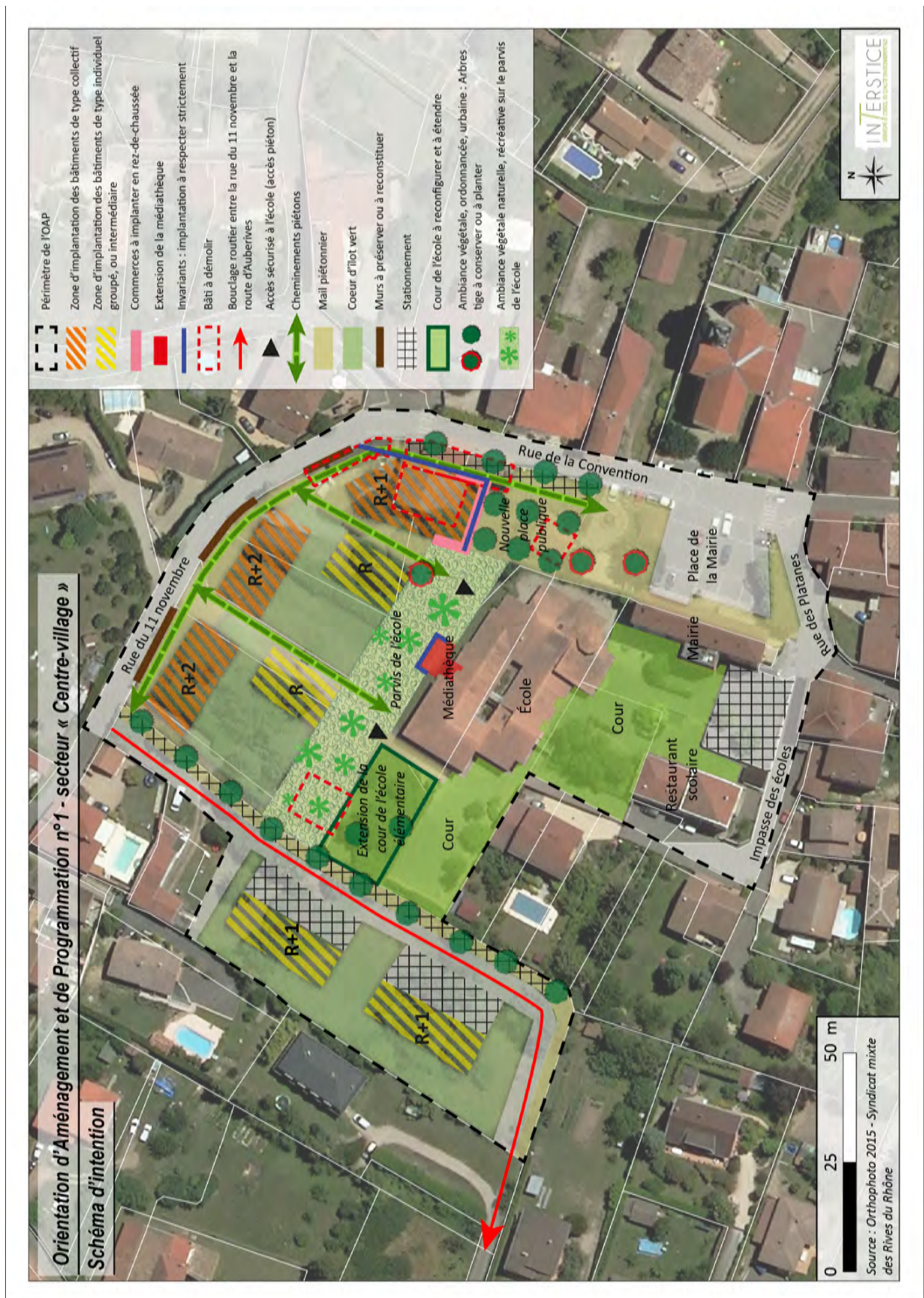
3.1 L'OAP N°1 « SECTEUR CENTRE VILLAGE »

>> Schéma d'intention générale de l'OAP en vigueur



Principes d'aménagement de l'espace public		Typologie des constructions	Principes de circulation
	Emprise de l'OAP	 Habitat collectif et intermédiaire	 cheminements piétons
	mail	 Habitat intermédiaire ou groupé	 voiries
	cour	 Habitat individuel ou maisons jumelées	 principes d'accès
	place	 Recul d'implantation	 plantations à créer
	parking	 Implantation possible du bâti	

>> Schéma d'intention générale du projet de modification de l'OAP



>> Quelles sont les évolutions majeures de l'OAP ?

Périmètre :

- Agrandissement léger pour être désormais délimité au droit des façades opposées à l'opération, sur les rues de la Convention et du 11 Novembre, afin d'intégrer dans l'OAP les aménagements de requalification de ces deux voiries.
- Réduction très légère du périmètre de l'OAP sur le projet de division parcellaire parcelle AH41. En effet, l'accès à cette parcelle est située dans l'OAP, ce qui pose question pour son aménagement.

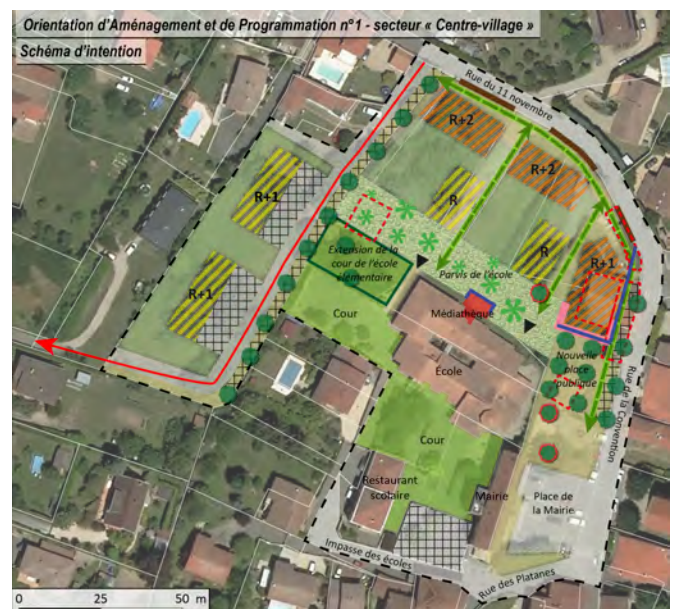
Organisation spatiale :

- La voiture reste à l'extérieur du quartier, ne pénètre pas dans l'ilot central
- L'espace public de la place est agrandi pour créer une nouvelle place publique ouvrant sur de nouveaux rez-de-chaussée commerciaux et libérant la vue depuis la terrasse du café / restaurant
- Le parvis de l'école est étendu jusqu'à la voie nouvelle à l'Ouest
- La maison existante à l'Ouest (à proximité de la cour de l'école) est démolie pour faire place à un vaste espace public
- L'implantation des logements est différente ainsi que la typologie des logements
- Les hauteurs des constructions sont moins importantes afin d'être plus conformes à l'existant (des logements en simple niveau au centre de l'opération et en R+1 rue de la Convention)
- L'extension de la médiathèque est prévue dans l'espace public
- La voie nouvelle est conçue comme une voie partagée et traversante

OAP en vigueur



Projet d'OAP modifiée



Programme :

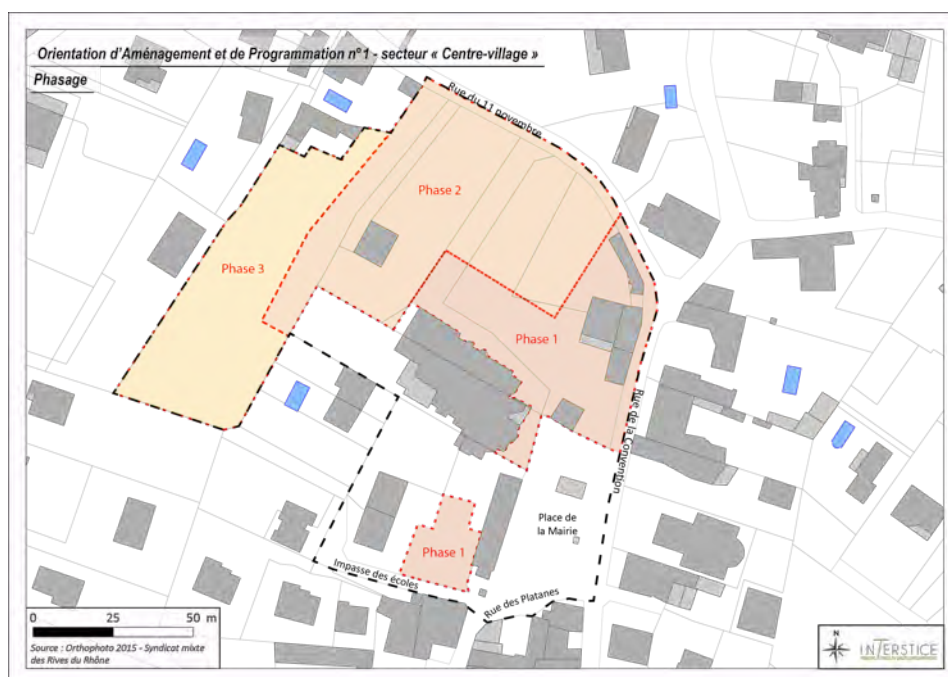
- **Logements :**
 - légère évolution du nombre de logements : de 30 à 35 logements dans le PLU à 30 à 32 logements dans le nouveau projet
 - légère évolution de la typologie des logements : davantage de logements individuels groupés
- **Commerces :** exigence de rez-de-chaussée commerciaux dans le bâtiment communal
- **Équipements publics :** implantation de l'extension de la médiathèque

Phasage de l'OAP

OAP en vigueur



Projet d'OAP modifiée



>> Texte de l'OAP à mettre en cohérence avec le projet

Résumé des corrections

Paragraphe	OAP N°1 du PLU en vigueur (résumé)	Principales modifications à apporter
Principes d'aménagement : - Réaménagement des circulations - Construction de 30 à 35 logements - Aménagement et paysagement des dessertes et espaces publics	Mail piéton au nord de l'école débouchant sur la rue de la Convention Réaménagement des cours d'école Création d'1 parking au nord de l'école d'une quinzaine de places Création d'1 parking au sud de l'école d'une quinzaine de places (réservées au personnel) Constructions collectives (24 logt en 2 ou 3 constructions) en front de rue avec un recul de quelques mètres vis à vis de la rue de la Convention, pour étendre l'espace public et créer du parking proche des commerces Gabarit comparable à l'existant (R+2) avec locaux tertiaires en rdc A l'ouest du site, 4 à 6 lgt intermédiaires + 4 à 6 lgt individuel (R+1) Desserte routière sans bouclage de la voirie Arbres existants à conserver si possible	Le cœur d'ilot est entièrement piétonnier. Les places de stationnement pour les logements sont créées à l'intérieur des bâtiments Une douzaine de places (au lieu d'une quinzaine) Total logements : - phase 1 : 2/4 appartements en collectif en R+1 - phase 2 : 16 appartements en collectif en R+2 + 4 logements individuels groupés en R = 20 logements - phase 3 : 8 logements individuels groupés en R+1 = 30 /32 logements A modifier / à terme il y aura un bouclage de la voie – sens unique - zone 10...
Phasage :	La réalisation de l'OAP pourra être scindée en 2 tranches chacune faisant l'objet d'une opération d'ensemble T1 = 24 logements collectifs ou intermédiaires env. dont 6 LLS T2 = 8 à 12 logements jumelés ou intermédiaires dont 2 ou 3 LLS	La réalisation de l'OAP pourra être scindée en 2 ou 3 tranches chacune faisant l'objet d'une opération d'ensemble Tranche 1 = 2/3 logements communaux pouvant être considérés comme des logements locatifs abordables au sens du Scot Tranche 2 = 20 logements dont 8 en LLS Tranche 3 = 8 logements (sans LLS obligatoire)
Prescriptions : - Insertion architecturale, urbaine et paysagère - Mixité fonctionnelle et sociale - Qualité environnementale et prévention des risques - Besoin en matière de stationnement - Desserte par les voies et réseaux	Création de jardins en cœur d'ilot comprenant au minimum 30% de surface végétalisée sur chaque unité foncière Implantation de toute construction en recul de 5 m de la limite parcellaire Harmonie architecturale avec gabarit comparable à l'existant, forme simple, toit à 2 ou 4 pans recouverts de tuile Traitement soigné des espaces extérieurs (30% de surface végétalisée, plantation d'essences locales, clôtures homogènes sur toute l'opération) 25% de logements abordables Accueillir un ou des bâtiments à vocation d'accueil multi-générationnel Énergie : orientation sud ou ouest des façades principales à privilégier ; études ombres portées à réaliser ; stationnement et cheminement piéton ombragés Nuisance sonores : commerces localisés rue de la Convention, jardins à l'arrière Déplacements doux : voiries intérieures à usage mixte largeur 4 m environ Gestion de l'eau : infiltration à la parcelle et mise en œuvre de techniques sans réseaux (noues,...) sans augmenter le débit à l'aval du site. Étude hydraulique précisera volumes de rétention/infiltration à prévoir à échelle du site ou par secteur Prévoir à l'intérieur de chaque unité foncière, 2 places par logement sauf Logt Locatif Social Prévoir fourreaux adaptés pour la desserte en communication électronique	Ajouter que la moitié de la surface végétalisée sera de l'espace vert de pleine terre. Ne pas indiquer de recul métré mais renvoyer au schéma de l'OAP plus souple Pour les toitures, l'OAP est trop précise. Détailler les types de clôtures souhaitées car elles participent pleinement à la qualité de l'espace public notamment le long du parvis (clairevoie, transparence visuelle, intimité, végétalisation, bois, métal) 25% sur l'ensemble de l'OAP (soit 8 logements, prévus dans un petit collectif près de l'école et 2/3 logements communaux favorisant une mixité intergénérationnelle. Pas de voirie intérieure Vérifier possibilité d'infiltration à la parcelle, limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser la gestion de l'eau au plus près du cycle de l'eau... Total stationnement: -T1 : 6 à 8 dans le bâtiment + 6 longitudinales + 2 PMR + 10 à 12 PK sud école -T2 : 35 semi-enterrées + 8 longitudinales voie nouvelle + 1 PMR -T3 : 16 places en surface ou garage + 12 longitudinales + 1 PMR

>> Texte de l'OAP n°1 à rectifier

Les rectifications apportées sont **inscrites en rouge** dans le texte ; les éléments supprimés sont ~~rayés en rouge~~.

Le texte a été remanié et réorganisé pour mieux correspondre au projet du plan guide. De plus, certains éléments qui relèvent du règlement écrit ont été supprimés.

OAP n°1, secteur centre village

Le contexte

Le secteur du centre village est le secteur d'aménagement prioritaire sur lequel la commune entend poursuivre son développement.

La vocation du secteur est l'accueil prioritaire des équipements, des commerces et services de proximité, ainsi que de logements sous une forme relativement dense, afin de renforcer les fonctions de centralité.

Il se structurera autour de la mairie, de l'école, de la **bibliothèque médiathèque**, et de commerces existants ou à venir qui bénéficieront de la réorganisation des circulations et de l'apport d'une nouvelle population.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur une emprise intégrant les équipements publics, de façon à prendre en compte les problématiques d'accès à ceux-ci dans la réflexion. L'OAP porte sur un tènement d'environ 15 500 m², pour une surface aménageable de 9000 m².

Périmètre de l'OAP



Les objectifs du projet

Les grands objectifs sont définis comme suit :

- Renforcer le centre-village en développant un habitat relativement dense et en permettant l'accueil de commerces et services, à l'échelle du centre village.
- Permettre la mixité sociale en créant des logements locatifs sociaux et en accession, et développer la cohabitation des générations.
- Repenser les circulations et l'accès aux écoles, en tenant compte de l'évolution des habitudes et de la réglementation ; il s'agira notamment d'aménager un espace d'attente pour les parents en dehors de l'enceinte scolaire.
- Dimensionner le stationnement nécessaire aux différents usages, en tenant compte des besoins du personnel et des usagers de l'ensemble des équipements et services du secteur.
- Insérer le projet dans l'environnement du centre village, respecter la topographie et les gabarits existants, la hauteur maximale des constructions ne devant pas dépasser celle des bâtiments existants à proximité.
- Aménager les espaces publics de façon à permettre le développement de la convivialité (espaces verts de détente, cheminements piétons).
- Relier le site de projet aux secteurs voisins, par des liaisons continues de façon à assurer la transparence du site, à minima pour les piétons et les cycles.

Principes d'aménagement

Objectif général : Dans l'esprit de renforcer l'animation du centre bourg, la restructuration des espaces centraux de Clonas-sur-Varèze devra s'appuyer sur une pluralité de fonctions dans une opération mixte composée de logements diversifiés, de commerces, d'espaces et équipements publics. Il s'agira de mettre en place les conditions d'un futur quartier vivant, agréable à vivre, et approprié par ses usagers et ses habitants en toute sécurité et convivialité.

1- Organisation urbaine :

>> Ce nouveau quartier s'organise autour de **3 secteurs maillés entre eux** et qui seront aménagés par tranches successives :

- **Une nouvelle place de village et un bâtiment communal** seront aménagés après la fontaine, face au café, le long de la rue de la Convention, en phase 1.
Implanté en retrait de la rue, sur l'emprise de l'ancienne ferme du Léon, cet immeuble en R+1 redessine un nouvel alignement permettant le réaménagement de la rue en faveur des modes doux (trottoirs) et du stationnement.
Au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment, des surfaces de commerces sont intégrées et disposeront d'une large vitrine animant la nouvelle place publique (2 lots commerciaux).
Trois ou quatre logements communaux sont construits à l'étage (ils disposent au moins d'une double orientation).
En lien avec la nouvelle place, l'aménagement d'un parvis paysagé pour le groupe scolaire, favorable à la rencontre des habitants et à la sécurité des enfants, est programmé.
L'implantation d'une extension de la médiathèque sur ce parvis participera à l'animation de ce secteur qui regroupera tous les accès à l'école.
- **Un cœur d'ilot entièrement piétonnier et paysager.** Une vingtaine de logements (du R au R+2), disposant tous d'espaces extérieurs, seront construits en phase 2. Pour libérer l'espace central, les bâtiments en R+2 s'implanteront à proximité de la rue du 11 novembre. Ils ne constitueront pas un front bâti continu, mais des césures permettront de ménager des vues et des passages piétonniers (venelles). Seuls deux plots de logements individuels en rez-de-chaussée (4 logements) seront construits au centre de l'ilot dans des jardins. Le stationnement semi-enterré sous les logements (environ 35 places), permet de libérer en surface des espaces verts et limiter l'imperméabilisation des sols.
- **A l'ouest**, une voie nouvelle vient desservir de futurs logements individuels groupés (ou type intermédiaire) (8 logements en R+1) construits en phase 3.

>> Le nouveau quartier s'inscrit et **respecte la trame urbaine du bourg** :

- Concernant les implantations des constructions, un nouvel alignement sur les rues de la Convention et du 11 novembre sera recherché ; Toutefois il ne s'agit pas d'un strict alignement mais plutôt d'un traitement ordonnancé, donnant l'impression d'une certaine "spontanéité".
- Concernant les hauteurs, elles respecteront les hauteurs moyennes des maisons du bourg. Le bâti sera séquencé par un jeu de hauteurs différenciées en fonction de la typologie des logements et des altitudes du terrain (en déclivité).

>> **La végétalisation du site** fait partie intégrante de la composition urbaine du nouveau quartier. Elle remplit plusieurs fonctions : une fonction urbaine (créer une armature qui accompagne le développement urbain), une fonction sociale (elle est vecteur de lien social) et une fonction environnementale (apport de biodiversité, procure de la fraîcheur, favorise l'infiltration des eaux).

Deux types d'ambiance végétale sont recherchés dans le projet urbain :

- **Une ambiance ordonnancée, urbaine**, avec des plantations d'arbres de haute tige en pleine terre, sur la nouvelle place publique et en alignement le long des stationnements (rôle de repère et d'animation, ombrage, agrément visuel,...).
- **Une ambiance libre, naturelle et récréative**, sur le secteur dit du « parvis de l'école », faisant référence au champ du Léon, avec des plantations arbustives, arbres en cépée, fruitiers, herbacés... Cette trame verte est support de lien entre les quartiers d'habitation et l'école. Le sol naturel sera à réserver autant que possible pour favoriser l'infiltration de l'eau. La présence de l'eau est à révéler sur le site autant que faire se peut. Les vues sur le Pilat sont à valoriser.

2- Desserte

- La desserte des nouveaux logements s'effectue depuis les voies existantes (rue du 11 novembre). Le cœur d'îlot est un lieu apaisé, dédié aux piétons, sans circulation automobile.
- Des venelles piétonnes irriguent le quartier pour favoriser une bonne accessibilité aux espaces publics et aux équipements publics (école et médiathèque)
- La rue de la Convention est requalifiée et des trottoirs et stationnement sont aménagés. Le long de la rue du 11 Novembre, les murs en galet existants sont conservés, arasés ou reconstitués le cas échéant, afin d'aménager des cheminements piétonniers à l'intérieur de la parcelle derrière les murets.
- A terme, une desserte routière à l'ouest permettra un maillage entre rue du 11 novembre et route d'Auberives. La voirie sera traitée en sens unique (les cycles à double sens) de manière à limiter les flux et éviter toutes manœuvres. Elle sera aménagée de façon à permettre le partage des usages : voitures/vélos/piétons, avec une vitesse limitée. Cette voie disposera de stationnements longitudinaux et d'un gabarit et un traitement adapté à des circulations apaisées et ralenties. Ses abords seront traités avec soin et paysagés. Les surfaces imperméabilisées seront réduites au strict minimum (emprise de la chaussée automobile).
- La desserte de l'école est revue avec un réaménagement des cours :
 - o Extension de la cour des élémentaires (espace végétalisé)
 - o Réorganisation de la cour des maternelles avec la création d'un nouvel accès depuis le parvis de l'école au nord, et aménagement d'un parking pour le personnel au sud.
- L'accessibilité aux commerces, équipements et espaces publics pour les personnes à mobilité réduite, sera garantie.

~~Desserte par les voies et réseaux~~

~~Les réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, télécom) sont disponibles en périphérie de la zone. La desserte interne est à créer. Les branchements individuels d'électricité, de téléphone et de télévision seront enterrés sauf impossibilité technique.~~

~~Les aménageurs prévoiront la mise en place de fourreaux adaptés au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.~~

3- Besoins en matière de stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des résidents devra être prévu à l'intérieur de chaque unité foncière ~~avec un minimum de 2 places par logement (à l'exception des logements sociaux pour lesquels le minimum est de 1 place par logement quelle que soit sa taille).~~

- Stationnement du bâtiment communal (phase 1) : 6 à 8 places à l'intérieur du bâtiment / accès par la rue du 11 novembre
- Stationnement des bâtiments en cœur d'îlot (phase 2) : 35 places intégralement en sous-sol (semi enterrés) et mutualisé entre les 4 ensembles bâtis / accès par la rue du 11 novembre
- Stationnement des logements intermédiaires (phase 3) : 16 places (en surface ou en garage) à prévoir sur la parcelle au plus près de la voie nouvelle

Le stationnement public sera aussi repensé :

- Création d'un parking au sud de l'école d'une douzaine de places (réservées au personnel) accessibles par la rue des Platanes
- Stationnements publics le long de la rue de la Convention (6 places environ) et le long de la voie nouvelle (15 places environ)
- Des places de stationnement pour les PMR seront également à créer

~~Afin de répondre aux objectifs de diversité et de mixité des fonctions urbaines tout en recherchant une insertion harmonieuse dans le tissu environnant, le projet développe les principes suivants :~~

- ~~1. Réaménagement des circulations piétonnes et voitures, afin de sécuriser les accès aux écoles, d'améliorer le confort de tous les usagers aux heures d'entrées/sorties des écoles, et d'organiser le stationnement du personnel des équipements (mairie, école, bibliothèque...), des parents d'élèves, et des usagers des commerces :~~
 - ~~Création d'un mail piéton au nord du bâtiment école/bibliothèque, débouchant sur la rue de la Convention, permettant la desserte piétonne des écoles.~~
 - ~~Réaménagement global des cours d'école, avec déplacement des entrées des enfants au nord, en séparant les entrées « primaire » et « maternelle ».~~
 - ~~Création d'un accès routier depuis la rue du 11 novembre, avec possibilité de déposer minute à proximité des écoles, et création d'un parking d'une quinzaine de places au nord de l'école.~~
 - ~~Création d'un second parking d'une quinzaine de places au sud de l'école, sans accès direct à l'école (accès réservé au personnel).~~
- ~~2. Construction de 30 à 35 logements, afin d'offrir des formes d'habitat variées (petits logements abordables...) et de structurer l'espace du centre-village~~
 - ~~Des constructions collectives (24 logements environ, en 2 ou 3 constructions) viendront s'implanter en front de rue, avec un recul de quelques mètres vis-à-vis de la rue de la Convention, afin d'améliorer la visibilité et d'étendre l'espace public, tout en créant quelques places de stationnement à proximité immédiate des commerces.~~
 - ~~Ces constructions auront un gabarit comparable à l'existant en centre-village (R+2). En rez-de-chaussée, des locaux tertiaires pourront être aménagés, soit pour créer ou relocaliser des commerces (boulangerie par exemple), soit pour accueillir des services qui auraient toute leur place en centre village (services à la personne – type coiffeur, services de santé, bureaux...).~~

- ~~Sur l'arrière, à l'ouest du site, des logements intermédiaires (4 à 6 logements) et des logements individuels jumelés ou groupés (4 à 6 logements) viendront s'implanter. Ces logements auront un gabarit moindre (R+1 pour l'habitat individuel, au maximum R+1+combles ou attique pour l'habitat intermédiaire).~~
3. ~~Aménagement et paysagement des dessertes et des espaces publics, pour créer un espace ouvert à tous, qui relie les différents secteurs du centre village.~~
- ~~La desserte routière des constructions se fera depuis l'accès nord, sans bouclage de la voirie, afin de préserver la quiétude des résidents. La voirie interne sera traitée de façon à permettre le partage des usages : voitures/vélos/piétons, avec une vitesse limitée à 20 ou 30 km/h.~~
 - ~~La continuité avec les cheminements piétons existants, notamment vers la rue de la Convention d'une part et vers les équipements sportifs d'autre part devra être assurée. Les cheminements piétons seront plantés d'arbres et arbustes d'essences régionales.~~
 - ~~Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible, s'ils s'insèrent dans le plan de composition, à la fois pour des raisons paysagères (« pré-verdir » le site) et écologiques (préserver des arbres âgés, refuges pour la faune — oiseaux, insectes...).~~

Programmation

>> Formes urbaines et nombre de logements attendus :

Le quartier est mixte et favorise les parcours résidentiels ainsi qu'un accès au logement pour tous. La programmation de logements à l'échelle de cette OAP offre un panel de logements permettant de répondre à différentes typologies de ménages :

- **En phase 1 :** construction d'un bâtiment communal en R+1 implanté le long de la rue de la Convention en prolongeant la nouvelle place publique. Ce bâtiment communal disposera d'un rez-de-chaussée commercial (2 lots commerciaux) et de 3 ou 4 appartements en étage (traversant avec a minima une double exposition) favorisant l'accueil intergénérationnel. Les places de stationnements pour les logements sont prévues à l'intérieur du bâtiment et sont accessibles depuis la rue du 11 novembre.
- **En phase 2 :** construction de 20 logements répartis sur 4 bâtiments de gabarit différents afin de respecter l'échelle et la morphologie du village : deux petits collectifs en R+2 (8 logements par construction) implantés le long de la rue du 11 novembre (soit 16 appartements avec terrasse et disposant d'au moins 2 expositions) et 4 logements individuels groupés en rez-de-chaussée au cœur de l'opération.
- **En phase 3 :** 8 logements individuels groupés ou intermédiaires en R+1 disposant de places de stationnement en surface.
Ces constructions auront un gabarit comparable à l'existant en centre-village (R+2 au maximum).
Tous les logements, individuels ou collectifs de cette opération, doivent disposer d'un espace extérieur (terrasse, jardinet) de taille suffisante et ensoleillé.

>> Mixité sociale :

L'ensemble du périmètre de l'OAP n°1 est soumis à la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. Il sera demandé qu'au moins 25% de la programmation totale de logements soit allouée à des logements locatifs abordables, ce qui représente à minima 8 logements.

Un des deux bâtiments en R+2 le long de la rue du 11 novembre sera dédié à du logement locatif aidé.

>> Mixité fonctionnelle :

Cette OAP permet de développer le village dans toutes ses fonctions : résidentielles (avec une trentaine de logements diversifiés), économiques (des locaux commerciaux, mise en valeur de la terrasse du café/restaurant), sociales et récréatives (avec de nouveaux espaces et équipements publics : place du village arborée, parvis de l'école aménagé pour la rencontre des habitants (attente des parents, usagers de la médiathèque, nouveaux habitants du quartier...)).

Mixité fonctionnelle et sociale

~~L'opération a vocation à accueillir principalement des habitations, dont 25% de logements abordables (au sens du SCoT des Rives du Rhône).~~

~~Elle pourra également accueillir, en fonction des besoins, des équipements d'intérêt collectif et des services publics, du commerce et des activités de services, ainsi que d'autres activités compatibles avec la vocation de la zone (bureau par exemple).~~

~~Le site a également vocation à accueillir un ou des bâtiments à vocation d'accueil multigénérationnel, avec ou sans services associés.~~

Phasage

La réalisation de l'OAP pourra être scindée en 2 ou 3 tranches successives, chacune faisant l'objet d'une opération d'ensemble.

Le programme se répartit comme suit :

Tranche Phase	Programme (logements)
Tranche phase 1	Environ 24 logements collectifs ou intermédiaires dont 6 logements abordables Locaux pour commerces et services en rez de chaussée 3 à 4 logements collectifs communaux (logement locatif abordable) 2 à 3 lots commerces et services en rez de chaussée
Tranche phase 2	8 à 12 logements jumelés et intermédiaires dont 2 à 3 logements abordables 20 logements : - 16 logements en collectif dont 8 logements locatifs abordables - 4 logements individuels groupés
phase 3	8 logements groupés ou intermédiaires

Prescriptions

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La qualité de l'insertion urbaine et paysagère devra être assurée par :

- Le respect d'un juste équilibre entre densité des constructions et qualité de vie des habitants actuels et futurs, dans un contexte villageois, avec notamment la création d'espaces verts de jardins en cœur d'îlot, communs ou privés. ~~comprenant au minimum 30% de surface végétalisée sur chaque unité foncière, et~~

Afin de contribuer au confort d'été, la plantation d'arbres et/ou arbustes d'essences locales **est exigée dans les espaces verts et le long des cheminements piétons (ombrage des cheminements).**

- ~~Une organisation du bâti qui se soucie de la qualité de vie des résidents déjà présents sur le site et futurs (implantation de toute construction en recul de 5 m de la limite parcellaire, comme figuré sur le schéma d'intention général);~~
- ~~La recherche d'une harmonie architecturale avec le bâti avoisinant, par l'adoption de gabarits comparables à l'existant et de formes s'inspirant du bâti traditionnel, notamment des bâtiments de formes simples et des toits à 2 ou 4 pentes recouverts de tuiles.~~
- Un traitement soigné des espaces extérieurs :
 - Sur chaque unité foncière, ~~Les projets~~ les opérations devront prévoir au minimum 30% de surface végétalisée ~~sur chaque unité foncière.~~
 - Les plantations seront réalisées avec des essences locales variées. Les haies monospécifiques sont interdites.
 - Pour les phases 2 et 3, la moitié de la surface végétalisée sera de l'espace vert de pleine terre.
 - Les clôtures sur l'espace public devront être traitées de façon soignée ~~et homogène sur l'ensemble de l'opération.~~ Le long de la rue du 11 novembre, des murs en galets existants seront conservés et abaissés. Sur le parvis de l'école, une nouvelle clôture sera édifiée. Elle sera associée à du végétal (haies arbustives). Le traitement de cette limite peut être continu ou discontinu avec une alternance de système opaque / transparent et / ou de dispositif à claire-voie

Qualité environnementale et prévention des risques

Énergie

Les constructions devront privilégier les orientations sud ou ouest des façades principales pour profiter des meilleures orientations.

~~Une étude des ombres portées par les constructions prévues sur les constructions voisines (existantes et prévues) devra être réalisée.~~

Pour assurer le confort d'été, les espaces de stationnement et les cheminements piétons seront ombragés par des tonnelles ou des arbres à feuillage caduc, produisant suffisamment d'ombre l'été.

Nuisances sonores et trafic routier

Les **éventuels** commerces et services seront localisés sur la rue de la Convention, de façon à limiter les circulations à l'intérieur de l'îlot.

Les jardins des constructions collectives, situés sur l'arrière de l'îlot, ainsi que les habitations individuelles seront protégés des nuisances sonores.

Déplacements doux

Le cœur de l'îlot est entièrement dédié aux piétons.

Les voiries ~~à l'intérieur de la zone seront des voiries~~ de desserte à usage mixte (type « zone de rencontre »), permettant la cohabitation sur une voie partagée (sans trottoirs) des différents modes de déplacement : voiture, vélo, piétons. Leur largeur sera réduite (~~4 m environ~~) et la vitesse limitée.



Risques naturels

Le site n'est pas soumis aux risques naturels.

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales privilégiera l'infiltration à la parcelle et la mise en œuvre de techniques « sans réseau » (techniques dites alternatives) : noues, systèmes d'infiltration, bassins de rétention/infiltration..., sans augmenter les débits à l'aval du site. ~~Une étude hydraulique devra préciser les volumes de rétention/infiltration à prévoir à l'échelle du site ou par secteur.~~

3.2 LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement a été rectifié :

- d'une part, pour sa mise en cohérence avec le projet opérationnel sur l'OAP n°1 (règlement de la zone Ua). Quelques dispositions de la zone UA ont été exclues du secteur de l'OAP pour offrir de la souplesse aux futurs concepteurs ou au contraire pour imposer des prescriptions particulières (plus d'espaces verts...) ;
- et d'autre part, pour sa mise en compatibilité avec le Scot des rives du Rhône sur le volet « commerce » (règlement des zones Ua et Ub). Sur ce point, se sont uniquement les dispositions relatives aux destinations et sous-destinations qui ont été rectifiées.

Les rectifications apportées sont **inscrites en rouge** dans le texte ; les éléments supprimés sont **rayés en rouge**.

>> La zone Ua

Extrait du règlement écrit de la zone Ua en vigueur AVANT modification :

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone Ua correspond aux secteurs anciens de la commune, le centre historique du village et le hameau de la Rainy. Elle est destinée à l'ensemble des fonctions urbaines : habitation, commerce et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitations agricoles existantes, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire compatibles avec la vocation de la zone (bureau).

Extrait du règlement écrit de la zone Ua en vigueur APRES modification :

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone Ua correspond aux secteurs anciens de la commune, le centre historique du village (**Ua**) et le hameau de la Rainy (**Uaa**). Elle est destinée à l'ensemble des fonctions urbaines : habitation, commerce et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitations agricoles existantes, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire compatibles avec la vocation de la zone (bureau).

Extrait du règlement écrit de la zone Ua en vigueur AVANT modification :

Ua 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. les nouvelles constructions destinées aux **exploitations agricoles et forestières**, à l'exclusion des annexes et extensions des bâtiments agricoles existants ;
2. les constructions et activités destinées au **commerce de gros**, à **l'industrie**, ou à la fonction **d'entrepôt**, les centres de congrès et d'exposition ;

3. **les installations classées** soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;
4. les terrains de **camping et de caravaning**, les habitations légères de loisir, l'installation des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
5. **les dépôts** de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
6. l'ouverture ou l'exploitation de toute **carrière** ;
7. **les affouillements et exhaussements** non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.).

Extrait du règlement écrit de la zone Ua en vigueur APRES modification :

Ua 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. les nouvelles constructions destinées aux **exploitations agricoles et forestières**, à l'exclusion des annexes et extensions des bâtiments agricoles existants ;
2. les constructions **destinées au commerce et activité de service, exceptées celles autorisées sous condition** ;
3. les constructions **destinées au commerce de gros, à l'industrie**, ou à la fonction **d'entrepôt**, les centres de congrès et d'exposition ;
4. **les installations classées** soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;
5. les terrains de **camping et de caravaning**, les habitations légères de loisir, l'installation des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
6. **les dépôts** de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
7. l'ouverture ou l'exploitation de toute **carrière** ;
8. **les affouillements et exhaussements** non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

Peuvent être autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 300 m² de surface de vente, sauf en zone Uaa où elles sont interdites ;
- Les restaurants, l'hébergement hôtelier et touristique
- Les constructions à usage d'activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle dans la limite de 400 m² de surface de plancher et à condition en zone Uaa que l'activité s'effectue dans une partie de l'habitation.

Extrait du règlement écrit de la zone Ua en vigueur AVANT modification :

Ua 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au sein du périmètre de l'OAP n°1 du centre-bourg, il est créé un secteur de mixité sociale, au sens de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme : chaque opération devra comprendre un ou plusieurs programmes de logements abordables, au sens du SCoT, jusqu'à atteindre 25% (arrondi à l'entier le plus proche) du nombre total de logements créés dans l'opération faisant l'objet d'un même permis d'aménager.

Le Scot des Rives du Rhône entend par logements locatifs abordables les logements sociaux, les logements privés conventionnés et les logements communaux à loyer maîtrisé.

Extrait du règlement écrit de la zone Ua en vigueur APRES modification :

Ua 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Au sein du périmètre de l'OAP n°1 du centre-bourg, il est créé un **secteur de mixité sociale**, au sens de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme : L'OAP n°1 devra comprendre un ou plusieurs programmes de logements abordables, au sens du SCoT, jusqu'à atteindre 25% (arrondi à l'entier le plus proche) du nombre total de logements créés dans l'OAP.

Le Scot des Rives du Rhône entend par logements locatifs abordables les logements sociaux, les logements privés conventionnés et les logements communaux à loyer maîtrisé.

- La zone Ua est concernée par un **linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux** au titre des articles L.151-16 – R.151-37 du Code de l'urbanisme.

Le rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux à préserver » doit obligatoirement être affecté à des constructions à usages soit :

- o d'artisanat et de commerce de détail
- o de restauration

Le rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux à développer » doit obligatoirement être affecté à des constructions à usages soit :

- o d'artisanat et de commerce de détail
- o d'activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle.

Ua 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles à l'exception des piscines pourront être implantées dans une bande de 0 à 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique. Dans le cas où cette implantation entraînerait des problèmes de circulation ou de sécurité un recul par rapport à la voie serait demandé.

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites d'emprise publique.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle, de préférence en s'accolant au bâti existant (ordre continu ou semi continu).

Par rapport à l'autre limite latérale ou à la limite de fond de parcelle, si la construction ne jouxte pas la limite de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

(...)

Orientation des constructions

La façade principale devra être soit parallèle, soit perpendiculaire à la rue bordant la parcelle la plus proche de la façade.

Emprise au sol

Un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,70 est fixé.

Ua 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

Dans la zone Ua, hors du secteur couvert par l'OAP n°1 :

Les constructions nouvelles à l'exception des piscines pourront être implantées dans une bande de 0 à 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique. Dans le cas où cette implantation entraînerait des problèmes de circulation ou de sécurité un recul par rapport à la voie serait demandé.

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites d'emprise publique.

Dans le secteur couvert par l'OAP n°1 : L'implantation constructions doit respecter le schéma d'intention général figurant dans la pièce n°5 « Orientation d'aménagement et de programmation ».

Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone Ua, hors du secteur couvert par l'OAP n°1 :

Les constructions devront être implantées sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle, de préférence en s'accolant au bâti existant (ordre continu ou semi continu).

Par rapport à l'autre limite latérale ou à la limite de fond de parcelle, si la construction ne jouxte pas la limite de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans le secteur couvert par l'OAP n°1 : L'implantation constructions doit respecter le schéma d'intention général figurant dans la pièce n°5 « Orientation d'aménagement et de programmation ».

Orientation des constructions

Dans la zone Ua, hors du secteur couvert par l'OAP n°1 :

La façade principale devra être soit parallèle, soit perpendiculaire à la rue bordant la parcelle la plus proche de la façade.

Dans le secteur couvert par l'OAP n°1 : L'orientation des constructions doit respecter le schéma d'intention général figurant dans la pièce n°5 « Orientation d'aménagement et de programmation ».

Emprise au sol

Dans la zone Ua, hors du secteur couvert par l'OAP n°1 :

Un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,70 est fixé.

Dans le secteur couvert par l'OAP n°1 :

Pour la phase 1 : Pas de coefficient d'emprise au sol maximal.

Pour les phases 2 et 3 : Un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,50 est fixé.

Extrait du règlement écrit de la zone Ua en vigueur AVANT modification :

Ua 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Les toitures pourront être à 2 ou 4 pans.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes accolées au bâtiment principal ou de moins de 20 m². Les toits en forme de bulle sont interdits.

Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale, appréciée aussi bien à l'échelle de la construction qu'à celle de l'environnement bâti dans lequel la construction s'insère.

La pente de toit doit être comprise entre 30% et 60% sauf pour les toitures terrasse autorisées. Pour les annexes isolées dont l'emprise est inférieure à 20 m² la pente pourra être comprise entre 20% et 60%.

Le faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment principal.

Les lucarnes et toutes les ouvertures non intégrées à la pente de toit (type chien assis, jacobines...) sont interdites.

La couverture sera en matériaux d'aspect tuile canal ou tuile mécanique, de couleur rouge-orangé à brun. Pour les extensions des constructions existantes et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle existante. Les couvertures d'aspect tôle sont interdites.

Façades et ouvertures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit.

Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d'aspect plastique, contreplaqué, frisée, tôle, sont interdits en façade.

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou de l'opération. Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité : les proportions des ouvertures doivent être résolument plus hautes que larges. Les ouvertures carrées ou en bandeau sont autorisées pour les ouvertures très grandes (>150cm) ou très petites (<50cm).

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone Ua en vigueur APRES modification :

Ua 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

(...) **Dans le secteur couvert par l'OAP n°1**, les pentes de toit et l'aspect des toitures, pourront être différents si ceci se justifie d'un point de vue de la cohérence architecturale.

Façades et ouvertures

(...) **Dans le secteur couvert par l'OAP n°1**, les ouvertures pourront être différentes si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale.(...)

Extrait du règlement écrit de la zone Ua en vigueur AVANT modification :

Ua 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

En limite d'emprise publique : les clôtures sont obligatoires ; les clôtures nouvelles peuvent être constituées d'un mur plein lorsqu'elles prolongent un mur de clôture existant, auquel cas la hauteur peut atteindre celle du mur existant. Il est en de même pour la reconstruction d'un mur existant.

En dehors de ce cas de figure, et hors prescriptions spécifiques relatives aux risques naturels, les clôtures nouvelles doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif ajouré (grille, claustra...) doublé ou non d'une haie ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 m.

Entre propriétés mitoyennes ne donnant pas sur la voie publique : les clôtures peuvent être constituées de haies vives composées d'essences locales. En cas de plantation de haies, il est utile de se reculer d'un mètre par rapport aux limites afin de pouvoir en assurer l'entretien et ne pas déborder sur l'espace public.

Dans tous les cas la hauteur de la clôture est limitée à 2 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les teintes des matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue

Extrait du règlement écrit de la zone Ua en vigueur APRES modification :

Ua 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Dans la zone Ua, hors du secteur couvert par l'OAP n°1 :

(...)

Dans le secteur couvert par l'OAP n°1 : L'édification de clôtures devra respecter les prescriptions figurant dans la pièce n°5 « Orientation d'aménagement et de programmation ».

Extrait du règlement écrit de la zone Ua en vigueur AVANT modification :

Ua 2.4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 250 m au maximum.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- *Constructions neuves à usage d'habitation* : 2 places par logement, sauf pour les logements locatifs financé avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels le nombre minimal de places de stationnement est de 1 par logement
- *Constructions existantes à usage d'habitation* : 1 place par logement
- *Restaurants et hôtels* : 1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant, et 1 place par chambre
- *Commerces* : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de vente

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Extrait du règlement écrit de la zone Ua en vigueur APRES modification :

Ua 2.4 : Stationnement

Dans la zone Ua, hors du secteur couvert par l'OAP n°1 :

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :
(...).

Dans le secteur couvert par l'OAP n°1 : Les prescriptions relatives au stationnement figurant dans la pièce n°5 « Orientation d'aménagement et de programmation » devront être respectées.

>> La zone Ub

Extrait du règlement écrit de la zone Ub en vigueur AVANT modification :

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones Ub sont des zones à vocation résidentielle, situées en continuité du centre bourg et du hameau de la Rainy mais également aux abords des zones d'activités de la plaine et le long de la RN7. Elles sont destinées à accueillir de l'habitation, et en fonction des besoins, des équipements d'intérêt collectif et services publics (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public).

Elles comprennent des secteurs Uba où le commerce et l'artisanat sont autorisés, ainsi que les activités de service et d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires compatibles avec la vocation de la zone (bureau), ainsi qu'un secteur Ubs où seules les activités de services sont autorisées.

Extrait du règlement écrit de la zone Ub en vigueur APRES modification :

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones Ub sont des zones à vocation résidentielle, situées en continuité du centre bourg et du hameau de la Rainy mais également aux abords des zones d'activités de la plaine et le long de la RN7. Elles sont destinées à accueillir de l'habitation, et en fonction des besoins, des équipements d'intérêt collectif et services publics (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public).

Elles comprennent des secteurs Uba où ~~le commerce et l'artisanat, ainsi que~~ les activités de service et d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires compatibles avec la vocation de la zone (bureau) **sont autorisés sous condition**, ainsi qu'un secteur Ubs où seules les activités de services sont autorisées **sous condition**.

Ub 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. les nouvelles constructions destinées aux **exploitations agricoles et forestières**, à l'exclusion des annexes et extensions des bâtiments agricoles existants ;
2. sauf dans les secteurs Uba et Ubs, le **commerce** et les activités de service ;
3. les **autres activités** des secteurs secondaires ou tertiaires, à l'exception des bureaux autorisés sous conditions ;
4. **les installations classées** soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;
5. l'élevage et le **gardiennage des animaux** à destination commerciale ;
6. les terrains de **camping et de caravaning**, les habitations légères de loisir, l'installation des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
7. **les dépôts** de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
8. l'ouverture ou l'exploitation de toute **carrière** ;
9. **les affouillements et exhaussements** non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

Peuvent être autorisées sous conditions, uniquement dans **les secteurs Uba** :

1. les **commerces et activités de service**, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère général de la zone et ne produisent pas de nuisances (olfactives, sonores, circulation induite...) au voisinage, et qu'ils ne présentent pas une surface de vente supérieure à 200 m² ;
2. les **entrepôts** de stockage à condition qu'ils soient liés directement aux activités implantées ou autorisées dans la zone ;
3. les **bureaux** compatibles avec le caractère général de la zone et ne produisant pas de nuisances (olfactives, sonores, circulation induite...) au voisinage.

Dans le secteur Ubs, peuvent être autorisées les activités de service, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère général de la zone et ne produisent pas de nuisances (olfactives, sonores, circulation induite...) au voisinage. Les autres sous-destinations des commerces et activités de services, ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, sont interdites ;

Ub 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. les nouvelles constructions destinées aux **exploitations agricoles et forestières**, à l'exclusion des annexes et extensions des bâtiments agricoles existants ;
2. ~~sauf dans les secteurs Uba et Ubs, le commerce et les activités de service ; le commerce et les activités de service sauf dans les secteurs Uba et Ubs où certaines sous-destinations sont autorisées sous condition ;~~
3. les **autres activités** des secteurs secondaires ou tertiaires, à l'exception des bureaux autorisés sous conditions ;
4. **les installations classées** soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;
5. l'élevage et le **gardienage des animaux** à destination commerciale ;
6. les terrains de **camping et de caravanning**, les habitations légères de loisir, l'installation des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
7. **les dépôts** de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
8. l'ouverture ou l'exploitation de toute **carrière** ;
9. **les affouillements et exhaussements** non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

Peuvent être autorisées sous conditions, uniquement dans **les secteurs Uba** :

1. ~~les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous conditions cumulatives suivantes :~~
 - ~~• d'être liées à une habitation,~~
 - ~~• d'être compatibles avec le caractère général de la zone,~~
 - ~~• ne pas produire de nuisances (olfactives, sonores, circulation induite...) sur le voisinage,~~
 - ~~• et de ne pas présenter une surface de vente supérieure à 200 m² ;~~
2. les **entrepôts** de stockage à condition qu'ils soient liés directement aux activités implantées ou autorisées dans la zone ;
3. les **bureaux** compatibles avec le caractère général de la zone et ne produisant pas de nuisances (olfactives, sonores, circulation induite...) au voisinage.

Dans le secteur Ubs, peuvent être autorisées les activités de service, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère général de la zone et ne produisent pas de nuisances (olfactives, sonores, circulation induite...) au voisinage. Les autres sous-destinations des commerces et activités de services, ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, sont interdites;

3.3 LE PLAN DE ZONAGE

>> Rectifications apportées au plan de zonage

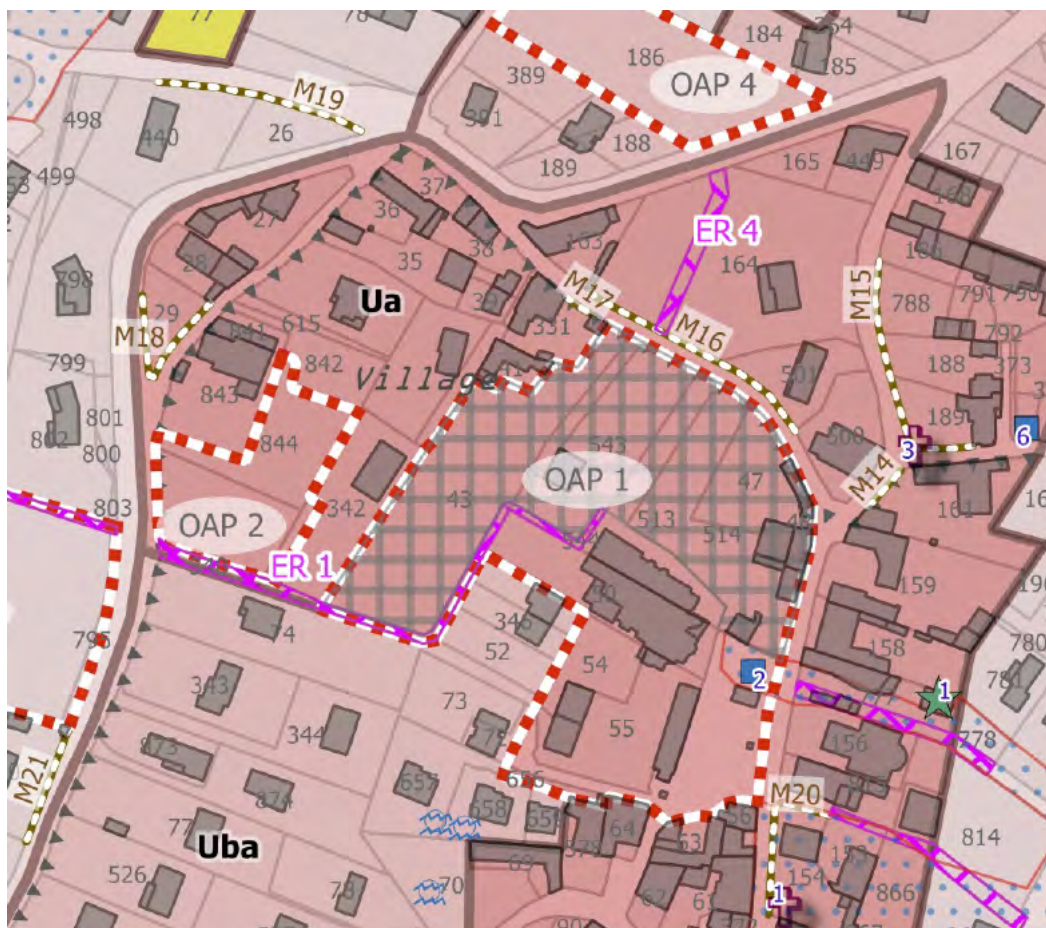
Elles portent sur les points suivants :

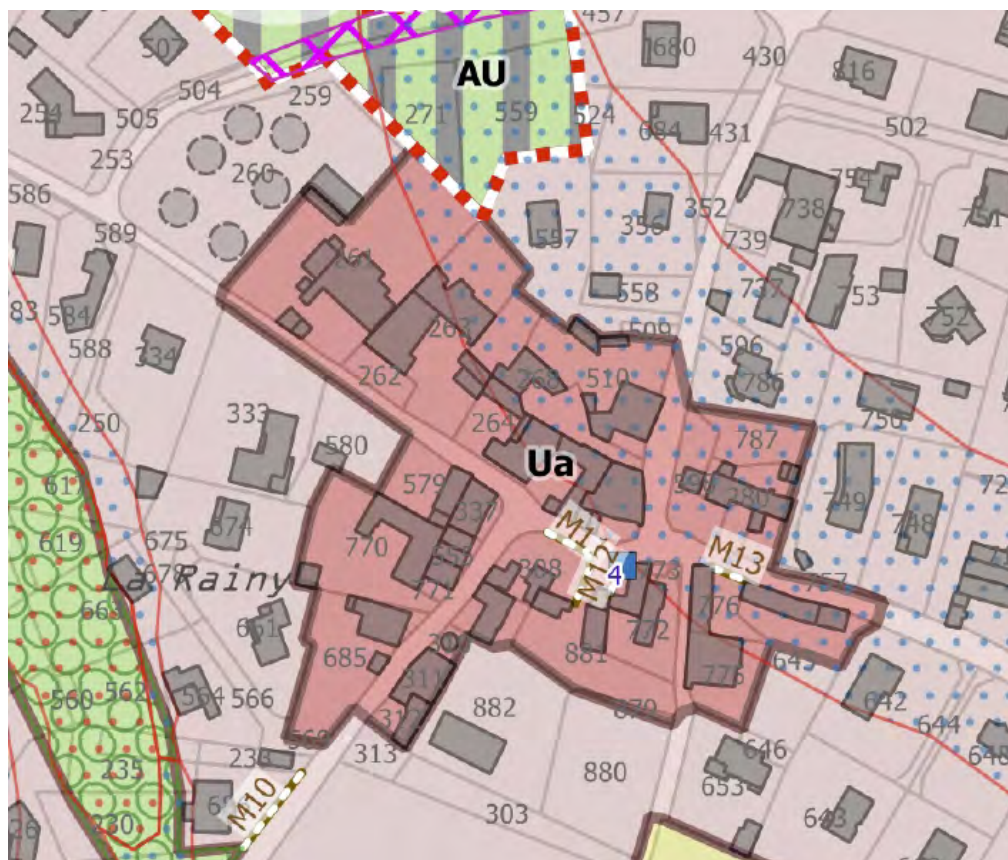
- Mise à jour du fond cadastral
- Création d'un sous-secteur Uaa sur le hameau de la Rainy
- Modification légère du périmètre de l'OAP et par conséquent de l'emprise de la servitude de mixité sociale
- Linéaire de commerce à développer sur les nouveaux commerces de la rue de la Convention et linéaire de commerce à préserver sur café restaurant de la rue de la Convention

L'article R.151-37 indique que « Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut : (...) »

- Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ; »
- Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif »
- Emprise de l'ER n°1 est rectifiée pour tenir compte de la nouvelle localisation de la voirie
- Correction de la légende qui fait mention d'un secteur Ubc qui n'existe pas ; à remplacer par Uba, et modification de l'intitulé.

>> Extraits du plan de zonage en vigueur





LEGENDE

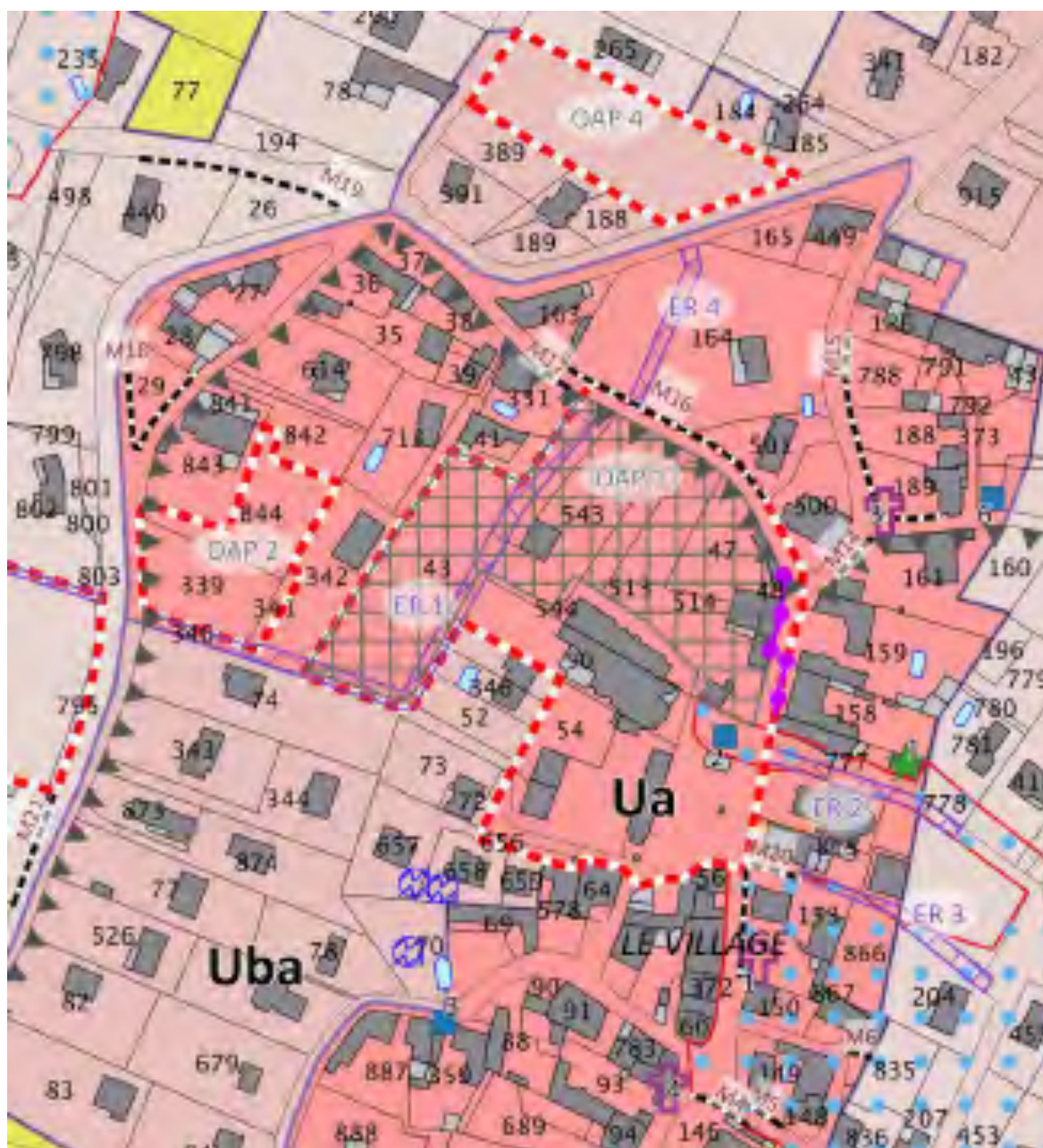
ZONAGE

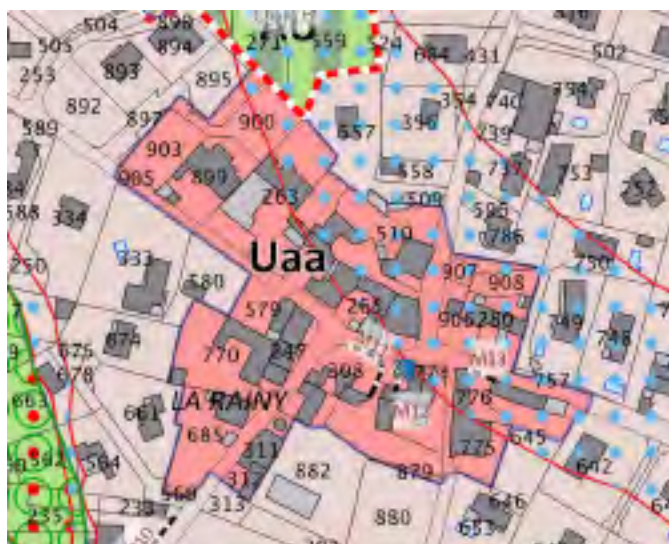
- Ua : Zone urbaine centrale
- Ub : Zone urbaine résidentielle
- Ubc : Zone urbaine résidentielle où le commerce est autorisé
- Ubs : Zone urbaine résidentielle où les services sont autorisés

SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Secteur de mixité sociale
- Emplacement réservé
- Servitude d'entretien du canal de la Varèze

>> Extraits du plan de zonage modifié





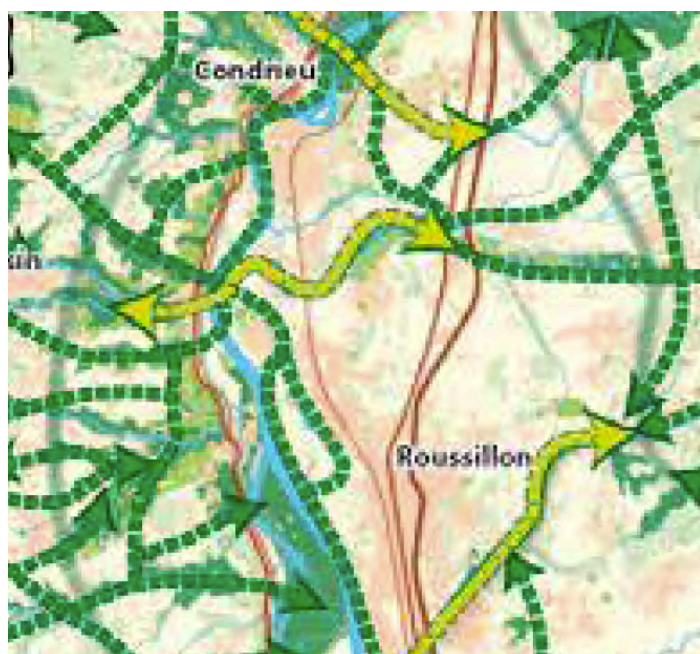
ZONAGE

-  Ua : Zone urbaine centrale
-  Uaa : Zone urbaine centrale - secteur de La Rainy
-  Ub : Zone urbaine résidentielle
-  Uba : Zone urbaine résidentielle où les services sont autorisés
-  Ubs : Zone urbaine résidentielle où les services sont autorisés

SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

-  Secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Secteur de mixité sociale
-  Emplacement réservé
-  Linéaires commerciaux à préserver ou à développer
-  Servitude d'entretien du canal de la Varèze

La commune est concernée par un corridor écologique d'enjeu régional le long de la Varèze identifié par le Scot des Rives du Rhône.



Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019 - Extrait DOO

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 10 avril 2020 identifie le grand corridor écologique sur la Varèze ainsi que des milieux aquatiques à préserver ou à restaurer selon leur fonctionnalité sur la commune (la Varèze).



Source : SRADDET approuvé le 10 avril 2020

= > La présente modification simplifiée du PLU n'est pas de nature à compromettre la préservation des milieux naturels identifiés sur le territoire. En effet, aucun nouveau logement ne sera créé en zone naturelle ou dans des milieux sensibles du territoire. La modification concerne les zones urbaines (Ua et Ub).

En outre, la modification simplifiée ne conduit pas à réduire un espace boisé classé, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

→ Ressource en eau :

L'alimentation en eau potable de Clonas-sur-Varèze s'effectue à partir du puits de Gerbey situé à Chonas l'Amballan.

Plusieurs captages d'eau potable sont situés sur la commune : Le captage des Bourrassones, appartenant au SIEGB, qui n'est pas exploité ; les captages de la Varèze, appartenant au Syndicat Intercommunal des Eaux (SIE) de Chonas-St Prim – St Clair du Rhône ; Le captage Grand Champ, appartenant au SIEGB, qui n'est pas exploité et est hors service.

Concernant l'assainissement des eaux, la commune dispose de zonages eaux usées et eaux pluviales actualisés fin 2017 pour être en cohérence avec le projet de PLU.

Elle est desservie par un réseau d'assainissement collectif pour la majeure partie des quartiers de la commune. Les effluents sont transportés à la station d'épuration de St Alban du Rhône, construite en 1996, d'une capacité nominale actuelle de 16000 EH. En 2015, elle était en sous-charge hydraulique (71% de sa capacité nominale) et recevait 54% de sa capacité de charge en pollution (DB05). Un projet pour doubler sa capacité est à l'étude.

Les eaux pluviales seront infiltrées et recueillies dans le respect des prescriptions du zonage d'assainissement.

= > la modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas de nature à modifier les enjeux de la préservation de la ressource en eau qui est suffisante pour assurer les besoins. La modification ne porte pas sur un des sites de captage. Les logements prévus par l'OAP n°1 seront tous raccordés au réseau d'alimentation en eau potable et au système d'assainissement collectif.

La modification simplifiée du PLU n'est pas de nature à faire évoluer les conditions d'assainissement des eaux pluviales sur la commune.

→ Limitation de l'étalement urbain

La modification simplifiée contribue à la lutte contre l'étalement urbain, par une localisation du programme de logements dans la zone urbaine centrale. Ces logements sont très bien situés, proches des commodités et des équipements publics (mairie, école).

Le foncier est optimisé ; le projet d'aménagement est compact évitant tout éparpillement des constructions sur la parcelle. En outre, la desserte de l'opération est également optimisée par l'utilisation des voies existantes, sans perte de foncier, ni d'imperméabilisation forte des parcelles.

→ Activité agricole

Le projet est sans impact sur l'agriculture. La parcelle est classée en zone Ua.

→ Paysage :

Concernant le volet paysager, ce site est localisé dans le village. Les éléments du petit patrimoine protégés à proximité du site sont préservés dans le projet, notamment le mur en galet (M16) le long de la rue du 11 novembre. La fontaine sur la place publique est mise en valeur grâce au nouveau projet : agrandissement de la place, suppression d'une place de stationnement devant la fontaine .

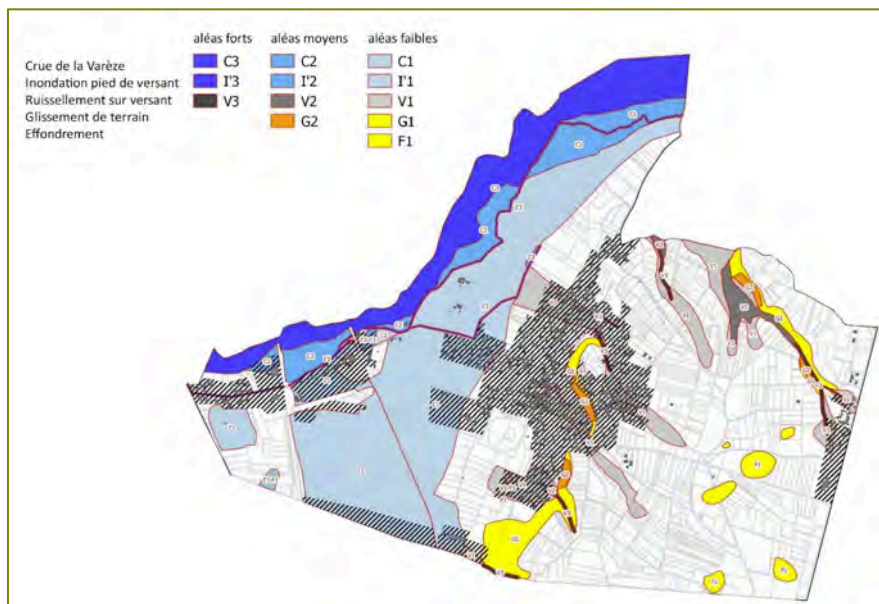
L'opération prévue respecte l'ensemble des dispositions permettant d'assurer un impact limité sur la qualité paysagère du site (inscription dans la pente, hauteur limitée, implantation par rapport à la voie..., et permettra de structurer davantage le centre bourg de CLONAS-SUR-VAREZE.

→ Risques et de nuisances

La présence d'infrastructures importantes de transport ferré, routier, de matières dangereuses et d'énergie, mais également d'ancienne ICPE, et sur les communes proches d'industries SEVESO et de la centrale nucléaire de St Alban/St Maurice, impactent une partie du territoire communal.



La commune est également soumise à des risques naturels en particulier des crues de la Varèze, des inondations en pied de versant, du ruissellement sur versant, des glissements de terrain et des effondrements. L'ensemble de ces phénomènes formalisés dans une carte des aléas, sont pris en compte dans le zonage du PLU.



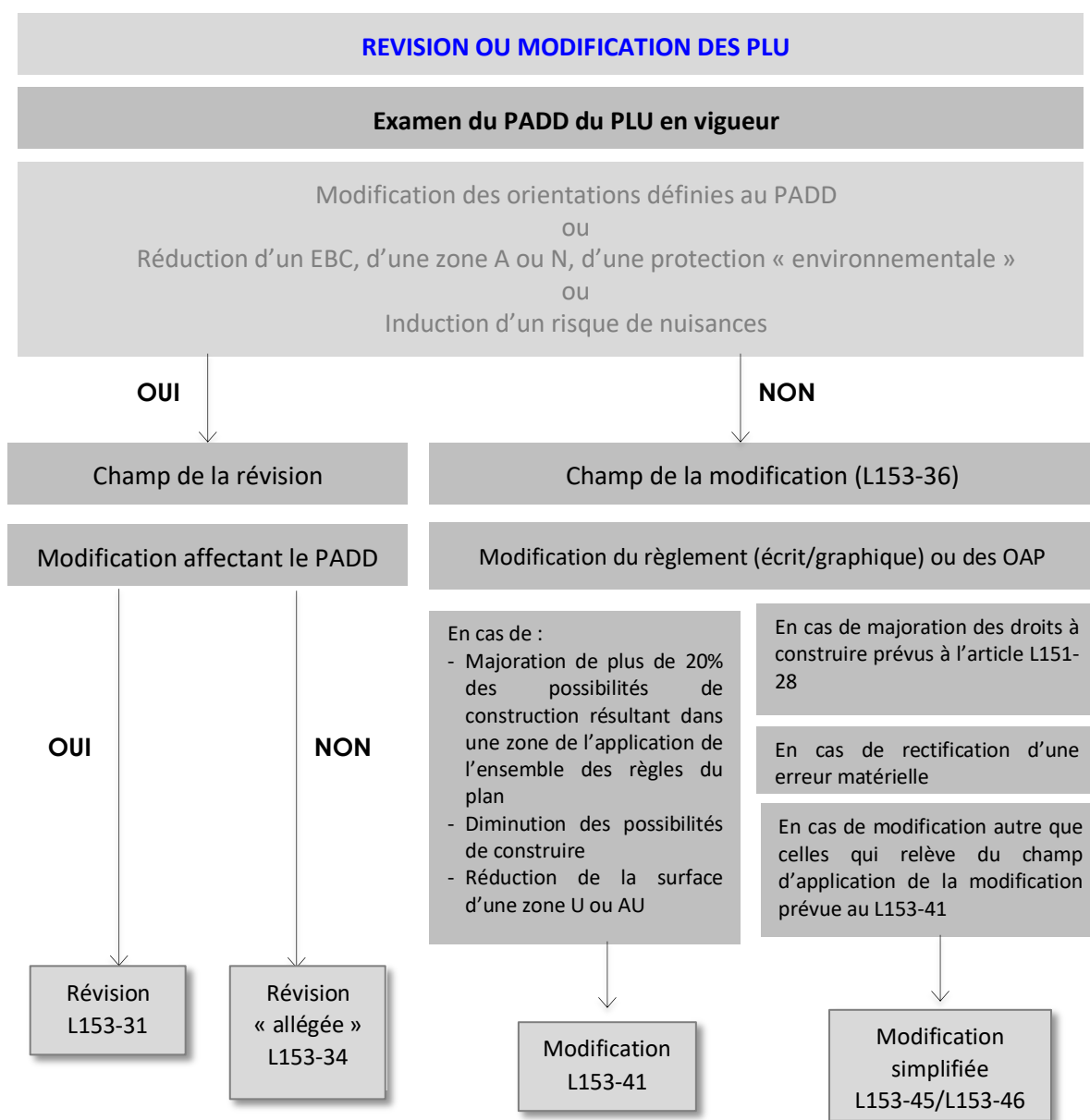
= > la modification simplifiée n°1 du PLU ne concerne aucune zone de risque. Par ailleurs, vu sa taille réduite, le projet n'est pas de nature à aggraver les risques, ni générer de nouvelles nuisances sur le territoire.

5. RESPECT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

5.1 RESPECT DE LA PROCÉDURE

Les modifications apportées au PLU de CLONAS-SUR-VAREZE par la modification simplifiée n°1 respectent le champ d'application de cette procédure.

Le schéma ci-dessous présente les différentes procédures d'évolution d'un PLU :



La modification n°1 du PLU de CLONAS-SUR-VAREZE s'inscrit bien dans une procédure de **modification simplifiée encadrée par l'article L153-45 et 46 du code de l'urbanisme**.

En effet, les rectifications projetées :

1- ne changent pas les orientations générales définies par le PADD du PLU en vigueur.

Au contraire même, elles permettent de les mettre en œuvre et en particulier **l'axe n°2** du PADD qui prévoit notamment de **renforcer les fonctions de centralité de village** en redynamisant le centre bourg et en créant une offre de logements suffisante.

Le PADD prévoit d'étudier et de lancer une opération globale au centre bourg, comprenant des logements et des locaux pour des commerces et/ou des services, et respectant le caractère villageois et la qualité de vie de la commune. C'est ce qui a été fait par la commune et traduit dans la présente modification du PLU. L'ensemble des objectifs visés par l'axe du PADD ont été réalisés notamment :

- Densifier davantage le centre bourg, notamment la partie située rue du 11 novembre 1918 et rue de la Convention
- Aménager les espaces publics du centre bourg pour mettre en valeur le bâti (église, mairie ...) et améliorer la circulation, le stationnement et la sécurité, notamment aux abords des écoles.
- Étudier les possibilités de relocalisation et/ou de réorganisation des équipements publics, au sein de l'opération globale du centre bourg
- Permettre l'implantation de commerces de proximité, de services et d'activités tertiaires, préférentiellement sur le centre bourg, dans une logique de complémentarité avec l'existant
- Favoriser la diversification de l'offre de logements pour permettre les parcours résidentiels et répondre aux besoins de tous, notamment les jeunes adultes et les seniors, par la création de petits logements, de logements abordables et de logements accessibles aux PMR
- atteindre l'objectif de densité fixé tout en préservant la qualité de vie, priorité sera donnée aux logements individuels groupés (type « maisons jumelées », « maisons en bande »), en complémentarité avec de l'habitat intermédiaire et/ou des petits collectifs, dans le respect du caractère villageois de la commune.

La modification simplifiée participa aussi à **l'axe n°3 du PADD** relatif à la préservation de la qualité des paysages, urbains, naturels et agricoles, et qui prévoit de promouvoir et encadrer la qualité de l'urbanisme et de l'architecture. Cette orientation du PADD demande à ce que soit imposée une certaine homogénéité des gabarits et de l'aspect du bâti, afin d'assurer sa bonne intégration dans le paysage urbain. C'est ce qui est fait dans le cadre de cette modification.

L'axe n°4 du PADD qui entre autre prévoit d'apaiser la circulation automobile en améliorant la sécurité des piétons dans les secteurs où les voiries sont étroites comme là où la vitesse tend à être excessive, en adaptant l'offre de stationnement public aux besoins dans tous les secteurs, en permettant le maintien d'activités économiques compatibles avec le territoire et en autorisant l'implantation d'activités économiques non nuisantes (commerces, services, bureaux...) dans le centre du village, est également mis en œuvre par la présente procédure de modification du PLU.

Elle permet enfin de mettre en application un urbanisme durable et économe en énergie (**axe n°5 du PADD**) : Accueillir et préserver la biodiversité dans le tissu urbain, prendre en compte la présence de l'eau dans les projets, Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre et limiter les besoins de déplacements et favoriser les déplacements doux.

2- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

=> Le projet qui concerne une zone urbaine ne réduit pas les zones A et N. La modification ne rectifie pas l'emprise des différentes zones du PLU.

3- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

=> Le projet ne réduit pas de protection. Les murs protégés le long de l'opération rue du 11 novembre sont préservés.

4- ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

=> Le projet n'est pas de nature à induire des nuisances. Au contraire, le projet améliore grandement la sécurité car la circulation automobile dans le futur quartier reste à l'extérieur du quartier sur les voies existantes.

- ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone

=> Le projet est classé en zone urbaine (Ua).

- n'entraînent pas une diminution des possibilités de construire

=> Le projet de modification ne réduit pas les possibilités de construire. Il modifie les typologies mais le programme de logement reste dans la fourchette exigée par le PLU en vigueur (30 -35 logements au total sur l'OAP).

- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

=> Le projet de modification ne majore pas les possibilités de construire.

Cette procédure relève d'une modification simplifiée. Elle est en conséquence non soumise à enquête publique, mais à une **mise à disposition du public** pendant une durée au maximum de 1 mois. Dans le cadre des procédures de modification, aucune concertation préalable n'est exigée.

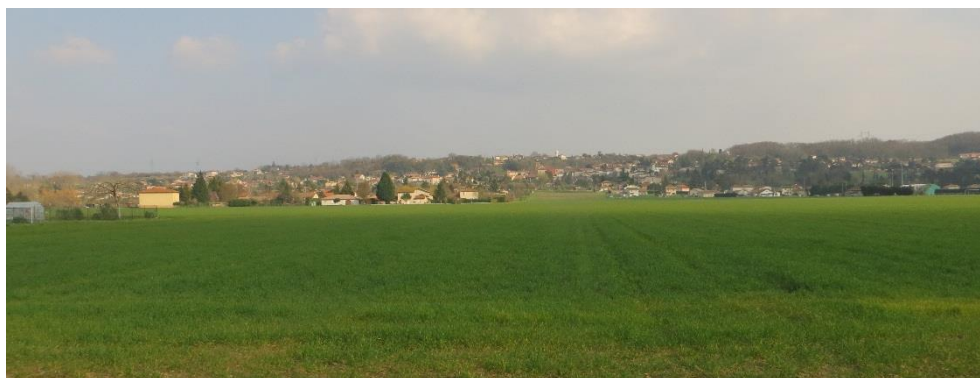
5.2 RESPECT DES REGLEMENTATIONS SUPRA-COMMUNALES

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU propose des évolutions peu profondes du PLU qui ne sont pas de nature à remettre en cause le respect des réglementations nationales et supra-communales.

Les évolutions prévues par la modification simplifiée n°1 du PLU ne contredisent pas les objectifs fixés par le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) d'Auvergne Rhône Alpes. Elles respectent la trame verte et bleue et n'ont pas d'impact sur la préservation des réservoirs de biodiversité.

Les évolutions du PLU prévues par la modification simplifiée n°1 du PLU s'inscrivent dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) puis que la modification intègre une mise en compatibilité sur le volet « commerce ». Sur les autres points (environnement, habitat,...), la modification est compatible avec le Scot et respecte ses orientations : mixité fonctionnelle, mixité sociale par des logements diversifiés (typologie, logements locatifs abordables), densité minimale,....

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n°1 : Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLU
en date du 13 septembre 2018

progeo environnement 13 rue de l'abbé Vincent – ZAC ARTIS 38600 FONTAINE Tel. 04 82 53 50 33 / Fax 04 82 53 50 34 progeo@progeo-environnement.com	Dossier suivi par Sylvaine LAMARCHE Ref D0200/ C0160/ R0252
PBR Urbanisme Projet urbain Environnement Pierre BELLI-RIZ et associés 1 place Saint Bruno 38000 Grenoble Tel : 06 24 98 11 88 pbr.urbanisme@gmail.com	Dossier suivi par Etienne DELVOYE

SOMMAIRE

Partie 1 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL	7
1. Contexte général de la commune	8
1.1. Situation géographique et administrative	8
1.2. Les délégations de compétences	8
1.3. Les documents de cadrage du Plan Local d’Urbanisme	10
2. Le paysage et le patrimoine	14
2.1. Organisation du territoire	14
2.2. Points particuliers du paysage	17
2.3. Evolutions historiques	19
2.4. Patrimoine architectural et formes urbaines	23
2.5. Le traitement des espaces extérieurs	31
3. La population et le logement	34
3.1. Caractéristiques et évolution de la population	34
3.2. Caractéristiques et évolution de l’habitat	36
3.3. Estimation des besoins	38
4. Les activités économiques	39
4.1. Artisanat, industrie et services	39
4.2. Commerces	39
4.3. Tourisme et loisirs	39
4.4. Agriculture	41
4.5. Exploitation forestière	42
5. Equipements, services publics et circulation	44
5.1 Equipements et services publics	44
5.2 Vie associative	45
5.3 Couverture numérique	46
5.4 Déplacements et stationnement	47
6. Analyse de la consommation de l’espace et potentialités	50
6.1 Caractéristiques et évolution de la consommation de l’espace	50
6.2 Capacités de densification et mutation	54

Partie 2 – ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	55
1. Le milieu physique et les risques naturels	56
1.1 Topographie	56
1.2 Géologie	57
1.3 Climatologie	58
1.4 Hydrographie	59
1.5 Risques naturels	60
1.6 Exploitation des ressources du sol et du sous-sol	62
2. Les milieux naturels	66
2.1 Les différents types de milieux	66
2.2 Les milieux remarquables et protégés	66
2.3 La faune sauvage	67
2.4 Les corridors écologiques	70
3. Risques industriels, pollutions et nuisances	73
3.1 Les installations industrielles et nucléaires	73
3.2 Les risques technologiques	73
3.3 Les sites et sols pollués	74
3.4 Les lignes électriques et téléphoniques	75
3.5 Les axes bruyants et de grande circulation	75
3.6 L’énergie	77
3.7 La qualité de l’air	79
3.8 La collecte et le traitement des déchets	81
3.9 La collecte et le traitement des eaux usées	82
3.10 La gestion des eaux pluviales	84

PARTIE 3 : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS ET DES REGLES INSTAUREES	87
1. La maîtrise du rythme et de la localisation de la construction	88
2. Le renforcement des fonctions de centralité du centre bourg	92
3. La préservation de la qualité des paysages, urbains, naturels et agricoles	94
4. L'encadrement des mutations progressives du tissu urbanisé	99
5. La promotion d'un urbanisme durable et économe en énergie	106

PARTIE 4 : EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	111
1. Articulation avec les documents supra-communaux	112
1.1 Compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône	112
1.2 Compatibilité avec le SDAGE Rhône Méditerranée	113
1.3 Prise en compte du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) de Rhône-Alpes	114
1.4 Prise en compte des Plans Climat Energie Territoriaux	115
1.5 Prise en compte des Schémas des carrières	115
1.6 Le Plan régional de l'agriculture durable 2012-2019	115
2. Incidences du PLU sur l'environnement et mesures adoptées pour limiter les impacts négatifs	117
2.1 Synthèse des orientations du PLU susceptibles d'avoir un effet sur l'environnement	117
2.2 Incidences du PLU sur les milieux physiques	119
2.3 Prise en compte des risques naturels	121
2.4 Impacts sur les milieux naturels et les corridors écologiques	122
2.5 Impacts sur la consommation et la gestion des ressources	123
2.6 Impacts sur l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre	125
2.7 Exposition de la population au bruit et aux nuisances	126
2.8 Impacts sur l'agriculture et la forêt	127

ANNEXES

- 1 - Inventaire patrimonial
- 2 - Diagnostic agricole

PARTIE 1 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. Contexte général de la commune

1.1. Situation géographique et administrative

La commune de Clonas-sur-Varèze est située dans le département de l'Isère, et fait partie de la Communauté de Communes du Pays Roussillonnais. Elle est limitrophe des communes de Saint-Clair-du-Rhône, Saint-Prim (au Nord), Auberives-sur-Varèze (Est), Roussillon (Sud-Est), Saint-Maurice-l'Exil (Sud) et Saint-Alban-du-Rhône (Ouest). Elle occupe une superficie de 683 hectares.

Elle est accessible par l'Autoroute A7, par la RN7, et par la RD4 depuis l'agglomération de Roussillon. Ainsi, elle se situe à moins de 25 minutes en voiture du centre de Vienne, et à moins d'1 h des centres de Lyon et de Valence.

1.2. Les délégations de compétences

La Communauté de Communes du Pays Roussillonnais (CCPR) : créée en 2002, elle regroupe aujourd'hui 22 communes (dont Clonas-sur-Varèze) et compte près de 50 000 habitants. Elle exerce, pour le compte des communes membres, les compétences d'intérêt communautaire suivantes :

- la collecte des déchets ménagers en porte à porte, en déchetterie, ou en point d'apport volontaire,
- l'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales,
- la sécurisation, l'aménagement et l'entretien de 560 km de voiries,
- l'animation de son PLH (Programme Local de l'Habitat),
- le développement d'actions diverses dans le domaine social, voire médico-social, en direction des jeunes, des familles, des personnes en difficulté,
- la gestion des Transports en commun du Pays Roussillonnais (TPR) qui couvrent l'ensemble de son territoire,
- l'instruction des dossiers d'urbanisme pour la quasi-totalité de ses communes,
- la valorisation de ses patrimoines touristiques (historiques, naturels, artisanaux et industriels),
- le développement d'activités culturelles ou artistiques au bénéfice de chacun,
- la gestion d'équipements sportifs : centre aquatique Aqualône, piscine Charly-Kirakossian, complexes sportifs Pierre-Quinon et Frédéric-Mistral,
- le développement, la promotion et l'aménagement des zones d'activités économiques d'intérêt communautaire.

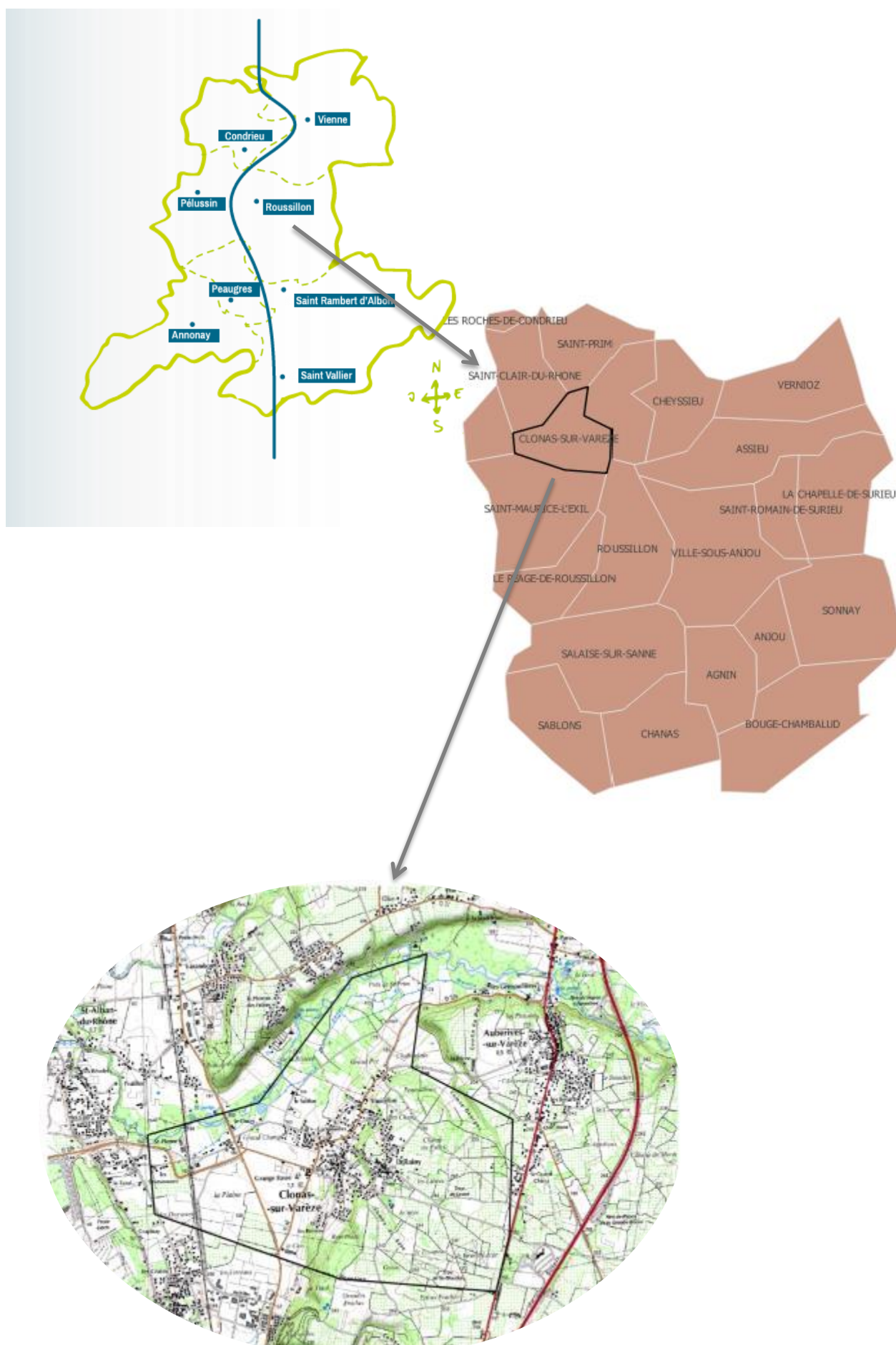
Le Syndicat Mixte des Rives du Rhône : créé en décembre 2001, il couvre 127 communes réparties en 7 intercommunalités (dont la CCPR) sur 5 départements. Il élabore et met en œuvre le SCOT des Rives du Rhône, et peut également participer à la mise en œuvre de politiques contractuelles de développement et d'aménagement.

Le Syndicat Intercommunal des Eaux Gerbey Bourassonnes (SIEGB) assure la distribution de l'eau potable aux abonnés des 8 communes adhérentes, dont Clonas-sur-Varèze. Il est propriétaire des installations et réseaux, et délègue sa gestion à Suez Eau France, société fermière.

Le Syndicat Intercommunal du Bassin Hydraulique de la Varèze (SIABHV) est compétent pour veiller à la conservation quantitative et qualitative des eaux, à la gestion du patrimoine hydraulique et à la lutte contre les eaux « nuisibles ». Il intervient sur le territoire de 14 communes des bassins versants de la Varèze et du Saluant, dont Clonas-sur-Varèze.

Enfin, la commune est membre du **SEDI** (Syndicat des Energies du département de l'Isère), du **SISSAC** (Syndicat Intercommunal de l'Entente Sportive St-Alban/ Clonas), et du **SIRCAT** (Syndicat Intercommunal de Vienne et de sa Région pour la réalisation d'un Centre d'Aide par le Travail).

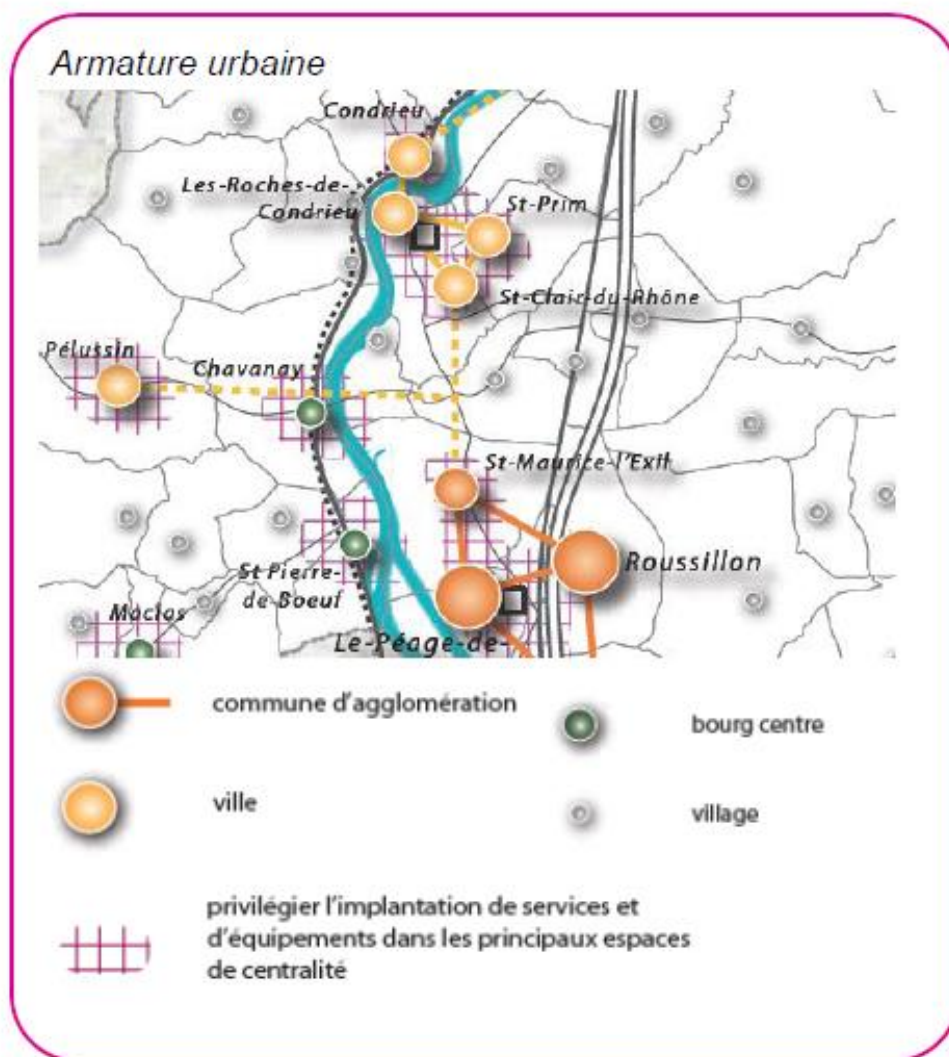
Contexte administratif



Le Schéma de Cohérence Territoriale des Rives du Rhône

Le SCoT des Rives du Rhône définit comme principe général de « rompre avec la périurbanisation ». La priorité du développement est donnée aux agglomérations (Vienne et Roussillon/St Rambert d'Albon) et au pôle urbain de Condrieu/St Clair du Rhône.

Les autres communes, et donc Clonas-sur-Varèze, sont des villages : ils capteront près d'1/3 de la croissance démographique du territoire d'ici à 2030, ce qui nécessitera la construction d'environ 8000 logements entre 2009 et 2030.

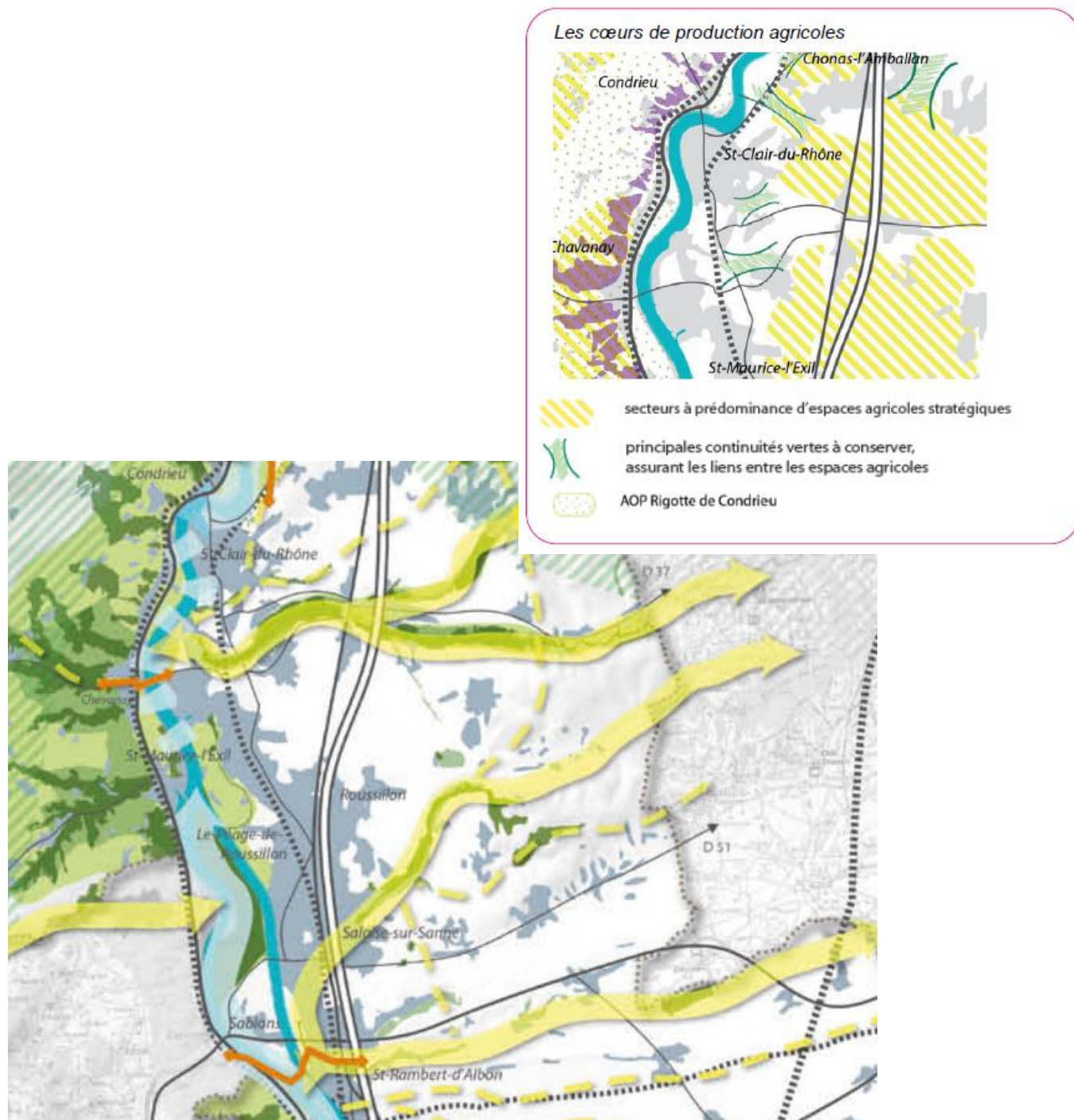


Le SCoT identifie donc des capacités d'extensions en quantité limitée.

Concernant l'habitat à Clonas-sur-Varèze, un maximum de **5,5 logements/an/1000 habitants** hors bonnes pratiques¹ peut être construit dans des espaces potentiels d'extension urbaine, qui devront se situer en continuité de l'urbanisation existante. Parmi ces constructions nouvelles, **10% au minimum doivent être des logements locatifs abordables**, et une **densité minimale de 20 logements/ha** en moyenne doit être respectée.

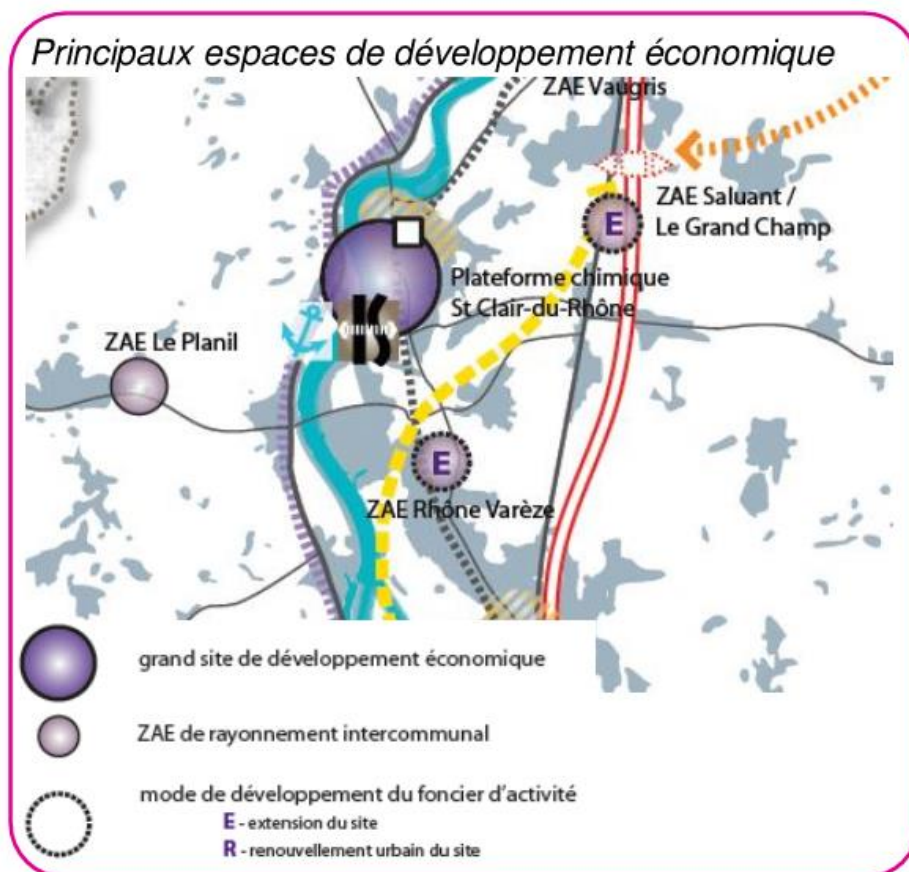
¹ Opérations de logements pour les personnes âgées, ou logements locatifs abordables dépassant l'objectif fixé par le SCoT, ou réhabilitations, ou concept novateur dans la limite de 50% du volume alloué.

Par ailleurs, le SCoT définit des espaces agricoles stratégiques sur la partie Est de la commune, à préserver (voir page 41 paragraphe « agriculture ») et un corridor écologique dans la vallée de la Varèze (axe de déplacement de la faune d'importance régionale), à préserver (voir page 70).



Clonas-sur-Varèze est classée dans le SCoT en « pôle commercial de proximité », caractérisé par un rayonnement de niveau communal ou de quartier (locomotive alimentaire de type supérette / alimentation).

Il acte aussi la poursuite de l'aménagement de la Zone d'Activité Economique « Rhône Varèze », de rayonnement intercommunal, pour laquelle une réserve de près de 50 ha est identifiée à Clonas-sur-Varèze. Cette extension est conditionnée par l'étude des possibilités de desserte en transports en communs et l'élaboration d'un plan de circulation et de desserte, afin d'organiser et limiter les impacts des flux induits sur les secteurs urbains proches.



Synthèse et enjeux généraux

La commune de Clonas-sur-Varèze fait partie de plusieurs syndicats et EPCI auxquels des compétences ont été déléguées, notamment la CCPR.

Ainsi, un certain nombre d'orientations et prescriptions supérieures s'appliquent et cadrent la révision du PLU de la commune.

Notamment, selon le SCoT des Rives du Rhône :

- le potentiel d'extension de zones d'activités est de 50 ha sur le site de la ZAE Rhône Varèze,
- la valeur cible de densité d'urbanisation à Clonas-sur-Varèze est de 20 logements / hectare, avec un nombre de logements à construire de 5,5 logements/an/1000 habitants, d'où une capacité à atteindre pour le PLU de 4.2 ha pour 10 ans,
- des espaces agricoles stratégiques sont identifiés sur la commune et doivent être protégés par un zonage adapté,
- la vallée de la Varèze, corridor écologique, doit faire l'objet d'un zonage spécifique afin de la préserver de toute construction nouvelle.

Par ailleurs, le PLH prône la mixité sociale et le renouvellement urbain (soutenu à travers une OPAH), et prévoit pour la commune la construction de 6 logements sociaux.

2. Le paysage et le patrimoine

2.1. Organisation du territoire

A l'échelle régionale, la commune est située à la frontière de plusieurs grands types de paysages : les paysages marqués par les grands aménagements (vallée du Rhône), les paysages agraires et les paysages ruraux-patrimoniaux.

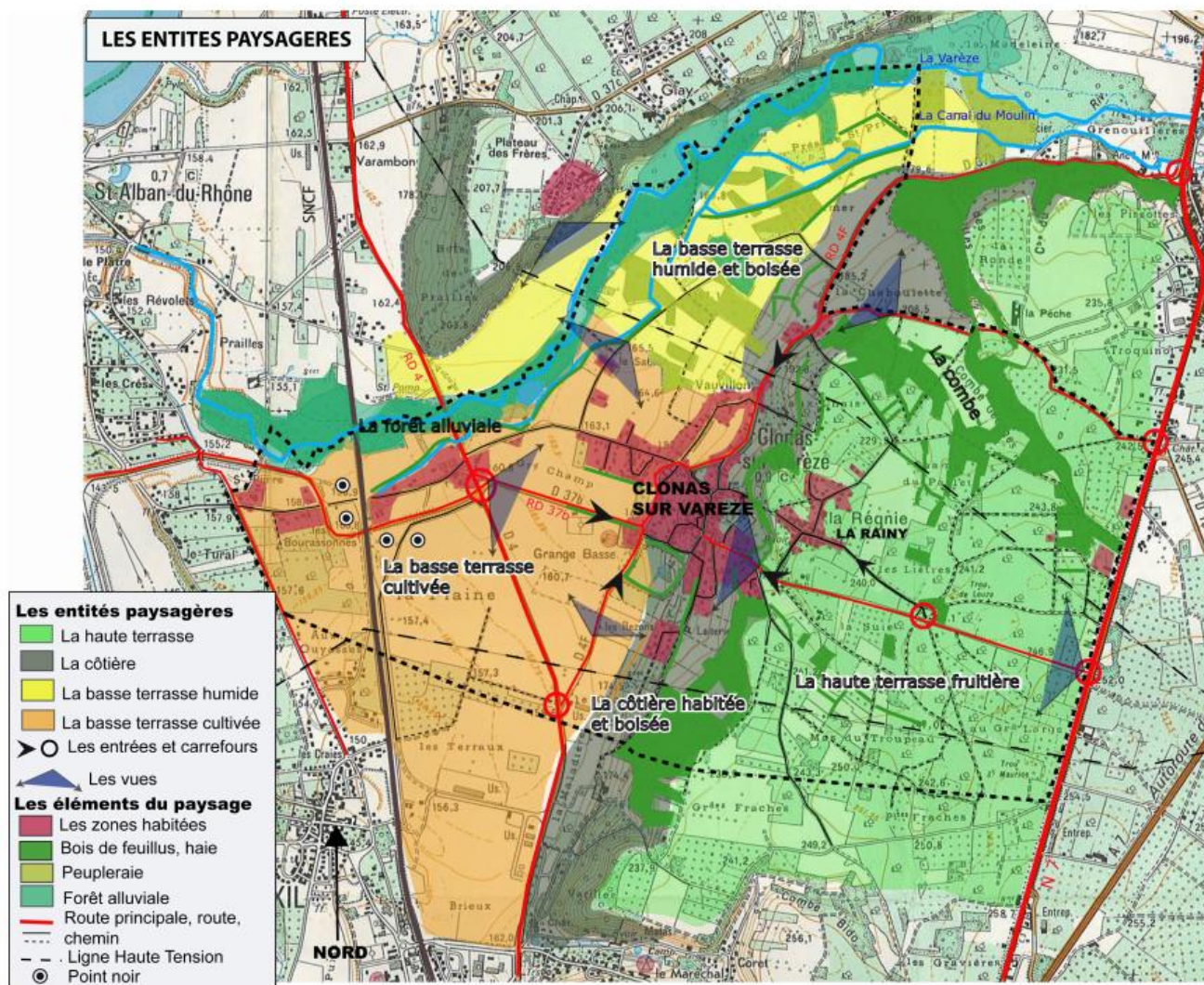
A l'échelle communale, l'ambiance générale est celle d'une commune rurale de la vallée du Rhône, en voie de transformation du fait de sa proximité avec des centres urbains plus importants (Vienne, Lyon ...). Sa position à cheval sur le plateau, la côtière et la vallée de la Varèze lui apporte une variété d'ambiances paysagères, mais aussi une grande sensibilité aux impacts.

Le territoire communal est structuré en 4 unités paysagères qui s'étagent d'ouest en est :

- Les espaces naturels et semi-naturels de la Varèze, au Nord et Nord-Ouest, « la basse terrasse humide et boisée » : il s'agit d'espaces à vocation sylvicole (peupliers) et agricole (maïs, prairies), mais où la présence de l'eau (rivière, canaux) marque fortement les types de cultures. Les plantations de peupliers sont pour partie à l'abandon, menant à un relatif « retour à la nature » du secteur. L'étang de Chuzy marque la limite aval de ce territoire. Très cloisonné par la présence de nombreux boisements, et à l'écart des circulations, c'est un secteur sensible du point de vue écologique, mais peu sensible du point de vue paysager.
- La plaine agricole et industrielle, au Sud-Ouest, « basse terrasse cultivée » : c'est un territoire dont la vocation principale est l'agriculture intensive de plaine (céréales et assimilés). Toutefois il est traversé par des infrastructures structurantes (voie ferrée, RD4) et de plus en plus utilisé pour l'implantation d'activités industrielles, que ce soit sur le territoire communal (secteur des Bourrassonnes, St Pierre) ou surtout sur les communes voisines (ZA Rhône-Varèze à St Maurice l'Exil). Très ouvert, c'est un secteur sensible mais déjà largement anthropisé et marqué par les infrastructures et les activités.
- La côtière et le village, « côtière habitée et boisée » : orienté principalement vers l'ouest, bénéficiant d'un bon ensoleillement et de vues remarquables sur le Pilat, ce secteur est historiquement celui de l'implantation du village, qui trouve depuis toujours, à des rythmes variables, son axe d'extension vers le nord-est et vers le sud-ouest, sur les pentes de la côtière peu à peu déboisée. Marginalement, la côtière accueille également de la vigne. Le végétal est fortement présent dans les espaces bâtis, mais son traitement est diversifié et pas toujours adapté (constitution de murs végétaux). Du fait de son exposition et de son ouverture sur la plaine, c'est un secteur assez sensible aux aménagements.
- Le plateau de Louze, au Sud-Est, « haute terrasse fruitière » : c'est un plateau agricole dont l'occupation dépend de l'économie agricole et de la rentabilité de tel ou tel type de cultures. Les sols sont toutefois peu adaptés aux grandes cultures céréalières, et ce sont les cultures fruitières et le maraîchage qui dominent. Depuis 2013 d'importantes surfaces ont été plantées en vergers : noyers, pommiers, abricotiers... Sur certains terrains bien situés, à proximité de la RN7 et en limite de la Rainy notamment, l'urbanisation vient concurrencer les cultures. C'est un paysage ouvert, très sensible aux aménagements.

Les limites et les échanges visuels d'un secteur à l'autre devront faire l'objet d'une grande attention : visibilité du village depuis la plaine, limite plateau/village à la Rainy, etc.

Unités paysagères



Peupleraies et cultures au nord



Grandes cultures au sud



La côtière et le village vu de la Varèze



Le plateau arboricole



2.2. Points particuliers du paysage

L'étang de Chuzy, au bord de la Varèze, permet aux promeneurs de découvrir un site semi-naturel, appartenant au CE de l'entreprise Rhodia, mais ouvert au public.



Les **entrées de village** n'ont pas fait l'objet d'aménagements particuliers. On découvre généralement le village d'assez loin, au sein des paysages ouverts de la plaine ou du plateau de Louze.

- A la Rainy, côté rue des Lietres, comme à l'ouest du village sur la route de la Varèze, les limites sont franches entre l'agriculture et le bâti.



- Les limites sont plus ténues sur la RD37b (route d'Auberives), au Sud comme au Nord, où le bâti n'est tout d'abord présent que d'un seul côté de la voie, et où l'on entre progressivement dans le village. Côté Sud, le bâti est implanté en recul de la voie, ce qui accentue encore cette impression.



- C'est sur la RN7 que « l'entrée de village » est la moins marquée. De fait, le secteur de Louze où la route fait limite communale, à l'écart à la fois du bourg de Clonas et de celui d'Auberives, et où le trafic sur la RN7 oblige toute construction à s'implanter en recul de la voie, présente un chapelet de constructions relativement éloignées les unes des autres et sans logique d'implantation.



Par ailleurs, plusieurs **points noirs paysagers** marquent le territoire :

- Les lignes à haute tension qui traversent le territoire ;
- L'installation de criblage de matériaux, implantée pour partie à St Maurice l'Exil et pour partie à Clonas, en bordure de la RD4, qui impacte fortement le paysage de par la hauteur des dépôts de matériaux ;
- Les dépôts de matériaux de construction (tuyaux fibrociment) plus ou moins abandonnés, dans le secteur des Bourrassonnes.

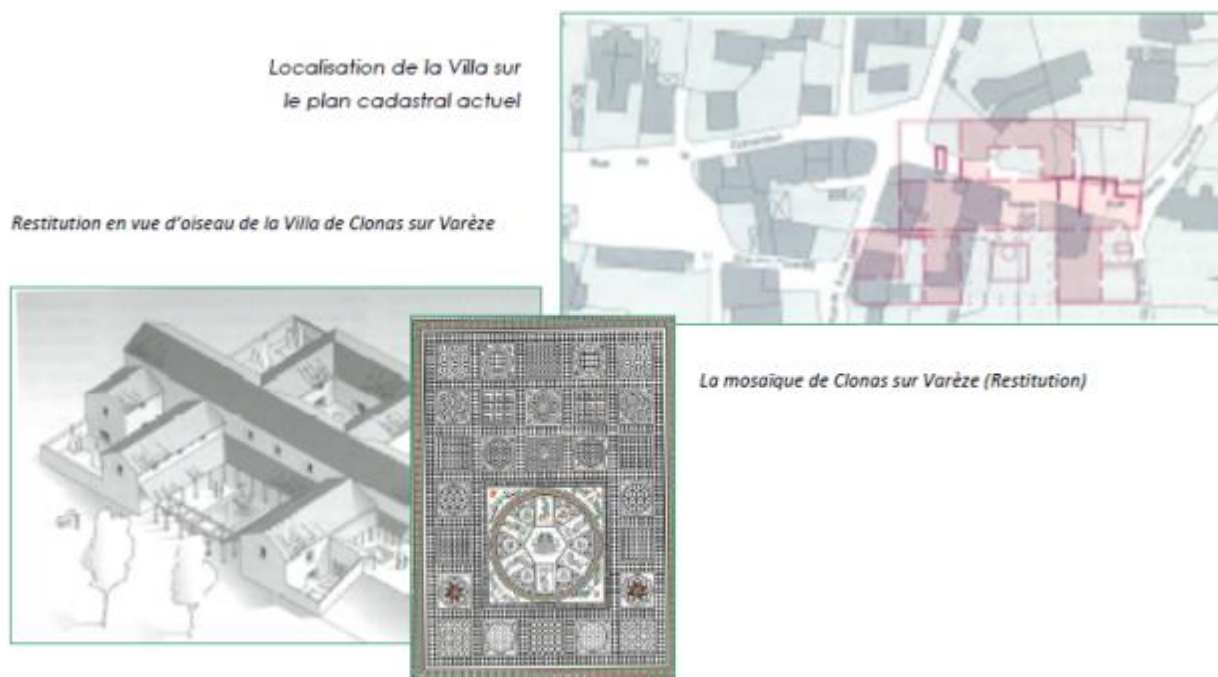


2.3. Evolutions historiques

Les implantations humaines dans le secteur de Roussillon sont anciennes.

Durant la période romaine, la via Agrippa reliant Lyon à Marseille traverse la commune.

La Villa Licinius témoigne de la richesse de la région à cette époque : les fouilles archéologiques réalisées en 1996, à l'occasion de travaux, ont permis de localiser, sur près d'un hectare, l'emplacement d'une antique Villa romaine enfouie sous le bourg et de restituer son plan sur le cadastre. Les fouilles ont notamment mis à jour une très belle mosaïque qui appartenait à la villa.

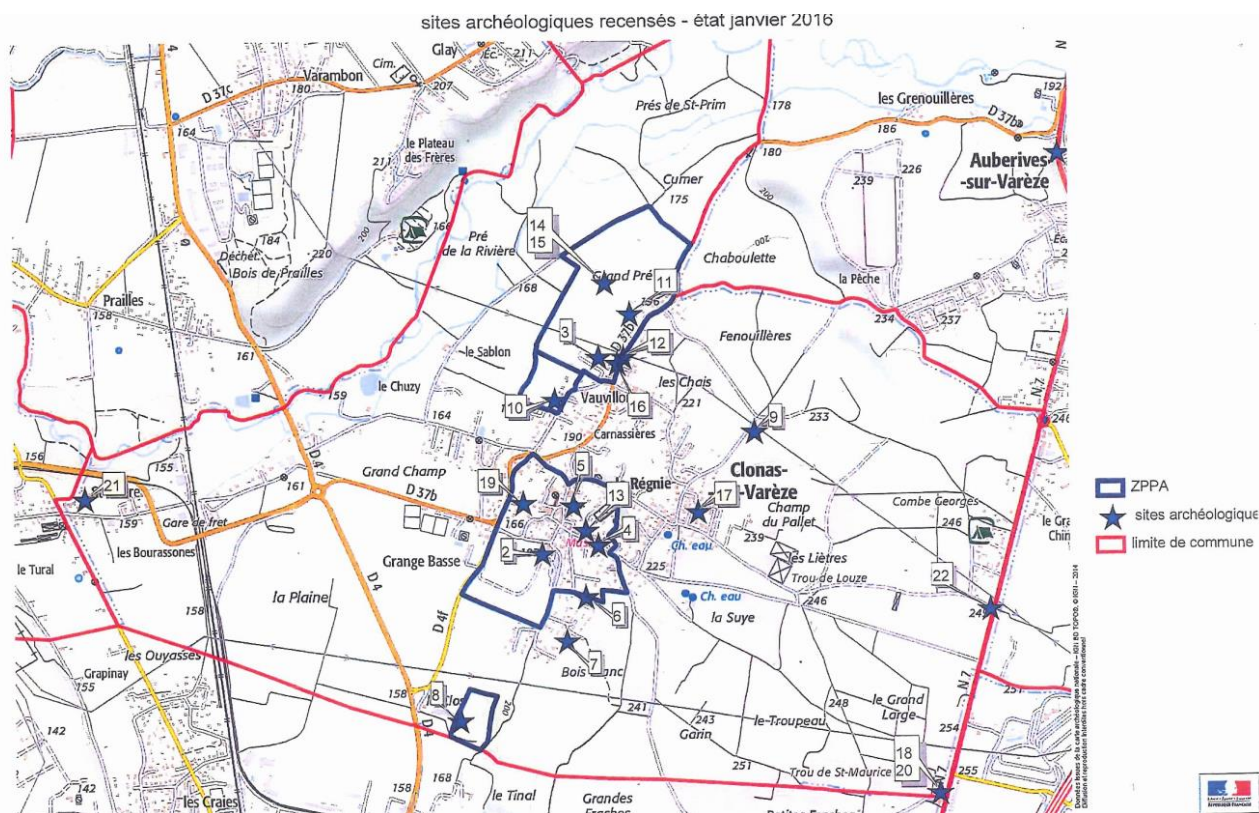


En surface, rue Sainte Marguerite, on découvre plusieurs témoins remarquables de l'histoire du village :

- Le Château des Rozons, en bordure sud du site, était à l'origine une grande bâtisse rectangulaire. Probablement construit au XVIII^e siècle, on le repère aisément sur le cadastre Napoléonien (1813). Entre 1882 et 1885, d'importants travaux réalisés par le propriétaire de l'époque ont transformé le bâtiment, les terrasses et le vaste parc.
- Les dépendances du château " Les Chais " situés derrière la demeure noble sont construites en galets posés en arêtes de poisson : technique de construction que l'on retrouve en clôtures ou en façades dans le village et encore sur la fontaine Sainte Marguerite.
- La Maison de la Tour surplombe à l'est la rue Sainte Marguerite : c'est l'ancienne demeure des seigneurs d'Auberives "De la Tour de Gouvernet " dont le dernier représentant fut guillotiné en 1794 ; la propriété a connu dès lors plusieurs divisions et transformations au gré des propriétaires successifs.
- La bâtisse a conservé en façade Ouest une belle tour polygonale qui " abrite un escalier à vis éclairé par des demi-croisées à encadrements finement moulurés " (in Pays de Roussillon – C.P.I. patrimoine en Isère)
- Actuellement la Maison de la Tour est divisée en trois propriétés dont deux appartiennent à des privés. En 2002, la commune s'est portée acquéreur de la troisième propriété correspondant au Nord-Est du tènement d'origine.

Quinze sites archéologiques sont recensés sur le territoire communal, qui est concerné **par un arrêté préfectoral de zones de présomption archéologique** sur les projets d'aménagement ou de construction, pour 4 zones : Le bourg - Villa Romaine de Lucinius, Vauvillon - Grand Pré, Carnassières et Le Clos.

Les ZPPA (zones de présomption de prescriptions archéologiques)



A l'intérieur des 4 zones délimitées, les projets d'aménagement affectant le sous-sol pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager, ainsi que les déclarations préalables relatives à des piscines, des ravalements de façades, des lotissements, des affouillements et exhaussements, l'aménagement d'aires de stationnement ... devront être transmis aux services du patrimoine de la Préfecture de l'Isère (DRAC, service régional de l'archéologie) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive.

Sous l'Ancien Régime, le village et l'église de Clonas sont implantés au pied de la côtière, tandis que dans la plaine on trouve le hameau (ou ferme) de St Pierre. La carte de Cassini mentionne également un moulin sur la Varèze, au lieu-dit Choisy (aujourd'hui le Chuzy). En 1800, la population compte 244 habitants.

Carte de Cassini (feuille St Marcellin, 1765)



Un siècle plus tard, la voie ferrée a isolé St Pierre du bourg, qui s'est développé vers le nord (Broussonet) et l'est (Bourborai). En 1876, la population compte 500 habitants. Les principales routes actuelles sont en place. Le bourg n'est pas sur la route principale mais en retrait. Des constructions se groupent aux intersections.

Carte d'état-major (1820-1866)



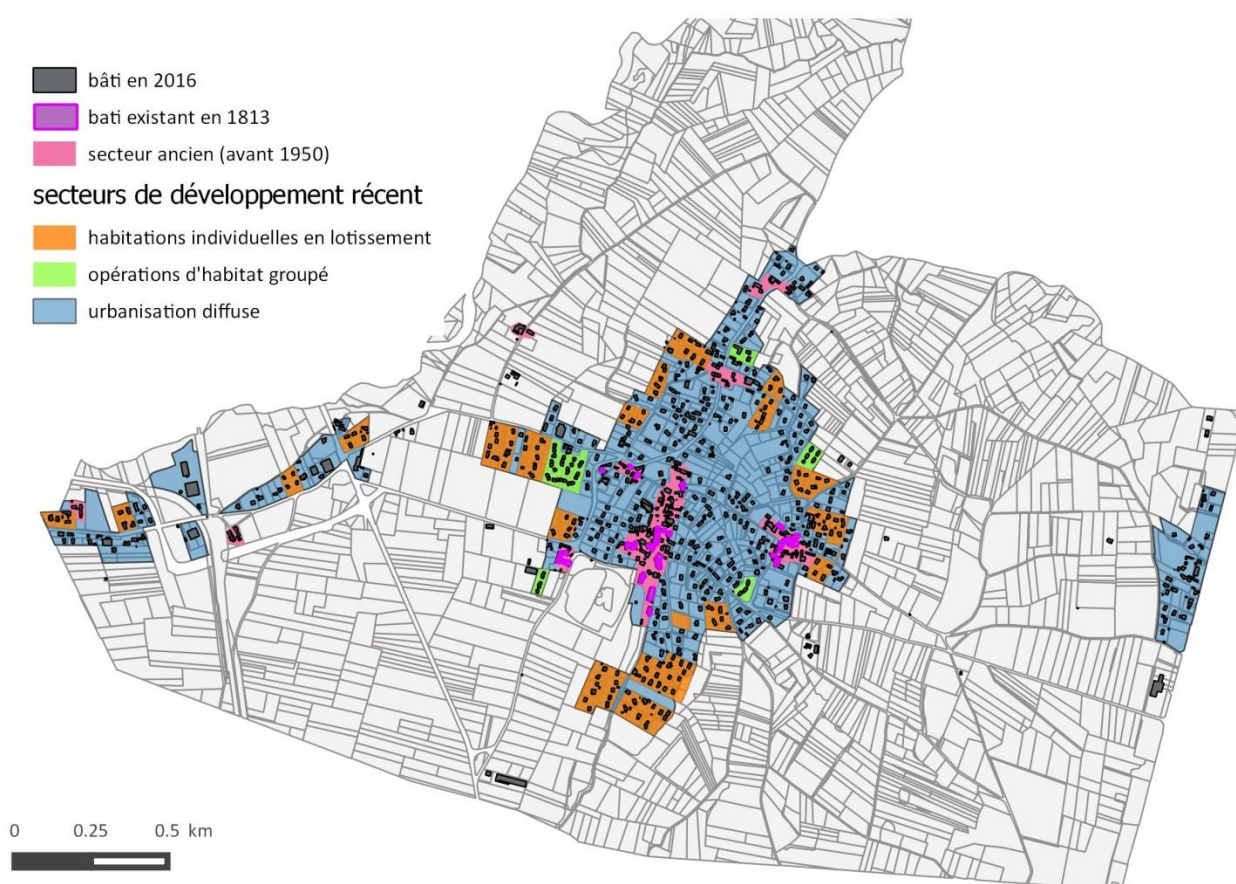
Aujourd'hui, ces secteurs d'habitat ancien constituent une faible part de la surface urbanisée de la commune. Les constructions se sont implantées le long des voies, et forment désormais un ensemble continu reliant le bourg, la Rainy, les secteurs situés aux carrefours des voiries.

Les constructions de la deuxième partie du XX^{ème} siècle occupent l'essentiel du territoire urbanisé.

Plusieurs types d'organisation sont apparus successivement :

- Dès l'après-guerre : de l'habitat individuel "diffus" implanté le long des voiries, ou desservi par des impasses privées desservant une seule ou quelques constructions,
- A partir de 1970 : des lotissements conçus de façon autonome, également desservis, le plus souvent, par des impasses privées,
- A partir de 1980 : de l'habitat groupé (maisons jumelées pour l'essentiel) et des petits collectifs.

Historique du développement communal



2.4. Patrimoine architectural et formes urbaines

Il n'existe aucun site inscrit ou classé sur la commune de Clonas-sur-Varèze, ni bâtiment protégé au titre des Monuments Historiques. Néanmoins, de nombreux éléments témoignent d'un passé riche. Le petit patrimoine civil (fontaines, lavoirs, ...) ou religieux (croix...) est bien présent (voir inventaire en annexe 1 du rapport de présentation).

Le bâti ancien structure aujourd'hui encore la commune : bâtiments publics (mairie, église), commerces (café-restaurant, boulangerie), sont implantés dans des bâtiments anciens représentatifs de l'architecture de l'architecture traditionnelle de la région.



Le bâti ancien du bourg, de type "maisons de village" respecte des caractéristiques bien marquées :

- Implantation à l'alignement sur la voirie ou en léger retrait (toujours dans l'axe de la voie),
- Cours et jardinets entre les maisons, créant une transition entre la rue et la maison,
- Gabarits assez homogènes R+1 + combles ou R+2,
- Toitures à 2 ou 4 pentes, faibles pentes, tuiles canal ou plates, couleur homogène brique,
- Enduits blancs ou couleurs claires (ocres, rosé),
- Ouvertures plus hautes que larges, volets pleins,
- Murets bas surmontés d'une clôture ou d'une grille ajourée, portails en fer forgé.



Dans les écarts, le bâti traditionnel présente des formes plus rurales :

- Implantations plus variées, souvent autour d'une cour,
- Présence de nombreuses annexes au bâtiment principal (granges, garages...),
- Murets en galets en limite de voirie,
- Toitures généralement à 2 pentes, faibles pentes, tuiles canal couleur brique,
- Enduit clair ou pisé apparent,
- Ouvertures plus hautes que larges, volets pleins.



Les bâtisses isolées anciennes (anciennes fermes) conservent ces principes (avec éventuellement des toitures plus complexes) ; les constructions présentent souvent un pignon aligné sur la voirie.



Exemples d'implantation des anciennes fermes par rapport à la voirie.



Route d'Auberives



Route du Sablon

A La Rainy, on trouve un bâti mixte, d'inspiration villageoise ou "agricole".



L'habitat individuel diffus : les formes dépendent de l'époque de construction plus que de l'architecture locale, des paysages ou de la situation particulière de la parcelle.

Depuis 1970 environ, l'implantation sur limite a presque disparu.



De nombreuses habitations (de plus en plus ?) n'ont qu'un niveau. Certaines s'implantent sur des terrains très grands. La consommation d'espace est importante (densité estimée 4 à 7 logements/ha). L'habitat individuel diffus pose en outre le problème de la **multiplication des accès routiers**.



Les lotissements : bien que mutualisant les accès, ils ne réduisent que peu la consommation d'espace.

Se pose également la question des accès en impasse : confortables pour les habitants (pas de transit), ils posent des problèmes à la collectivité (peu de liaisons entre quartiers).



*Lotissement Bellevue
Rue Sainte Marguerite
11 maisons individuelles
Tènement : 16 930 m²
Densité = 6 lgts /ha*



*Lotissement Bois Blanc
Rue Sainte Marguerite
17 maisons individuelles
Tènement : 21 490 m²
Densité = 8 lgts /ha*



*Route de la Gare
4 maisons individuelles
Tènement : 4 500 m²
Densité = 9 lgts /ha*



Les opérations récentes : des maisons ayant une grande emprise au sol (1 seul niveau) sont construites sur de petits terrains.



Rue Sainte Marguerite :
3 maisons sur 2800 m² (10 logements /ha)

Clos de la Hulotte :
2 logements sur 1000 m² (20 logements/ha)

En périphérie du bourg, **d'autres types d'opérations** dessinent des solutions plus satisfaisantes en termes de consommation d'espace et de qualité de vie : chaque logement dispose d'un jardin, parfois d'espaces communs (terrain de boules, espace de jeux pour enfants) et de stationnement pour visiteurs. Les vis-à-vis sont étudiés.





Le Mas des Plantées Rue du Grand Chêne - 9 logements (4 x 2 + 1 individuel) - Tènement : 4660 m²
Densité = 19 lgts /ha



Lotissement EDF Le Clos des Lauriers
Route de la Varèze - 25 logements (21 maisons jumelées + 4 isolées) - Tènement : 16 240 m² -
Densité = 15 lgts /ha - Construction : 1983



Résidence le Demi Muid Route d'Auberives
8 logements (6 + 2 individuels) + garages
Tènement : 4400 m² - Densité = 18 lgts /ha



Route des Rozons - 5 logements (2 x 2 + 1 individuels) Jumelés par les garages - Tènement : 2940 m² - Densité = 17 lgts /ha



Le Clos des Lilas - Rue de Bourbourey - 6 logements (3 x 2) - Tènement : 3 500 m² - Densité = 17 lgts /ha

L'habitat individuel crée un paysage urbain particulier fait de **peu d'espace public** et de **beaucoup d'espace privé**, délimité par des haies, des clôtures et des portails.

L'espace commun des voiries de lotissement est le plus souvent traité de façon sommaire : c'est un espace de circulation pour les voitures, conçu ni pour circuler à pied, ni pour échanger avec ses voisins.



2.5. Le traitement des espaces extérieurs

Traditionnellement dans les parties denses de la commune (village et la Rainy), mais aussi le long des routes, les limites d'emprise publiques, lorsqu'elles n'étaient pas constituées d'un bâtiment, étaient marquées par un mur ou muret en galets (cf ci-dessous en haut à gauche et au milieu, 3^{ème} ligne).

On trouve aujourd'hui des clôtures de toutes sortes : minérales...



...végétales et mixtes.



Les systèmes de fermeture anciens (première ligne ci-dessous) étaient caractérisés par une certaine sobriété tant dans les piliers que dans les portails réalisés en fer. Ils laissaient largement passer les regards. Leurs couleurs également s'intègrent dans le paysage.

Les systèmes de fermeture des nouvelles constructions utilisent des matériaux plus diversifiés et des coloris différents marquant le paysage. Pour certains, ils masquent totalement la vue, isolant les habitants du regard des passants.



L'urbanisation de la commune de Clonas-sur-Varèze s'organise autour d'un pôle d'habitat principal organisé autour du bourg et de la Rainy, regroupant l'essentiel des constructions, auquel s'ajoutent deux pôles secondaires : Louze le long de la RN7 et le secteur mixte d'activités et d'habitat des Bourrassonnes / Le Chuzy / Grand Champ.

Le chef-lieu rassemble l'essentiel du patrimoine bâti, et présente un intérêt historique certain. Les éléments traditionnels de l'habitat rural sont à préserver, en permettant leur réinterprétation dans une architecture contemporaine.

Le végétal est fortement présent dans les espaces bâtis, mais les traitements ne sont pas toujours adaptés. Des règles sont à définir pour le traitement des abords des habitations (plantations, clôtures...) et l'aménagement des espaces publics.

L'évolution de l'urbanisation à partir des années 1970 a conduit à une **forte consommation d'espace**. Les lotissements récents ont une faible densité (7 à 10 logements/ha), inférieure aux objectifs du SCoT (20 logements/ha). La recherche de la densité, sans réflexion globale, amène à des formes peu intéressantes (disparition des jardins, vis-à-vis gênants...).

L'enjeu pour la commune est la recherche de nouvelles formes urbaines possibles permettant la densification et/ou le développement du village tout en préservant le cadre paysager et la qualité de vie.

A noter par ailleurs la particularité de « recul, mise à l'écart, protection » de la commune, qui se lit à plusieurs niveaux : à l'échelle communale (bourg en retrait de la nationale, ce qui lui confère calme et tranquillité), à l'échelle du quartier (de nombreux secteurs sont organisés en impasse – lotissements - ou desservis par des voiries étroites, à l'échelle de la rue (les portails et clôtures masquent souvent les logements au regard du passant). La question se pose de préserver ou infléchir cette tendance à se clore. Se pose également la question de la pertinence de créer des liaisons interquartiers.

3. La population et le logement

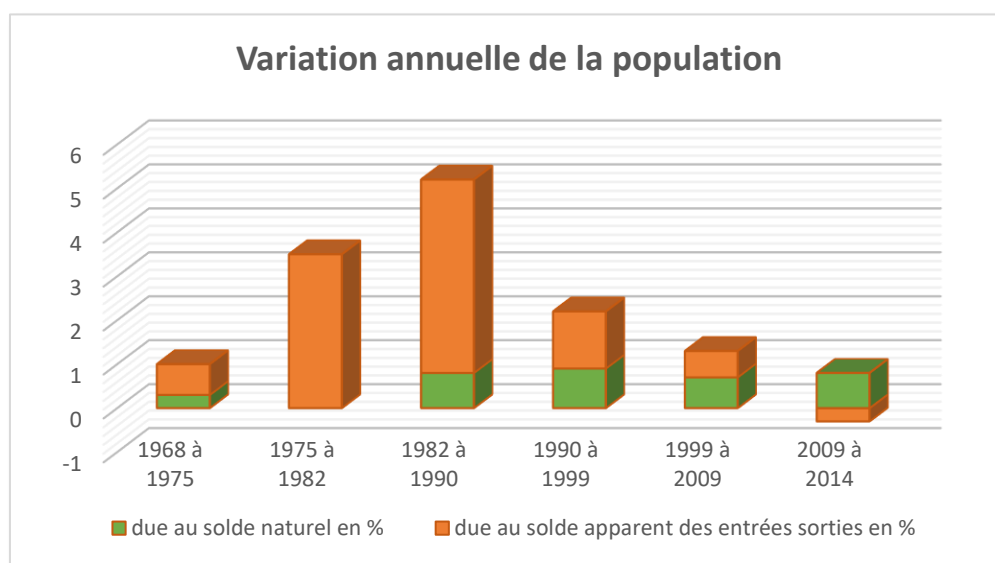
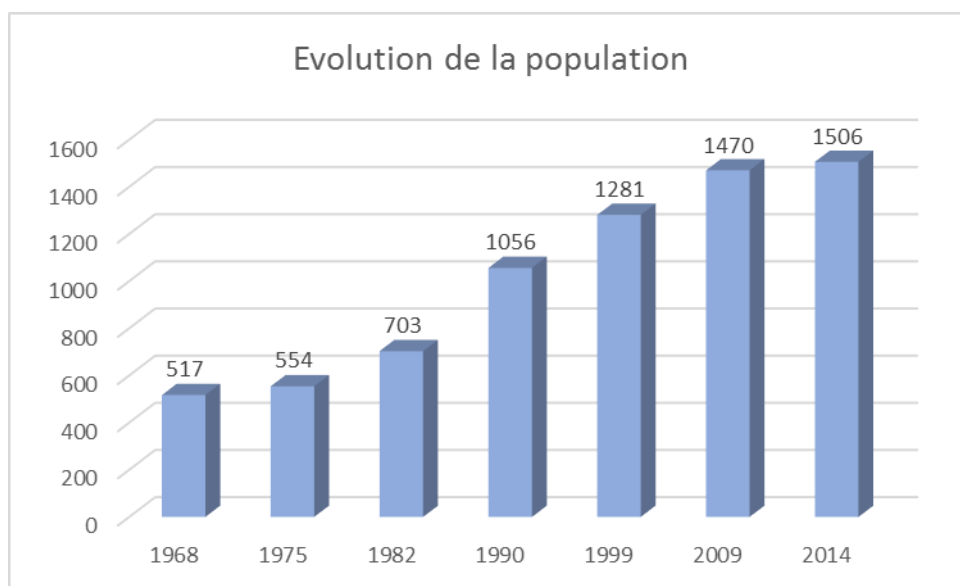
3.1. Caractéristiques et évolution de la population

Tous les chiffres ci-dessous sont issus des recensements de l'INSEE.

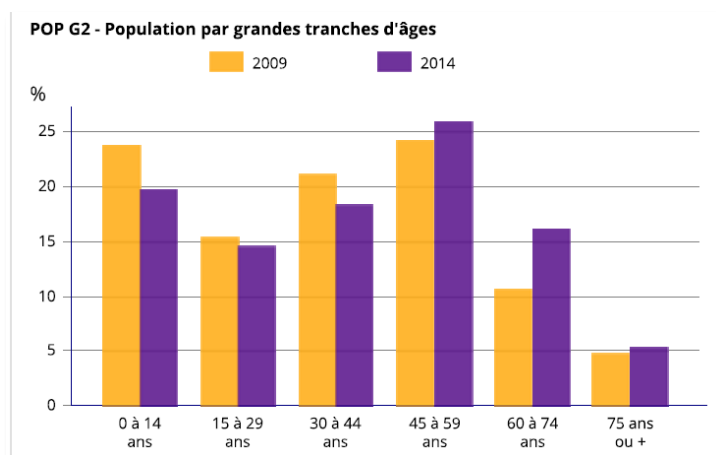
La population de Clonas-sur-Varèze, au dernier recensement disponible (2014), est de 1506 personnes.

L'observation des données historiques montre que la population a augmenté de façon extrêmement rapide depuis les années 1970, même si la tendance ralentit depuis 1990, voire se renverse sur la toute dernière période : ainsi, **la population a triplé depuis 30 ans**.

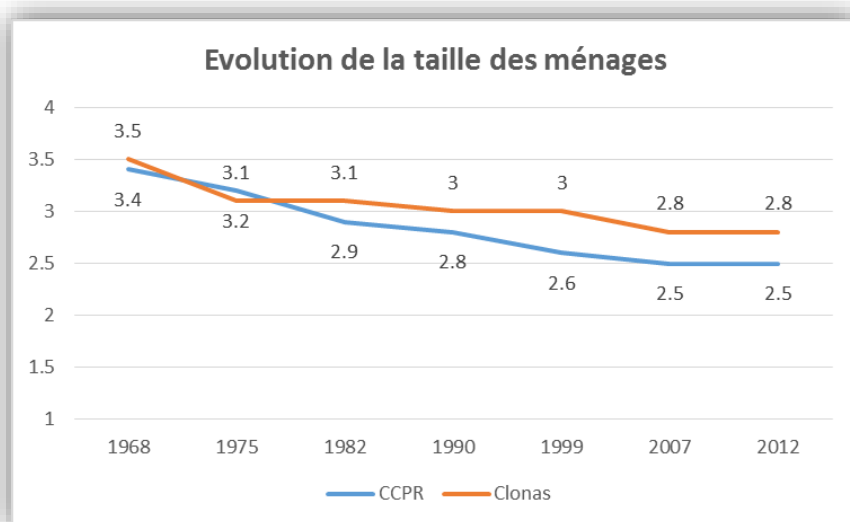
La croissance de la population n'a pas été homogène depuis la fin des années 1970. Elle a connu notamment un **pic de croissance entre les années 1975 et 1990**, et plus spécifiquement entre 1982 et 1990, essentiellement dû au solde apparent des entrées-sorties. Sur cette période de 1975 à 1990, ce sont les arrivées sur la commune qui « tirent » la croissance, avec 20 à 30 personnes qui arrivent sur la commune chaque année. Depuis 1990, les arrivées sont fortement ralenties, mais les naissances restent significatives jusqu'en 2007. Depuis le début des années 2010, les départs de la commune sont plus nombreux que les arrivées : le solde apparent des entrées-sorties est négatif (-0.3%).



La population vieillit : le nombre d'enfants et de jeunes adultes diminue, la tranche d'âge 30/44 ans est également en diminution au profit de la tranche 45/59 ans, et surtout des plus de 60 ans.



Enfin, **la taille des ménages a diminué** depuis les années 1970, passant de 3,5 personnes par foyer en 1968 à 2,8 en 2012, puis 2,6 en 2014, ce qui reste au-dessus de la moyenne de la CCPR (2,5).



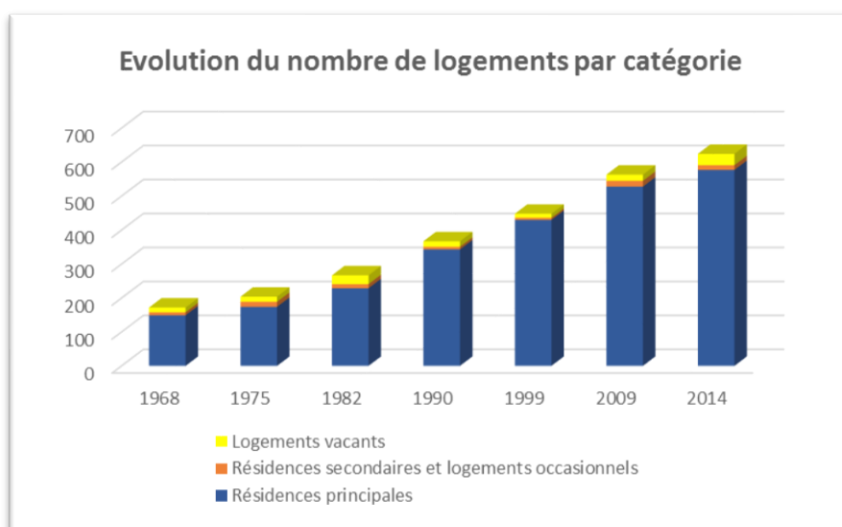
74% des 15-64 ans sont actifs, 10,1% élèves ou étudiants, et 11,3% retraités ou préretraités.

Parmi les actifs ayant un emploi, 88% sont salariés. 12.3% seulement travaillent dans la commune de Clonas (9,8% en 2007).

A noter que la part des actifs ayant un emploi est stable depuis 2007 (69%). Le taux de chômage est également globalement stable (7,4% en 2014).

3.2. Caractéristiques et évolution de l'habitat

Selon les chiffres de l'INSEE, depuis 1968, le nombre de logements à Clonas-sur-Varèze a été multiplié par 3,6, passant de 172 à 624 au total. Cette évolution est cohérente avec celle de la population.



	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Ensemble	172	204	267	367	448	563	624
Résidences principales	149	174	229	343	430	528	577
Résidences secondaires et logements occasionnels	9	15	12	8	6	17	14
Logements vacants	14	15	26	16	12	18	33

Cette hausse est liée à la forte augmentation des résidences principales (multipliées par 3,9 entre 1968 et 2014, pour atteindre 577 résidences soit 92% du total des logements), le nombre de résidences secondaires étant fluctuant mais globalement stable (14 résidences secondaires recensées en 2014).

Le nombre de logements vacants est également fluctuant, et globalement en hausse, bien qu'il reste faible sur la commune : il représente en 2014 5% du parc de logements.

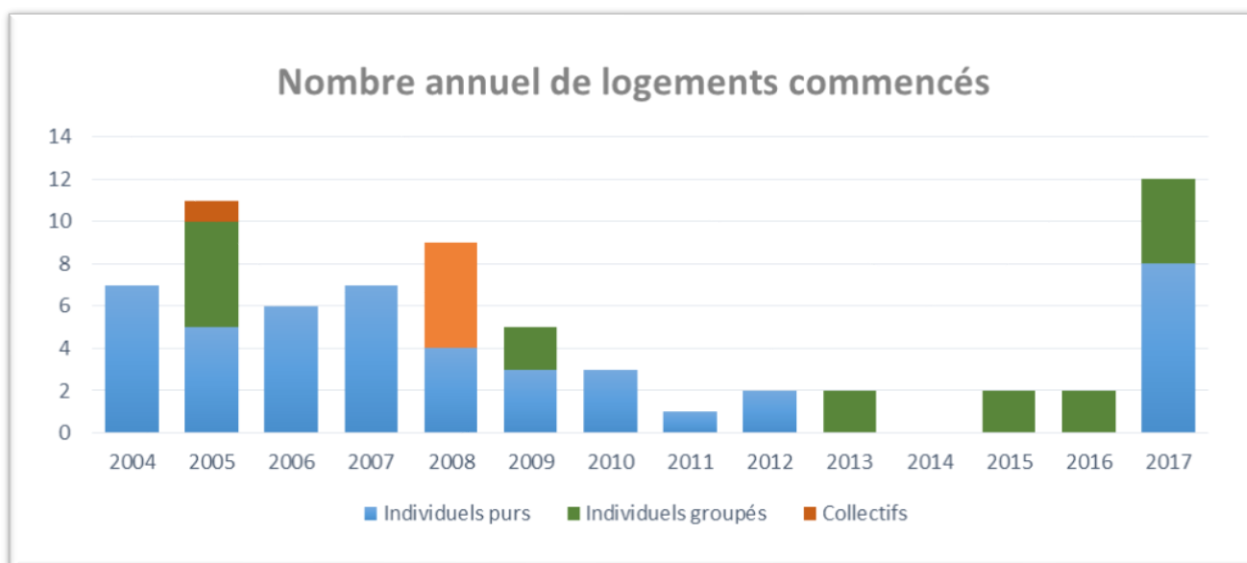
Les logements sont en moyenne de grande taille (92% sont constitués de 4 pièces et plus), bien qu'il y ait une légère augmentation du nombre de logements de petite taille : les logements de 3 pièces et moins représentent en 2014 8% du total, contre moins de 4% en 2007. Ces chiffres sont très différents de la moyenne sur le territoire de la CCPR, où les grands logements représentent 77% du total.

La proportion des appartements au regard des maisons reste très faible, de l'ordre de 2.2% en 2014.

Sur les 569 résidences principales construites avant 2012 recensés par l'INSEE, 23% l'ont été avant 1970, 36% entre 1971 et 1990 (soit un rythme de construction de 10 logements/an), 32% entre 1991 et 2005 (soit 12 logements/an), et 9% entre 2006 et 2011 (soit 10/an).

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2012	569	100,0
<i>Avant 1919</i>	70	12,3
<i>De 1919 à 1945</i>	16	2,9
<i>De 1946 à 1970</i>	42	7,4
<i>De 1971 à 1990</i>	206	36,2
<i>De 1991 à 2005</i>	182	32,0
<i>De 2006 à 2011</i>	52	9,2

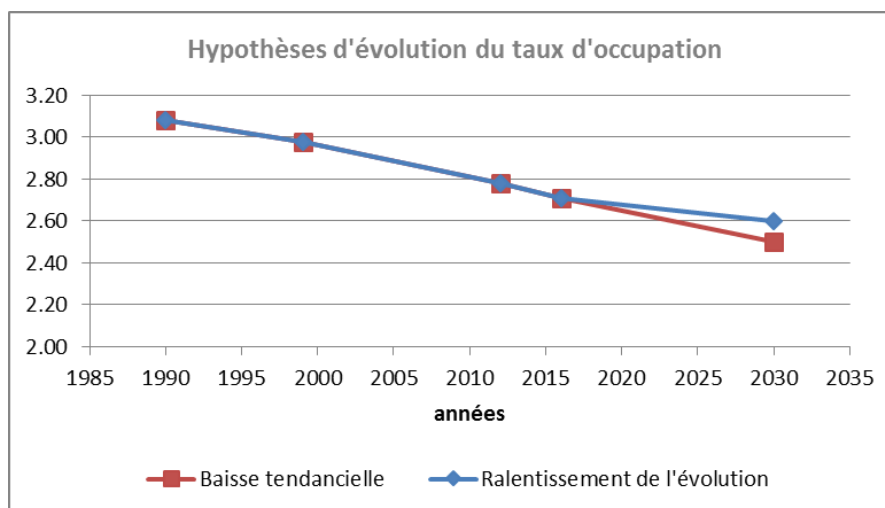
Sur les 14 dernières années, selon les données SITADEL (fichier du Ministère chargé du logement), 69 logements ont été construits, soit une moyenne de 5 par an, dont 67% de logements individuels purs, 25% de logements groupés, et 9% de collectifs. Ces chiffres ne concernent que les constructions neuves, à l'exclusion des logements créés dans le bâti existant, par réhabilitation.



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
Individuels purs	7	5	6	7	4	3	3	1	2	0				8	46
Individuels groupés		5			0	2				2		2	2	4	17
Collectifs		1			5										6
Total logements commencés	7	11	6	7	9	5	3	1	2	2	0	2	2	12	69
dont location		5		1											6

3.3. Estimation des besoins

Dans la mesure où le taux d'occupation des logements est encore élevé (2,6 en 2014), les hypothèses suivantes peuvent être faites : à l'horizon du PLU (2030), le taux d'occupation peut diminuer à 2,5 personnes par logement, voire moins en cas de poursuite de l'évolution tendancielle (maintien du rythme de diminution du taux d'occupation).



	données INSEE				projection	Hypothèse 1	Hypothèse 2
Hypothèses d'évolution du taux d'occupation						baisse tendancielle	inflexion de la décroissance
	1990	1999	2009	2014	2016	2030	2030
Population	1056	1281	1470	1506	1510	1500	1500
Taux d'occupation	3.08	2.98	2.78	2.61	2.60	2.40	2.50
Besoins de logements par desserrement						48	23

Ainsi, il y aura *à minima* besoin de 23 logements supplémentaires pour compenser le phénomène de desserrement, hors toute hypothèse de croissance de la population, soit environ 2 nouveaux logements par an pour maintenir la population actuelle.

Synthèses et enjeux en termes de population et logement

La commune de Clonas-sur-Varèze est attractive, notamment pour des familles avec enfants, même si l'augmentation de population est plus mesurée ces dernières années.

Le parc de logements est peu diversifié, il reste majoritairement constitué de grandes maisons (peu d'appartements et de petits logements). La commune compte au total 15 logements sociaux.

Compte-tenu du vieillissement de la population et des évolutions sociétales (divorces...), le nombre moyen de personnes par logement diminue pour atteindre 2,61 en 2014. Ainsi, entre 1999 et 2014, 2,5 nouveaux logements par an (en moyenne) ont été destinés à compenser le desserrement des ménages.

L'enjeu pour la commune est de **diversifier les types d'habitat** afin de permettre les parcours résidentiels au sein de la commune (accueil des jeunes décohabitants, des populations âgées et des personnes modestes), tout en **construisant suffisamment pour compenser la diminution de la taille des ménages**.

4. Les activités économiques

D'après le recensement général de la population (INSEE 2014), il y a 155 emplois sur la commune (129 en 2007), alors que la population compte 693 actifs ayant un emploi. L'indicateur de concentration d'emploi est ainsi de 22,4%, ce qui est représentatif d'une commune péri-urbaine.

Les emplois sur la commune sont majoritairement des emplois salariés (105 emplois), avec une part significative d'emplois non salariés (50 emplois, soit 32%). Ils comprennent les gérants et salariés des entreprises ayant leur siège sur la commune (voir ci-dessous), mais aussi les employés des services publics (école, mairie...), et les emplois à domicile.

4.1. Artisanat, industrie et services

De nombreux types d'activités sont présents sur la commune :

- Au niveau du bourg / la Rainy sont présents essentiellement des Très Petites Entreprises (TPE), souvent des entreprises individuelles, artisans du BTP et services à la personne : charpente, électricité, maçonnerie, peinture, serrurerie/ferronnerie, menuiserie, taxi, traiteur, coiffure à domicile, sophrologie, styliste, naturopathe, fabrication de produits cadeaux, paysagiste, informaticien, cabinet d'infirmières (installé dans le bâtiment de la mairie).
- Un kinésithérapeute et ostéopathe est installé dans le secteur de la plaine.

Les entreprises plus importantes sont en revanche majoritairement situées au niveau de la RN7 ou de la zone d'activités : travaux publics (LMTP et DRNTP), paysagiste (Ets BOUCHER). On trouve aussi dans le secteur de la RN7 une société de portage de repas.

4.2. Commerces

La majeure partie des commerces se situe au bourg : le Café des Sports (bar-restaurant-tabac-presse), la boulangerie-pâtisserie, ou à proximité (distributeur de gaz).

Par ailleurs, des commerces ambulants proposent des pizzas et divers mets régionaux sur la place de Clonas certains soirs et midis.

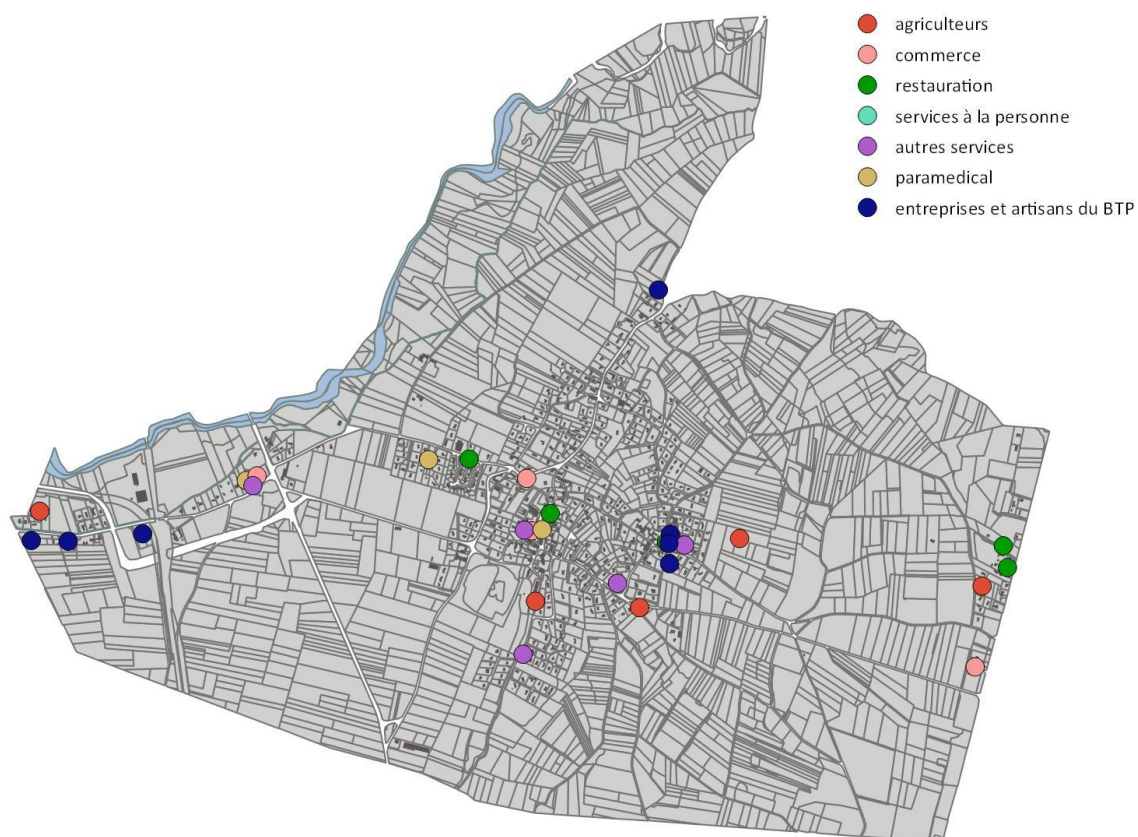
D'autres commerces sont également présents dans les zones d'activités : Negoc'Auto (vente de véhicules d'occasion) à la plaine et Boucher paysagiste sur la RN7.

4.3. Tourisme et loisirs

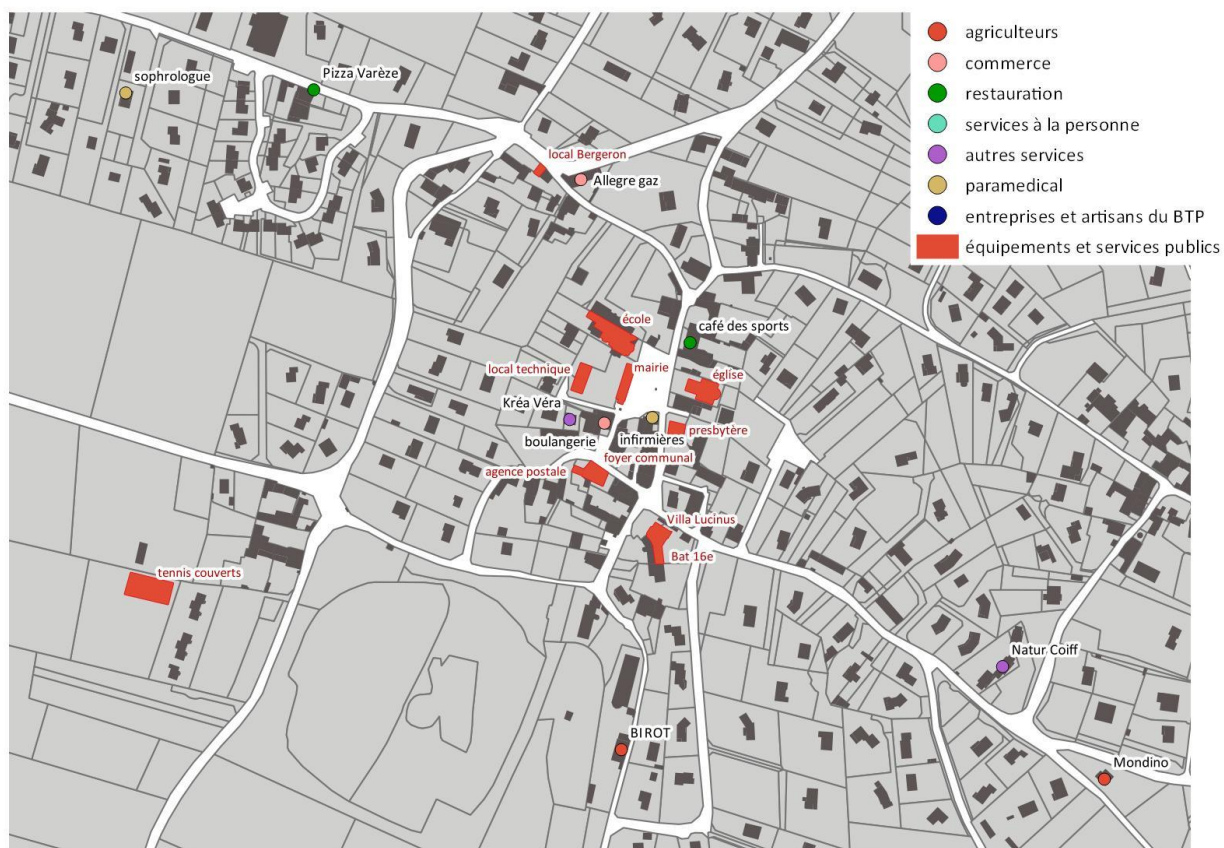
En matière de tourisme, Clonas-sur-Varèze propose un camping et un hôtel restaurant (tous deux situés sur la RN7), une salle d'exposition (la Villa Licinius), et est située sur le tracé du chemin de St Jacques de Compostelle (avec un accueil jacquaire).

Pour les loisirs, différentes activités sont possibles au niveau de l'étang de Chuzy, du stade et des terrains de tennis, du foyer municipal et de la bibliothèque.

Activités économiques



Zoom sur le village

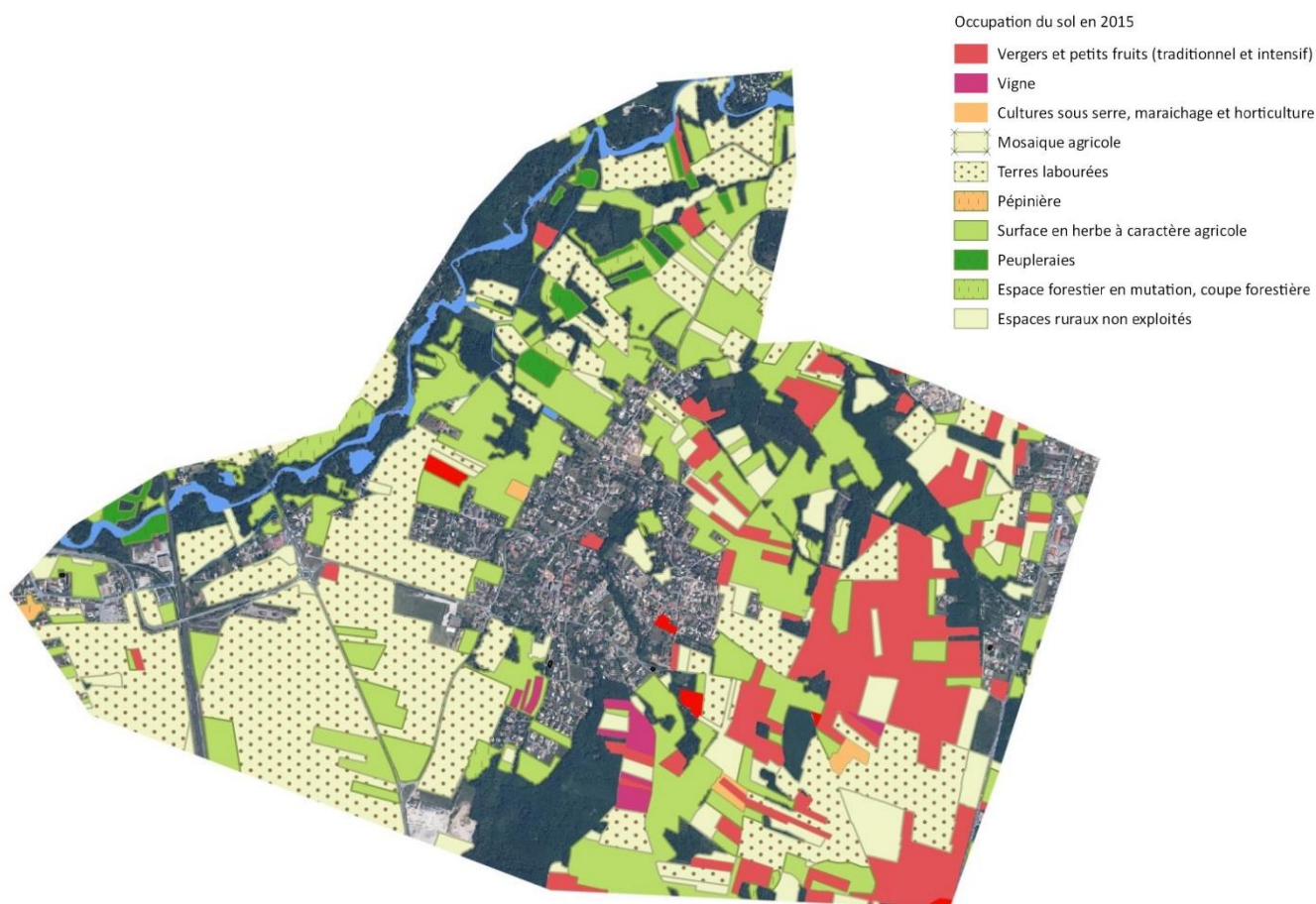


4.4. Agriculture

Un diagnostic agricole a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il figure en annexe 2 du présent rapport. Ses principales conclusions sont rappelées ici :

- La commune est située dans l'entité agricole « Roussillonnais et Bièvre-Valloire ». Ce secteur a pour systèmes de production dominants les céréales et l'arboriculture. Les activités d'élevage sont marginales (aucun élevage recensé à Clonas).
- Une enquête auprès des exploitants agricoles de la commune a été réalisée entre septembre 2016 et février 2017. Cette dernière a permis d'identifier 4 exploitations ayant leur siège sur le territoire communal, dont un exploitant forestier et un double actif (céréalier).
- Les deux exploitations professionnelles de la commune ont pour orientation pour l'une l'arboriculture (GAEC Les Saveurs de Louze, basé dans le secteur de Louze), et pour l'autre la polyculture céréalière et la vigne (BIROT martin, implanté au bourg).
- Un nombre important d'agriculteurs des communes voisines exploitent des terres sur la commune, soit en céréales (plutôt dans la plaine), soit en arboriculture (sur le plateau de Louze).
- D'importantes plantations ont été réalisées ces dernières années sur le plateau (pommiers, noyers, abricotiers...) et l'agriculture y est dynamique. Elle bénéficie de la présence d'un réseau d'irrigation qui alimente tout le plateau.

Occupation agricole des sols en 2015 (d'après photo aérienne)



Les enjeux agricoles pour le PLU sont principalement de deux ordres :

- La rareté du foncier et la concurrence avec l'urbanisme : la règle doit être la préservation des espaces agricoles actuellement exploités ou exploitables, notamment sur le plateau de Louze où d'importants investissements ont été réalisés (irrigation, plantations pérennes, conversions en agriculture biologique) et où l'agriculture est dynamique.
- La gestion des relations entre l'habitat et l'agriculture : en l'absence d'élevage, les enjeux concernent l'acceptabilité des traitements à proximité de l'habitat et la mise en place éventuelle de distances de recul, ainsi que la préservation de possibilités de circulation aisées pour les agriculteurs.

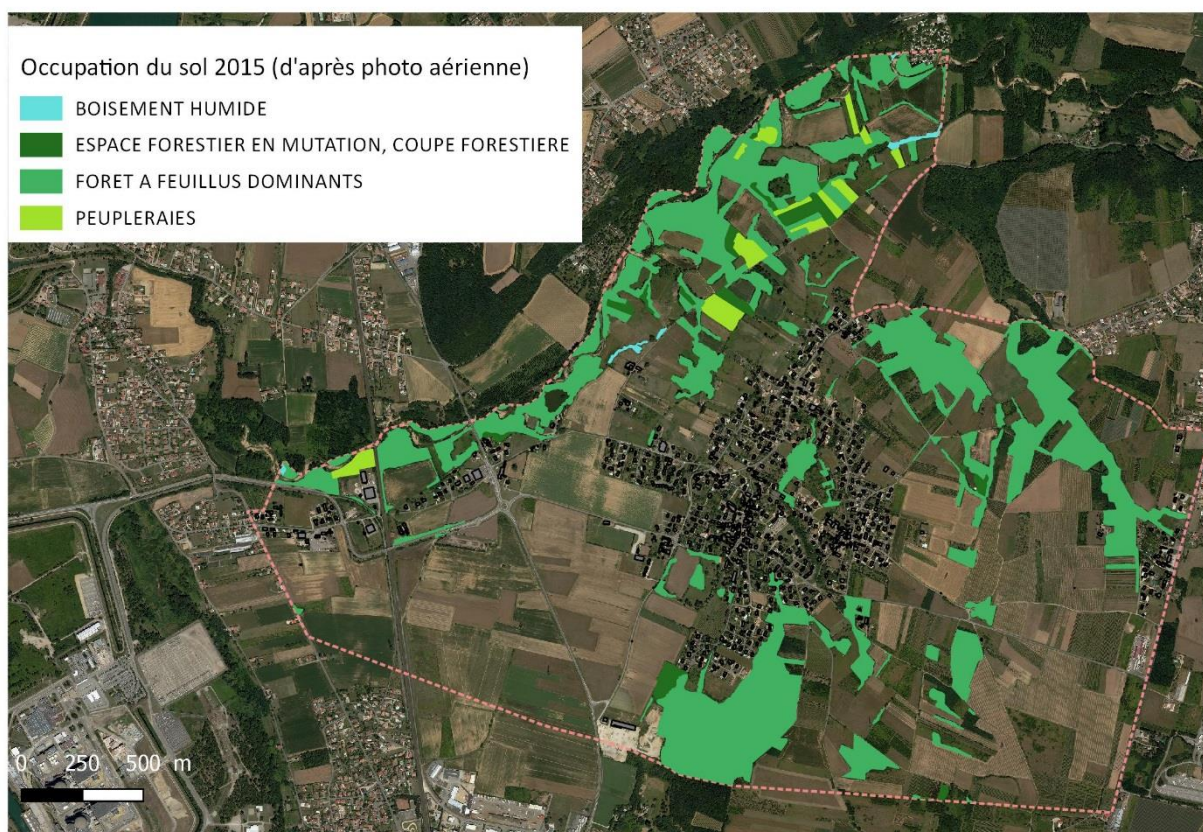
Aucun projet de construction de bâtiment agricole n'a été recensé sur la commune, la majorité des exploitants ayant leurs installations sur les communes voisines. La possibilité d'adapter et d'agrandir les exploitations existantes devra toutefois être préservée.

4.5. Exploitation forestière

Bien qu'il n'y ait pas d'exploitation forestière basée sur le territoire communal, la vallée de la Varèze comporte des surfaces consacrées à la sylviculture, notamment aux peupleraies.

La côtière et les vallonnements du plateau de Louze sont également des espaces forestiers, mais ceux-ci accueillent des boisements divers (taillis), pas ou peu exploités. Toute la forêt est privée, il n'y a pas de forêt communale ni de boisements gérés par l'ONF.

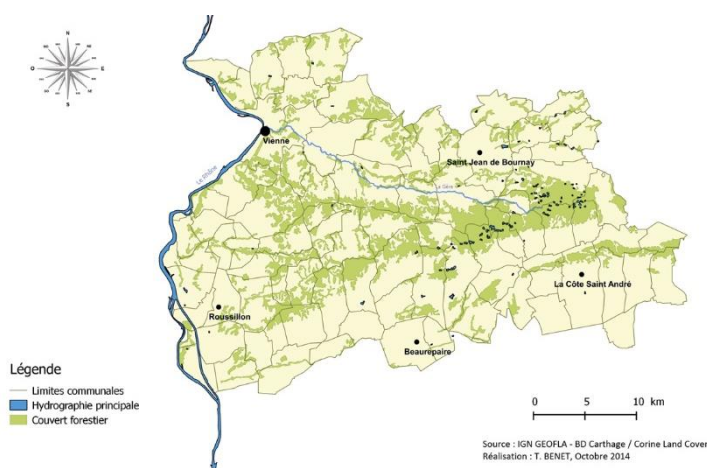
Espaces forestiers



Type de boisements	Forêt à feuillus dominants	Espaces forestiers en mutation	Peupleraies	Boisements humides
Surfaces concernées sur le territoire communal (2015)	220,5 ha	10,3 ha	6,7 ha	1.4 ha

La commune est concernée par la Charte forestière de territoire Bas Dauphiné-Bonnevaux, qui porte sur 87 communes réparties sur 4 intercommunalités : ViennAgglo, Bièvre Isère Communauté et les Communautés de communes du Pays Roussillonnais et du Territoire de Beaurepaire.

La forêt, composée majoritairement de taillis de feuillus et taillis sous futaie, couvre une surface de 28 400 ha soit 26 % du territoire concerné. Symbolisées par la forte présence du châtaignier, les communes les plus boisées se situent sur le plateau des Bonnevaux, donnant une partie de son nom à la charte. Le bois de chauffage, le bois énergie et la production de piquets sont les utilisations majoritaires des essences de ce territoire.



La charte comprend un diagnostic de la filière bois et un programme d'actions pour la période 2014-2019.

Synthèse et enjeux en termes d'activités économiques

Les activités implantées sur la commune sont peu génératrices d'emplois ; il s'agit pour l'essentiel d'entreprises sans salariés, à l'exception de 4 établissements ayant 10 salariés ou plus. La commune compte au total 143 emplois pour 695 actifs. Les entreprises sont réparties sur l'ensemble du territoire communal.

Un enjeu de développement à l'échelle intercommunale est identifié, la CCPR envisageant à terme de développer la zone d'activités économiques Rhône-Varèze sur la plaine agricole de Clonas, sur une surface maximale de 50 ha ; cette extension est conditionnée par l'étude de ses impacts, notamment en termes de circulation.

La préservation de l'agriculture et des activités forestières constituent également un enjeu fort pour la commune à la fois pour des raisons économiques et paysagères. Après une période difficile de transition, le plateau arboricole est en voie de reconquête par des exploitants professionnels qui organisent leur activité sur plusieurs communes voisines. Ils sont généralement locataires des terres qu'ils exploitent, et à la recherche de nouvelles opportunités de développement.

La situation est plus difficile dans la plaine : si certaines parcelles sont « protégées » du fait de leur caractère inondable (voir partie 2), d'autres sont peu à peu mitées par les activités.

Les enjeux du PLU relatifs à l'agriculture et à l'exploitation forestière sont le maintien des conditions d'exploitation pérennes pour les exploitations en activité (circulation), la prévention des conflits d'usage (proximité habitat/zone cultivée), la préservation des terres ayant fait l'objet d'investissements et la définition des conditions de mutation des bâtiments des anciennes exploitations.

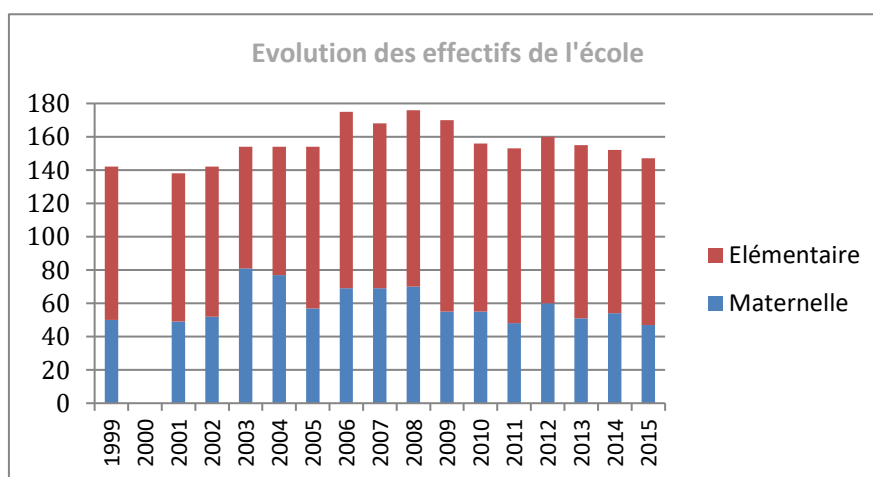
5. Equipements, services publics et circulation

5.1 Equipements et services publics

Les services et équipements publics sont regroupés dans le centre ancien, quelques logements locatifs (communaux et privés) profitent de cette proximité. A moins de deux cents mètres on rejoint le restaurant scolaire, l'agence postale, le foyer communal, la salle de réunion qui profite au club des anciens du village. Les services techniques disposent de plusieurs locaux dispersés dans le voisinage de ce cœur de village.

L'église est également un bâtiment communal, et des logements communaux sont installés dans l'ancien presbytère.

L'école propose des classes de niveau maternelle (2 ou 3) et élémentaire (4 à 5) en fonction des effectifs, qui varient entre 138 et 176 au total depuis 1999 (entre 14 et 30 élèves par classe).



La cantine, gérée par la commune depuis 2009, est située dans l'enceinte du groupe scolaire. L'accueil périscolaire est également géré par la commune, matin et soir, dans la salle du restaurant scolaire. A noter que l'école accueille également la bibliothèque municipale, rénovée en 2010.



Les centres de loisirs les plus proches sont situés sur les communes de Saint Clair du Rhône, Saint Maurice l'Exil et Roussillon. Il y a une antenne ALSH (Accueil de loisirs sans Hébergement) pour les 3/11 ans sur la commune, suite à une entente avec St Clair du Rhône.

Un projet de salle festive est à l'étude à proximité du stade.

Il n'y a ni gendarmerie ni commissariat sur la commune : la gendarmerie la plus proche se situe à Saint Clair du Rhône.

Un cabinet infirmier est installé à Clonas, dans le bâtiment de la mairie. Les autres équipements de santé se trouvent à Roussillon et Vienne. Un pôle santé est en cours de construction à Saint Clair du Rhône.

5.2 Vie associative

Le tissu associatif est plutôt développé pour une commune de la taille de Clonas-sur-Varèze, puisqu'on dénombre 12 associations :

Nom	Nombre d'adhérents	Lieux	Informations complémentaires
GYM CLONAS	62	Cours au foyer municipal	1 à 2 animations par an au foyer municipal
ACCA (Chasse)	45		Foyer ou salle Pilat pour réunions
ASA du canal de la Varèze	192	Canal de la Varèze	Foyer 3 fois par an pour des réunions et 1 pique-nique
SOU DES ECOLES	20 membres actifs	Place du village, cour école/foyer	7 animations par an
US2 VALLONS	7 équipes de foot (200 environ)	Groupement de 4 communes avec St Alban du Rhône, St Prim et Chonas l'Amballan	Une dizaine d'animations par an (aux stades de foot de Clonas/ St Alban/St Prim) foyer municipal de St Alban
TENNIS	54 jeunes + 68 adultes	2 courts extérieurs en résine, éclairés 1 court couvert, 1 club house	4 animations par an (sur les courts, sur la place du village)
LOISIR MUSICAL CLONARIN	10	Cours au foyer municipal	4 à 5 animations par an (1 à l'église, 1 extérieur, 1 dans les rues du village, 1 au foyer)
LES DYNAMIQUES	40 (environ)	1 fois par semaine à la salle du Pilat (au-dessus du restaurant scolaire)	Une dizaine d'animations par an dont 4 au foyer municipal, les autres à l'extérieur
ACPG (Anciens combattants)	?		3 cérémonies par an (place du village et cimetière)
JANUS (promotion du patrimoine)	50	Villa de Licinius	Salle du Pilat, foyer et salle de la mairie pour des réunions
COMITE DES FETES	50	Foyer Place du Village Etang de Chuzy	6 animations (3 au foyer, 2 sur la place du village, 1 à l'étang de Chuzy)
PAROISSE			Besoin de la salle du Pilat lors des enterrements à Clonas
BIBLIOTHEQUE MUNICIPALE		Ecole	
COMMUNE	100 enfants maximum	Stade de Clonas	Journée « Faites du sport »

5.3 Couverture numérique

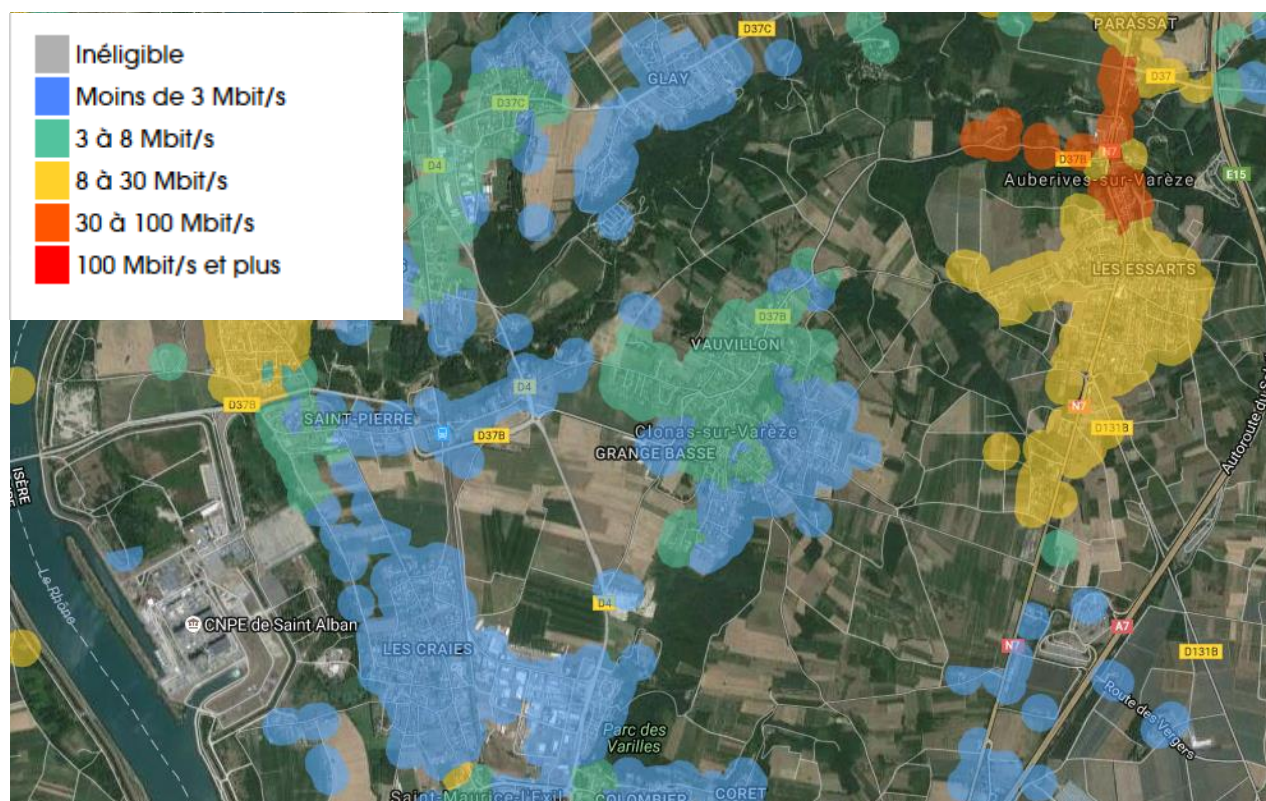
Alors que 99,6% des lignes téléphoniques sont éligibles au haut débit via la technologie ADSL, les enjeux économiques, sociaux et environnementaux obligent les territoires à évoluer vers le très haut débit et la fibre optique. Néanmoins, la couverture en Très Haut Débit numérique n'est la compétence obligatoire d'aucune collectivité : ni l'État, ni la Région, ni le Département, ni les Intercommunalités, ni les communes. Le très haut débit n'est pas non plus un service universel. Les opérateurs n'ont donc aucune obligation de couverture. Consultés par l'État sur leurs projets en Isère les opérateurs privés s'engagent à connecter en fibre optique uniquement quelques zones très peuplées : agglomérations grenobloise et viennoise, villes de Bourgoin-Jallieu et de Voiron. Seules 46 communes de l'Isère sont à ce jour concernées par des intentions de couverture par les opérateurs à partir de 2015. Aussi, le département a décidé de porter l'élaboration du Plan Très Haut Débit pour l'Isère 2015-2021, en partenariat avec les intercommunalités, afin d'organiser la cohérence entre initiatives publiques et privées et éviter un décrochage de certains territoires ainsi que l'installation d'une nouvelle fracture numérique.

A ce jour, la commune ne dispose pas encore de réseaux en fibre optique, ni de réseau WiMax.

Selon Ariase, les technologies ADSL, ReADSL, ADSL2+ et VDSL2 sont disponibles sur la commune. Toutefois, il n'existe pas de nœud de raccordement ADSL installé sur la commune. Les lignes téléphoniques des habitants sont raccordées au central de Chavanay (4 opérateurs).

Ainsi, il y a des inégalités d'accès à Internet Haut débit selon les logements : 44.7% des locaux sont éligibles à un débit inférieur à 3Mbit/s, 50.3% à un débit compris entre 3 et 8 Mbit/s, et seuls 5% des locaux sont éligibles à un débit compris entre 8 et 30 Mbit/s (vers la RN7).

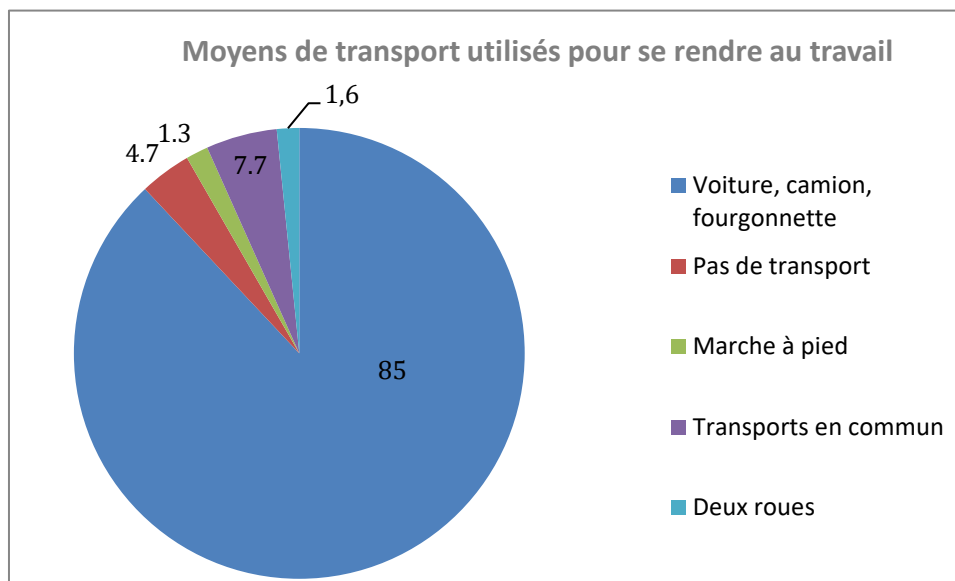
Qualité des accès au numérique (cartographie observatoire.francethd.fr)



5.4 Déplacements et stationnement

Les actifs résidant sur Clonas-sur-Varèze vont pour la majorité d'entre eux travaillent à l'extérieur (87,7%).

Les déplacements s'effectuent principalement en véhicule particulier (85%), secondairement en transport en commun (7,7%).



La commune est maillée par :

- un réseau de voiries structurantes qui passent en limite du bourg, avec des problèmes de sécurité identifiés sur les voies de transit que sont la RD37 et la VC1, qui relient la RN7² et la RD4,
- un réseau secondaire de voies publiques, avec des rues étroites dans le bourg, et des itinéraires de « déviation » (route d'Auberives et des Sablons),
- un réseau tertiaire de voiries souvent en impasses, ce qui allonge les temps de parcours.

Il est à souligner l'absence de trottoirs dans les voiries de lotissement, ce qui pose des problèmes de sécurité piétonne.

La commune s'est équipée de radars pédagogiques qui vont être mis en place sur certains axes, afin d'avoir des données sur les flux (vitesse, nombre et sens).

La commune est desservie par plusieurs lignes de transport en commun :

- La ligne ROU05 de TransIsère, qui relie Monsteroux-Milieu à Roussillon : le bus s'arrête à Vauvillon, à la mairie et à la Rainy (3 passages regroupés le matin, 4 passages l'après-midi entre 15h et 18h) ;
- Les lignes VIE01 et 08 entre Vienne et Roussillon : le bus ne passe pas dans le bourg de Clonas-sur-Varèze mais s'arrête à l'Hôtel des Nations sur la RN7 ;
- La ligne A des TPR (Transports du Pays Roussillonnais), qui relie toutes les heures St Clair du Rhône à Chanas et s'arrête à Chuzy sur la RD4 ;
- La ligne TPR TAD Nord, ligne à la demande qui dessert deux fois par jour la Rainy, Vauvillon et la mairie, et relie Le Péage de Roussillon à la gare de St Clair-les Roches ;
- Le service TAD Access', qui est réservé aux personnes à mobilité réduite (sur réservation).

Des transports scolaires desservent les établissements de Saint Maurice l'Exil, Roussillon et Vienne.

² Trafic de 12400 véhicules/jour en 2014

Par ailleurs, la commune n'est pas directement desservie par le train mais les lignes TER Marseille / Lyon s'arrêtent à la gare du Péage de Roussillon et de Saint Clair du Rhône à proximité, ou à la gare de Vienne à 14km.

Réseau de voiries



Voies en impasse



Compte tenu du trafic plutôt élevé sur les axes structurants, et de leur topographie, **les déplacements doux sont limités**. Il n'y a pas d'aménagement spécifique pour les vélos, ni d'itinéraire cyclable balisé, bien que la

RD4 soit identifiée comme un itinéraire cyclable secondaire dans le schéma départemental des itinéraires cyclables. Seul le rond-point RD4/RD37b est aménagé pour les vélos.

Au niveau du bourg, où sont localisés les équipements publics, **l'offre publique de stationnement** est centralisée au niveau de la Mairie/école (20 places), du foyer (4 places), du cimetière (10 places), et au niveau du stade (130 places). Un petit parking public d'environ 6 places existe également à l'entrée du lotissement EDF. A ce jour aucun parking n'est équipé pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Devant la mairie, un petit espace pour la stationnement des vélos est aménagé, avec 6 arceaux.

Mis à part le parking du stade et celui du lotissement EDF, qui sont relativement excentrés, les autres espaces publics de stationnement ont un usage mutualisé, accueillant principalement les véhicules du personnel des équipements publics la journée et ceux des riverains la nuit et le week-end.

L'offre publique de stationnement



Synthèses et enjeux en termes d'équipements et de déplacements

La commune dispose d'un certain nombre d'équipements publics, tous localisés dans le bourg : mairie, église, école primaire et bibliothèque, agence postale et foyer communal, équipements sportifs et salle d'exposition. La construction d'une salle festive est en projet.

En dehors des services publics, entreprises et commerces qui sont situés au chef-lieu, la majorité des lieux de destination des habitants de Clonas-sur-Varèze (emploi, commerces, soins...) sont situés sur les communes voisines.

Dans un contexte d'offre de transport en commun faible (tant en fréquence qu'en localisation), la majorité des déplacements s'effectue aujourd'hui en voiture.

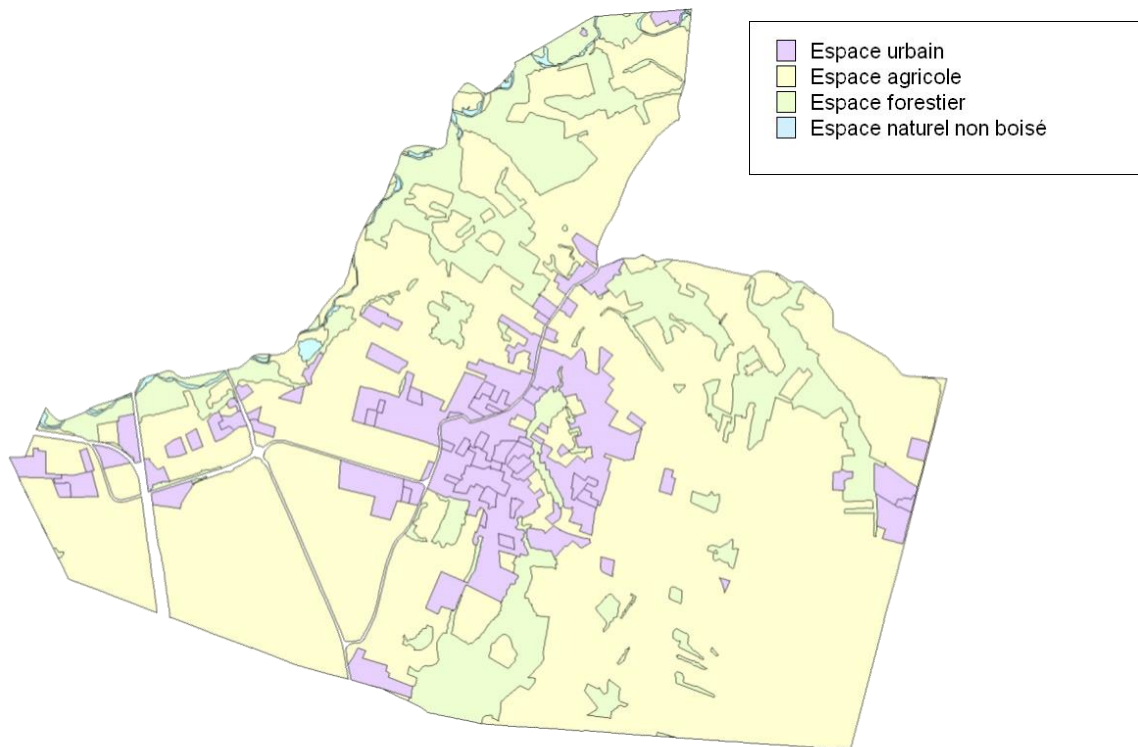
La localisation des secteurs de développement à proximité des équipements, pour limiter les besoins de déplacements, et l'amélioration des possibilités de déplacements alternatifs à la voiture entre les lieux d'habitat et les lieux d'activités, constituent des enjeux importants.

6. Analyse de la consommation de l'espace et potentialités

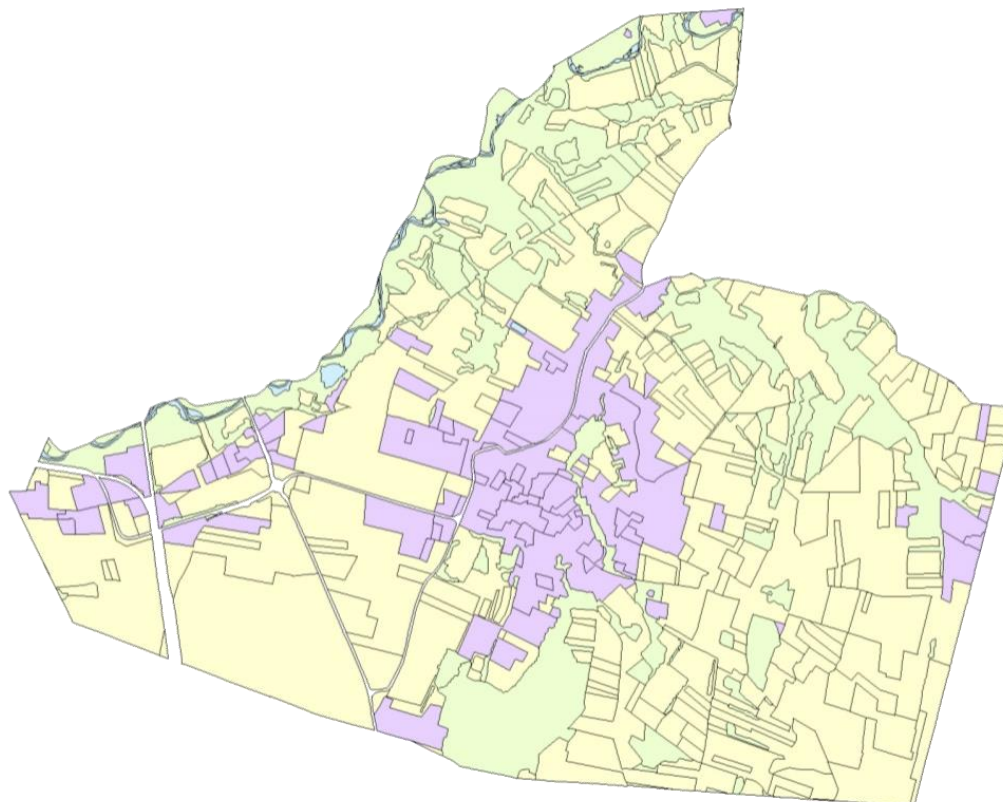
6.1 Caractéristiques et évolution de la consommation de l'espace

Le syndicat mixte des Rives du Rhône a fait réaliser des analyses de l'occupation du sol, en 1990, 2009, et 2015, qui permettent de mesurer les évolutions de façon assez fine.

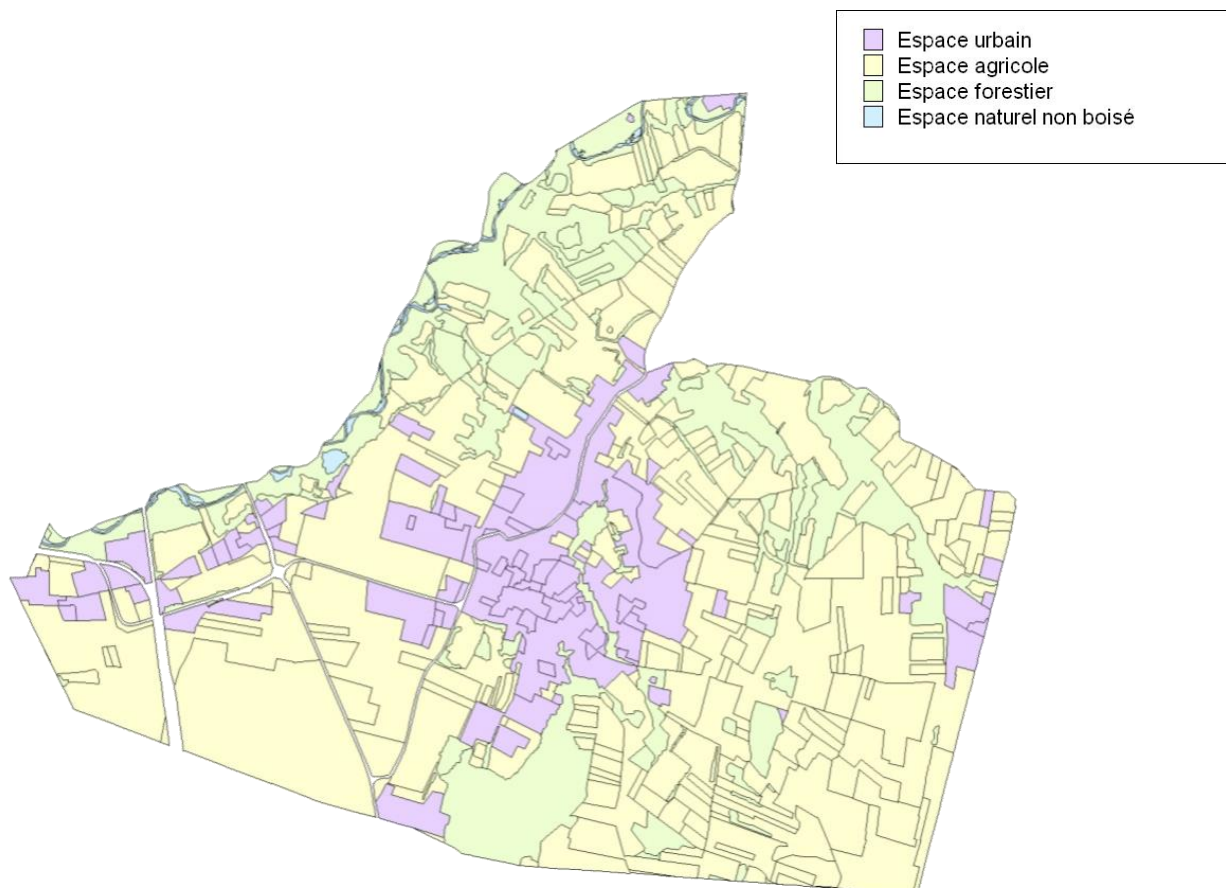
En 1990 :



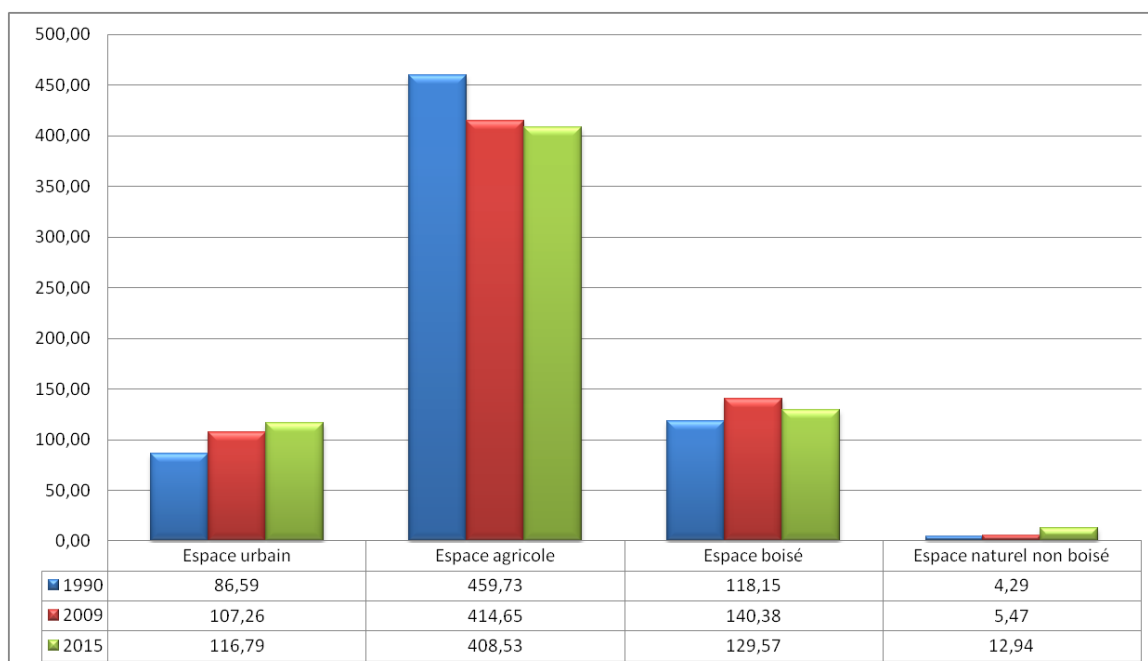
En 2009 :



En 2015 :

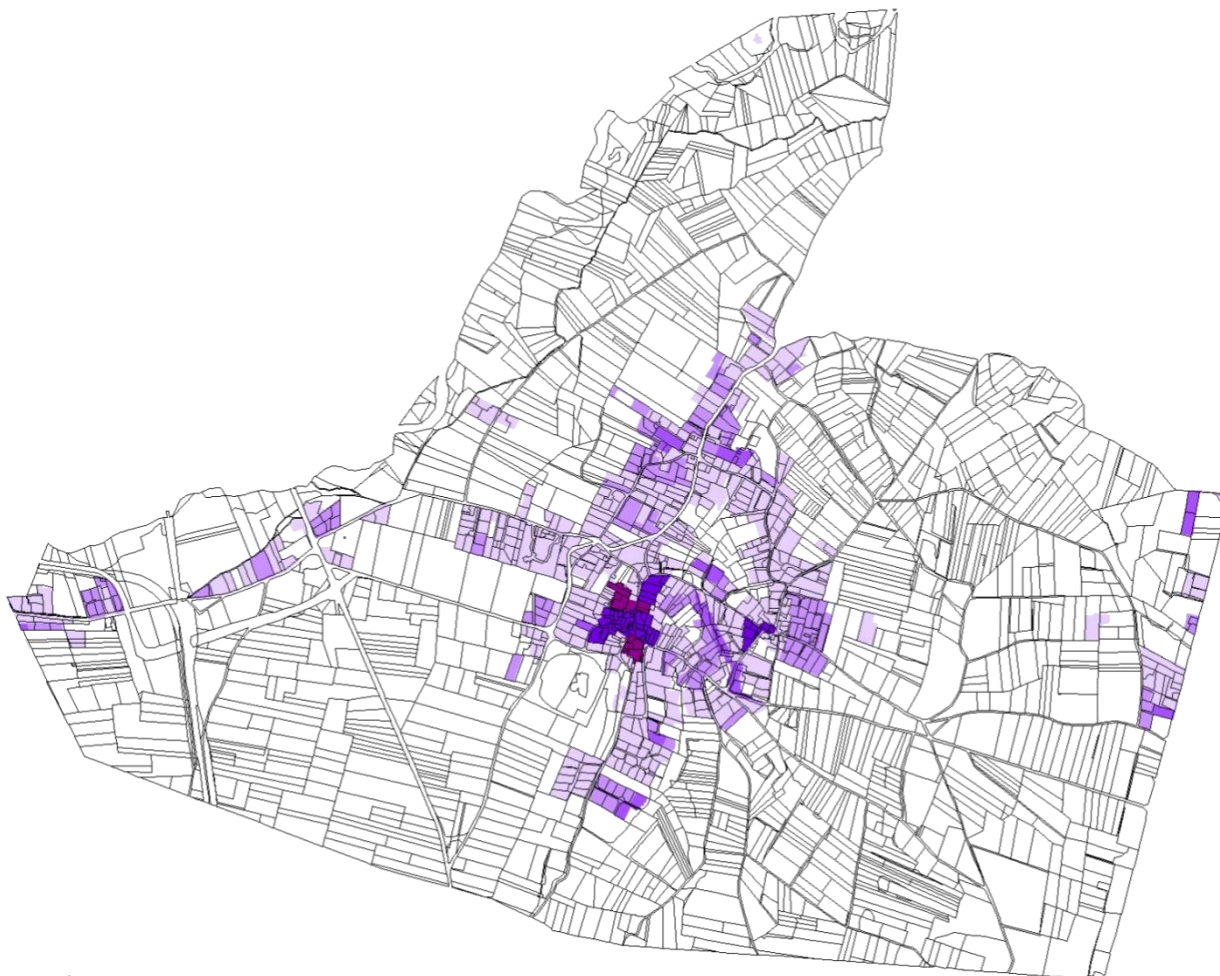


L'analyse de l'évolution des surfaces consacrées à chacun des grands types d'occupation du sol montre une **accélération de la consommation d'espace** par le bâti sur la période récente, qui réduit l'espace agricole et naturel.

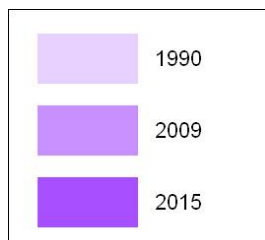


Entre 1990 et 2009 l'espace urbain s'accroît de 1,09 ha/an, et de 1,59 ha/an entre 2009 et 2015.

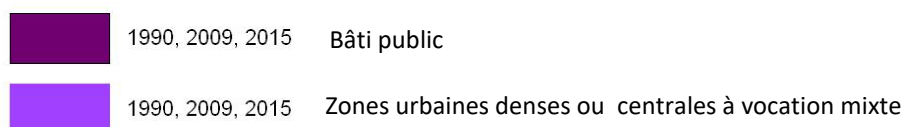
Extension des zones d'habitat entre 1990 et 2015



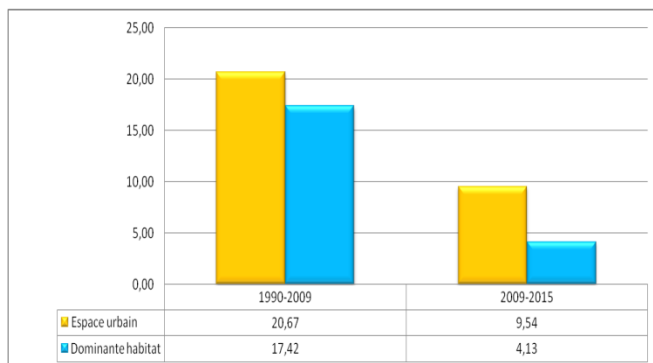
Zones d'habitat dominant



Zones mixtes



Entre 1990 et 2009, les surfaces consacrées à l'habitat et aux espaces mixtes augmentent de 17,42 ha, soit 1291 m² par logement nouveau.



	Nombre de logements	Surface en ha	Surface consommée par logement en m ²
1990-2009	151	17,42	1153
2009-2015	32	4,13	1291

Grandes entreprises industrielles, artisanales et commerciales



Industrie, artisan, commerce		
1990	2009	2015
9,45	7,8	9

Les surfaces consacrées à l'industrie et au commerce augmentent également au détriment de l'agriculture.

6.2 Capacités de densification et mutation

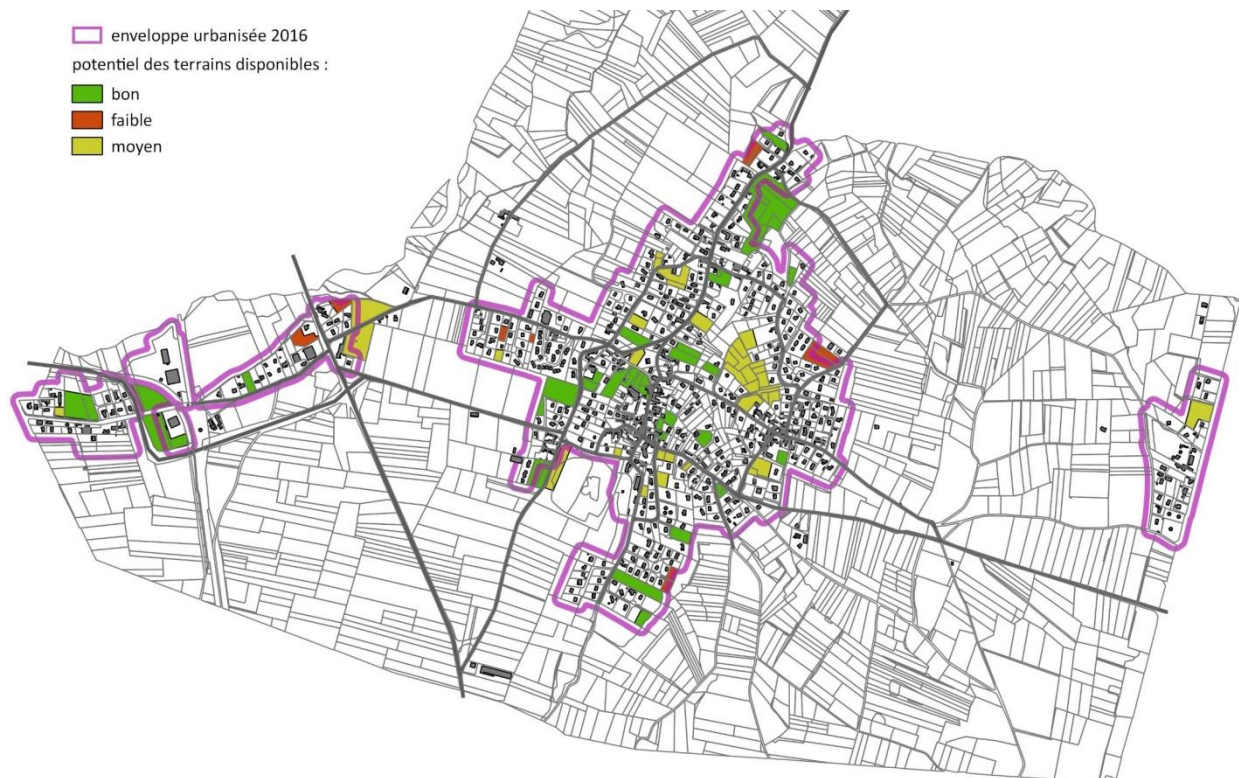
Un travail sur la photographie aérienne et le cadastre, complété par une vérification de terrain, a permis de définir le **potentiel brut**, par l'identification :

- des tènements libres dans l'enveloppe urbanisée, voire en continuité immédiate, avec accès et sans pente trop importante,
- des terrains (> 1500 m²) pouvant faire l'objet d'un découpage parcellaire (densification),
- des bâtiments pouvant être réhabilités en logements (bâtiments vétustes inoccupés, anciennes dépendances agricoles...).

Le **potentiel net** a été défini en prenant en compte les permis de construire déposés et en hiérarchisant les terrains en fonction de leur probabilité de mutation (compte tenu des situations foncières, des projets connus...).

Selon cette analyse, les terrains à bon potentiel représentent 9.9 ha, les terrains à potentiel moyen 6.6 ha, les terrains à faible potentiel 2 ha.

Analyse des potentiels



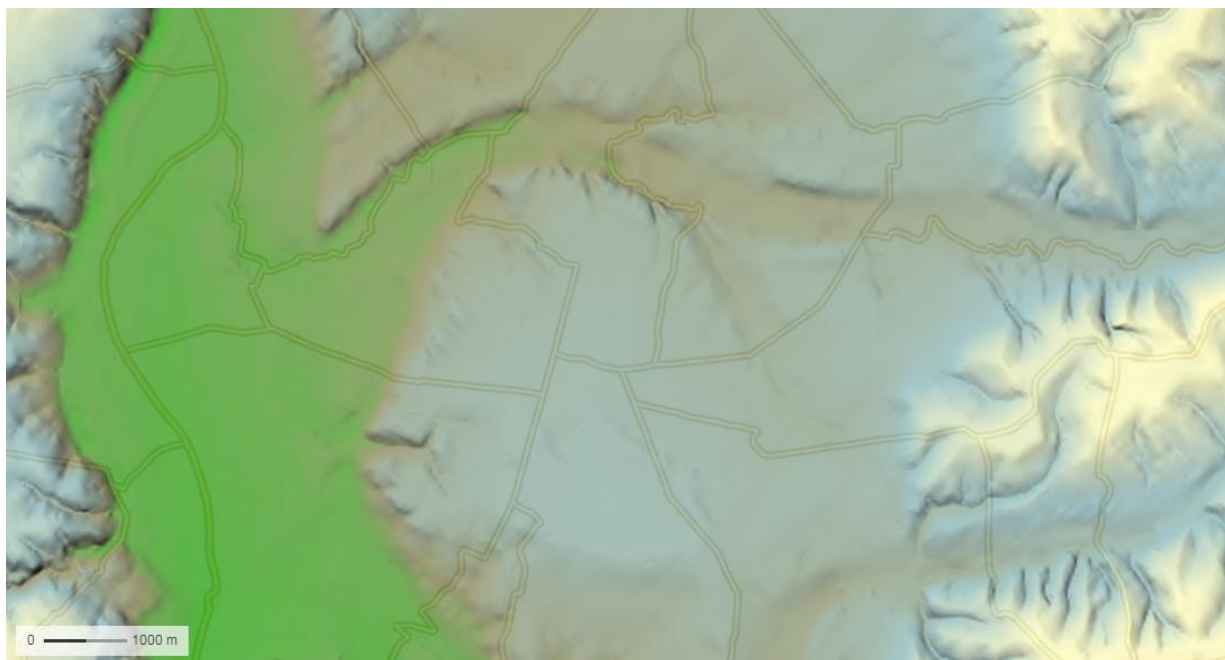
PARTIE 2 – ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT

1. Le milieu physique et les risques naturels

1.1 Topographie

La commune de Clonas-sur-Varèze se situe au flanc d'un coteau orienté vers l'Ouest, rejoignant à l'Est le plateau de Louze (altitude 250 m au niveau de la RN7) et à l'Ouest la plaine alluviale de la rive gauche du Rhône (altitude 160 m).

Topographie (source géoportail)



Le village s'est implanté à l'origine au pied de la côtière, et s'est peu à peu étalé dans la plaine et sur le plateau.

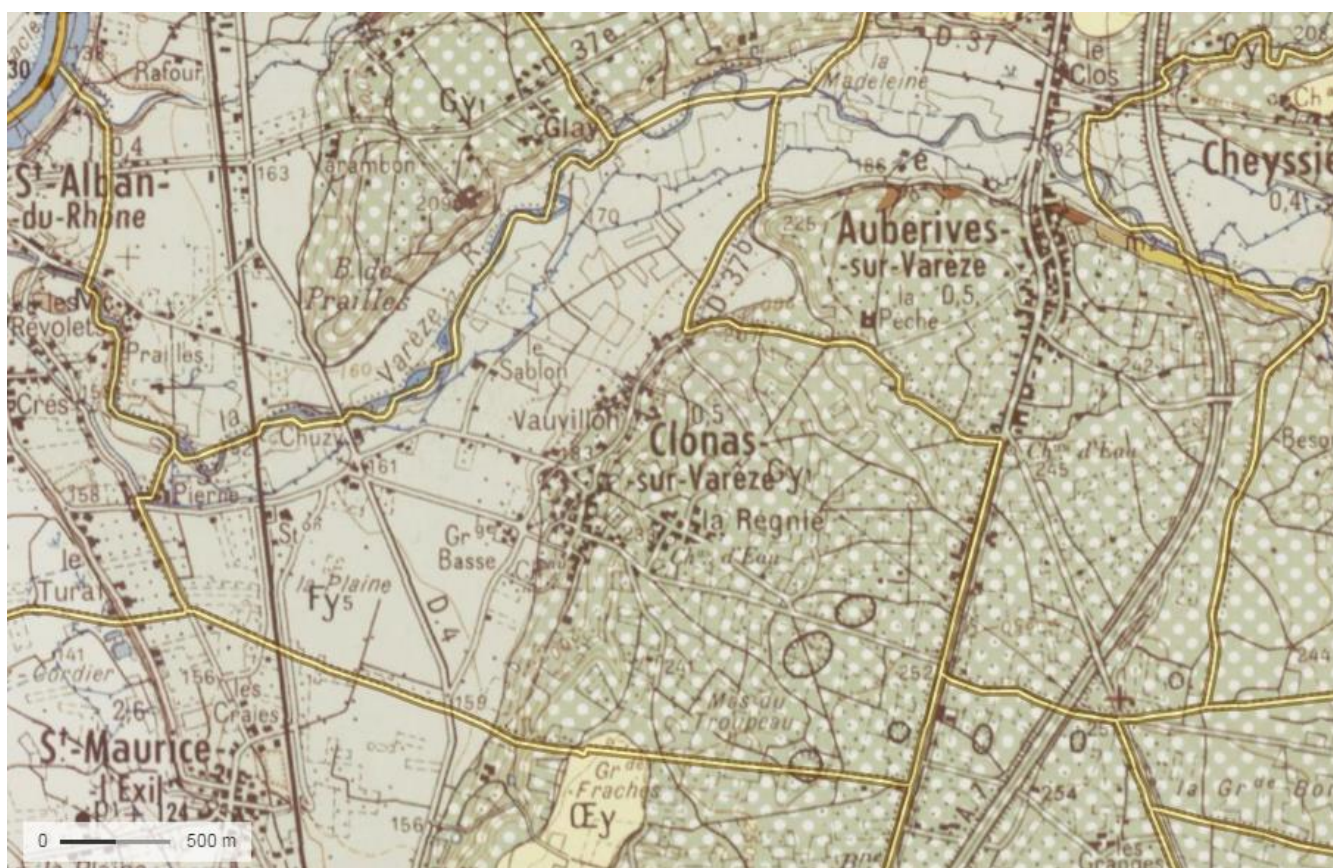


1.2 Géologie

La commune est implantée sur le vaste glacis qui marque la transition entre les collines du Bas Dauphiné et la Vallée du Rhône, et s'étend plus précisément :

- Sur le plateau et le coteau : les formations molassiques (agglomérats de sable et de gros galets) du Miocène, parfois transformées en argile à quartzite en surface et couvertes d'alluvions fluvioglaciaires, sont le terrain d'assise de la majeure partie du village. Les terrains sont très hétérogènes, ce qui peut donner naissance à des phénomènes de suffosion.
- Dans la plaine du Rhône et de la Varèze : à ce niveau, les terrains sont recouverts de dépôts d'alluvions récentes, très hétérogènes (constituées de sables, galets, graviers, roches, limons et argiles), à caractère perméable.

Géologie (source géoportail)

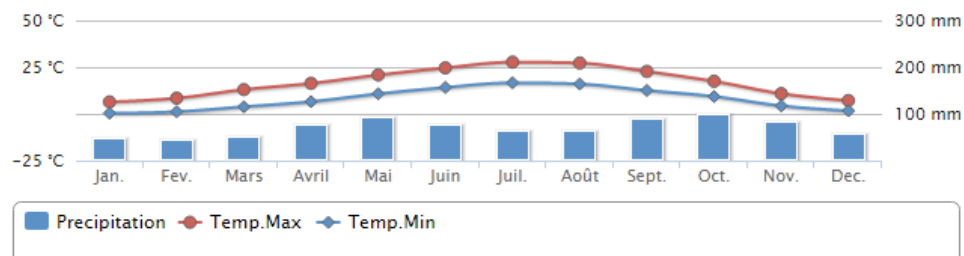


Terrains sédimentaires			
	Alluvions fluviatiles modernes		Loess et limons würmiens
	Alluvions fluviatiles würmiennes		Pliocène marins, argiles bleues
	Moraines + blocs erratiques		Miocène, molasse sablo-gréseuse
Roches éruptives			
	Eocène continental		Kettles (Dolines glaciaires)
	Granites et anatexites du massif du Pilat		

1.3 Climatologie

Le climat de Clonas-sur-Varèze s'apparente plutôt à celui de Lyon, de type tempéré à tendance continentale. La situation des coteaux et du plateau amène à un ensoleillement supérieur, tandis que le fond de vallée est plus humide et brumeux du fait de la présence de la Varèze.

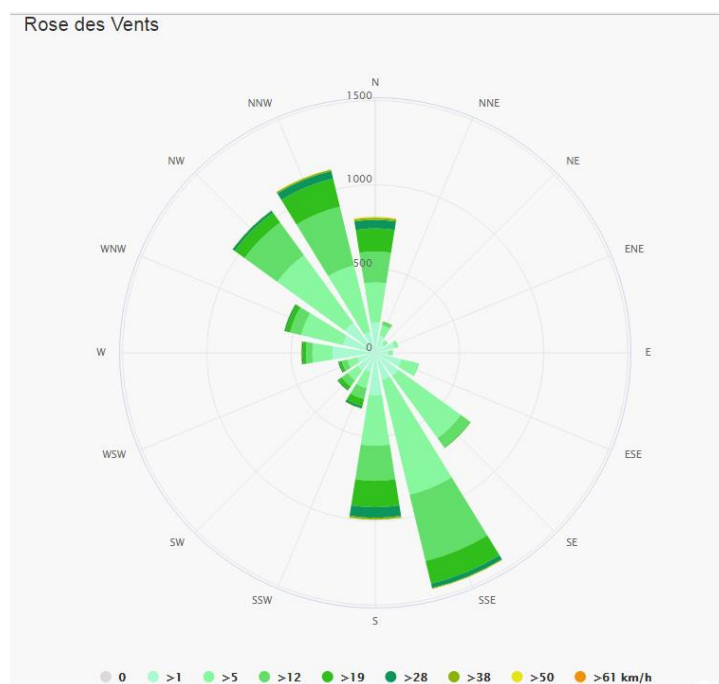
Données climatiques à la station de Lyon (source Météofrance)



Les températures moyennes minimales sont proches de 0 pendant 3 mois l'hiver, elles sont maximales pendant 3 mois l'été autour de 25°C.

L'ensoleillement est un peu en dessous de la moyenne nationale (2000h en moyenne), la pluviométrie est dans la moyenne (830 mm).

Les vents dominants sont orientés dans l'axe de la vallée du Rhône. Les vitesses des vents sont globalement moins élevées que la moyenne nationale.



1.4 Hydrographie

Le territoire de la commune est délimité au Nord par **la Varèze**, affluent du Rhône, qui prend sa source sur le plateau de Bonnevaux à 517 m d'altitude et conflue avec le Rhône à St Alban du Rhône à 140 m d'altitude. Son bassin versant est peu urbanisé, hormis sur son tiers aval.

Identifiée comme masse d'eau naturelle n° FRDR471 dans le SDAGE, au sein du sous-bassin « Bièvres Liers Valloire », son objectif de bon état écologique a été repoussé à 2027 du fait de différents paramètres : continuité, hydrologie, pesticides, matières organiques et oxydables. L'objectif de bon état chimique a également été repoussé du fait de la présence de polluants (Benzo(g,h,i)pyrène + Indeno(1,2,3-cd)pyrène).

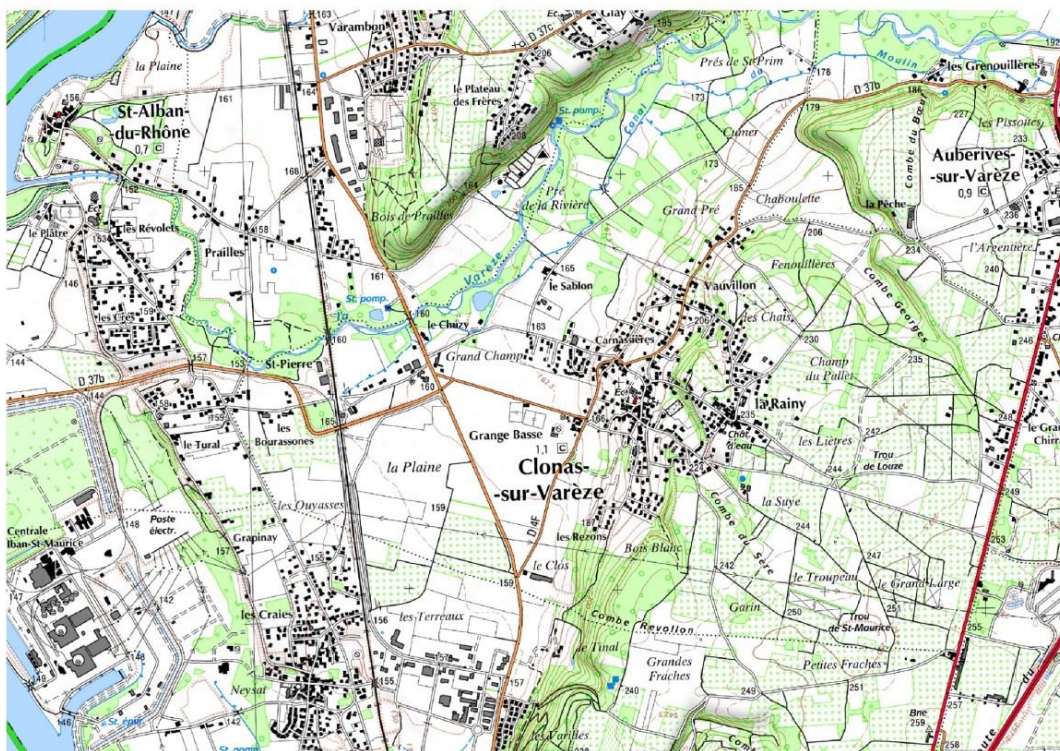
Classée rivière torrentielle, ses crues sont violentes (130 m³/s pour la crue centennale) et ses étiages sévères (proches de 0). Elle est caractérisée par une instabilité de son profil en long et de son profil en travers, les méandres et les chenaux changeant son cours à chaque crue de forte ampleur. Son champ d'expansion en cas de crue, sur la commune, est très étendu. Des crues historiques sont répertoriées depuis 1751, la dernière datant de 2014. Des programmes pluriannuels de gestion et d'entretien de la ripisylve sont établis et gérés par le SIABHV depuis 2002.

Par ailleurs, **le canal de la Varèze** sillonne également la plaine : ce canal de dérivation de la Varèze part d'une vanne à hauteur du stade d'Auberives, puis il coule à travers champs sur la commune de Clonas et serpente au milieu des habitations de St Alban du Rhône avant de rejoindre la Varèze après un parcours de plus de 7 km. Creusé au moyen-âge, son eau a permis de faire tourner des moulins, fonctionner des scieries, une taillanderie, une corderie..., d'alimenter un bassin de décantation pour le kaolin... mais aussi à irriguer les prairies par simple gravité, à l'aide "d'écluses". Chaque commune et chaque propriétaire ayant des jours et des heures bien définis (« rôles »), les paysans devaient s'organiser pour "baigner" leurs parcelles.

Aujourd'hui, le canal n'irrigue plus les prairies, il arrose les potagers, les jardins d'agrément... grâce à des pompes. Il permet l'abreuvement des chevaux et alimente l'étang de la zone de loisirs de Chuzy.

Enfin, la commune est traversée par **plusieurs combes** qui drainent le plateau, orientées Sud-Est/Nord-Ouest, dont les thalwegs sont intermittents (ils ne présentent des écoulements qu'en cas de fort épisode pluvieux).

Réseau hydrographique



1.5 Risques naturels

La commune est soumise à différents types de risques naturels : inondation, ruissellement sur versant, glissements de terrain dans les pentes, séisme.

Aucun PPRN n'existe. Néanmoins, un atlas des zones inondables de la Varèze a été établi en 1994, et une carte d'aléas a été réalisée en 2010. Ces éléments sont regroupés au sein du DICRIM de la commune.

Toute la partie basse de la commune, au Nord et à l'Ouest, est soumise à un aléa inondation faible à fort, du fait des crues de la Varèze ou des inondations de pied de versant.

- L'aléa fort ne concerne aucun enjeu bâti existant.
- En revanche, l'aléa moyen concerne 5 bâtiments (lieu-dit Chuzy), et l'aléa faible une soixantaine : 17 à Chuzy – Grand Champ, 4 au Sablon, une quarantaine à Carnassières – Grand Champ, 1 à Grange Basse, et 2 au Clos.

Par ailleurs, des aléas ruissellement sur versant sont identifiés en différents lieux de la commune (petites combes qui descendent du plateau), selon une direction Sud-Est / Nord-Ouest :

- Les aléas forts concernent 5 constructions vers les Chais, et 2 vers la RN7 (Louze).
- Les aléas moyens concernent 1 habitation au Sud du bourg (Les Rozons).
- Les aléas faibles concernent un peu plus d'une centaine de constructions : environ 30 au niveau du Sud du bourg (les Rozons), 30 dans le bourg, 40 de la Rainy à Vauvillon, et 10 à Louze.

Enfin, des aléas glissement de terrain et effondrement concernent quelques secteurs de la commune, sur une grosse moitié Est. Dans le bourg, les zones d'aléas moyens jouxtent 5 constructions, les zones d'aléas faibles en concernent 8.

Les aléas peuvent être traduits en risques³, et les prescriptions associées en fonction de la classe de risque de la manière suivante :

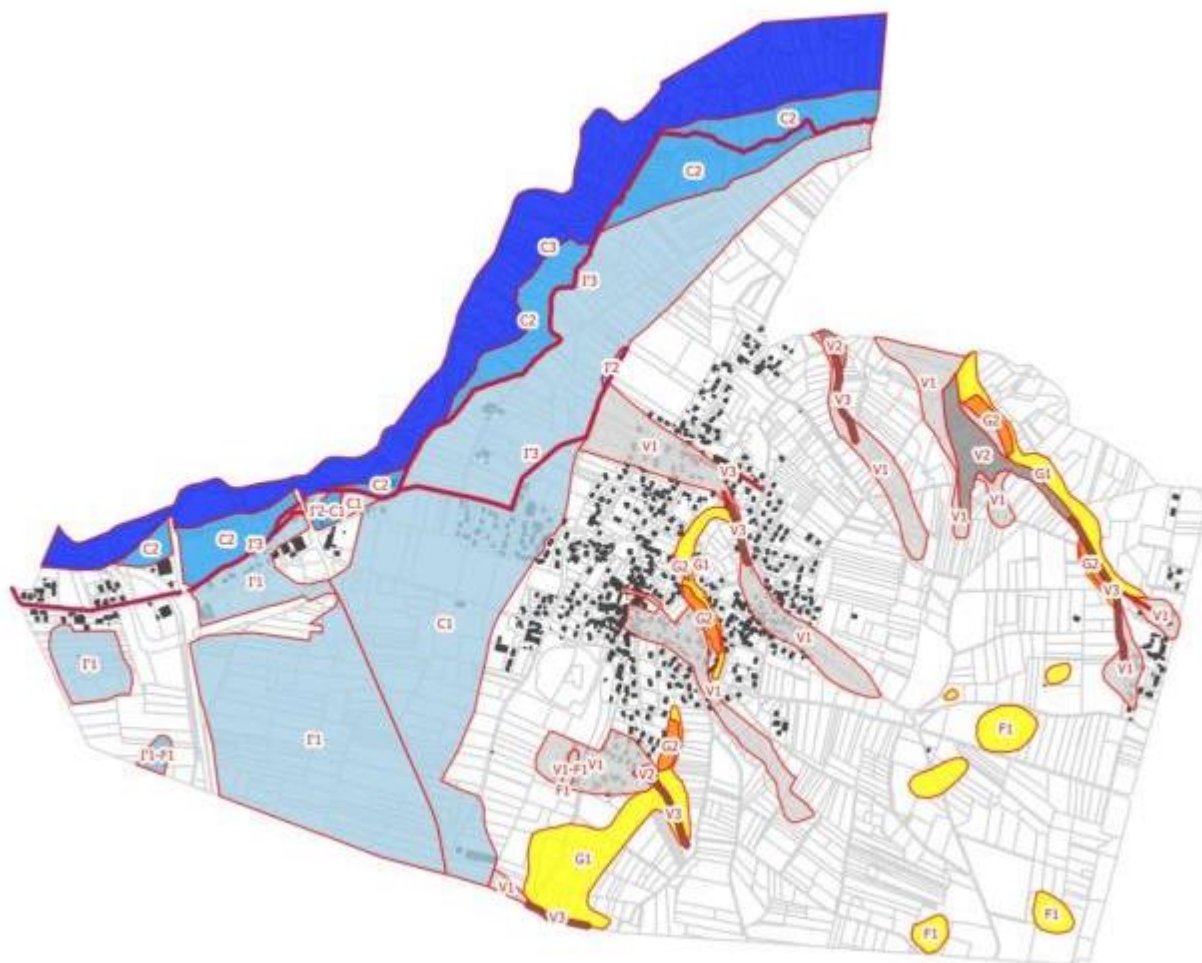
	Aléa fort	Aléa moyen	Aléa faible
Crue de la Varèze et inondations de pied de versant	Inconstructible (sauf exceptions)	Centres urbains : constructible sous conditions Zone urbanisée hors centre urbain, si cartographie des vitesses : voir DDT/SPR	Zone urbanisée : constructible sous conditions
		En zone à vocation agricole ou naturelle et autres cas : Inconstructible (sauf exceptions)	
Ruissellement sur versant, glissements de terrain et effondrements	Inconstructible (sauf exceptions)		Constructible sous conditions

A noter également que la Préfecture préconise une bande de recul non constructible :

- Pour les canaux : de 10 m de part et d'autre de l'axe du lit (avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges)
- Pour les fossés : de 5 m de part et d'autre de l'axe du lit (avec un minimum de 4m par rapport au sommet des berges)

³ Source : « Guide de prise en compte des risques naturels », DDT38, décembre 2009

Carte des aléas



	aléas forts	aléas moyens	aléas faibles
Crue de la Varèze	C3	C2	C1
Inondation pied de versant	I'3	I'2	I'1
Ruissellement sur versant	V3	V2	V1
Glissement de terrain		G2	G1
Effondrement			F1

Enfin, l'ensemble de la commune de Clonas-sur-Varèze est classée au sein de la zone de sismicité 3 (aléa modéré).

Cet aléa n'a pas fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques, aussi seule l'information par le Maire est obligatoire et la réglementation parasismique s'impose aux constructeurs :

	I	II	III	IV
Zone 1	aucune exigence			Eurocode 8 ³ $a_{gi}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 2				
Zone 3	PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_{gi}=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gi}=1,1 \text{ m/s}^2$	
Zone 4	PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_{gi}=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gi}=1,6 \text{ m/s}^2$	
Zone 5	CP-MI ²	Eurocode 8 ³ $a_{gi}=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gi}=3 \text{ m/s}^2$	

¹ Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application obligatoire des règles Eurocode 8

1.6 Exploitation des ressources du sol et du sous-sol

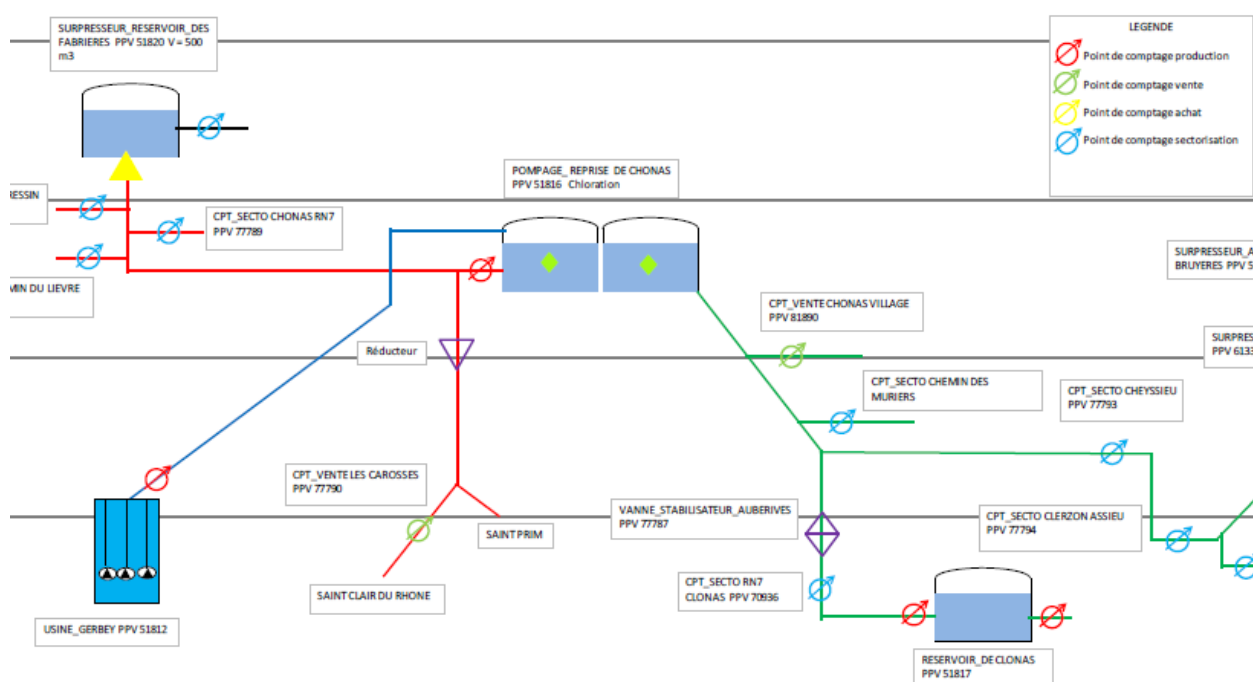
Ressource en eau potable

Le Syndicat Intercommunal des Eaux Gerbey Bourassonnes (SIEGB) assure la distribution de l'eau potable aux abonnés des 8 communes adhérentes, dont Clonas-sur-Varèze. Il est propriétaire des installations et réseaux, et délègue sa gestion à une société fermière (SUEZ). La compétence « eau potable » devrait être transférée à la CCPR en 2020.

L'alimentation en eau potable de Clonas-sur-Varèze s'effectue à partir du puits de Gerbey situé à Chonas l'Amballan, en rive gauche du Rhône, exploité depuis 1970, et pour lequel une DUP est en cours d'instruction. La ressource est abondante (nappe d'accompagnement du Rhône), la qualité de l'eau est conforme mais vulnérable : le ruisseau de Fondarme draine des eaux de ruissellement vers le captage, proximité de la RD14 et de la ligne SNCF, ainsi que d'importantes zones cultivées (vergers, maïs, tournesol...). La capacité de production du puits est de 3600 m³/j. Les eaux sont désinfectées au chlore gazeux au niveau du captage.

Le captage alimente un réservoir (2x500 m³) situé sur la commune de Chonas l'Amballan, qui alimente directement de façon gravitaire une partie des abonnés de Clonas-sur-Varèze (secteur RN7). Le réservoir de la Rainy (400 m³) permet une distribution gravitaire pour les parties basses du territoire.

Synoptique distribution eau potable – SI Gerbey-Bourassonne



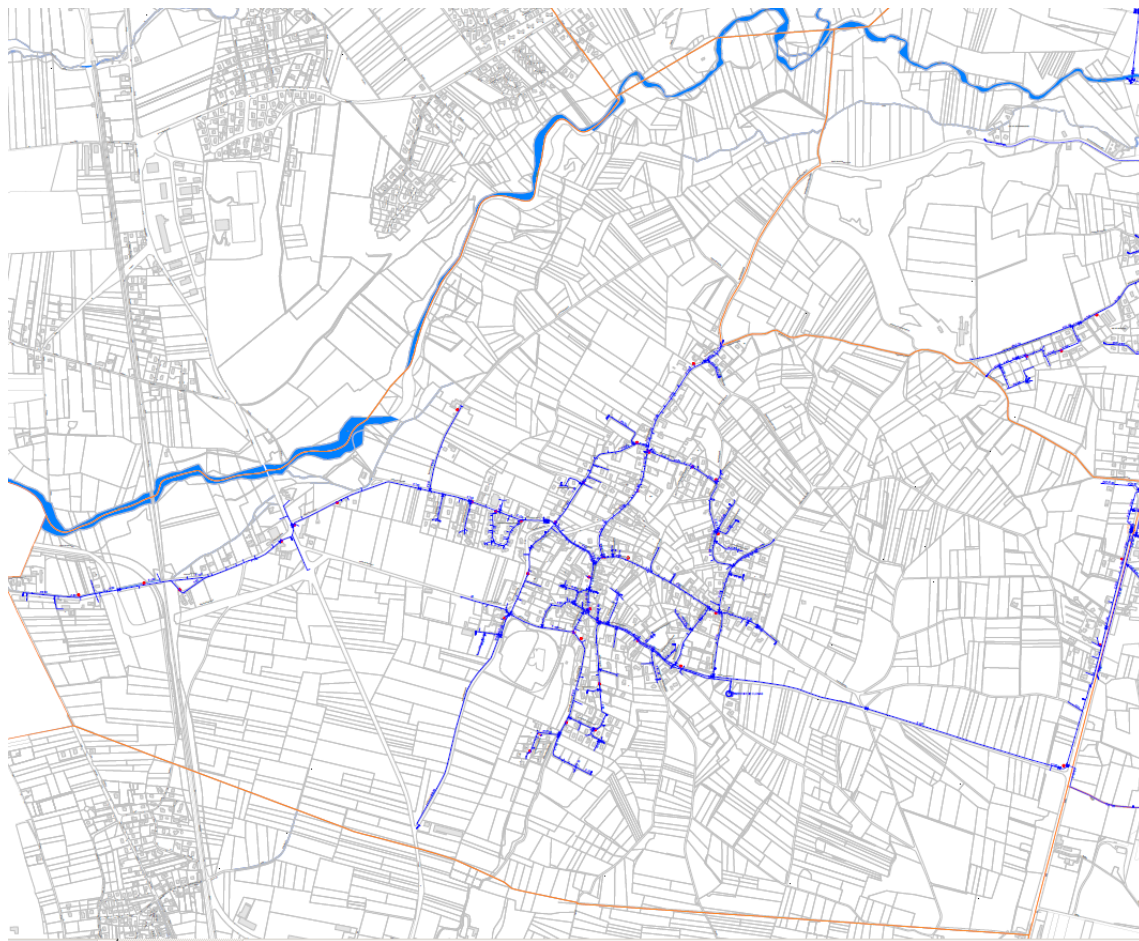
Le volume d'eau potable mis en distribution par le syndicat est de 740 000 m³/an (données 2016), dont 695 000 m³ proviennent du puits de Gerbey, 35 000 m³ d'un captage secondaire situé à Ville sous Anjou, et environ 10 000 m³ proviennent d'achats aux collectivités voisines. Le volume consommé autorisé (facturé et non facturé) est de 510 000 m³/an. Sur ce total, les 567 abonnés de Clonas-sur-Varèze consomment 62 500 m³, soit environ 12%.

La capacité annuelle du puits de Gerbey seul est estimée à 1 314 000 m³ (3600 m³/j x 365). Elle est donc largement suffisante pour couvrir les besoins en eau des abonnés actuels et futurs.

Le rendement global du réseau était de 73% en 2012 et de 69% en 2016. De nombreuses canalisations ont été remplacées sur la commune, mais certaines datent encore de 1930.

A noter que localement les diamètres du réseau sont insuffisants pour assurer la sécurité incendie (terrains de sport de Grange Basse, secteur des Bourassonnes, chemin du Grand Chêne).

Réseau d'eau potable



Par ailleurs, plusieurs captages d'eau potable sont situés sur la commune ;

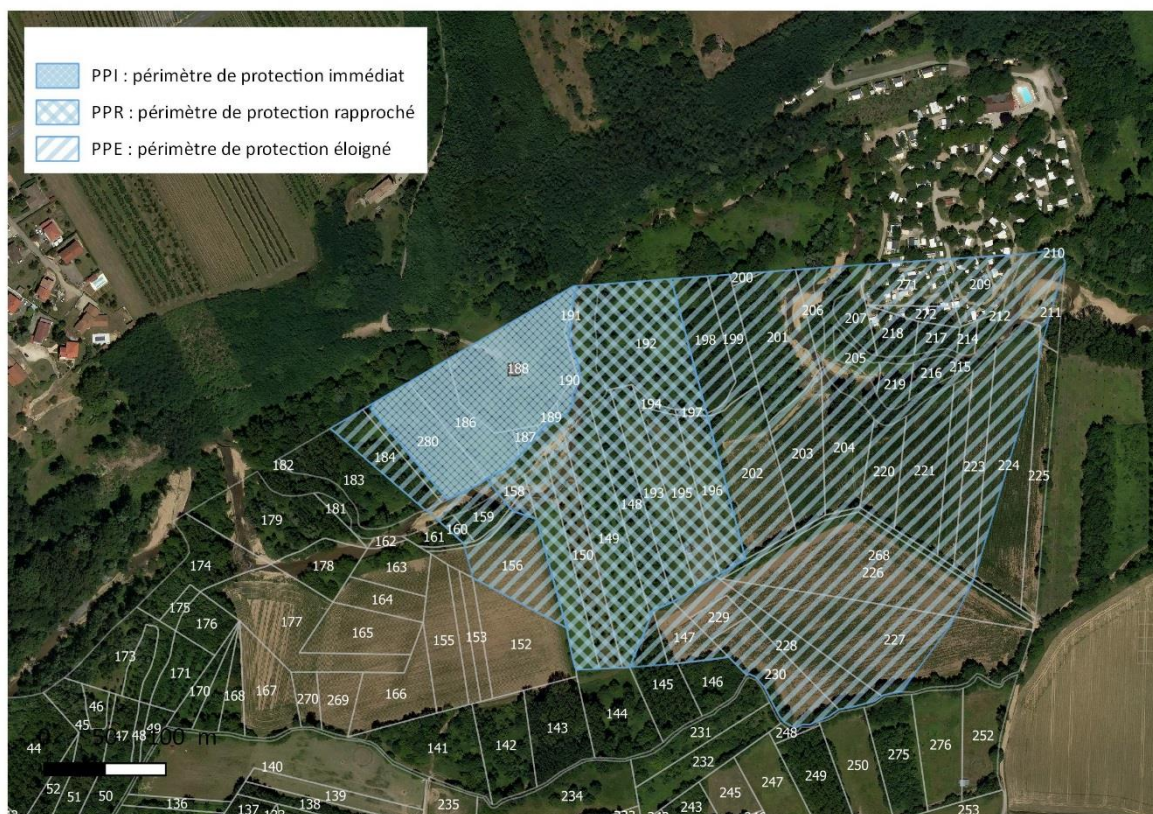
- Le **captage des Bourrassones**, appartenant au SIEGB, qui a fait l'objet d'un rapport géologique en 1983 mais pas d'une DUP, et n'est pas exploité. Il fait toutefois l'objet de périmètres de protection.
- Les **captages de la Varèze**, appartenant au Syndicat Intercommunal des Eaux (SIE) de Chonas-St Prim – St Clair du Rhône, qui ont fait l'objet d'une DUP en 2000 (arrêté n°1562 du 07/03/2000), et sont exploités. Leurs périmètres de protection constituent une servitude d'utilité publique.

La DUP définit des périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné des captages, qui s'étendent sur les communes de Clonas, St Prim et Auberives sur Varèze. Le périmètre de protection immédiat est clôturé et toute activité, installation ou dépôt y est interdit. Les périmètres de protection rapprochés et éloignés font l'objet de prescriptions spécifiques, qui sont annexées au dossier de PLU. Toute nouvelle construction, à l'exclusion des besoins liés à l'exploitation du réseau d'eau, est interdite dans le périmètre rapproché.

Le débit maximum instantané autorisé est de 140 m³/h, soit pour une durée de pompage de 20 h, un volume journalier maximum de 2800 m³.

Le captage Grand Champ, appartenant au SIEGB, qui a fait l'objet d'un rapport géologique en 1975 mais pas d'une DUP, n'est pas exploité et est hors service. Les périmètres de protection qui avaient été proposés par l'hydrogéologue sont caducs.

Périmètres de protection (partie sur le territoire de Clonas) des captages d'eau potable



Ressources en matériaux

Le schéma départemental des carrières de l'Isère a permis de définir des zones à éléments favorables (ZEF), dans lesquelles les exploitations actuelles et anciennes témoignent de l'exploitabilité du matériau, des zones à préjugés favorables (ZPF) qui correspondent au prolongement géologique des ZEF, et des zones hétérogènes (ZH), a priori peu favorables à l'exploitation de matériaux.

La commune de Clonas sur Varèze est implantée pour partie sur une zone à préjugés favorables (présence de sables et graviers alluvionnaires au niveau de la vallée de la Varèze et de la plaine) et pour partie sur une zone hétérogène (le coteau et le plateau de Louze).



Aucune gravière ni carrière n'exploite ces matériaux sur le territoire communal. L'entreprise DRNTP, implantée aux Rozons, traite et stocke des matériaux inertes issus de démolition et de terrassement. Elle n'a toutefois pas d'activité d'exploitation de matériaux proprement dite.

Un schéma régional des carrières est en cours d'élaboration sur le territoire Auvergne-Rhône-Alpes.

Synthèse et enjeux en termes de gestion et protection du milieu physique

Trois enjeux importants peuvent être mis en avant :

- **la prise en compte des risques naturels, notamment de mouvements de terrain et d'inondation**, qui génèrent des contraintes directes pour l'urbanisation de nombreux secteurs de la commune, et également indirectes pour la gestion des eaux pluviales (d'un point de vue quantitatif et modalités de gestion). Des prescriptions relatives à la compensation de l'imperméabilisation pourraient être intégrées dans le règlement. Il convient enfin d'éviter l'exposition de nouvelles populations aux risques connus à ce jour. Il apparaît également pertinent de préserver les espaces agricoles comme champs d'expansion des crues de la Varèze.

- **la préservation des milieux aquatiques, notamment la Varèze,**

- **la préservation des captages d'eau potable**, par le respect des prescriptions afférentes aux différents périmètres de protection.

En terme d'alimentation en eau potable, selon les données à disposition, il n'y a pas de problème quantitatif ni qualitatif de ressource. Néanmoins il semble que des travaux soient à effectuer sur le réseau de façon à assurer une sécurité incendie suffisante.

2. Les milieux naturels

2.1 Les différents types de milieux

La commune offre plusieurs types de milieux naturels, compte tenu de son étendue depuis le fond de vallée jusqu'au coteau :

- les boisements, présents sur le plateau de Louze principalement, composés essentiellement de feuillus ;
- les prairies, présentes sur tout le territoire ;
- les cours d'eau et zones humides, et la forêt alluviale et peupleraie d'accompagnement de la Varèze (composée essentiellement d'espèces inféodées aux zones inondables, saules, frênes, aulnes, peupliers...).

2.2 Les milieux remarquables et protégés

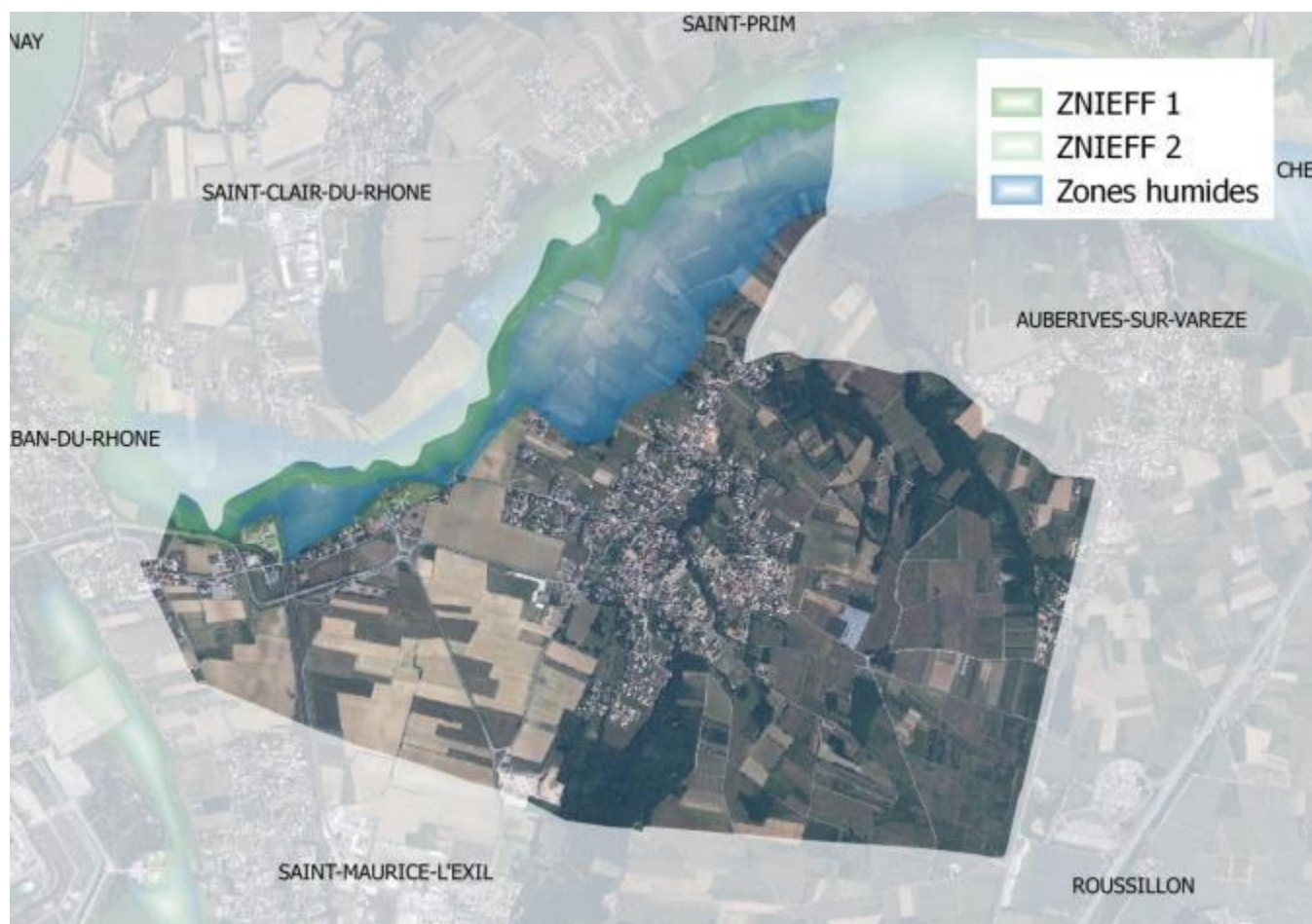
Plusieurs zones naturelles ont été inventoriées sur la commune de Clonas-sur-Varèze, concentrées dans la vallée de la Varèze :

- **Une ZNIEFF de type II**, présentant des potentialités écologiques intéressantes : « **Ensemble fonctionnel formé par la Varèze et ses affluents** ». Elle couvre le cours de la Varèze et ses affluents, avec leurs multiples interactions. Elle présente un intérêt naturaliste manifeste, sur le plan botanique (Petite Scutellaire), au regard de la population de Castor d'Europe présente localement, mais surtout en raison de son entomofaune (très riche en ce qui concerne les libellules) et du maintien d'un patrimoine piscicole de qualité (Chabot, Toxostome...), tant comme zone d'alimentation ou de reproduction, mais aussi comme corridor biologique mettant en relation la vallée du Rhône et les secteurs naturels des Terres Froides (en particulier la forêt de Bonnevaux). L'ensemble exerce tout à la fois des fonctions de régulation hydraulique (champs naturels d'expansion des crues) et de protection de la ressource en eau.
- **Une ZNIEFF de type I** présentant des espèces et milieux faunistiques et floristiques rares et diversifiés « **la Varèze** ». La Varèze, qui naît dans la forêt de Bonnevaux, se jette dans le Rhône à Saint-Alban-du-Rhône après avoir parcouru près de quarante kilomètres. Au niveau de Clonas-sur-Varèze, les berges boisées sont propices à l'installation du Castor d'Europe. Bien qu'il reste invisible, quelques indices indiquent sa présence notamment quelques arbres et arbustes rongés. Ce site est en outre particulièrement remarquable pour l'entomofaune et notamment les libellules qui sont représentées ici par un éventail d'espèces des plus intéressants pour le département de l'Isère.
- **Une zone humide : La Varèze** : caractérisée par la présence de sols hydromorphes, de végétation hygrophile (aulnaie-frênaie, cariçaie, joncs, reine des prés, prêles....), et par différents types de milieux. Bien que la Varèze, au cours des années, se soit fortement incisée, les zones humides alentours subsistent avec une réelle diversité des odonates.

Aucune zone NATURA 2000 ni ZICO n'est délimitée sur la commune, ni forêt de protection, ni arrêté de protection de biotope.

A noter que la charte forestière locale des Bonnevaux est en phase de finalisation pour signature.

Milieux naturels remarquables



2.3 La faune sauvage

La diversité de la végétation se traduit par la présence d'une faune associée également diverse (source : SCOT et fiches Znieff).

Dans les forêts feuillues, on rencontre le pic noir, le troglodyte et le rouge gorge.



A proximité des prairies et des pâturages, l'avifaune abritée par les fruticées est très variée : Tariée pâre, Accenteur alpin ou mouchet, Traquet motteux, Pipit des arbres, Bruant jaune....



Tariée pâtre



Bruant jaune

Les surfaces en herbe sont le milieu de prédilection de nombreux papillons, abeilles, fourmis, criquets et sauterelles.

Les abords de la Varèze sont des milieux très riches en matière d'entomofaune, notamment pour de nombreuses libellules, dont certaines dépendantes de milieux de très bonne qualité.



Cuivré des Marais



Aeschna paisible



Calopteryx xanthostoma



Agrion de mercure



Gomphus très commun



Sympetrum jaune

Au sein de la ripisylve de la Varèze, en matière d'avifaune, le Martin-pêcheur d'Europe a été identifié.



Martin Pêcheur

L'ichtyofaune de la Varèze est dominée par le chabot, poisson protégé au titre de la directive habitats, le toxostome et la bouvière.



Chabot



Toxostome



Bouvière

Le castor d'Europe est présent également dans la forêt alluviale, ainsi que plusieurs espèces d'amphibiens.



Castor d'Europe



Sonneur à ventre jaune

Le putois a été identifié dans l'ensemble fonctionnel Varèze / affluents, ainsi que la couleuvre d'Esculape.

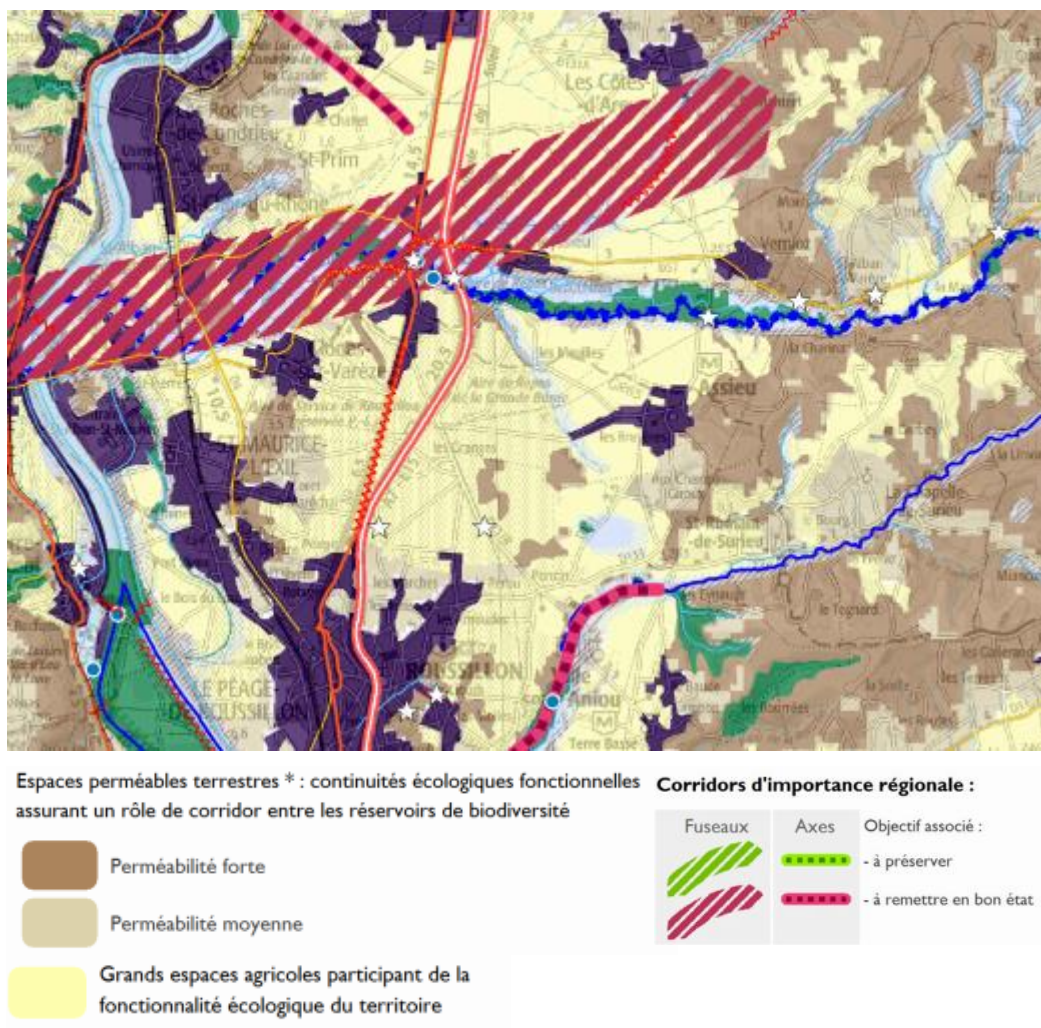


2.4 Les corridors écologiques

La diversité biologique dépend de noyaux de peuplement reliés entre eux par des corridors (chapelet de boisements, cours d'eau et chevelu hydrographique, haies et zones humides).

Le SRCE (Schéma régional de Cohérence écologique), approuvé en 2013, identifie les principaux éléments de la trame verte et bleue à l'échelle régionale : espaces de nature (réservoirs de biodiversité), cours d'eau, espaces perméables permettant la circulation de la faune entre les réservoirs de biodiversité. Là où l'anthropisation est forte (présence d'infrastructures lourdes, urbanisation continue...), et où les possibilités de circulation de la faune sont réduites, le SRCE identifie des corridors écologiques d'importance régionale, à préserver ou à remettre en bon état. La partie aval de la vallée de la Varèze, sur les territoires de Clonas et St Alban du Rhône, constitue l'un de ces corridors. La préservation de celui-ci, et sa restauration, sont un enjeu régional.

Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique



A l'échelle intercommunale, le SCoT des Rives du Rhône a localisé plus précisément les axes de déplacement de la faune et les corridors écologiques.

Trame verte et bleue du SCoT des Rives du Rhône



Maintenir les grands équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés

-  espaces naturels protégés
-  sites naturels préservés
-  espaces naturels préservés
-  coeurs verts
-  espaces urbanisés
-  espaces de vigilance "traversées faunistiques du Gier"

Prendre en compte les réseaux écologiques

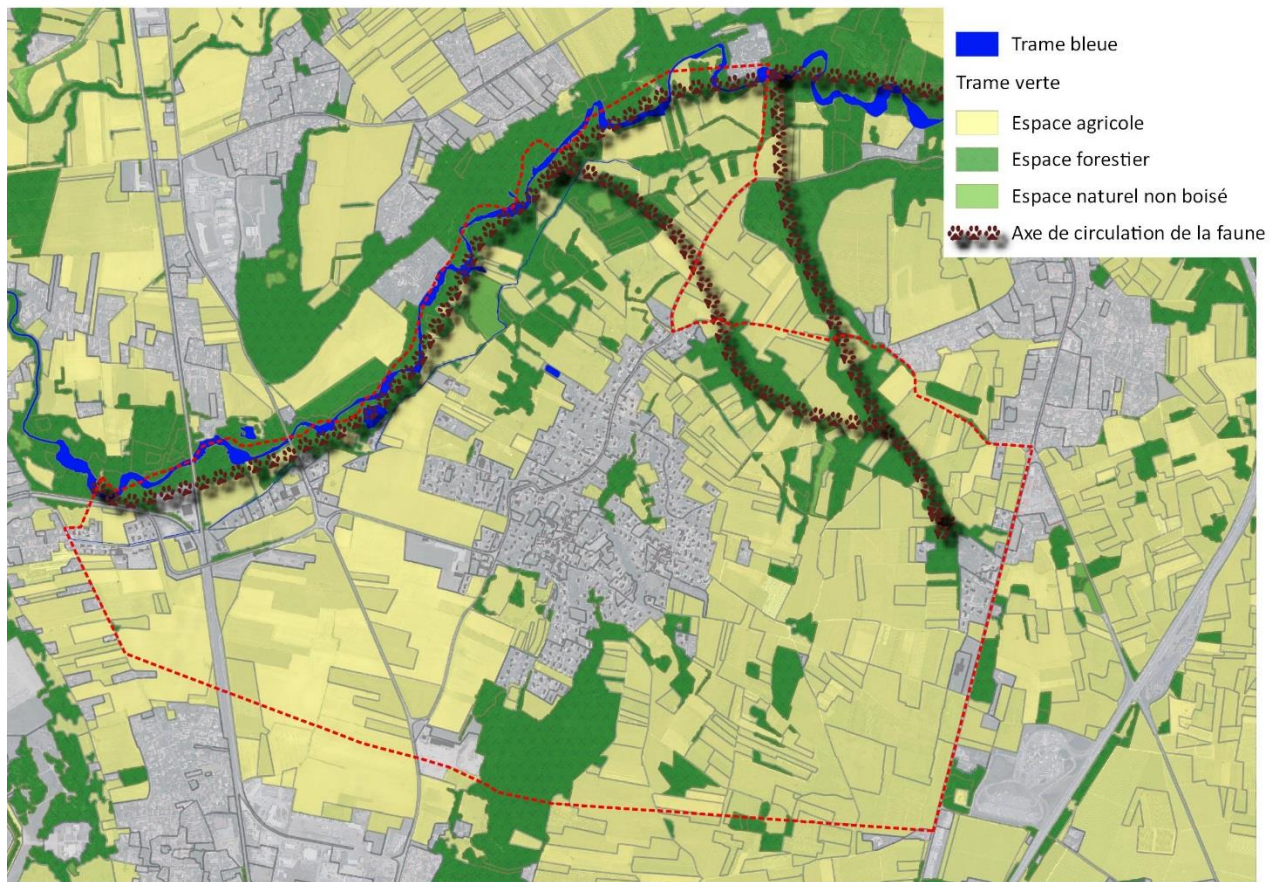
-  axe de déplacement de la faune d'importance régionale à préserver
-  axe de déplacement de la faune d'importance locale, à restaurer si nécessaire
-  continuité terrestre des rives du Rhône à préserver
-  continuité terrestre des rives du Rhône à reconquérir
-  traversées faunistiques

Sur la commune, la carte suivante permet de visualiser les éléments de trame verte et bleue au niveau local, en regard avec les continuités écologiques pré-citées.

Deux axes préférentiels de circulation de la faune peuvent être identifiés : il s'agit d'une part de la vallée de la Varèze, d'autre part d'un axe nord-sud qui permet de gagner le plateau, par une succession de boisements qu'il convient de conserver.

La côtière boisée, qui a pu constituer un axe de déplacement pour la faune, est aujourd'hui déboisée en de nombreux endroits, et interrompue par un grand nombre de constructions. Elle ne constitue plus, semble-t-il, une continuité écologique. Elle conserve toutefois son intérêt en termes paysagers.

Trame verte et bleue selon la carte d'occupation du sol de 2015



Synthèse et enjeux en termes de gestion et protection des milieux naturels

Le patrimoine naturel est diversifié et intéressant, avec notamment la vallée de la Varèze, la côtière boisée et le plateau arboricole. Le patrimoine naturel est pour partie protégé, mais les boisements ne le sont pas. La protection de la côtière (de ses reliquats) est un enjeu, de même que celle des espaces boisés naturels en général, en définissant les limites à long terme pour l'urbanisation.

Les zones humides présentes sur la commune doivent par ailleurs être préservées dans leur intégralité et donc inconstructibles. Les éventuels projets d'urbanisation à proximité devront prendre en compte également leur bassin d'alimentation.

Les ZNIEFF et les corridors et continuités biologiques doivent être maintenus (trame verte et bleue), afin de préserver les habitats floristiques et faunistiques et également les lieux de migration ou de passage de la faune.

3. Risques industriels, pollutions et nuisances

3.1 Les installations industrielles et nucléaires

Aucune Installation Classée ICPE n'existe sur le territoire communal.

Plusieurs industries classées SEVESO (seuil haut) situées sur les communes voisines ont fait l'objet de Plan Particulier d'Intervention qui concernent la commune de Clonas-sur-Varèze :

- ADISSEO (Saint Clair du Rhône) : pétrochimie, carbochimie, phytosanitaire, pharmacie,
- NOVAPEX (Roussillon) : chimie, phytosanitaire, pharmacie, phénol.

Par ailleurs, l'extrémité Ouest de la commune (Saint Pierre, les Bourrassonnes) se situe dans la zone de danger immédiat liée au centre nucléaire de production d'électricité (CNPE) de Saint-Alban du Rhône, et plus précisément dans la zone d'alerte d'urgence dite « zone de réflexe ». A l'intérieur de ces zones de danger des « accidents à cinétique rapide » (cercles de 2 km de rayon centrés sur chaque réacteur), l'ASN (autorité de sûreté nucléaire) recommande :

- de s'assurer que toutes les personnes présentes dans les zones de danger puissent se mettre rapidement à l'abri ;
- de limiter la densification de l'urbanisation afin de ne pas remettre en cause la mise en œuvre opérationnelle de l'évacuation des personnes ;
- de limiter la présence de personnes non informées sur les risques et les mesures de prévention.

Ces éléments sont repris et portés à connaissance de la population dans le DICRIM et le PCS de la commune.

3.2 Les risques technologiques

Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques qui concerne la commune⁴.

Toutefois, trois canalisations de transport de matières dangereuses sous pression traversent la commune, induisant un risque qui fait l'objet d'un Plan de Surveillance et d'Intervention.

- Le pipeline de la société ADISSEO (Ø 80mm, 49 bars, adéhyde méthyl) et le pipeline TRANSUGIL (Ø 219mm, 54 bars, propylène liquéfié), de tracés parallèles de direction Nord/Sud, au niveau du quartier des Bourrassonnes,
- L'hydrogénoduc Feyzin-Salaise de la société AIR LIQUIDE (Ø100mm, 100 bars), qui traverse la commune selon une direction Nord-Est /Sud-Ouest, depuis les Prés de St Prim, en passant entre Grand Champ et le bourg.

Ces canalisations font l'objet de Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au PLU (en cours de révision) :

- des bandes de servitude non aedificandi et non plantandi de 5 m à 10 m de part et d'autre de l'axe;
- pour le pipeline de propylène et l'hydrogénoduc, des zones de dangers :

Canalisation	Zone de dangers significatifs	Zone de dangers graves	Zone de dangers très graves
Propylène DN = 219 mm	En l'absence de protection : 170 m	En l'absence de protection : 135 m	En l'absence de protection : 110 m
	En présence de protection : 15 m	En présence de protection : 15 m	En présence de protection : 10 m
Hydrogène gazeux DN = 100 mm	En l'absence de protection : 95 m	En l'absence de protection : 85 m	En l'absence de protection : 75 m
	En présence de protection : 15 m	En présence de protection : 10 m	En présence de protection : 10 m

⁴ Un PPRT a été prescrit en février 2012 pour la commune de Saint Clair du Rhône, mais n'est pas encore approuvé. Le PPRT Roussillon – Salaise/Sanne a été approuvé en 2014

Par ailleurs, le transport de matières dangereuses peut se faire par voie routière, notamment pour la desserte locale (livraisons de carburants, de fuel domestique, de gaz...). Les transports exceptionnels en transit entre le Rhône et la Drome sont interdits dans les 2 sens en Isère sur la RN7 en raison de la descente dangereuse au nord de Péage de Roussillon. Cependant, pour la desserte locale et notamment celle des zones d'activités du secteur, la RN7 constitue un itinéraire emprunté par les transports exceptionnels de 3^{ème} catégorie (45 m de longueur, 6 m de largeur, 6 m de hauteur et 120 tonnes de gabarit maximum). Les aménagements réalisés sur cette voirie doivent garantir ce gabarit.

Risques technologiques



3.3 Les sites et sols pollués

La commune est concernée par la pollution des sols de la société TRAVEL INDUSTRIES, ancienne ICPE (soumise à déclaration) qui exerçait jusqu'en 2007 une activité de broyage et d'ensachage de produits minéraux artificiels. Ces signes de pollution ont été mis en évidence dans une étude transmise à la DREAL lors de la cessation d'activité, ce qui implique des potentielles restrictions d'usage sur les sites identifiés (cf carte ci-dessus).

Enfin, la commune est identifiée comme zone vulnérable aux pollutions par les nitrates d'origine agricole depuis 1994 (dernier arrêté préfectoral en date du 14/03/2015).

3.4 Les lignes électriques et téléphoniques

La commune est traversée par une ligne électrique HT (Haute Tension) aérienne de 63kV (Gampaloup-Saint-Clair 1) et une ligne THT (Très Haute Tension) aérienne de 2 x 400kV (Le Chaffard - Pivoz Cordier 1&2), qui font l'objet de Servitudes d'Utilité Publique (cf carte ci avant).

En effet, ces installations peuvent générer des inductions électriques et magnétiques. L'exploitant du réseau (RTE) doit être consulté pour tout permis de construire situé dans une bande de 100 m de part et d'autre de ces lignes.

Le long de la RN7, une servitude (d'établissement, d'entretien et fonctionnement des installations) concerne la ligne téléphonique n°10-182-49.

3.5 Les axes bruyants et de grande circulation

La commune est concernée par 3 secteurs affectés par le bruit des infrastructures que sont la ligne de chemin de fer Lyon/Marseille (catégorie 1), la RD4 et la RN7 (catégorie 3), qui font l'objet de Servitudes d'Utilité Publique.

Le trafic moyen journalier recensé en 2014 est de 12400 véhicules sur la RN7.

En application de l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2011, une bande de protection est définie au sein de laquelle des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent aux constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, d'action sociale et de tourisme.

Cette bande s'applique à compter du bord extérieur de la chaussée, sur une largeur de :

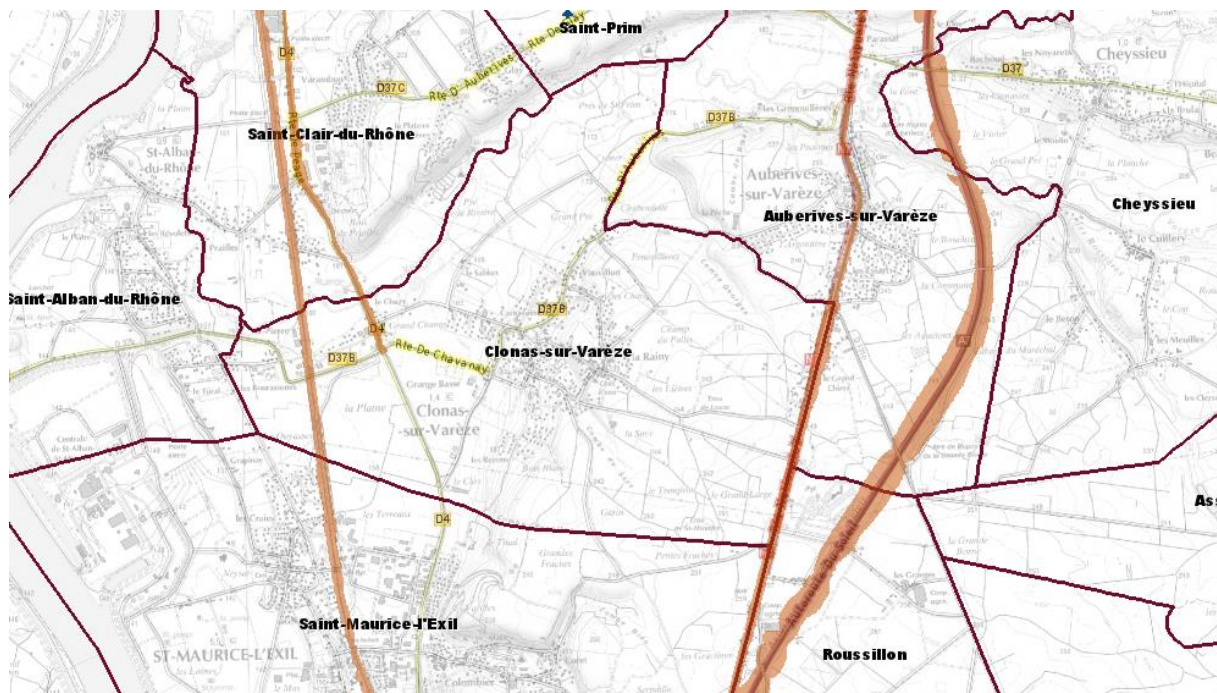
- 100 m de part et d'autre de la RD4 et de la RN7,
- 300 m de part et d'autre de la voie ferrée.

Par ailleurs, en dehors des espaces urbanisés, conformément aux articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations sont interdites (hors exceptions) dans une bande de 75 m de part et d'autre de la RN7.

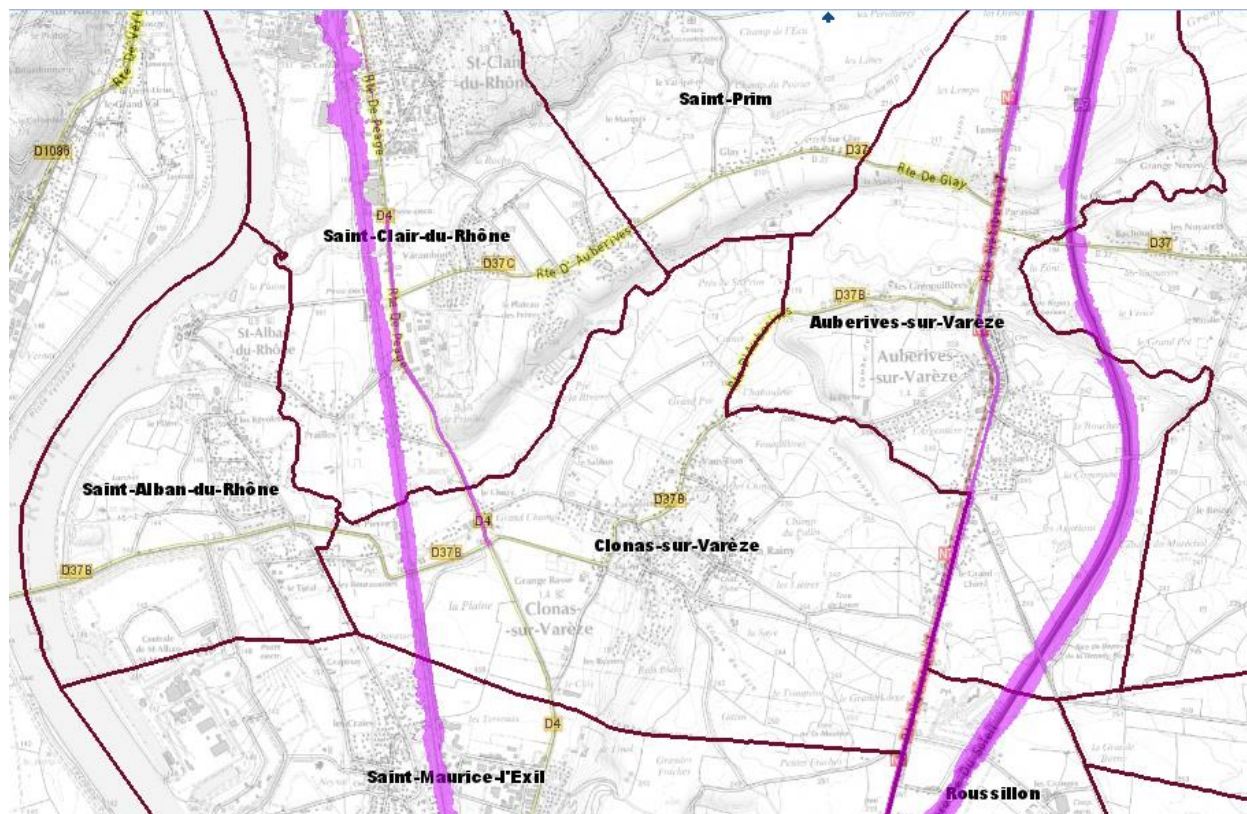
Enfin, dans le cadre de l'application de la directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, les grands axes de transport terrestre ont fait l'objet d'une cartographie du bruit stratégique : sont ainsi, par modélisation, définies les zones où les seuils réglementaires sont dépassés. La commune est concernée par ce problème autour de la RN7, de la RD4 et de la voie ferrée.

Secteurs exposés au bruit

Zones où les valeurs limites (68 dB(A) pour les routes, 73dB(A) pour la voie ferrée)
sont dépassées de jour (indicateur Lden sur 24h)



Zones où les valeurs limites (62 dB(A) pour les routes, 65dB(A) pour la voie ferrée)
sont dépassées de nuit (indicateur Ln période nocturne)



3.6 L'énergie

Production d'énergies renouvelables

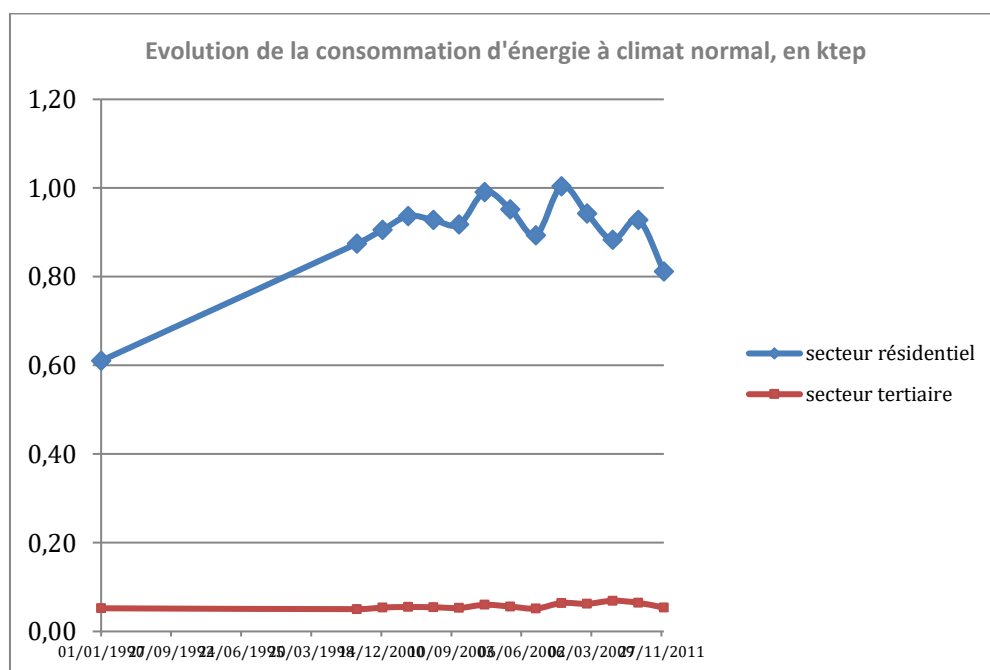
L'observatoire Rhône-Alpes de l'Energie et des gaz à effet de serre (OREGES) fournit les données suivantes :

	Nombre d'installations au 31/12/2012	Surface installée de capteurs	Puissance
Photovoltaïque	15		298 kW
Puissance éolienne	0		0
Solaire thermique		26 m ²	
Chauffe-eau solaire individuel		14 m ²	
Chauffe-eau solaire ou système solaire combiné collectif		0 m ²	
Système solaire combiné individuel		12m ²	
Chaudières automatiques bois énergie	0		0
Equiptement de production de biogaz			

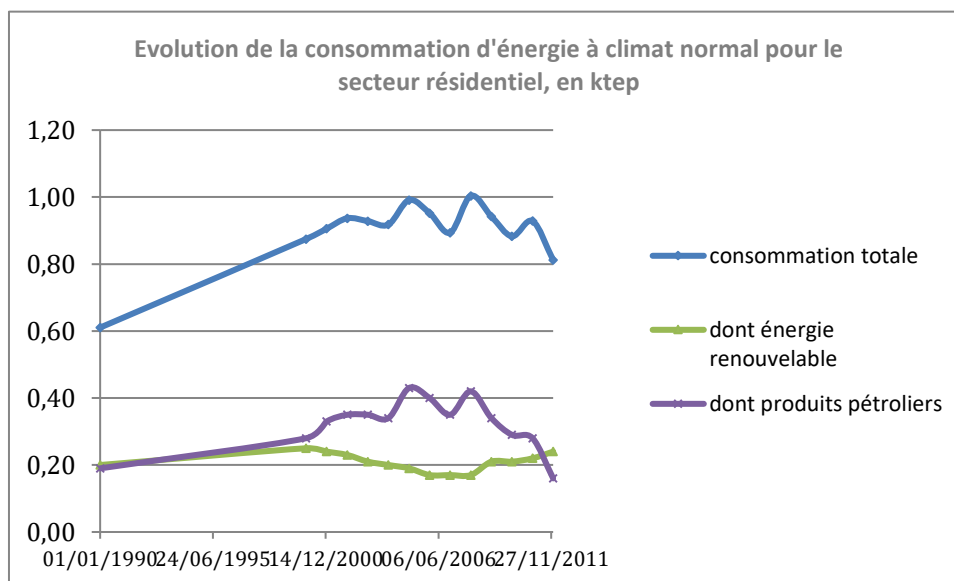
D'après un inventaire communal, le nombre d'installations photovoltaïques s'élève à 18 en 2016.

Consommation

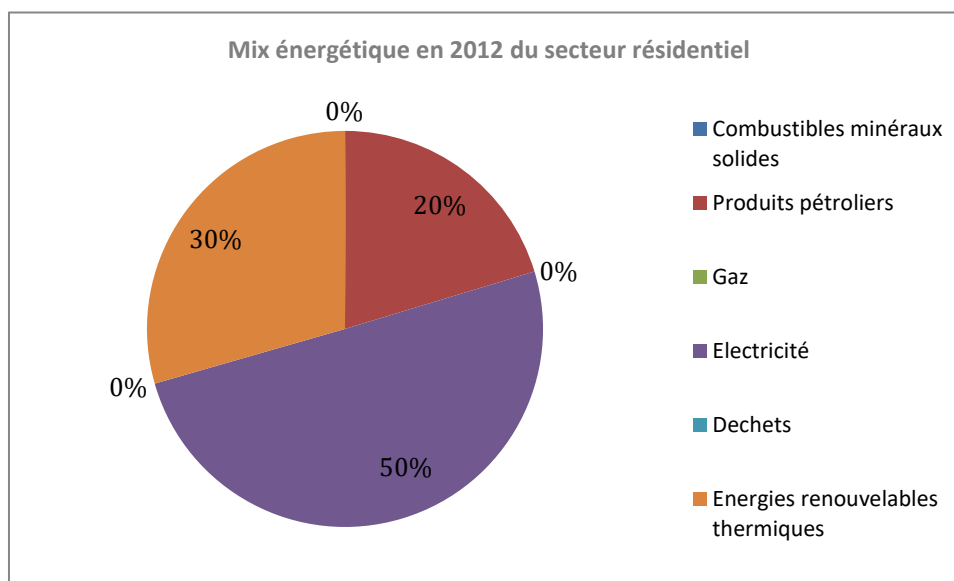
D'après l'OREGES, la consommation d'énergie du secteur résidentiel représente 10 à 20 fois celle du secteur tertiaire. Par ailleurs, l'évolution entre 1990 et 2012 montre une variabilité annuelle certaine (entre 0.8 et 1 ktep depuis 2000), avec une tendance à l'augmentation jusque 2008 et une tendance à la baisse depuis.



Il est intéressant de noter que la part de produits pétroliers suit la même évolution (part comprise entre 30 et 43% entre 1990 et 2008, décroissante depuis pour atteindre 19% en 2012), tandis que la part d'énergie renouvelable ne suit pas la même tendance (décroissance de 33 à 18% entre 1990 et 2008, hausse depuis pour atteindre 30% en 2012).



En 2012, le mix énergétique de la commune était le suivant :



3.7 La qualité de l'air

En Isère, c'est l'association agréée Air Rhône Alpes qui surveille la qualité de l'air depuis 2012.

En 2014, l'Observatoire Rhônalpin des nuisances environnementales a été mis en place afin d'identifier et hiérarchiser les points noirs environnementaux air/bruit. L'élaboration de la plateforme est confiée à Acoucité et Air Rhône Alpes, avec l'appui du CEREMA. Depuis l'évolution des régions, la plateforme s'intitule Observatoire Régional Harmonisé Auvergne-Rhône-Alpes des Nuisances Environnementales (ORHANE).

Plusieurs types de polluants sont suivis :

- Le dioxyde de soufre (source : industrie) et le dioxyde d'azote (source : automobile),
- Les poussières en suspension (source : combustion, trafic et industries),
- L'ozone,
- L'indice Atmo,
- Le benzo apyrène, les gaz à effet de serre, les métaux lourds, et les pollens.

Pour Clonas-sur-Varèze, c'est probablement la station de Roussillon la plus représentative (l'autre station la plus proche étant sur la ZI de Condrieu, station périurbaine industrielle).

Les principaux polluants mesurés à cette station sont les suivants : le monoxyde d'azote, le dioxyde d'azote (depuis 1992), les particules PM10 depuis 1993, l'ozone depuis 1994 et le benzène depuis 2011.

Depuis 5 ans, les valeurs mesurées restent en deçà des valeurs cibles ou limites.

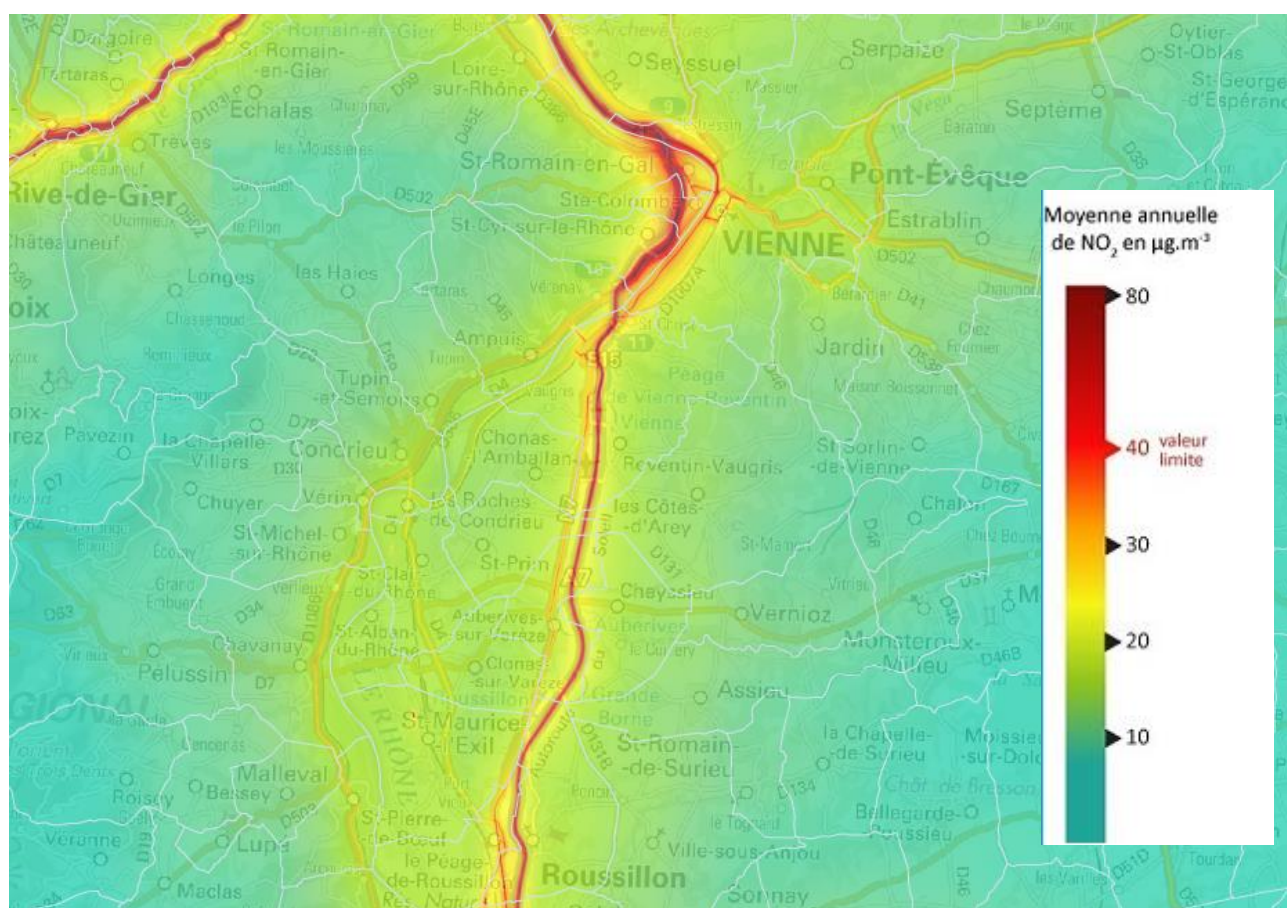
Polluant / Année	2011	2012	2013	2014	2015
Benzène (microg/m3)	-	(0.7)	-	0.6	-
Dioxyde d'azote (microg/m3)	34	-	-	29	28
Monoxyde d'azote (microg/m3)	17	-	15	15	16
Ozone (microg/m3)	37	37	37	38	41
Particules PM10 (microg/m3)	27	23	24	23	23

Données Air Rhône Alpes

Globalement la qualité de l'air à Clonas-sur-Varèze peut donc être considérée comme correcte, meilleure en automne, plus dégradée au printemps et en hiver.

Néanmoins, elle est identifiée comme une « commune sensible » dans le SRCAE : des actions en faveur de la qualité de l'air doivent être préférées aux actions en faveur de la lutte contre le changement climatique en cas d'antagonisme.

Carte des moyennes annuelles de NO₂ en 2015 – source : Air Rhône Alpes



3.8 La collecte et le traitement des déchets

Le département de l'Isère est doté d'un PDEDMA révisé en juin 2008, basé sur la réduction à la source, le tri, la valorisation matière, la gestion des boues et le traitement des déchets résiduels. Le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets du BTP de l'Isère est en cours d'élaboration.

La compétence « collecte et traitement des déchets ménagers » est transférée à la Communauté de Communes du Pays Roussillonnais depuis 2005.



La collecte sélective s'effectue en porte à porte par l'intermédiaire de 2 bacs, en régie directe pour la commune de Clonas :

- Une fois par semaine pour les ordures ménagères résiduelles (poubelle verte)
- Une fois par quinzaine pour les recyclables (poubelle jaune) depuis 2014.

Le tri du verre et des vêtements s'effectue via des points d'apport volontaires répartis sur le territoire (3 sur la commune pour le verre, 1 pour les vêtements). Des collectes exceptionnelles sont en outre effectuées, et les foyers sont encouragés financièrement pour s'équiper de composteurs.

La CCPR gère 6 déchetteries intercommunales ; la plus proche de Clonas est située à Saint Clair du Rhône.

En 2014, sur l'ensemble du territoire de la CCPR, 709 kg de déchets ont été produits par habitant, contre 664 kg/habitant en 2013. Le tri sélectif est en régression (en quantité comme en qualité), tandis que les quantités de verre triées sont en augmentation.

Néanmoins, 32 % des déchets sont recyclés, 18% valorisés organiquement (déchets verts compostés) et 50% énergétiquement (incinération des ordures ménagères résiduelles à l'usine Tredi à Salaise/Sanne).

A noter que l'apport en déchetterie constitue presque 60 % du flux total de déchets traités. La construction d'une déchetterie dédiée aux professionnels est à l'étude.

3.9 La collecte et le traitement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées est délégué à la CCPR depuis 2014.

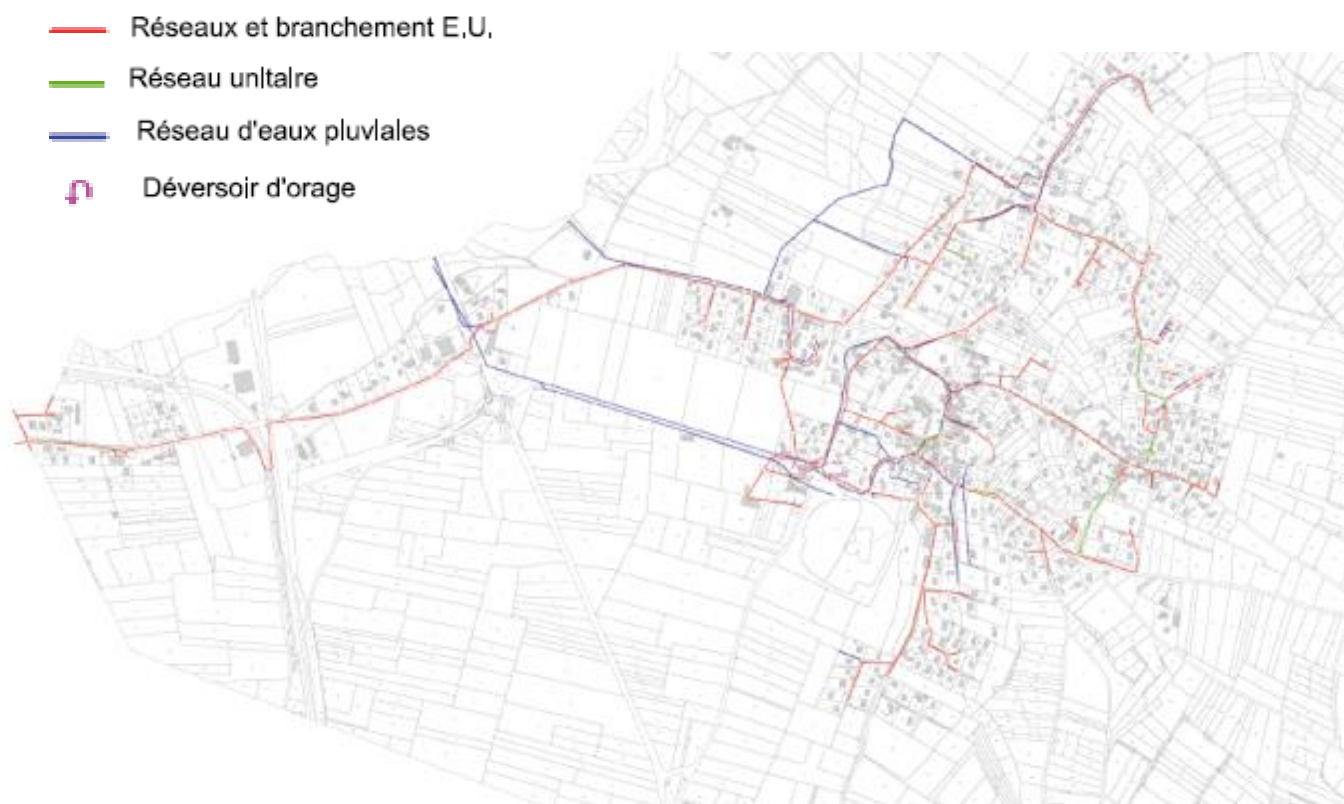
La commune de Clonas a réalisé un schéma directeur d'assainissement en 2012. Les zonages eaux usées et eaux pluviales ont été actualisés fin 2017 pour être en cohérence avec le projet de PLU. La CCPR a approuvé le projet de zonage début 2018 et autorisé la commune de Clonas à conduire l'enquête publique conjointement à celle relative à son PLU.

La commune dispose de réseaux d'assainissement essentiellement séparatifs (pour un total de 11 km), quelques rares tronçons sont unitaires (800 ml, secteur la Rainy). La majeure partie des quartiers sont raccordés. En 2015, 472 abonnés étaient raccordés au réseau, soit 1450 EH.

Le traitement s'effectue à la station d'épuration de St Alban du Rhône, construite en 1996, d'une capacité nominale actuelle de 16000 EH. En 2015, elle était en sous-charge hydraulique (71% de sa capacité nominale) et recevait 54% de sa capacité de charge en pollution (DB05). Les rendements sont globalement satisfaisants, avec plus de 95% de pollution traitée. Ils diminuent lorsque les volumes à traiter sont trop importants. Notamment, des apports d'eaux parasites ont pu être mis en évidence à Clonas, sur la partie aval du bourg. Quelques anomalies ont été recensées à Grange Basse, route de la gare et vers la voie ferrée : des travaux sont programmés.

La STEP de St Alban du Rhône est gérée en régie par la CCPR. Il est prévu de doubler sa capacité à l'horizon 2020/2021.

Plan des réseaux d'assainissement

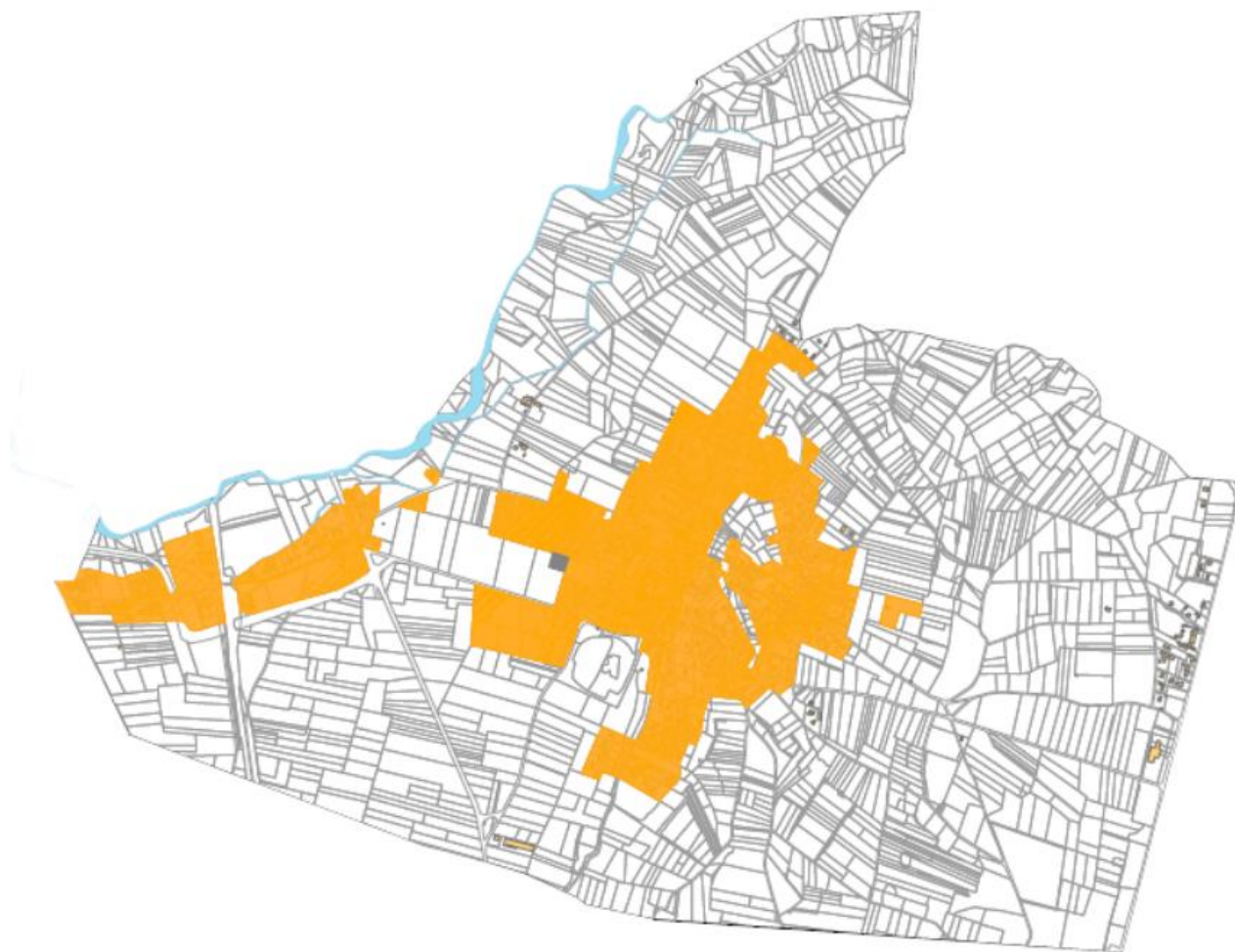


L'assainissement non collectif est géré par le SPANC de la CCPR. Selon l'enquête réalisée dans le cadre du schéma directeur, seulement 6 installations sur 70 étaient conformes.

44 installations d'assainissement non collectif ont été recensées en 2016 par le SPANC sur la commune :

- 27 sont non conformes (dont 9 avec impact sur le milieu), soit 61% du nombre total de dispositifs
- 2 sont situées dans un secteur zoné en Assainissement collectif, rue de la gare, où le raccordement est particulièrement complexe (le problème devrait être résolu au cours des prochaines années),
- 5 installations n'ont pu être contrôlées.

Zonage d'assainissement des eaux usées



Légende

-  Zone d'assainissement collectif
-  Emplacement réservé dans le cadre du zonage EU

3.10 La gestion des eaux pluviales

La commune dispose d'un plan de zonage des eaux pluviales approuvé en 2012. La compétence « eaux pluviales » a été transférée à la CCPR en 2014. Un nouveau plan de zonage a été réalisé conjointement à celui des eaux usées, en accord avec le projet de PLU de la commune, et validé début 2018 par la CCPR.

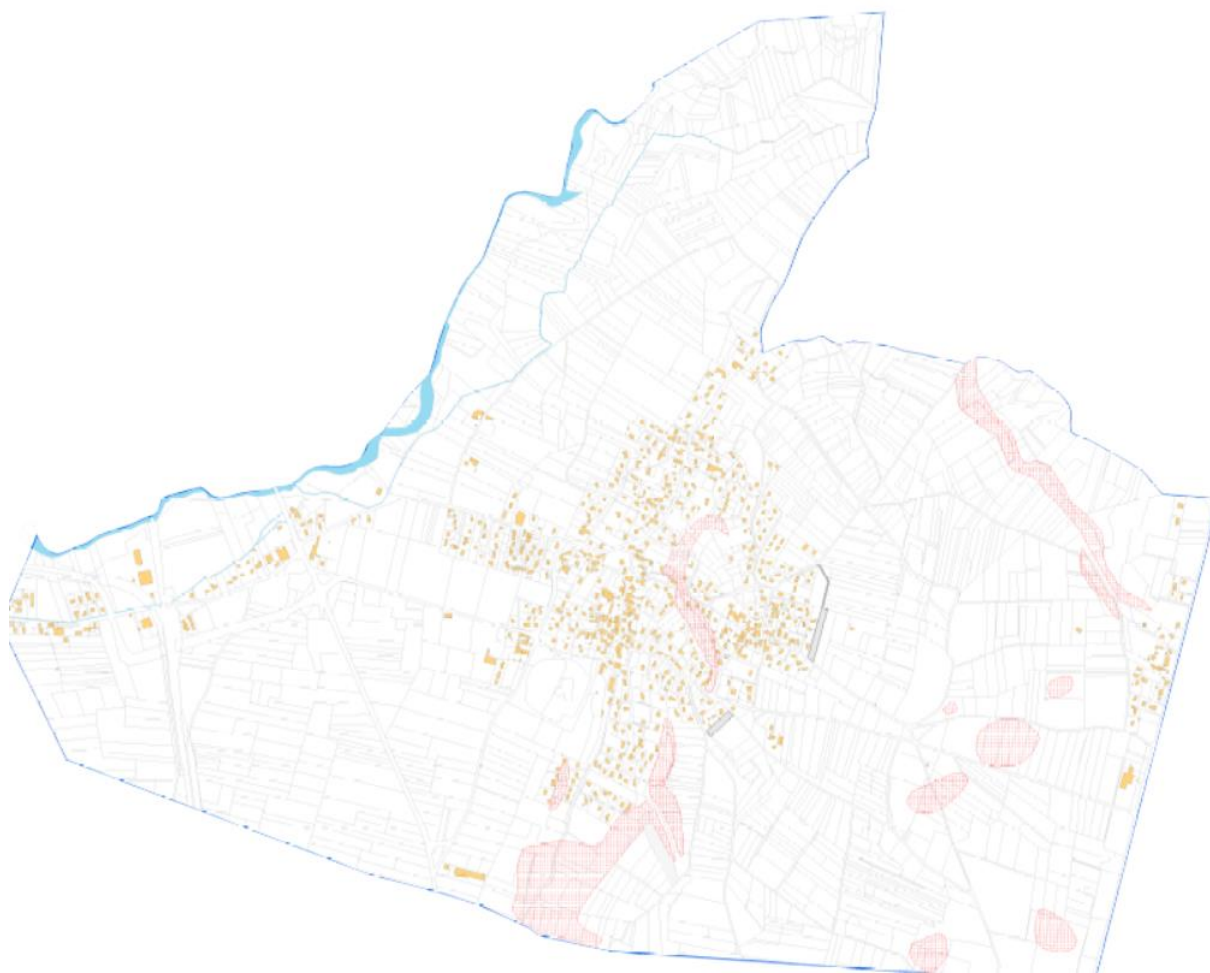
La commune est équipée de réseaux d'assainissement séparatifs et unitaires, avec des déversoirs d'orage en direction de la Varèze et des puits perdus.

Des anomalies ont été constatées sur le réseau :

- des problèmes d'inondation surviennent sur différents secteurs (Combe du Sève, Fenouillères, Rainy, village), du fait de réseaux insuffisant et donc saturés ;
- des problèmes de qualité liés aux déversoirs d'orage.

Le plan de zonage identifie différents secteurs avec des prescriptions particulières, et prévoit deux emplacements réservés pour la réalisation de bassins de rétention en amont du village.

Zonage des Eaux pluviales



Légende

-  Zones avec mesures prises pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des EP
-  Emplacement réservé dans le cadre du zonage EP
-  Infiltration proscrire

La présence d'infrastructures importantes de transport ferré, routier, de matières dangereuses et d'énergie, mais également d'ancienne ICPE, et sur les communes proches d'industries SEVESO et de la centrale nucléaire de St Alban/St Maurice, impactent une partie du territoire communal. Un des enjeux est donc la prise en compte des servitudes et contraintes liées à ces installations pour l'urbanisation, en préservant également la séparation spatiale entre activités bruyantes et habitat.

Par ailleurs, l'enjeu global de réduction des consommations énergétiques et de préservation de la qualité de l'air amène à privilégier le recours aux énergies renouvelables d'une part, et d'autre part une organisation de l'armature urbaine et des formes architecturales favorables aux réductions de consommations énergétiques liées au chauffage et aux transports.

L'urbanisation doit être privilégiée dans les zones d'assainissement collectif, la station d'épuration de St Alban du Rhône étant dimensionnée pour accueillir à terme le développement prévu au SCOT sur le territoire traité, et les sols étant globalement peu favorables à l'assainissement autonome.

Enfin, compte tenu des risques d'inondation existants, il est important de veiller à établir des règles de gestion des eaux pluviales, notamment ne pas augmenter les volumes d'eaux pluviales rejetées en cas d'urbanisation (compensation à l'échelle de l'opération ou de la parcelle, tout en évitant la stagnation d'eau à l'air libre). Par ailleurs, compte tenu de la sensibilité du milieu récepteur, des dispositions doivent permettre de limiter l'entraînement de flux polluants. Les prescriptions du schéma directeur sont à intégrer au règlement.

PARTIE 3 :
JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS
ET DES REGLES INSTAUREES

En application des articles L151-4 et R151-2 du Code de l'Urbanisme, le présent chapitre explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement.

Il présente les justifications des orientations et règles instituées par le PLU, notamment la délimitation des différentes zones, les dispositions qui permettent de limiter la consommation d'espace, ainsi que la cohérence et la complémentarité du règlement et des OAP avec le PADD.

Dans un souci de clarté et de lisibilité, ces explications sont regroupées en 5 grands thèmes qui correspondent aux grands axes du PADD :

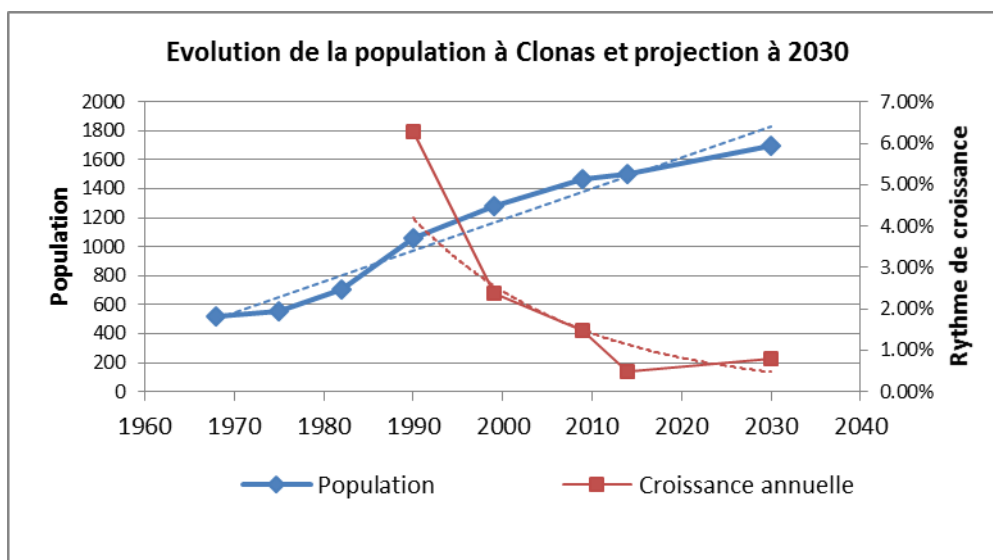
1. La maîtrise du rythme et de la localisation de la construction
2. Le renforcement des fonctions de centralité du village
3. La préservation de la qualité des paysages, urbains, naturels et agricoles
4. L'encadrement des mutations progressives du tissu urbanisé
5. La promotion d'un urbanisme durable et économe en énergie

1. La maîtrise du rythme et de la localisation de la construction

Les choix du PADD

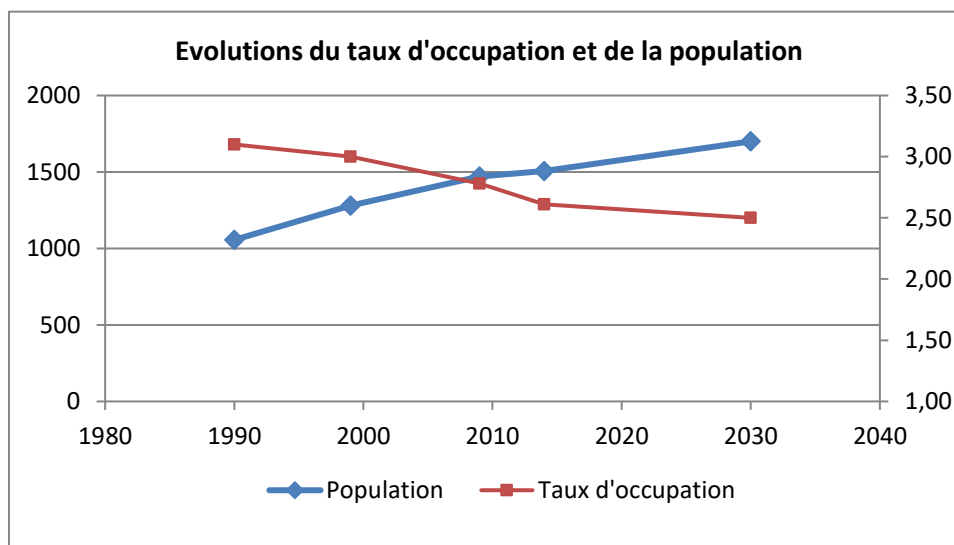
La commune a pris acte de la tendance au ralentissement du rythme de croissance de la population, qui est passé de 6.3% /an dans les années 1990 à 1.4% /an dans les années 2000, puis à moins de 1% /an dans les années 2010. Elle fait le choix de dimensionner son PLU pour un volume de construction qui permette de garder une évolution positive de la population, gage de dynamisme.

L'objectif retenu est un rythme de croissance de l'ordre de 0,80%/an (soit une légère reprise du rythme de croissance annuel), pour atteindre 1680 à 1720 habitants en 2030, soit 175 à 215 habitants supplémentaires.



	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2030
Population	517	554	703	1056	1281	1470	1506	1700
Croissance annuelle	1.02%	3.84%	6.28%	2.37%	1.48%	0.30%	0.80%	

Compte-tenu de la diminution du taux d'occupation, liée au vieillissement de la population et aux évolutions sociétales (divorces...), cet objectif se traduit par un besoin d'environ 115 logements sur 12 ans, soit 9,5 logements/an. Le taux d'occupation retenu comme hypothèse pour 2030 est de 2,45 personnes par logement.



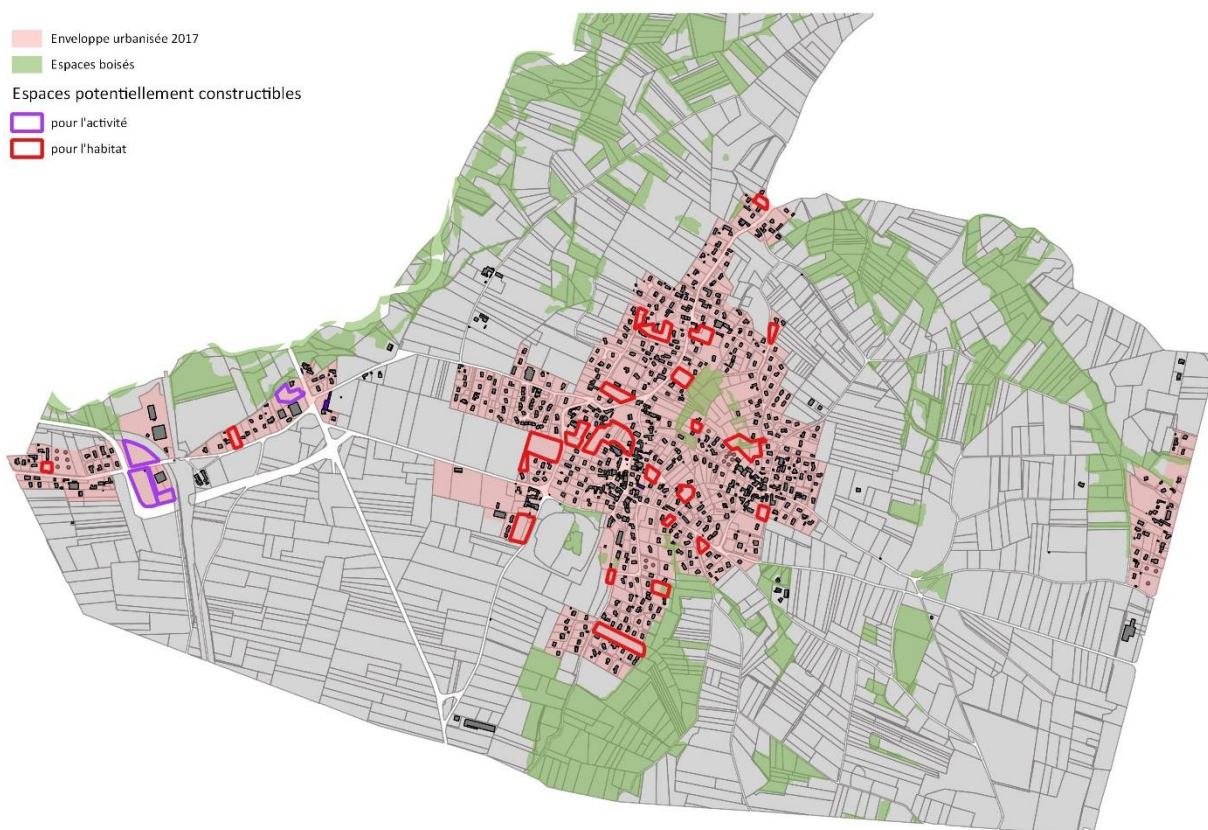
	1990	1999	2009	2014	hypothèse 2030
Population	1056	1281	1470	1506	1700
Taux d'occupation	3.10	3.00	2.78	2.61	2.45
Besoins de logements par desserrement					35
Besoin de logements pour augmenter la population					80
Besoin total de logements supplémentaires (y compris mutations)					115

Cet objectif étant défini, la commune a recherché à limiter la consommation d'espace future, en optimisant la localisation des secteurs de développement envisagés.

L'analyse des possibilités de densification et de mutation du bâti a donné les résultats suivants :

- Le potentiel de mutation du bâti est faible : le bâti ancien est relativement rare sur la commune, et a déjà pour une part fait l'objet de réhabilitation. L'augmentation du nombre de logements vacants (18 en 2009, 33 en 2014 d'après l'INSEE) correspond vraisemblablement pour partie à l'augmentation des délais de vente des logements, ce qui a pour effet d'augmenter mécaniquement le nombre de logements vacants à un instant T. Le potentiel a été estimé à une dizaine de logements.
- En revanche, le potentiel de densification est important : environ 8 ha ont été identifiés comme « disponibles » à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, ce qui représente un potentiel d'environ 120 logements, en considérant qu'un seul logement sera bâti sur les parcelles de moins de 1000 m², en diffus, et qu'une densité moyenne de 20 logements /ha sera atteinte sur les unités foncières de plus de 3000 m², où des OAP pourront être réalisées.

Synthèse du potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine existante



Compte-tenu du constat d'un potentiel au sein de l'enveloppe urbaine permettant d'atteindre l'objectif fixé en terme de nombre de logements, la commune a fait le choix de stopper l'extension urbaine et la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'ensemble des opérations de construction autorisées seront inscrites dans les « poches » non bâties au sein du territoire actuellement urbanisé. Cela permettra de stopper les extensions de la commune vers le sud et le nord, tout en préservant autant que possible les espaces boisés sur les pentes au sein de l'enveloppe urbanisée.

L'objectif de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine actuelle est ainsi fixée à 0 ha pour l'habitat et les fonctions connexes (commerce, services). L'objectif est de densifier l'enveloppe urbaine actuelle.

La cohérence avec le règlement et notamment la délimitation des zones

En cohérence avec l'objectif de ne pas étendre l'enveloppe urbaine actuelle, le règlement graphique **délimite les zones U au plus près des parcelles actuellement bâties**. Il définit ainsi :

- Des zones Ua qui correspondent au bâti ancien du centre bourg et du quartier de la Rainy,
- Des zones Ub qui correspondent aux secteurs d'extension postérieurs à 1945.

Ce choix permet également de **ne pas augmenter l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques**, en évitant toute possibilité de construction de logements nouveaux dans les zones inondables de la Varèze, dans les zones soumises au bruit des infrastructures (RN7 dans le secteur de Louze, RD4 et voie ferrée dans le secteur de St Pierre), ni dans les secteurs situés à proximité des pipelines ou à moins de 2 km des réacteurs de la centrale nucléaire de St Maurice-St Alban.

Au sein des zones Ua et Ub, 6 secteurs d'OAP sont définis, permettant de créer environ 80 logements. Par ailleurs, 20 à 25 logements pourront être créés de façon diffuse sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine existante.

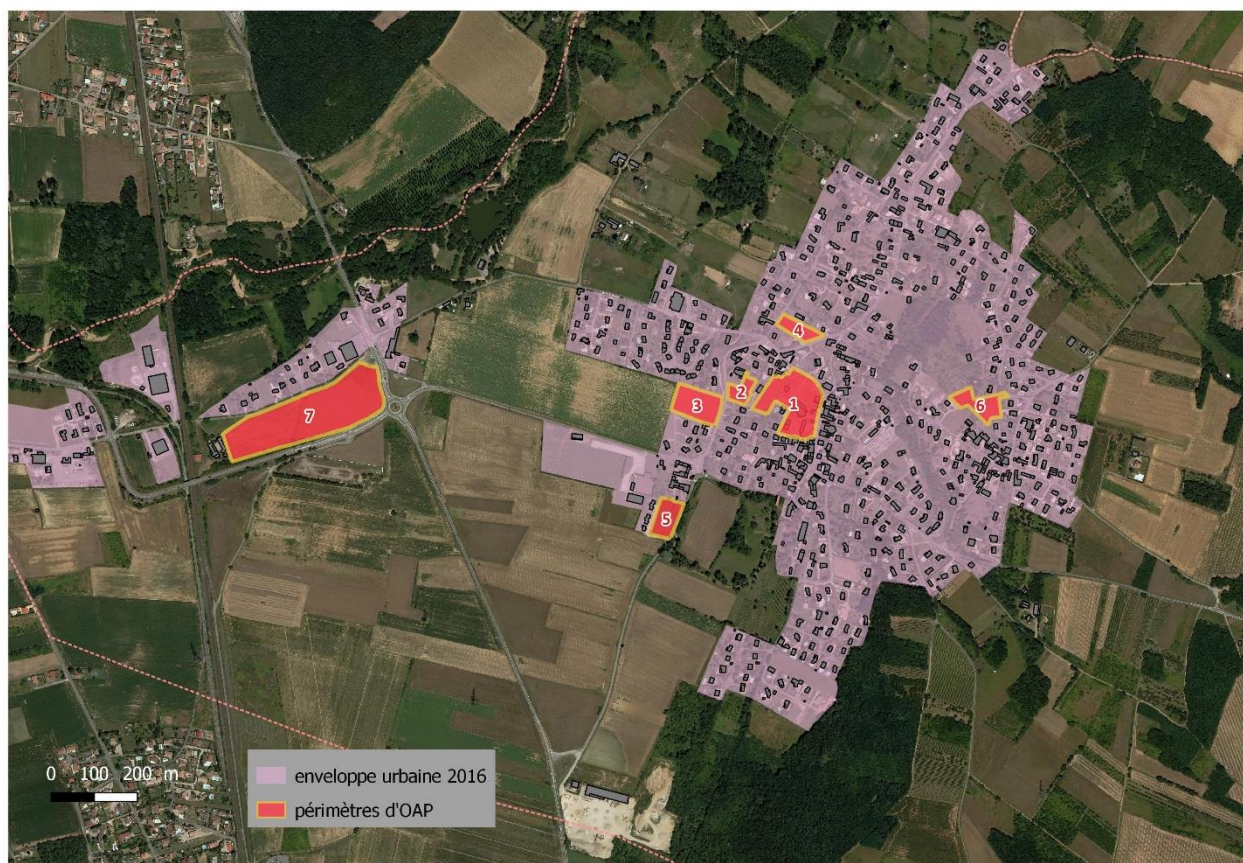
La nécessité des OAP

6 secteurs sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées à accueillir principalement des logements. L'objectif de ces OAP est principalement de **définir une densité cible**, ainsi que des **prescriptions en termes d'implantation du bâti et d'organisation des accès et des circulations**. Elles sont complémentaires du règlement. Les principales informations relatives aux secteurs concernés sont synthétisées ci-dessous.

OAP	Localisation	Nombre de logements visé	dont collectifs ou intermédiaires	Surface	Densité
OAP 1	le centre village	30 à 35	25 à 30	9000 m ²	28 à 33 logts/ha
OAP 2	extension du centre	5 à 6		2600 m ²	19 à 23 logts/ha
OAP 3	route d'Auberives	15	6 à 8	7500 m ²	20 logts/ha
OAP 4	rue des Cèdres	6		3100 m ²	19 logts/ha
OAP 5	route des Rozons	10	4	4700 m ²	21 logts/ha
OAP 6	chemin de la Côte	10	4 à 5	5000 m ²	20 logts/ha
TOTAL		77 à 82	39 à 47	31 900 m²	24 à 26 logts/ha

Ensemble, ces opérations permettront de créer environ 80 logements neufs, soit une **densité moyenne de 25 logements /ha**. Cette densité est supérieure à la densité cible préconisée par le SCoT qui est de 20 logements/ha, en raison de la place importante prise dans ce total par la restructuration du centre bourg.

Localisation des OAP



2. Le renforcement des fonctions de centralité du centre bourg

Les choix du PADD

Le centre bourg actuel est bien identifié. Il s'organise autour des équipements publics, notamment la mairie, l'église, les écoles maternelles et élémentaires et la bibliothèque. Il accueille également les commerces : boulangerie et bar-tabac-restaurant, mais relativement peu de logements.

Ce secteur connaît des problèmes de stationnement, notamment aux heures d'entrée et sortie des écoles.

Le PADD adopte comme second axe majeur la restructuration de ce centre bourg, avec les objectifs suivants :

- Etudier et lancer une opération globale comprenant des logements et des locaux pour des commerces de proximité et/ou des services, et respectant le caractère villageois et la qualité de vie de la commune.
- Assurer la convivialité et l'échange dans le village en densifiant davantage le centre bourg, notamment la partie située rue du 11 novembre 1918 et rue de la Convention.
- Aménager les espaces publics pour mettre en valeur le bâti (église, mairie ...) et améliorer la circulation, le stationnement et la sécurité, notamment aux abords des écoles.
- Etudier les possibilités de relocalisation et/ou de réorganisation des équipements publics, au sein de l'opération globale du centre bourg.
- Etudier la possibilité de créer un espace intergénérationnel à proximité immédiate de la mairie et de l'école.

La cohérence avec le règlement et notamment la délimitation des zones

L'ensemble du secteur du centre bourg est zoné en Ua : cette zone correspond au bâti historique, qui existait déjà à la fin du XIX^{ème} siècle, y compris le secteur de la rue de l'Abbé Cales. Le secteur historique de la Rainy est également zoné en Ua. Ces zones prévoient des règles spécifiques destinées à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales des secteurs anciens du village, tout en permettant le maintien d'une densité assez forte :

- Destinations autorisées : logement, commerce de détail, services, équipements et bureaux ; cette diversité de destinations est caractéristique d'un centre village multifonctionnel.
- Hauteur du bâti comprise entre 6 et 9 m à l'égout de toiture, de façon à respecter le gabarit du bâti villageois traditionnel (R+2).
- Orientation des constructions de façon à ce que la façade principale soit parallèle ou perpendiculaire à la rue, de façon à préserver une organisation homogène et ordonnée du bâti.
- Obligation d'implantation dans une bande de 0 à 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique, de façon à éviter les implantations en fond de parcelle et à préserver l'aspect bâti des rues.
- En complément, les murs ou murets sont obligatoires en front de rue, afin de créer une continuité bâtie.
- Obligation d'implantation sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle, pour favoriser la densité et préserver un aspect de centre village (bâti continu ou semi-continu)
- Instauration d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0.70, de façon à préserver des espaces libres (cours, jardins) au sein du bâti, ce qui est caractéristique des formes villageoises.
- Toitures obligatoirement à 2 ou 4 pans, sauf pour les extensions ou annexes accolées au bâtiment principal, ou de moins de 20 m², qui pourront être à un pan ; pente de toit comprise entre 30% et 60% (sauf pour les annexes) ; couverture d'aspect tuile ; ouvertures majoritairement verticales : il s'agit là de préserver les principales caractéristiques architecturales du bâti traditionnel.
- Recherche d'intégration des éléments techniques, y compris les caissons des volets roulants.

Pour faciliter le réinvestissement du bâti existant, tout en garantissant la qualité de vie du voisinage, les règles concernant le stationnement sont assouplies par rapport aux autres zones. L'obligation de création d'une place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher d'habitation créé est assortie de la possibilité de réaliser ces places sur un terrain distinct, associé au projet et distant de 250 m au maximum.

Pour permettre d'améliorer la circulation piétonne dans le centre bourg et les liaisons avec les secteurs voisins, différents emplacements réservés sont en outre créés, pour le compte de la commune (voir détail des emplacements réservés page 107 ci-après).

La nécessité des OAP

Les modalités d'aménagement du centre bourg sont détaillées dans les OAP n°1, 2, 3 et 4, qui permettent de fixer des objectifs en terme de densité d'habitat, mais aussi d'organiser les circulations et le stationnement.

L'OAP n°1 notamment comporte des prescriptions détaillées en matière de programmation :

- Création de 30 à 35 logements dont 24 logements collectifs ou intermédiaires en 2 ou 3 constructions en front de rue (formant une première tranche de l'opération)
- Création de 4 à 6 logements individuels et de 4 à 6 logements intermédiaires sur l'arrière du site, formant une seconde tranche,
- Création de locaux d'activités tertiaires (commerces et services, en fonction de la demande identifiée), au sein de la première tranche,
- Respect pour l'ensemble des constructions d'un gabarit comparable à l'existant au centre village (R+2, R+1 pour les constructions individuelles),

Le périmètre de l'OAP comprend également un secteur de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du code de l'urbanisme : 25% des logements créés au sein de chaque opération devront être des logements abordables (au sens précisé par le SCoT des Rive du Rhône) : logements sociaux ou logements communaux ou privés à loyer maîtrisé.

L'OAP comprend par ailleurs des orientations en matière d'organisation des circulations et du stationnement, notamment :

- Création d'un accès véhicules unique rue du 11 Novembre, avec desserte du site sans bouclage de la voirie, par une voirie traitée en « voie partagée », avec une vitesse limitée à 20 ou 30 km/h.
- Création de parkings (2 x 15 places environ) et d'un dépose-minute pour l'accès aux écoles,
- Création d'un mail piéton au nord du bâtiment écoles / bibliothèque, débouchant rue de la Convention, relié aux cheminements piétons existants et à créer,
- Réaménagement des cours d'école et déplacement des entrées au nord.

Les OAP n°2, 3 et 4, situées à proximité immédiate du centre bourg, comprennent également des prescriptions en termes de programmation (nombre et types de logements) et de circulation (organisation des accès) qui sont complémentaires au règlement.

Ces secteurs d'OAP, situées en zone Ua, Ub et Uba, sont ouverts à l'urbanisation.

En complément, 2 autres secteurs (OAP n°5 et 6), plus éloignés du centre bourg, sont classés en zone AU stricte ; leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des aménagements manquants (voie d'accès notamment) et à une modification du PLU. En termes de calendrier, elle viendra après la mise en œuvre des 4 OAP précédentes.

L'OAP n°5 comprend également un secteur de mixité sociale, avec les mêmes règles que dans l'OAP n°1.

3. La préservation de la qualité des paysages, urbains, naturels et agricoles

La commune est située pour partie dans la plaine de la Varèze, en rive gauche de celle-ci, et s'étend sur le coteau et sur le plateau qui domine la plaine. Le village proprement dit est implanté au pied du coteau et sur ses pentes.

L'agriculture présente deux visages assez différents : dans la plaine, les grandes cultures céréalières sont fortement concurrencées par l'extension de l'urbanisation, notamment pour l'aménagement de zones d'activités (zone Rhône-Varèze sur St Maurice l'Exil au sud de Clonas), tandis que sur le plateau de Louze, l'arboriculture connaît un regain d'activités, avec de nombreuses plantations récentes de noyers, pommiers, abricotiers, dont une partie en agriculture biologique.

Les choix du PADD

La commune souhaite préserver ces espaces agricoles et naturels, qui façonnent son paysage, notamment les espaces agricoles prioritaires du plateau de Louze, qui offrent un bon potentiel pour l'arboriculture et qui ont fait l'objet d'investissements particuliers : terres irriguées, agriculture biologique ...

Pour garantir la pérennité de l'agriculture dans un contexte de développement péri-urbain, elle souhaite également prévenir les conflits d'usage entre pratiques agricoles et usages résidentiels, notamment en définissant des zones prioritaires pour l'implantation de bâtiments agricoles et en imposant des distances minimales vis-à-vis des tiers.

Elle a identifié les espaces naturels remarquables qu'elle souhaite préserver : l'ensemble formé par la vallée de la Varèze, son canal, et ses boisements alluviaux, pour leur intérêt écologique et paysager, leur fonction de corridor écologique, et pour leur rôle dans la préservation de la ressource en eau. Elle souhaite également protéger les espaces naturels « ordinaires » de son territoire (côtière, chapelet de boisements du plateau).

Enfin, elle souhaite protéger ses atouts paysagers, préserver les vues sur le village et depuis celui-ci, et également encadrer les évolutions du paysage urbain et du patrimoine bâti. Elle souhaite également protéger son patrimoine rural (fontaines, croix, murs et murets traditionnels en galets et pisé...).

La cohérence avec le règlement et notamment la délimitation des zones

La préservation des espaces naturels et agricoles se traduit par la délimitation des zones N (naturelles) et A (agricoles), qui prend en compte les usages actuels :

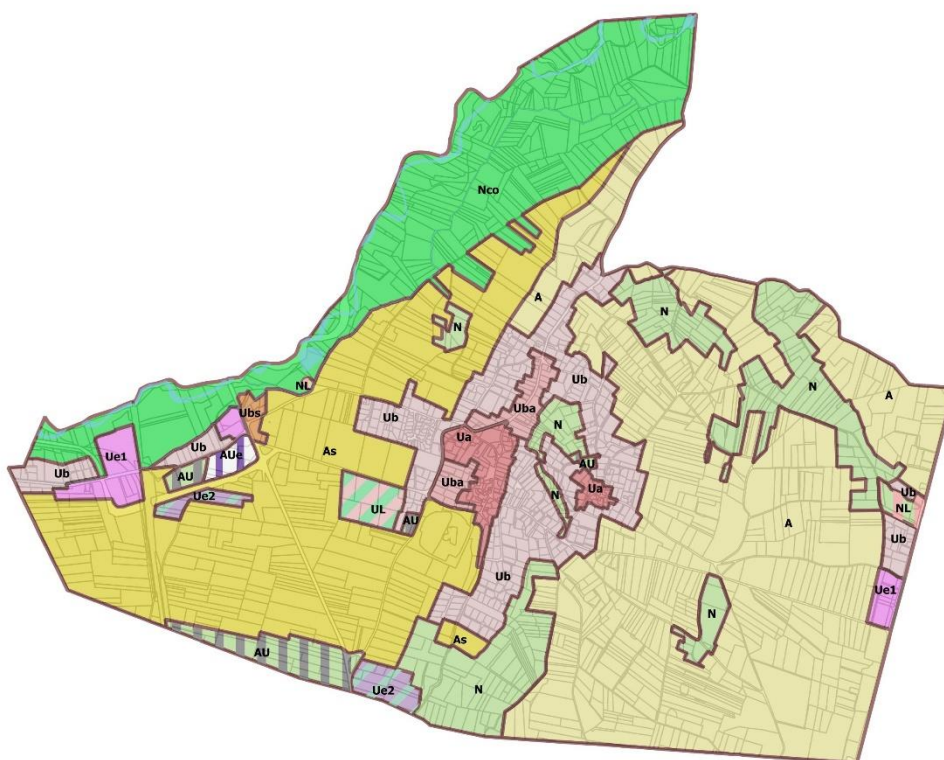
- L'intégralité des espaces cultivés sont classés en zone A ou As. A la fois pour des raisons paysagères et de prise en compte des risques naturels (risque d'inondation de plaine), une zone As est créée dans la plaine. Les nouveaux bâtiments agricoles, ainsi que les extensions et les annexes, autorisés dans la zone A, y sont interdits. ||
- L'espace lié à la Varèze, délimité comme « zone humide » est classé en zone N. Sont également classés en N les espaces boisés du coteau et du plateau.
- Une zone Nco est identifiée, elle correspond au corridor écologique de la Varèze, inscrit au SRCE et au SCOT. Les extensions et les annexes, autorisées dans la zone N, y sont interdites.

Les clôtures perméables y sont autorisées si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole et si elles ne sont pas édifiées transversalement aux cours d'eau. Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles (de type haie champêtre), composées d'essences indigènes. Sont autorisées les clôtures herbagères composées de 3 à 5 rangées de fils, d'une hauteur maximale de 1,30 m, sans remblai ni soubassement béton, et comportant des ouvertures de diamètre suffisant au pied de la clôture pour permettre la circulation des petits mammifères (hérissons, renards,...), soit un espace minimum de 0,25 m au-dessus du sol.

Synthèse du zonage

Zone	Destination principale	Surface	Surfaces cumulées
Ua	Logement, commerces, services, équipements	10,1 ha	109,5 ha
Ub	Logement	69 ha	
Uba	Logement, commerces, services, équipements	7,5 ha	
Ubs	Logement, services, équipements	1,7 ha	
Ul	Équipements	4,9 ha	
Ue1	Activités : industrie, entrepôts	10,1 ha	14 ha
Ue2	Activités sans constructions	6,2 ha	
AUe	Urbanisation future pour l'activité	2,5 ha	14 ha
AU	Urbanisation future (long terme)	11,5 ha	
A	Agriculture	230,7 ha	384 ha
As	Agriculture sans nouveau bâtiment agricole	153,2 ha	
N	Naturelle et forestière	66,4 ha	171.7 ha
Nco	Naturelle protégée : pas de nouveau bâtiment	103,1 ha	
NI	Loisirs	2,2 ha	
TOTAL		679 ha	679 ha

Plan de zonage



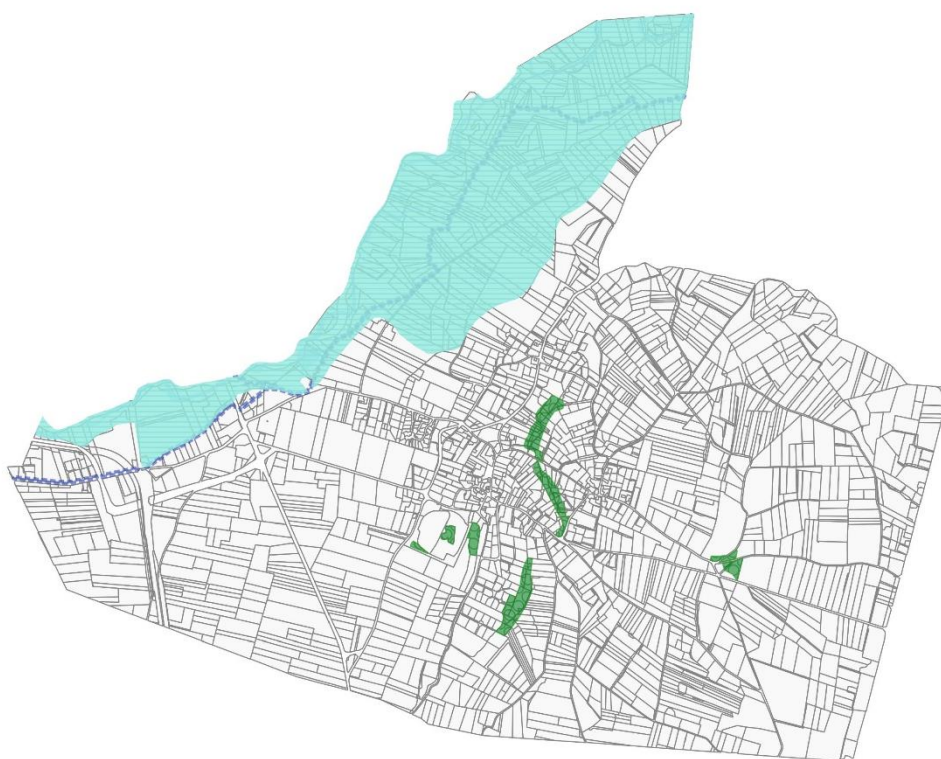
Outre le zonage, le PLU instaure ou rappelle différentes prescriptions, qui figurent sur les règlements graphique et écrit :

- **Zones humides** : à l'intérieur des périmètres identifiés, toutes constructions ou utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides sont interdites. En particulier sont interdites toutes les interventions contribuant à l'assèchement (drainage, exhaussement, affouillement, forages), à la mise en eau, au remblai (dépôt de matériaux) ou à l'imperméabilisation des sols. Sont seules admises les constructions, occupations et utilisations

du sol ne portant pas atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide.

- Servitude d'entretien du canal de la Varèze : de part et d'autre du canal de la Varèze, une zone dégagée de 4 mètres à partir de la rive doit être maintenue afin de faciliter le passage d'engins mécaniques destinés à l'entretien du canal. A l'intérieur de cette zone toute nouvelle construction, toute élévation de clôture et toute plantation est soumise à autorisation préfectorale.
- Espaces boisés classés : 5,96 ha de bois sont classés en Espaces Boisés Classés. Il s'agit de reliquats de boisements, qui pour l'essentiel marquent la côtière en zone urbaine, au-dessus du village. Ils ont un intérêt à la fois paysager, de prévention des risques naturels (contribution à la stabilisation des sols en zones de glissements de terrain G1 et G2) et en termes de biodiversité. Sont également en Espaces Boisés Classés un petit bois sur le plateau, lieu de promenade, et une partie des boisements du parc du Château des Rozons.

Zone humide et Espaces Boisés Classés



Au sein des zones A et N, un certain nombre d'habitations dispersées existent (une quinzaine au total). Ce sont soit des fermes anciennes, soit des constructions isolées datant des années 1960 à 1980. Pour l'ensemble de ces constructions, le PLU prévoit des possibilités d'extension (limitées à 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU) et de création d'annexes (limités à 2, avec une surface totale de 40 m² hors piscine éventuelle). Ces règles sont destinées à permettre l'adaptation des habitations existantes aux besoins des résidents, dans le respect des paysages, et sans créer de nouveaux logements dans ces secteurs qui n'ont pas vocation à se développer.

Deux constructions sont identifiées au sein de la zone A comme pouvant changer de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Il s'agit d'une part d'un bâtiment en pisé situé route du Sablon, en bon état, constituant une dépendance d'une ancienne ferme, et n'abritant plus d'activité agricole, et d'autre part des dépendances d'une ancienne exploitation située chemin du Couvent.



Ancien bâtiment agricole route du Sablon



Chemin du Couvent

La construction de nouveaux logements dans les zones A et N est interdite, y compris lorsqu'ils constituent des annexes à l'activité (logements de fonction). En effet, compte-tenu du type d'agriculture présent sur la commune, aucune nécessité de loger sur place n'a été identifiée. Les sièges d'exploitation sont situés soit dans l'espace bâti villageois, soit sur d'autres communes. Cette règle est destinée à éviter la construction de logements dispersés au sein de l'espace agricole, qui pourraient être à terme occupés en dehors de toute activité agricole.

A l'intérieur des zones A, le règlement a été adapté de façon à répondre aux besoins des exploitants tout en permettant l'insertion paysagère du bâti :

- L'emprise des bâtiments agricoles n'est pas réglementée, seule la hauteur maximum (9 m au faitage) est fixée pour des raisons paysagères.
- Un recul de 4 m est fixé pour l'implantation des bâtiments vis-à-vis des limites d'emprise publique et des limites séparatives : ce recul, peu contraignant sur des parcelles généralement de grande taille en milieu agricole, est justifié en raison de la taille potentiellement importante des bâtiments agricoles.
- Les règles d'aspect sont assouplies par rapport aux règles imposées dans les zones urbaines, de façon à s'adapter aux constructions agricoles ; sont maintenues les règles minimales permettant l'insertion des bâtiments : toits à 2 ou 4 pans ou toitures-terrasses végétalisées, murs enduits ou alternance de murs en maçonnerie et de panneaux de bardage bois ou tôle.
- Les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant. Cette règle est destinée à limiter les extensions qui amèneraient à concevoir des bâtiments de grande taille sans réflexion architecturale. Dans le cas d'un projet plus important, un bâtiment distinct devra être bâti, ce qui permettra d'optimiser son implantation, son adaptation à la pente, etc.
- **Les annexes** sont autorisées de façon à prendre en compte les besoins des habitants et exploitants de la zone, mais elles sont **limitées** pour éviter le « mitage » du territoire (2 annexes maximum autorisées, d'une surface cumulée maximale de 40 m² hors piscines éventuelles, situées à 10 m maximum du point le plus proche du bâtiment principal).

Au sein des zones urbaines Ua et Ub, un recul de 5 m vis-à-vis des zones A et As est imposé pour l'implantation des constructions à usage d'habitation ou d'activité. Ce recul permet de ménager un « espace-tampon » entre les espaces habités et les espaces cultivés, réduisant ainsi la gêne ressentie par les riverains vis-à-vis des usages agricoles (traitements phytosanitaires notamment).

Concernant la préservation du paysage, une série de règles ont été instaurées :

- Limitation des hauteurs bâties au niveau de l'existant (12 m en zone Ua, 9 m en zone Ub/Uba/Ubs)
- Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées. Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques. Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être

engazonnées et plantées.

- Instauration d'un coefficient de biotope de 30% en zone Ub/Uba/Ubs ; les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences locales variées. Les haies monospécifiques sont interdites. Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée.
- Limitation des terrassements : interdiction des remblais et limitation des décaissements à la création d'une terrasse contiguë au bâtiment principal, limitée à 5 m à partir de la façade de la construction. Les terrasses créées pourront être soutenues par des talus végétalisés ou des murs en pierre ou réalisés dans le même matériau que la construction.

Le **petit patrimoine rural** a fait l'objet d'un inventaire (voir en annexe n°2 du rapport de présentation), et les éléments à protéger ont été reportés sur le plan de zonage. Le règlement écrit précise que « l'aspect et la volumétrie des bâtiments seront préservés : dimensions et organisation /ordonnancement des ouvertures qui rythment la façade, forme et pente des toitures, débords de toiture, charpente apparente, fenêtres de toit, éléments décoratifs tels corniches, encadrements... Les surélévations ou extensions sont interdites lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. »

« Les murs en pisé et/ou en galets notamment devront rester apparents. Leur démolition est interdite. Les percements sont toutefois possibles pour créer un accès au terrain qu'ils clôturent. Les murs en galets ne devront être ni recouverts, ni enduits, ni peints. Les règles de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas à ces éléments de patrimoine. »

Pour le petit patrimoine rural et religieux (croix, fontaines, puits...): ils doivent être préservés. Leur démolition est interdite.

Bâtiments remarquables

1. Bâtiment en pisé au nord de l'Eglise
2. Château des Rozons
3. Chais du Château des Rozons
4. Maison forte du XVI^{ème} siècle

Puits, fontaines, autres éléments du patrimoine rural

1. Puits rue du Bourbourey
2. Fontaine de la mairie
3. Fontaine rue du 8 mai 1945
4. Pompe à eau de la Rainy
5. Lavoir rue Sainte Marguerite
6. Puits impasse des Sources
7. Roue de granit pour pressoir
8. Pressoir

Patrimoine religieux

1. Croix du XIX^{ème} siècle rue de la Convention
2. Croix du XIX^{ème} siècle – intersection rue Bourbourey et rue du Château d'eau
3. Croix du XVII^{ème} siècle – angle rue des Cerisiers, chemin de la Côte
4. Croix érigée au XIX^{ème} siècle – aujourd'hui rue Ste Marguerite
5. Croix du XIX^{ème} siècle – intersection rue du 8 mai et route des Rozons
6. Vierge du hameau St Pierre

Murs remarquables (galets ou pisé)

1. Rue Ste Marguerite côté ouest (environ 160 ml)
2. Rue Ste Marguerite côté est (environ 100 ml)
3. Route du Pavé côté nord (environ 110 ml)
4. Angle rue Ste Marguerite / rue du Bourbourey côté sud (environ 20 ml)
5. Rue du Bourbourey nord (environ 20 ml)

6. Rue du Bourbourey (environ 10 ml)
7. Rue du Bourbourey, angle impasse de l'Egalité (environ 25 ml)
8. Rue du Bourbourey, côté nord (environ 40 ml)
9. Rue du Bourbourey, côté nord (environ 45 ml)
10. Rue du Château d'eau, côté ouest (environ 30 ml)
11. Chemin de la Côte côté sud (environ 30 ml)
12. Face au mur n°11 (environ 10 ml)
13. Voie communale n°2 côté sud (environ 10 ml)
14. Voie communale n°9 côté est (environ 20 ml)
15. Angle rue des Cerisiers / chemin de la Côte (environ 90 ml)
16. Rue du 11 novembre côté nord (environ 90 ml)
17. Face au mur n°16 (environ 10 ml)
18. Angle route d'Auberives / rue de l'Abbé cales (environ 60 ml)
19. Route de la Varèze côté sud (environ 70 ml)
20. Angle rue de la Convention / Impasse des Lilas (environ 50 ml)
21. Route d'Auberives côté ouest (environ 40 ml)
22. Route de Chavanay côté sud (environ 30 ml)

Par ailleurs les **zones de présomptions archéologiques** délimitées par arrêté préfectoral n°08-396 du 23 octobre 2008 ont été reportées : à l'intérieur des zones délimitées, tous les projets d'aménagement affectant le sous-sol pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager, ainsi que les déclarations préalables relatives à des piscines, des ravalements et travaux modifiant l'aspect extérieur des bâtiments, des lotissements, des affouillements et exhaussements, l'aménagement d'aires de stationnement ... devront être transmis aux services du patrimoine de la Préfecture afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive.

4. L'encadrement des mutations progressives du tissu urbanisé

Les choix du PADD

La commune de Clonas sur Varèze compte aujourd'hui 624 logements, et prévoit d'en construire une centaine en 12 ans, sans extension de l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, l'évolution de l'espace bâti existant est un enjeu majeur pour la commune. Il se fera pour partie au sein de secteurs de développement qui font l'objet d'OAP, mais aussi de façon diffuse, par découpage parcellaire ou construction sur des parcelles enclavées.

Cette densification devra se faire en tenant compte d'un certain nombre de contraintes, **afin de préserver le cadre de vie des habitants actuels et futurs, et de ne pas aggraver les difficultés actuelles en termes de circulation et de stationnement.**

Les mutations du tissu urbanisé concernent également **l'activité économique** : en lien avec la Communauté de Communes du Pays Roussillonnais, en charge de la compétence économie sur l'ensemble de son territoire, la municipalité de Clonas a souhaité mettre l'accent sur un développement économique équilibré, qui conjugue la **multifonctionnalité des espaces** quand c'est possible, en privilégiant l'implantation d'activités non nuisantes dans le centre du village et la pérennité des activités touristiques existantes, **tout en préservant pour l'avenir des terrains dans la plaine**, pour un développement futur de la zone d'activités Rhône-Varèze, destinée à accueillir des activités incompatibles avec la proximité de l'habitat.

La cohérence avec la délimitation des zones

Pour encadrer les évolutions des zones déjà urbanisées, afin de préserver la qualité de vie des habitants, différents types de zones urbaines ont été définies, avec des destinations différentes.

- Les **zones Ua** correspondent aux secteurs d'habitat ancien (centre bourg et la Rainy) ; y sont autorisées l'habitat, le commerce, les services, les équipements et services publics, les bureaux et autres activités non nuisantes, ainsi que les annexes et extensions des exploitations agricoles existantes, dans une logique de mixité fonctionnelle.
- La **zone Ub** est plus principalement destinée à l'habitat. Dans le secteur le plus central, une **zone Uba** où le commerce et l'artisanat sont autorisés a été créée, en continuité de la zone Ua. Dans le reste de la zone Ub, ces activités sont interdites, à la fois parce qu'elles peuvent générer des nuisances, notamment en augmentant la circulation, mais aussi pour concentrer les fonctions de centralité dans les zones Ua et Uba. Une **petite zone Ubs**, destinée à l'habitat et à l'accueil d'activités de services non nuisantes est créé en complément dans le secteur de St Pierre.
- La **zone Ul** est une zone de loisirs, destinée spécifiquement à l'accueil des équipements d'intérêt collectif à vocation sportive et culturelle : elle englobe le stade, les terrains de tennis, les bâtiments associés (vestiaires...), la future salle festive et les aménagements connexes (parkings notamment). Elle pourra accueillir des logements de fonction, à condition qu'ils soient directement liés aux équipements autorisés dans la zone.
- Les **zones Ni** sont des zones à vocation de loisir, ne comportant que pas ou peu de constructions, et n'ayant pas vocation à se développer de façon significative. Il s'agit d'une part du secteur de l'hôtel et du camping des Nations à proximité de la RN7, d'autre part du site de l'étang de Chuzy. Seules sont autorisées les constructions destinées aux commerces et activités de services destinées à la restauration et à l'hébergement hôtelier et touristique, ainsi que les annexes et les extensions des bâtiments existants dans la limite de 30% du bâtiment principal.
- Les **zones Ue** sont destinées aux activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, susceptibles de générer des nuisances : circulation de poids lourds, activités bruyantes... Ces zones sont situées à l'écart des autres zones urbaines. Elles comprennent deux secteurs avec des règlements différents :
 - Des zones **Ue1**, qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés des zones artisanales de Louze et de St Pierre (soit un total de 10,1 ha). L'extension des bâtiments existants et la densification de ces zones est possible. La création de logements et de commerces y sont interdites, afin d'une part de ne pas dévier la vocation des zones en laissant se créer des zones « mixtes » habitat/activités, sources à terme de conflits d'usage, et d'autre part de concentrer les éventuels commerces dans les zones urbaines existantes (en centre village) ou, le cas échéant, dans les zones commerciales dédiées sur les communes voisines.
 - Des zones **Ue2**, destinées aux activités de stockage de matériaux, où tout nouveau bâtiment est interdit.

Ces zones accueillent aujourd'hui des activités (stockage et traitement de matériaux notamment) ; toutefois en raison de l'isolement de ces terrains au sein des zones agricoles, de leur sensibilité paysagère (vues sur le village de Clonas depuis les principales voies d'accès – RD4 et RD37B), de la présence d'un aléa faible de crue et d'inondation de plaine, et de l'absence de réseau d'assainissement, elles n'ont pas vocation actuellement à accueillir de nouvelles constructions. La RD37b pour la zone nord et la RD4 pour la zone sud constituent des « ruptures » qui marquent physiquement l'arrêt de l'extension des zones d'activités.

Par ailleurs, concernant la zone située à l'ouest de la RD4, elle est incluse dans l'emprise de la future zone d'activité économique Rhône-Varèze, inscrite au SCoT, qui doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble dans la continuité de la zone Rhône Varèze existante de Saint Maurice l'Exil. En attendant, la commune a classé l'essentiel de cette zone en As, de façon à éviter toute construction, y compris agricole, dans la zone. En

effet, l'urbanisation prématurée d'une partie des terrains, sans projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la ZAE, rendrait plus compliqué et plus coûteux l'aménagement cohérent de cette zone. Des études paysagères et de circulation devront notamment être réalisées avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone. En outre l'urbanisation de la zone se fera en toute logique du Sud vers le Nord, en continuité de St Maurice l'Exil.

- Les **zones AU** sont des zones d'urbanisation future, à vocation d'habitat ou d'activités, qui viennent en **extension des zones urbaines actuelles**. Elles comprennent des zones AU indicées (zone AUe à vocation d'activités) et des zones AU « strictes », dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU (autrefois appelées zones « 2AU »).

Concernant le développement économique, la commune s'inscrit dans un territoire plus vaste, au sein duquel des pôles d'activités économiques ont été définis. La Communauté de Communes du Pays Roussillonnais, compétente en matière de développement économique, aménage notamment la zone d'activités Rhône-Varèze, qui s'étend actuellement sur la commune de St Maurice l'Exil et dont l'extension est prévue sur la commune de Clonas-sur-Varèze.

La commune de Clonas souhaite que cette extension se fasse dans des conditions garantissant la qualité des aménagements et la prévention des impacts négatifs sur le territoire, tant en termes de paysage que de circulation (notamment circulation des camions accédant à la future zone Rhône-Varèze depuis la RN7).

Dans ce contexte, la commune a défini 3 zones d'urbanisation future à vocation d'activités dans le secteur de la plaine :

- Une **zone AUe**, qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation : elle s'étend sur 2,1 ha, délimités au nord par la route de la Gare, à l'est par la RD4, au sud par la RD37b et à l'ouest par un sentier de randonnée (chemin de Compostelle). Elle a vocation à accueillir les artisans locaux, sur des lots de 1500 à 5000 m². Elle est implantée en continuité d'une zone d'habitat, et les orientations d'aménagement prennent en compte cette proximité en instaurant notamment des règles de recul pour l'implantation des bâtiments d'activités, et des obligations de plantations.
- Une **zone AU**, dans le prolongement de la zone AUe précédente : elle s'étend sur 1,7 ha. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation à l'issue de la réalisation des équipements nécessaires (voirie d'accès notamment) et suite à la modification ou la révision du PLU. L'objectif est de phaser le développement, pour limiter les investissements publics et conserver l'usage agricole des terrains qui ne seraient pas urbanisés avant plusieurs années.
- A l'extrémité sud-ouest du territoire communal, une **zone AU dans le prolongement de la zone Rhône-Varèze sur la commune de St Maurice l'Exil**. Cette zone AU s'étend sur 8,9 ha, et nécessitera également une modification ou révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation, ainsi que la réalisation des infrastructures nécessaires (voie de desserte, réseau d'assainissement...).

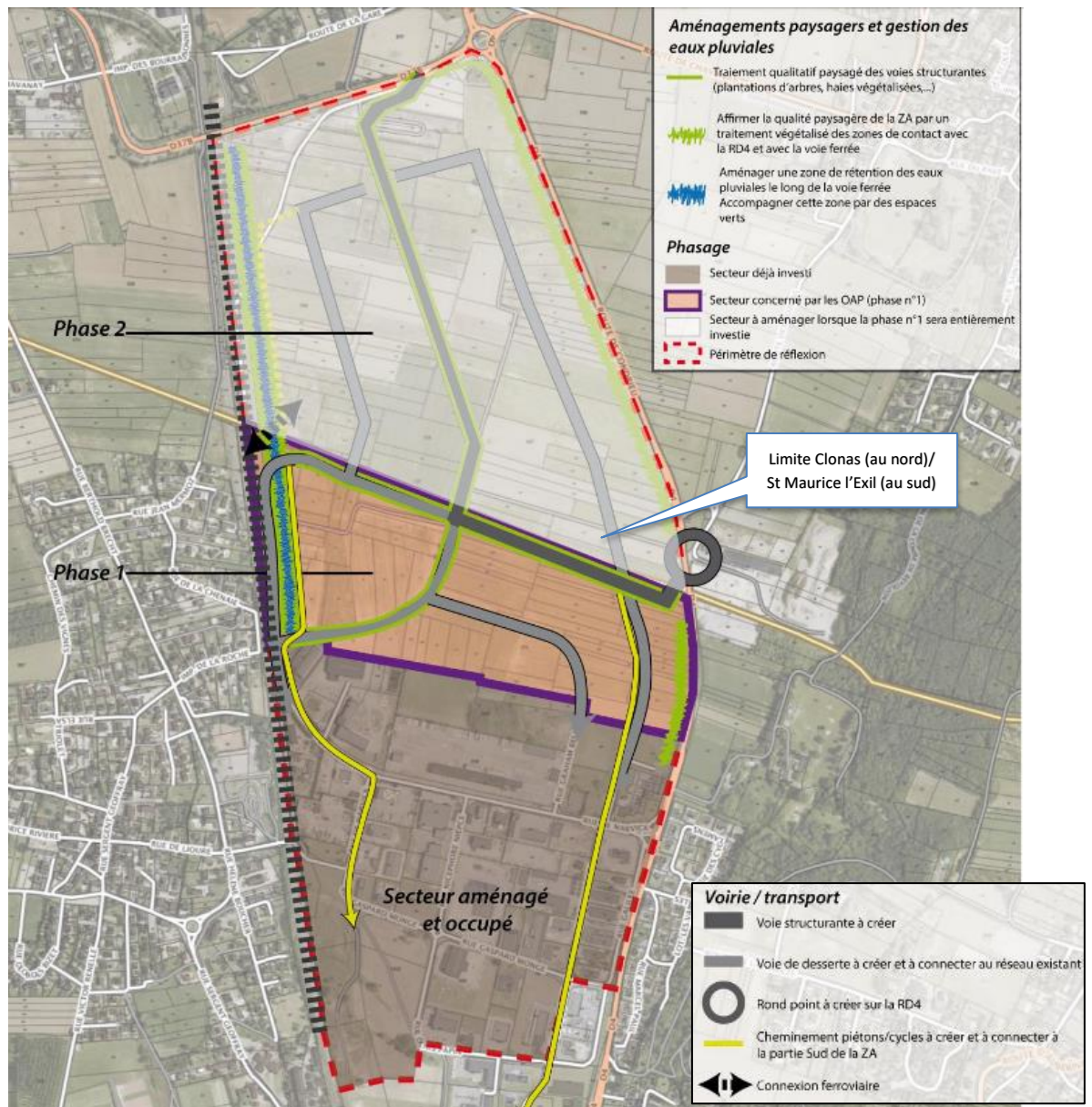
L'extension de la zone d'activités Rhône-Varèze est un projet à long terme, porté par la CCPR, qui prévoit des capacités d'accueil importantes pour les PME-PMI (110 ha au total, dont environ 22 ha restant à aménager sur St Maurice l'Exil et à terme 40 ha supplémentaires sur Clonas sur Varèze). Ce projet est autorisé par le SCot des Rives du Rhône, qui prescrit cependant, avant d'autoriser cette extension :

- l'étude des possibilités de desserte en transports en commun,
- l'élaboration d'un plan de circulation et de desserte pour organiser et limiter les impacts des flux induits sur les tissus urbains proches,
- la réflexion simultanée sur la création de nouveaux logements, équipements et services de proximité, afin de répondre aux besoins de nouveaux actifs,

- la mise en place, sur la base d'un diagnostic du fonctionnement environnemental des espaces concernés, de mesures garantissant la préservation de la trame verte et bleue (corridors écologiques terrestres et aquatiques).

La zone inscrite en AU au PLU correspond à un premier espace de développement possible, en continuité des espaces prévus sur la commune de St Maurice l'Exil, au droit du carrefour entre la RD4 et la route de Clonas, qui devra probablement être réaménagé. Elle permet de mettre en place les outils d'acquisition foncière (Droit de Prémption Urbain) nécessaires à l'émergence du projet. Elle permettra, le cas échéant, les aménagements de voirie qui seraient nécessaires pour la desserte du nord de la zone de St Maurice l'Exil. Elle permettra également aux aménageurs de s'affranchir des limites communales pour la conception des aménagements globaux de la zone.

Extrait de l'OAP n°8 du PLU de St Maurice l'Exil, approuvé en octobre 2016



La cohérence avec le règlement écrit

La **densification** des espaces déjà urbanisés et la **réhabilitation** du bâti existant sont favorisées par un certain nombre de règles :

- En zone Ua (centre-bourg et la Rainy) : hauteur minimale des constructions à usage d'habitation fixée à 6 m à l'égout de toiture, obligation d'implantation dans une bande de 0 à 5 m de la limite d'emprise publique sur rue, autorisation d'implantation jusqu'aux limites séparatives, coefficient d'emprise au sol fixé à 0,70.
- En zone Ub (secteurs de développement résidentiel) : autorisation d'implantation jusqu'à la limite d'emprise publique, autorisation d'implantation jusqu'à l'une des limites séparatives, coefficient d'emprise au sol fixé à 0,60, coefficient de biotope fixé à 30% avec possibilité de prendre en compte les surfaces de toitures végétalisées et les surfaces perméables à l'eau de type enrobés drainants.
- Dans toutes les zones urbaines, extensions autorisées sans restriction autre que celles qui s'appliquent au bâti principal, c'est-à-dire le respect des règles globales d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation vis-à-vis des limites. Dans les zones A et N, les extensions sont autorisées dans la limite de 30%.

Pour **préserver le cadre de vie** des habitants actuels et futurs, dans ce contexte de densification globale des zones urbanisées, des règles ont été définies :

- Pour permettre l'insertion paysagère du bâti : **limitation des hauteurs constructibles** (hauteur maximale à l'égout de toiture ou au sommet d'une toiture terrasse), que ce soit en construction neuve ou en réhabilitation, à 9 m en Ua et 7 m en Ub. Ces maxima correspondent au gabarit moyen du bâti existant dans chacune des zones. Dans les zones A et Ue, la hauteur maximale des constructions à usage d'activité est limitée à 12 m, et celle des habitations autorisées en zone A est limitée à 9 m.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 m sur tout le territoire à l'exclusion des zones Ue où la hauteur maximale est de 12 m pour tous les bâtiments. Dans les zones Ua et Ub, afin de préserver les vues et l'ensoleillement sur les terrains voisins, cette hauteur est réduite à proximité des limites séparatives : la hauteur maximale doit être en tout point égale à la moitié de la distance du point considéré à la limite parcellaire, augmentée de 2,20 m.

- Dans la zone Ub, les possibilités de densification sont limitées par la mise en place d'un **coefficient maximal d'emprise au sol de 0,60** et d'un **coefficient de biotope de 0,30** : il permet d'assurer une part significative d'espace végétalisé dans ces zones où le bâti tend à se densifier.
- **Adoption de règles d'aspect des constructions, afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions** sur l'ensemble de la commune, ou au moins d'éviter les constructions s'écartant trop largement des usages régionaux.

D'une façon générale, le règlement précise : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture.

En cas de déclivité supérieure à 15%, les constructions doivent s'adapter à la pente.

Les annexes doivent être traitées de façon homogène avec la construction principale ou l'ensemble de l'opération. »

- Concernant les toitures : interdiction des toitures à un pan et des toitures-terrasses, sauf si elles sont végétalisées ; pentes de toit comprises entre 30% et 60%, faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment principal ; couverture en matériaux d'aspect tuile canal ou tuile mécanique, de couleur rouge-orangé à brun, ou anthracite (sauf en Ua). Les couvertures d'aspect tôle sont interdites (sauf pour les bâtiments d'activités en zones Ue et A).
- Concernant les façades : interdiction des couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes, et des matériaux d'aspect plastique, contreplaqué, frisée.
- Concernant les ouvertures : adoption d'une règle concernant l'orientation des ouvertures : *« Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité : les proportions des ouvertures doivent être résolument plus hautes que larges. Les ouvertures carrées ou en bandeau sont autorisées pour les ouvertures très grandes (>150 cm) ou très petites (<50 cm). »*
- Concernant les fermetures : sont autorisés les volets battants, pleins ou persiennés. Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de leur intégration au bâti, et notamment de l'intégration des caissons en façade.
- Concernant les piscines : dans toutes les zones, les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites parcellaires, à la fois en raison des risques de déstabilisation des sols et pour assurer une relative quiétude au voisinage.
- Limitation des hauteurs de clôture sur l'espace public à 2,00 m dans toutes les zones à dominante d'habitat. Cette règle générale peut souffrir des exceptions, notamment pour des raisons de sécurité particulières. Elle ne s'applique pas dans le cas de la prolongation de murs de clôture existants d'une hauteur supérieure.

Les difficultés de stationnement justifient la mise en place **d'obligations de création de places de stationnement dans toutes les zones urbaines**, afin de ne pas reporter sur l'espace public (qui dispose globalement de faibles capacités d'accueil) les besoins des nouveaux résidents ou usagers. Dans la zone UI, destinée aux équipements publics, comme dans les zones A et N, l'estimation des besoins de stationnement est laissée à l'appréciation des porteurs de projet, le règlement précisant que « le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques ».

Par ailleurs, afin d'apaiser le trafic automobile, la **largeur des voiries** qui viendraient à être créées a été réduite, passant à 5,5 m, avec une tolérance de plus ou moins 1 m. Cette largeur limitée incite à la réduction de la vitesse. Elle intègre les espaces de circulation pour les piétons et les cycles.

Les **accès aux propriétés privées** depuis l'espace public sont optimisés : « deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions. Un accès unique commun sera imposé pour tous les terrains issus d'une division parcellaire sauf impossibilité technique avérée. » Toutefois afin de garantir la sécurité routière et les bonnes relations de voisinage, « les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. »

Enfin, toujours dans une optique de préservation du cadre de vie, **l'aménagement d'espaces destinés au stockage des conteneurs** (local ou logette extérieure) est imposé pour toute construction ou aménagement de 4 logements au moins.

Pour l'accès à tous à une bonne qualité de desserte en **infrastructures numériques**, le règlement prévoit dans toutes les zones la mise en place de fourreaux adaptés au raccordement aux réseaux haut débit et très haut débit existants ou à venir.

Par mesure d'exception, en raison de la faiblesse des enjeux, un certain nombre de lotissements pourront conserver leur règlement, bien que quelques écarts entre ceux-ci et le nouveau règlement du PLU aient été constatés :

Lotissement	Localisation	Nombre de lots	Date de délivrance du permis d'aménager	Règles différentes de celles du PLU
Saint Pierre	Parcelle AK8	6	Octobre 2016	COS de 0,20
La Côte	La Rainy	6	Février 2016	3 places de parking dont 2 à l'extérieur des lots Constructions surélevées de 40 cm par rapport au TN Hauteur des constructions limitée à 3,50 m Recul d'implantation de 4 m entre lots
La Châtine	Louze AD895	2	Février 2016	COS de 0,20
Le Mas des Sources		4	Juin 2009	2 places de parking (à l'extérieur des lots) Interdiction de découper les lots Constructions surélevées de 40 cm par rapport au TN

Les écarts constatés conduisent à des diminutions des droits à bâtir (hauteurs constructibles plus faibles, COS réduits, reculs plus importants, obligations de création de places de stationnement plus élevées). Toutefois compte-tenu du petit nombre de logements concernés, et surtout de l'absence de lots non bâtis au sein de ces lotissements **la commune ne souhaite pas mettre en conformité les règlements des lotissements avec le PLU.**

La nécessité des OAP

Dans les OAP à vocation principale d'habitat, en complément de ces règles générales, des principes d'intégration urbaine et de desserte ont été instaurés, de façon à ne pas créer de rupture entre le bâti existant et le bâti à créer :

- Toutes les OAP comprennent des orientations concernant le gabarit des constructions, et notamment « le respect des gabarits existants ». L'OAP N°1 précise les attendus : R+2 pour les logements collectifs, R+1+ comble pour les logements intermédiaires, R+1 pour les logements individuels.
- Création d'une sortie unique sur la rue du 11 novembre dans l'OAP du centre bourg, afin de limiter le trafic interne à la zone et ainsi de créer de bonnes conditions de sécurité. Priorité sera donnée aux déplacements piétons, en créant des continuités piétonnes là où les véhicules ne pourront accéder qu'en impasse. Sur ces voiries internes, la vitesse sera limitée à 20 ou 30 km/h.
- Desserte en impasse des constructions prévues dans les OAP 2 (« extension du centre »), 3 (« route d'Auberives ») et 4 (« rue des Cèdres »), afin de limiter les débouchés sur la RD37b et d'empêcher le trafic de transit dans ces zones d'habitat où les voiries mixtes sont privilégiées ; en revanche des continuités piétonnes seront assurées pour permettre la traversée des secteurs d'OAP 2 et 3.
- Création de stationnement public dans l'OAP du centre bourg :
 - Une quinzaine de places au nord, à proximité de l'entrée des écoles qui sera déplacée ;
 - Une quinzaine de places au sud, à l'arrière de la mairie, plutôt à destination du personnel des équipements publics (mairie, école, restaurant scolaire...)

Par ailleurs, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont également été définies pour l'extension de la zone d'activité de St Pierre (OAP n°7).

Les orientations portent sur l'organisation de la desserte, sur l'organisation interne du site (bâtiments de 500 à 1000 m² sur lots de 1500 à 5000 m², destinés à une demande d'artisans locaux), et sur l'intégration paysagère du bâti (hauteur maximale fixée à 12 m, coefficient d'emprise au sol de 0,60, plantations matérialisant des ilots, implantation formant alignement côté RD37b pour créer un effet vitrine). Les orientations ont été définies globalement, de façon à avoir une vision d'aménagement cohérente du site. Toutefois celui-ci sera aménagé en deux temps : la tranche Est constitue une zone AUe, ouverte à l'urbanisation, la tranche Ouest est classée en zone AU « stricte », elle nécessitera une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Concernant la desserte interne au site, elle avait tout d'abord été envisagée en impasse, de façon à préserver les habitations de la route de la Gare vis-à-vis du trafic. Compte-tenu de la situation d'une partie de la zone à moins de 2 km des réacteurs de la centrale nucléaire de St Maurice St Alban, une desserte en bouclage a finalement été préférée, de façon à permettre en cas de besoin une évacuation plus fluide de la zone. Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la 2^{ème} tranche du site, une réflexion complémentaire sera à mener sur la desserte interne, en fonction des besoins des entreprises installées sur la zone.

5. La promotion d'un urbanisme durable et économe en énergie

Les choix du PADD

La municipalité souhaite orienter l'urbanisation vers une meilleure prise en compte de l'environnement dans toutes ses dimensions. Il s'agit de préoccupations globales, qui ne résultent pas systématiquement d'un diagnostic spécifique à l'échelle de la commune. Les orientations du PADD portent ici à la fois sur l'espace urbanisé actuel, soumis à des évolutions progressives, et sur les espaces d'urbanisation future.

Plusieurs thématiques sont évoquées :

- Les **déplacements** : limiter les besoins de déplacements et favoriser les déplacements doux.
- L'**énergie** : réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre ;
- La **biodiversité** : accueillir et préserver la biodiversité dans le tissu urbain, notamment en conservant une surface minimum de jardins et d'espaces non bâtis dans les secteurs résidentiels et en promouvant des plantations diversifiées et adaptées au territoire ;
- Le **cycle de l'eau** : prendre en compte la présence de l'eau, du point de vue de la gestion des eaux pluviales, de la prévention des risques naturels et de la préservation de la ressource en eau potable ;

La cohérence avec le règlement

La question des **déplacements** a sous-tendu les réflexions sur la localisation des secteurs préférentiels de développement : ainsi les principales opérations de logements envisagées sont situées à proximité immédiate des équipements (pour les OAP 1 et 2) ou accessibles à pied (OAP 3 et 4 situées à moins de 300 m de l'école). Ainsi les trois quart des logements prévus dans les opérations groupées sont situés à moins de 300 m de l'école.

Les projets antérieurs de création de secteurs de développement situés à distance du centre bourg et de ses équipements (notamment dans le secteur des Fenouillères sur la route d'Auberives) ont été reportés au-delà de l'échéance de ce PLU.

Par ailleurs diverses mesures permettent de favoriser les déplacements doux :

- **Création d'emplacements réservés afin de créer des cheminements piétons et cycles.**

emplacement réservé	bénéficiaire	surface approximative	objectif
n°1	commune	550 m ²	permettre une liaison piétonne directe depuis le centre bourg vers les équipements sportifs
n°2	commune	330 m ²	permettre une liaison piétonne directe entre le parvis de l'église et le cimetière
n°3	commune	320 m ²	permettre une liaison piétonne directe entre la place de la mairie et la rue de Bourbourey
n°4	commune	270 m ²	permettre une liaison piétonne directe entre la rue du 11 novembre et la route d'Auberives
n°5	commune	260 m ²	permettre une liaison piétonne directe depuis le centre bourg vers les équipements sportifs (prolongation de l'ER n°1)
n°6	commune	1000 m ²	créer une voirie pour la desserte de l'OAP du chemin de la Cote
n°7	commune	620 m ²	permettre une liaison piétons et cycles entre les équipements sportifs et l'arrêt de bus de St Pierre
N°8	commune	1800 m ²	créer une voirie pour sécuriser la desserte des habitations du secteur de Louze, depuis la rue de Bourbourey
N°11	commune	850 m ²	permettre une liaison piétons et cycles le long de la route de la Varèze jusqu'à l'arrêt de bus de St Pierre

- Obligation, dans les bâtiments d'habitation de plus d'un logement et prévoyant un garage ou espace de stationnement réservé aux seuls occupants de l'immeuble, de prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des cycles non motorisés, à hauteur de 1 place de 1,5 m² par tranche entamée de 50 m² de Surface de plancher créée.

Les règles relatives à la réduction des besoins de déplacements et à l'augmentation des déplacements doux permettront également de **diminuer les consommations énergétiques**. Le développement de l'habitat collectif et groupé permettra de réduire les consommations pour le chauffage.

D'autres règles relatives à la production d'énergies renouvelables sont inscrites dans le règlement ; celui-ci facilite l'implantation d'équipements de **production d'énergies renouvelables**, en n'instaurant pas de règles spécifiques qui viendraient contraindre l'implantation de panneaux solaires notamment. Seule l'implantation d'éoliennes est limitée, en raison des nuisances au voisinage qu'elles peuvent générer.

Pour traduire les orientations relatives aux autres thématiques, des règles particulières ont été inscrites dans le règlement :

- **Pour l'amélioration de la biodiversité** : outre les zonages N et Nco des espaces naturels hors agglomération, des règles permettent de favoriser une meilleure biodiversité dans l'espace urbanisé :
 - En zone Ub (y compris Uba/Ubs), un **coefficient de biotope de 0,30** est mis en place : il permet d'assurer une part significative d'espace végétalisé dans les zones résidentielles.

Afin de permettre une application souple de ce principe, les surfaces perméables à l'air et à l'eau et les toitures végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces. Chaque type de surface se verra alors attribuer un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à un espace équivalent en pleine terre.

Type de surface	Coefficient de biotope	Surface équivalente en pleine terre pour 100 m ²
Sol imperméabilisé en asphalte, béton, bitume...	0	0
Surface perméable à l'eau et l'air (ex : dallage non jointif sur couche de gravier/sable)	0,3	30 m ²
Surface perméable à l'eau et à l'air et végétalisée (ex : pelouse sur treillis...)	0,5	50 m ²
Toitures végétalisées	0,7	70 m ²
Sol en pleine terre	1	100 m ²

- Dans toutes les zones, le règlement précise en outre que les boisements ou arbres existants doivent être respectés sauf en cas d'impératifs techniques, et que les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées et plantées.

Toutes les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) doivent être réalisées avec des essences locales variées. Les haies monospécifiques sont interdites. Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée. Cette liste s'inspire des préconisations du Conseil Départemental de l'Isère (*source : Planter des haies champêtres en Isère, Conseil Général de l'Isère, Service environnement*). Les prunus ont été écartés en raison des risques de parasites qu'ils véhiculent.

- Pour prévenir les invasions végétales, il est précisé dans toutes les zones que les apports de terre végétale doivent être réduits au minimum, que les résidus d'arrachage doivent porter en déchetterie, et en aucun cas laissés sur place, que la mise à nu des sols pendant plus d'une année est interdite.

■ Pour la prise en compte du cycle de l'eau :

- Les périmètres de protection des captages d'eau potable ont été reportés sur le plan de zonage, et les règles afférentes figurent en annexe au PLU, avec l'ensemble des servitudes d'utilité publique.
- Les zones inondables et de ruissellement ont été identifiées par la carte d'aléas (*source : Alpes GéoConseil, 2010*). Sont reportées sur le plan de zonage les secteurs inconstructibles et les secteurs constructibles avec prescriptions. Les règles correspondantes sont reportées dans le règlement écrit, au chapitre « règles communes à toutes les zones ».
- En outre, les règles issues du zonage des eaux pluviales, fruit du travail de la CCPR dans un souci d'homogénéité du territoire (cf dossier de zonage d'assainissement en annexe) ont également été intégrées dans le règlement écrit, au chapitre « règles communes à toutes les zones » :
 - Pour toute extension ou création nouvelle d'un bâtiment d'une superficie supérieure à 20 m², il est imposé un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures d'un volume minimal de 0,2 m³ par tranche de 10 m² ;
 - Pour tout projet (construction neuve ou travaux sur l'existant) qui engendre une augmentation de la surface imperméabilisée, les prescriptions à respecter sur le territoire de la commune sont les suivantes :
 - pour toutes les pluies inférieures à 15 mm, les eaux pluviales sont infiltrées en totalité,
 - pour les pluies comprises entre 15 et 25 mm, les eaux pluviales sont infiltrées avec éventuellement une rétention locale,
 - pour les pluies au-delà de 25 mm, un rejet à débit limité (hors réseau unitaire) peut être envisagé à hauteur de 1 l/s/ha aménagé, sous réserve de l'accord du gestionnaire. »

Par ailleurs deux emplacements réservés sont créés, au bénéfice de la CCPR compétente en la matière, pour permettre l'aménagement de bassins de rétention à l'amont des zones urbanisées de la commune. La localisation et l'emprise de ces bassins ont été définies dans le cadre de la définition du schéma des eaux pluviales de la commune.

emplacement réservé	bénéficiaire	surface approximative	objectif
n°9	CCPR	4780 m ²	Créer un bassin de rétention à l'amont de la Rainy
n°10	CCPR	2150 m ²	Créer un bassin de rétention à l'amont du village

PARTIE 4 : EFFETS DU PLU SUR **L'ENVIRONNEMENT**

1. Articulation avec les documents supra-communaux

1.1 Compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône

Le PLU de Clonas-sur-Varèze doit être compatible avec le SCoT des Rives du Rhône, approuvé le 30 mars 2012, qui intègre les documents de planification supérieurs qu'il doit prendre en compte ou auxquels il doit lui-même être compatible.

Le SCOT est présenté dans le présent document au chapitre 1 paragraphe 1.3 page 8.

Les principales orientations du SCOT et leur intégration dans le PLU sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Le SCOT	Le PLU
Un maximum de 5,5 logements/an/1000 habitants hors bonnes pratiques ⁵ peut être construit dans des espaces potentiels d'extension urbaine, qui devront se situer en continuité de l'urbanisation existante.	Prévoit 115 logements sur 12 ans, dont une dizaine de logements en réhabilitation, et y compris du logement intergénérationnel dans l'OAP du centre-bourg.
Parmi ces constructions nouvelles, 10% au minimum doivent être des logements locatifs abordables.	Dans les secteurs d'OAP, 15% des logements seront des logements abordables (soit 11% du total des logements envisagés, hors réhabilitations) : - 25% dans l'OAP n°1 (soit 8 à 9 logements) - 25% dans l'OAP n°5 (soit 3 logements)
Une densité minimale de 20 logements/ha en moyenne doit être respectée.	Densité en OAP : 26 logements /ha Densité hors OAP : 7 logements /ha Moyenne : 16 logements /ha (beaucoup de parcelles en diffus où il est difficile de faire de la densité)
Les espaces agricoles stratégiques du plateau de Louze sont à préserver	L'ensemble des espaces agricoles du plateau sont classés en zone A.
La vallée de la Varèze, corridor écologique, doit faire l'objet d'un zonage spécifique afin de la préserver de toute construction nouvelle.	Le corridor écologique est zoné en Nco, avec un règlement qui interdit « toutes constructions, clôtures, installations, de nature à faire obstacle à la libre circulation de la faune ». Il n'y a pas actuellement de construction dans la zone concernée, les extensions et les annexes ne peuvent donc y être autorisées.
Poursuite de l'aménagement de la Zone d'Activité Economique « Rhône Varèze », de rayonnement intercommunal, pour laquelle une réserve de près de 50 ha est identifiée à Clonas-sur-Varèze. Cette extension est conditionnée par l'étude des possibilités de desserte en transports en communs et l'élaboration d'un plan de circulation et de desserte, afin d'organiser et limiter les impacts des flux induits sur les secteurs urbains proches.	La zone d'activités de St Pierre constitue l'amorce nord de la zone Rhône-Varèze, en continuité des espaces d'activités existants sur Clonas. Au sud, 8,9 ha sont également classés en AU, de façon à pouvoir initier le développement de la zone, en continuité avec celle de St Maurice l'Exil.

⁵ Opérations de logements pour les personnes âgées, ou logements locatifs abordables dépassant l'objectif fixé par le SCoT, ou réhabilitations, ou concept novateur dans la limite de 50% du volume alloué.

1.2 Compatibilité avec le SDAGE Rhône Méditerranée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée (SDAGE) 2016-2021 et le Programme de mesures qui l'accompagne ont été arrêtés par le Préfet coordonnateur de bassin le 3 décembre 2015 et sont entrés en vigueur le 21 décembre 2015. Ils fixent la stratégie 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques ainsi que les actions à mener pour atteindre cet objectif.

Le SDAGE retient 9 orientations fondamentales :

0. S'adapter aux effets du changement climatique
1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
3. Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
4. Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
6. Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
7. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
8. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le programme de mesures prévoit pour le secteur Bièvre Liers Valloire, auquel est rattaché la vallée de la Varèze (territoire RM_08_03) des opérations de restauration physique des cours d'eau et d'aménagement des ouvrages, afin de restaurer les continuités écologiques et l'équilibre sédimentaire des cours d'eau, des mesures de réduction des pollutions diffuses par les pesticides et des pollutions ponctuelles, ainsi que des mesures d'économie d'eau dans les domaines de l'agriculture, de l'industrie et des particuliers.

➤ **Le PLU de Clonas sur Varèze adopte différentes mesures importantes pour la préservation des milieux aquatiques de son territoire, en conformité avec les orientations du SDAGE :**

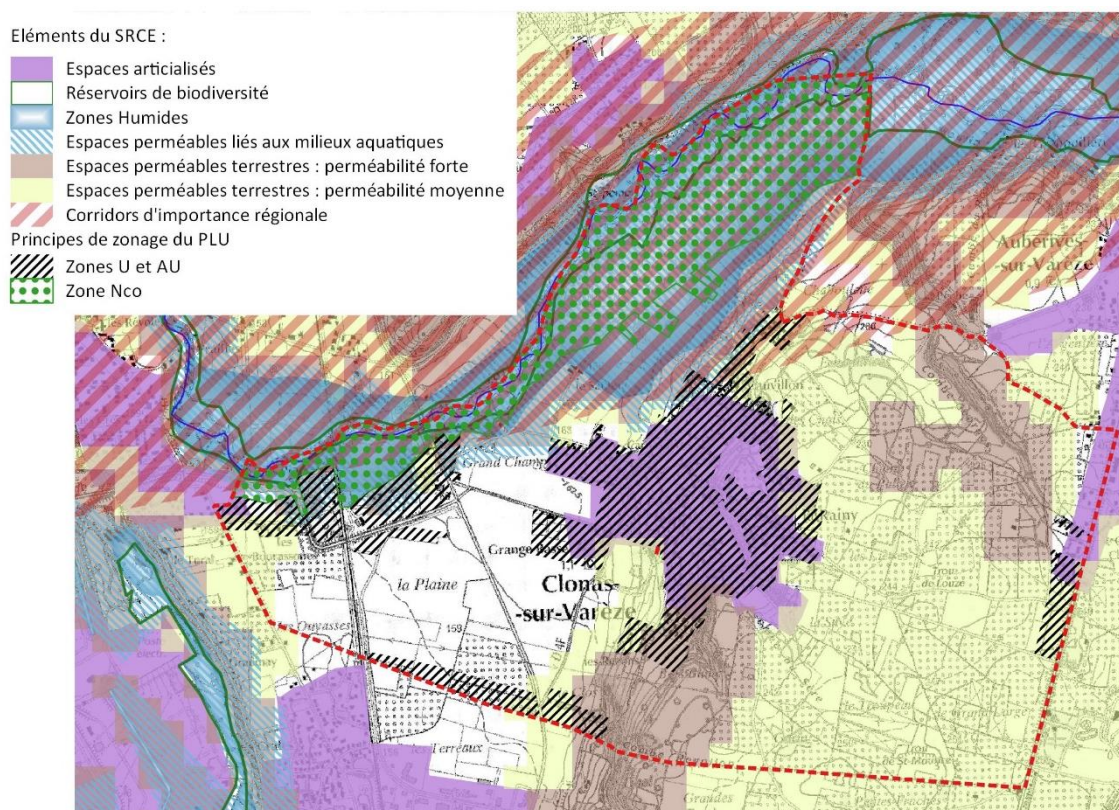
- L'inscription de la vallée de la Varèze en zone N et Nco.
- Le classement de l'ensemble des zones humides identifiées, en zone naturelle N/Nco ou en zone agricole inconstructible As. Les zones humides inventoriées sont reportées sur le plan de zonage, et le règlement précise : « à l'intérieur des périmètres identifiés, toutes constructions ou utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides sont interdites. En particulier sont interdites toutes les interventions contribuant à l'assèchement (drainage, exhaussement, affouillement, forages), à la mise en eau, au remblai (dépôt de matériaux) ou à l'imperméabilisation des sols. »
- La localisation de l'essentiel du potentiel constructible dans les secteurs desservis en assainissement collectif, et la vérification des capacités de la ressource en eau potable.

1.3 Prise en compte du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) de Rhône-Alpes

Le Conseil Régional de Rhône-Alpes a adopté le 19 juin 2014 son Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Celui-ci définit, à l'échelle régionale, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques à préserver ou à remettre en bon état. Il définit également des « espaces perméables », terrestres ou liés aux milieux aquatiques, qui permettent d'assurer la cohérence de la Trame verte et bleue, en complément des corridors écologiques, en traduisant l'idée de connectivité globale du territoire. Ils sont globalement constitués par une nature dite « ordinaire » mais indispensable au fonctionnement écologique du territoire régional.

Sur le territoire de Clonas-sur-Varèze, il retient les espaces classés en ZNIEFF de type 1 (bords de la Varèze) comme réservoirs de biodiversité, et considère que les espaces agricoles du plateau de Louze sont des espaces perméables de forte perméabilité. Il inscrit un fuseau de corridor écologique d'importance régionale à remettre en bon état au niveau de la vallée de la Varèze. Ce fuseau est important notamment pour les échanges génétiques entre les populations de grands mammifères des secteurs du Pilat en rive droite du Rhône et de Bièvre-Liers en rive gauche.

Schéma régional de cohérence écologique et zonage du PLU



➤ Les orientations du SRCE sont traduites dans le PLU :

- Les éléments de la trame verte et bleue (zones humides, cours d'eau) sont identifiés sur le plan de zonage et font l'objet de réglementations particulières.
- Les zones U et AU, destinées à l'urbanisation, sont situées dans ou en continuité immédiate des espaces artificialisés.
- Le corridor écologique à remettre en état est inscrit au plan de zonage :
 - l'ensemble de la forêt alluviale de la Varèze est classée en Nco, où « toutes constructions, clôtures, installations, de nature à faire obstacle à la libre circulation de la faune sont interdites ».
 - Le reste de la zone humide de la Varèze (prairies et secteurs cultivés) est classé en zone As, agricole strict, où aucune construction nouvelle n'est autorisée.

1.4 Prise en compte des Plans Climat Energie Territoriaux

La Communauté de communes du Pays Roussillonnais s'est dotée d'un plan Climat Énergie Territorial (PCET) pour la période 2014 - 2017, afin de limiter ses émissions de gaz à effet de serre. Le PCET de la CCPR est avant tout une démarche interne, centrée sur son patrimoine et ses services. Un bilan carbone a été réalisé. Ce dernier comptabilise les émissions de gaz à effet de serre produites par les biens et services. Trois principaux postes sont concernés : le traitement des déchets ménagers et assimilés (47%), les équipements communautaires (24%) et les déplacements (agents, usagers et visiteurs = 19%).

16 actions prioritaires ont été identifiées selon l'importance du gain en CO₂, du coût et des moyens humains mobilisés. La majorité d'entre elles sont déjà opérationnelles et se renforcent : la mise en place d'un transport en commun (le réseau TPR), le développement de la collecte sélective et la rénovation des bâtiments intercommunaux.

Le Département de l'Isère s'est également engagé à élaborer un plan climat-énergie territorial à l'échelle du département, soit un Plan Climat Energie Départemental (PCED).

Le Schéma régional Rhône-Alpes climat air énergie a quant à lui été adopté en 2014. Ce document, élaboré conjointement par la Région et l'Etat, fixe l'objectif de réduire de 21 % la consommation d'énergie primaire, de 30 % l'émission de gaz à effet de serre et d'augmenter la part des énergies renouvelables de 30 % d'ici 2020. Il précise aussi les orientations et les principaux modes d'action à mettre en œuvre pour parvenir à ces engagements. Le Schéma concerne également la qualité de l'air respiré par les Rhônalpins. Trafic routier, chauffage au bois ont un fort impact sur la santé des Rhônalpins, notamment dans les grandes agglomérations et les vallées alpines.

- **Le PLU de Clonas-sur-Varèze prend en compte les objectifs des PCET** principalement en localisant le développement à proximité des équipements pour réduire les déplacements et en faisant le choix de s'orienter vers des formes d'habitat plus denses, avec un développement significatif de l'habitat collectif et groupé qui permettra de réduire les consommations pour le chauffage.

1.5 Prise en compte des Schémas des carrières

Un Schéma Régional des carrières est en cours d'élaboration pour la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Le Schéma Départemental des carrières de l'Isère, approuvé en 2004, a permis de définir des zones à éléments favorables (ZEF), dans lesquelles les exploitations actuelles et anciennes témoignent de l'exploitabilité du matériau, des zones à préjugés favorables (ZPF) qui correspondent au prolongement géologique des ZEF, et des zones hétérogènes (ZH), a priori peu favorables à l'exploitation de matériaux.

La commune de Clonas sur Varèze est implantée pour partie sur une zone à préjugés favorables (présence de sables et graviers alluvionnaires au niveau de la vallée de la Varèze et de la plaine) et pour partie sur une zone hétérogène (le coteau et le plateau de Louze).

Aucune gravière ni carrière n'exploite ces matériaux sur le territoire communal. Il n'y a pas de projet d'exploitation de carrière connu sur la commune, et aucune carrière n'est inscrite au schéma départemental des carrières.

- **Aucune carrière n'est identifiée sur le territoire communal. Les carrières sont interdites dans toutes les zones.**

1.6 Le Plan régional de l'agriculture durable 2012-2019

Le plan régional de l'agriculture durable (PRAD) a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 février 2012. Créé par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, le PRAD fixe les orientations stratégiques de l'État pour l'agriculture et l'agroalimentaire, et les traduit en projets opérationnels.

L'objectif de ce plan est de permettre à l'agriculture et à l'agroalimentaire de répondre à un triple défi : le défi alimentaire, le défi territorial et le défi environnemental, dans un contexte socio-économique en changement.

Il cible trois ambitions majeures :

- Améliorer le revenu et les conditions de travail des exploitations agricoles rhônalpines,
- Contribuer à un développement durable des territoires, intégrant les enjeux environnementaux, économiques et sociaux,
- Consolider la nouvelle gouvernance des politiques agricoles et agroalimentaires de l'État.

Il comprend 4 enjeux principaux :

- Intégrer et développer les activités agricoles et agroalimentaires dans les territoires rhônalpins,
- Améliorer la performance économique des exploitations agricoles dans le respect des milieux naturels,
- Garantir et promouvoir une alimentation sûre, de qualité, source de valeur ajoutée et de revenu pour les agriculteurs et les transformateurs rhônalpins,
- Faciliter l'adaptation de l'agriculture rhônalpine aux changements et accompagner ses évolutions.

- **Le PLU de Clonas-sur-Varèze prend en compte les enjeux agricoles** en classant l'intégralité des espaces agricoles du plateau de Louze en terres agricoles (zone A), où toute construction à l'exclusion des bâtiments agricoles est interdite, et en renforçant la protection des espaces de la plaine de la Varèze, classés en zone agricole inconstructible (zone As) pour des raisons paysagères et de prévention des risques.

2. Incidences du PLU sur l'environnement et mesures adoptées pour limiter les impacts négatifs

2.1 Synthèse des orientations du PLU susceptibles d'avoir un effet sur l'environnement

La réalisation de l'ensemble des constructions à vocation d'habitat autorisées au PLU entrainerait les évolutions suivantes :

	1990	1999	2009	2014	hypothèse 2030
Population	1056	1281	1470	1506	1700
Taux d'occupation moyen	3.10	3.00	2.78	2.61	2.45
Résidences principales	343	430	528	577	694
Résidences secondaires + logements vacants	24	18	35	47	35
Logements à construire (neufs)					105

L'objectif de population fixé par la commune, en cohérence avec le SCoT, est de 1700 habitants ; le nombre de logements à construire entre 2018 et 2030 est alors estimé compris entre 100 et 110, avec un taux d'occupation moyen des logements qui se stabilise autour de 2,45. On considère également que le nombre de logements vacants et de résidences secondaires diminue légèrement, compte tenu de la tendance à la réhabilitation des logements anciens.

- Ainsi, les principaux effets du PLU sur l'environnement seront liés à l'arrivée d'une population d'environ 190 habitants supplémentaires (soit une augmentation de 13% de la population).
- Compte-tenu des effets du desserrement des ménages, liés au vieillissement, la construction de 100 à 110 logements sera nécessaire.

Localisation du développement

Près de 3 logements sur 4 seront réalisés dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les secteurs concernés sont détaillés ci-dessous.

Bilan des constructions rendues possibles par le PLU :

	Secteur	Zone	Nb lots	Surface	Nb max. logements	Densité moyenne (nb logements /ha)
Constructions en diffus	Le Bourg / la Rainy	Ua/Ub	15	30 000 m ²	21	7
	St Pierre	Ub	2	2 600 m ²	2	
	TOTAL			32 600 m²	23	
Constructions dans les secteurs d'OAP	N°1 - Centre	Ua		9 000 m ²	35	26
	N°2 - Extension	Ua		2 600 m ²	6	
	N°3 – Route d'Auberives	Ub		7 500 m ²	15	
	N°4 – Rue des Cèdres	Uba		3 100 m ²	6	
	N°5 – Route des Rozons	AU		4 700 m ²	10	
	N°6 – Chemin de la Cote	AU		5 000 m ²	10	
	TOTAL			31 900 m²	82	
TOTAL SUR PARCELLES NON URBANISEES EN 2016				64 500 m²	105	16

Le développement pour l'habitat est réalisé en densification (constructions dans les « dents creuses »).

Les seules extensions de la surface urbanisée sont liées à l'extension des zones d'activités :

- Zone de St Pierre, parcelles disponibles dans la zone déjà urbanisée : 1,8 ha
- Zone artisanale de St Pierre, urbanisation future 1^{ère} tranche : 2,1 ha
- Zone artisanale de St Pierre, urbanisation future 2^{ème} tranche : 1,7 ha
- Zone Rhône Varèze urbanisation future : 8,9 ha

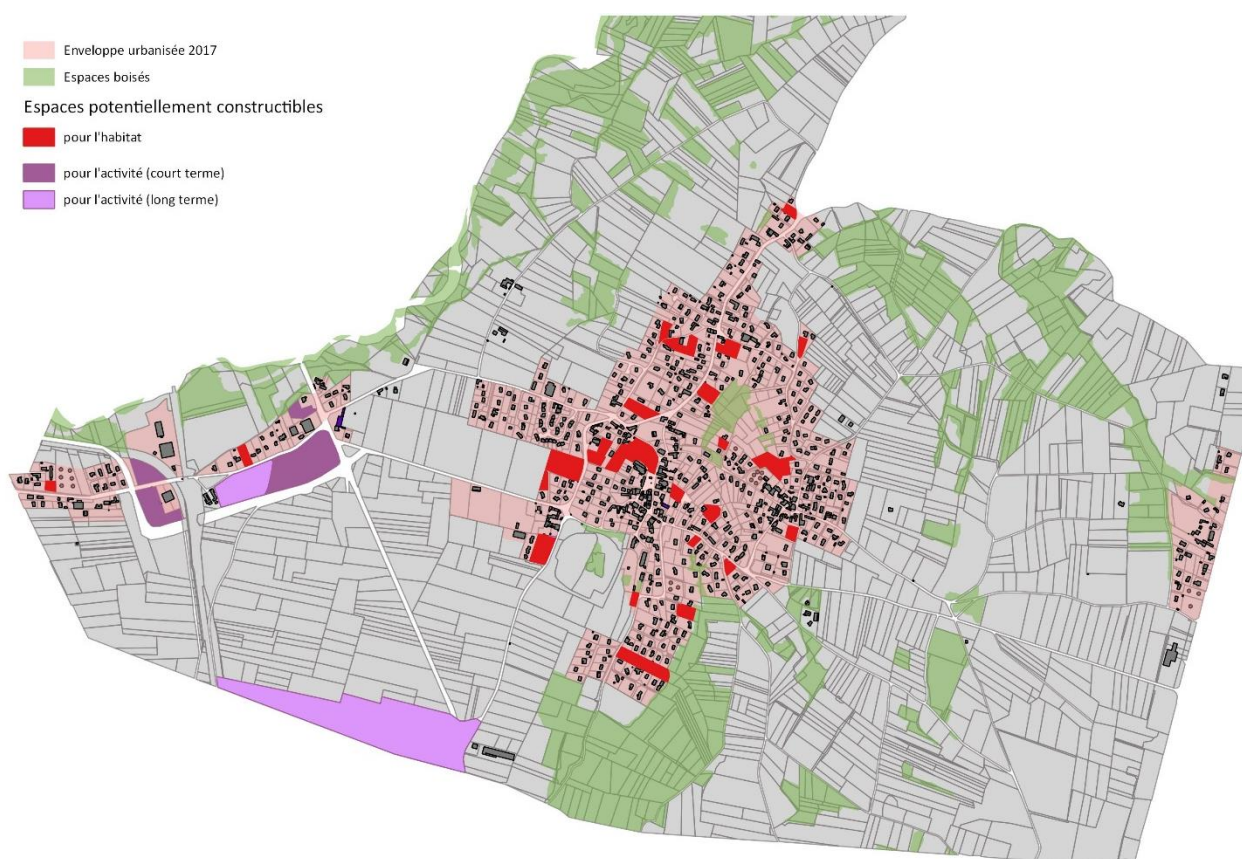
La seconde tranche de la zone artisanale de St Pierre et la zone Rhône Varèze sont classées en zones AU « strictes », non ouvertes à l'urbanisation, dans l'attente d'une modification de PLU qui en précisera les orientations d'aménagement.

Effets du PLU en matière d'étalement urbain

- **L'impact du PLU en termes de consommation d'espace est faible pour l'habitat puisque toutes les constructions se feront densification.**
- **Pour l'activité économique, 3,9 ha supplémentaires seront potentiellement consommés dans la première période de mise en œuvre du PLU, puis 10,6 ha dans une seconde période après modification du PLU, soit un total de 14,5 ha.**

Ces extensions urbaines sont localisées sur la carte ci-dessous.

Potentialités des zones urbaines et à urbaniser de la commune



2.2 Incidences du PLU sur les milieux physiques

Les sols

Les zones constructibles destinées à l'habitat sont situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Elles sont situées pour l'essentiel sur des terrains à faible pente, et ne nécessiteront pas de terrassement significatif. Les secteurs les plus pentus, dit « la côtière », ont été classés en zone N, à vocation naturelle, compte-tenu des risques de glissement de terrain.

Toutefois, les constructions entraîneront une certaine imperméabilisation des sols, notamment par la construction de bâtiments et de voiries. Le règlement préconise de limiter l'imperméabilisation des sols dans toutes les zones. Dans la zone Ub/Uba/Ubs, qui est la zone la plus étendue, le règlement impose un coefficient de pleine terre de 30%.

Par ailleurs, dans toutes les zones, le règlement limite les remblais et déblais à ceux qui sont nécessaires pour la création d'une terrasse contiguë au bâtiment principal, limitée à 5 m à partir de la façade de la construction. Ces terrasses pourront être soutenues par des talus végétalisés ou des murs de pierre ou réalisés dans le même matériau que la construction.

- **Les impacts sur les sols seront principalement liés à l'imperméabilisation des secteurs de développement, qui sera limitée, dans la plupart des secteurs d'habitat, par l'application d'un coefficient de pleine terre.**

Les cours d'eau

Le projet n'envisage aucun développement urbain à proximité de la Varèze, qui est le seul cours d'eau du territoire. L'ensemble des espaces riverains de la Varèze sont classés en Nco, zone naturelle de corridor écologique, où toute construction est interdite par le règlement, y compris les annexes et extensions. Il n'y a pas de constructions dans cette zone, à l'exclusion du local technique lié au captage d'eau potable de la Varèze.

Par ailleurs, les espaces riverains de la Varèze sont classés en zone C3 de la carte d'aléa (zones de risque fort de crue rapide), ce qui induit l'inconstructibilité de la zone.

Pour des raisons de lisibilité, il n'a ainsi pas été jugé utile d'inscrire sur les berges de la Varèze une bande de recul inconstructible qui n'apporterait pas de protection supplémentaire à ces espaces.

Dans la même logique, les thalwegs secs (combes qui descendent du plateau de Louze), situés en zone agricole A ou naturelle N, sont classés en zone de risques faibles à fort de ruissellement (V1, V2, V3) et ponctuellement en zones de glissement de terrain (G1, G2, G3) de la carte d'aléa. Le règlement du PLU reprend sur ces secteurs les prescriptions du « Guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme » élaboré par le DDT de l'Isère en 2009. Ainsi dans les zones d'aléa fort de ruissellement sont interdites « toutes nouvelles constructions, travaux, aménagements et installations sauf exception ; les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructure de desserte après étude d'incidence ; les aires de stationnement, le camping caravanning ».

Concernant le canal de la Varèze, qui a fait l'objet d'une DUP, la servitude d'entretien est rappelée au règlement : une zone dégagée de 4 mètres à partir de la rive doit être maintenue de part et d'autre du canal ; à l'intérieur de celle-ci toute nouvelle construction, toute élévation de clôture et toute plantation est soumise à autorisation préfectorale.

- **L'espace de respiration des cours d'eau est préservé par le PLU et celui-ci sera sans effet sur les cours d'eau.**

La gestion des eaux pluviales

Les modalités de gestion des eaux pluviales ont été définies dans le schéma des eaux pluviales de la commune, élaboré en 2017, validé en 2017 par la Communauté de Communes du Pays Roussillonnais en complément du travail réalisé en 2012 par le bureau d'études Réalités Environnement.

Ces modalités sont reprises dans le règlement. Elles sont les mêmes pour toutes les zones :

- Pour toute extension ou création nouvelle d'un bâtiment d'une superficie supérieure à 20 m², il est systématiquement imposé un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures d'un volume minimal de 0,2 m³ par tranche de 10 m².
- L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée par les aménageurs. Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante le rejet des eaux pluviales s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. Si le rejet ne peut être effectué vers le milieu naturel, les eaux pluviales seront orientées vers un réseau séparatif eaux pluviales.
- Pour tout projet (construction neuve ou travaux sur l'existant) qui engendre une augmentation de la surface imperméabilisée, les prescriptions à respecter sur le territoire de la commune sont les suivantes :
 - pour toutes les pluies inférieures à 15 mm, les eaux pluviales sont infiltrées en totalité,
 - pour les pluies comprises entre 15 et 25 mm, les eaux pluviales sont infiltrées avec éventuellement une rétention locale,
 - pour les pluies au-delà de 25 mm, un rejet à débit limité (hors réseau unitaire) peut être envisagé à hauteur de 1 l/s/ha aménagé, sous réserve de l'accord du gestionnaire. »

➤ **Compte-tenu de la sensibilité du site au ruissellement et aux inondations, le PLU met en place des modalités de gestion des eaux pluviales qui permettront de ne pas aggraver la situation.**

Les ressources en eau souterraine

Deux captages d'eau potable sont situés sur la commune :

- Le captage des Bourrassones, appartenant au SIEGB, qui n'est pas exploité à l'heure actuelle mais pour lequel des périmètres de protection immédiat, rapproché et éloignés ont été définis ;
- Les captages de la Varèze, qui ont fait l'objet d'une DUP en 2000, et sont exploités. Leurs périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné constituent une servitude d'utilité publique. Le périmètre de protection immédiat est clôturé et toute activité, installation ou dépôt y est interdit. Les périmètres de protection rapprochés et éloignés font l'objet de prescriptions spécifiques, qui sont annexées au dossier de PLU.

Les périmètres de protection des deux captages sont reportés sur le règlement graphique, et les principales règles reprises dans le règlement, qui renvoie, pour plus de détail, aux arrêtés de DUP des captages, annexés au PLU.

Les captages de la Varèze sont situés au sein de l'espace alluvial de la Varèze, inconstructible pour des raisons à la fois écologique (corridor écologique) et de protection contre les risques d'inondation. En revanche le captage des Bourrassones est situé dans un secteur pour partie agricole (pour les périmètres immédiat et rapproché) et pour partie urbanisé (pour le périmètre de protection éloigné). Le PLU limite le développement dans ce secteur, et renvoie aux prescriptions de la DUP (qui concernent notamment le raccordement au réseau d'eaux usées et l'interdiction des dépôts et rejets polluants).

➤ **Le PLU prend en compte la préservation des eaux souterraines en limitant le développement dans les secteurs de protection des captages d'eau potable.**

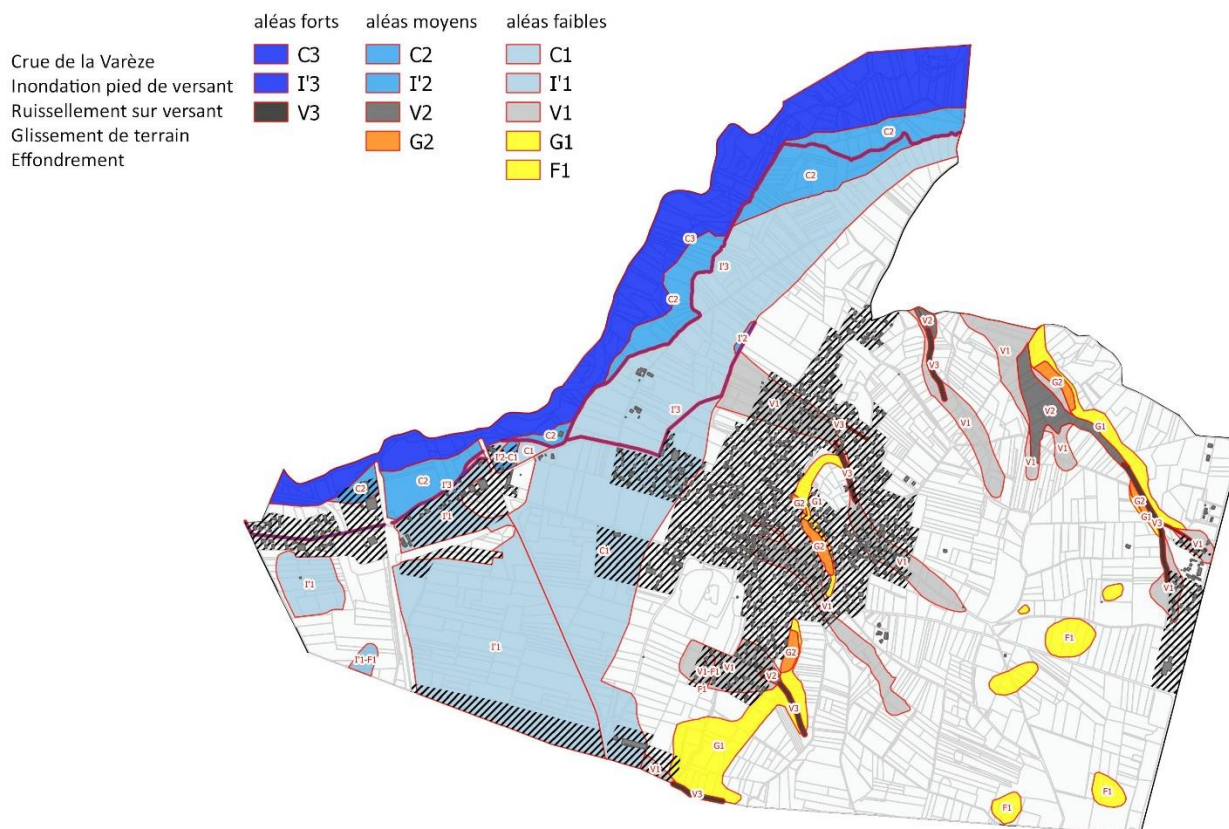
2.3 Prise en compte des risques naturels

Le territoire communal a fait l'objet d'une carte d'aléa qui définit les secteurs de risques naturels (carte des aléas naturels, commune de Clonas-sur-Varèze, Alpes-Geo-Conseil, 2010).

Les aléas ont été traduits en risques, conformément aux préconisations de la DDT, par Alpes-Géo-Conseil et le RTM.

- **Les risques naturels sont pris en compte dans le zonage du PLU, comme le montre la carte ci-après qui superpose le zonage de la carte d'aléa et celui des zones urbaines et à urbaniser du PLU.**

Zonage du PLU et carte d'aléa



Les zones urbaines et à urbaniser à vocation principalement d'habitat sont situées en dehors des zones de risque fort et moyen.

Ponctuellement, des zones de risque faible (de ruissellement notamment, et ponctuellement de glissement de terrain) sont incluses dans les zones urbaines ou urbanisables, notamment au niveau de la côtière qui sépare la plaine du plateau et au pied de laquelle le village est implanté. Quelques habitations existantes et quelques « dents creuses » sont concernées. Les prescriptions spécifiques à respecter sont reprises dans le règlement : interdiction des sous-sol, implantation des ouvertures à au moins 0,50 m au-dessus du terrain naturel, infiltration des eaux pluviales interdite.

Les futures zones d'activités de St Pierre et de Rhône-Varèze sont pour l'essentiel situées dans une zone d'aléa faible d'inondation de pied de versant. Le règlement rappelle également les règles à respecter, notamment l'obligation de surélévation du premier niveau habitable.

- **Compte-tenu de l'absence de potentiel constructible dans les zones d'aléa moyen à fort, l'exposition de la population au risque inondation et ruissellement ne sera pas aggravée par le PLU. Dans les zones d'aléa faible (qui concerne essentiellement la future zone d'activités), les précautions nécessaires sont rappelées dans le règlement.**

2.4 Impacts sur les milieux naturels et les corridors écologiques

Plusieurs zones naturelles ont été inventoriées sur la commune, concentrées dans la vallée de la Varèze :

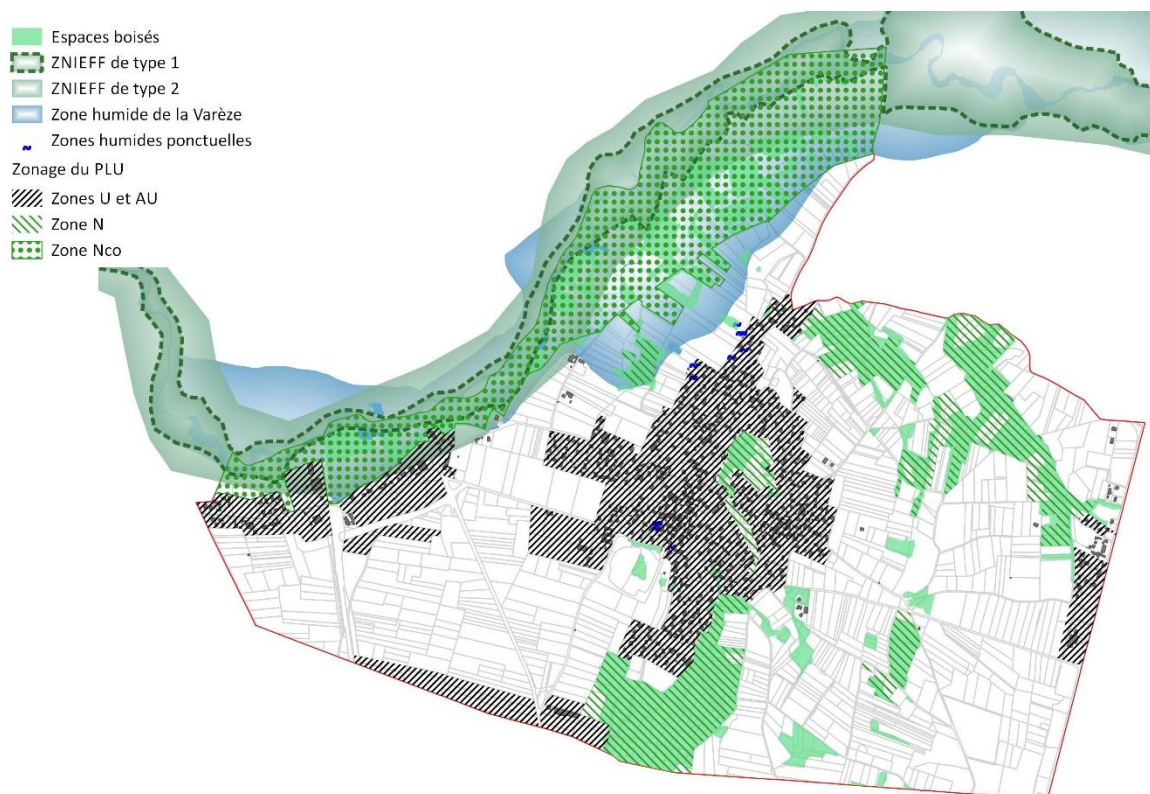
- Une ZNIEFF de type II, présentant des potentialités écologiques intéressantes : « Ensemble fonctionnel formé par la Varèze et ses affluents », au sein de laquelle une ZNIEFF de type I présentant des espèces et milieux faunistiques et floristiques rares et diversifiés « la Varèze ».
- Les espaces riverains de la Varèze sont également identifiés comme zone humide, avec notamment une richesse importante en odonates.
- Ces espaces riverains de la Varèze constituent également un corridor écologique d'intérêt majeur, identifié au SRCE et au SCOT.

➤ **Les milieux remarquables identifiés sont classés en zone naturelle, et l'essentiel est zoné en Nco, zone de corridor écologique, où la constructibilité est nulle. De petits secteurs de zone humide sont situés en zone As (zone agricole de protection), en raison de la réalité de leur exploitation agricole (prairies et cultures).**

Le règlement précise en outre, quel que soit le zonage, qu'à l'intérieur des périmètres de zone humide identifiés, « toutes constructions ou utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides sont interdites. En particulier sont interdites toutes les interventions contribuant à l'assèchement (drainage, exhaussement, affouillement, forages), à la mise en eau, au remblai (dépôt de matériaux) ou à l'imperméabilisation des sols. Sont seules admises les constructions, occupations et utilisations du sol ne portant pas atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide. En cas de projet portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, des mesures de compensation doivent être définies selon les dispositions en vigueur de la loi sur l'eau. »

Les zones humides ponctuelles (mares, points d'eau...) ont fait l'objet d'un inventaire réalisé dans le cadre de la préparation du SCOT. Elles sont reportées sur le plan de zonage. La règle ci-dessus s'y applique également.

Milieux naturels protégés et zonage du PLU



2.5 Impacts sur la consommation et la gestion des ressources

Impacts sur la ressource en eau potable

La commune est alimentée par deux sous-réseaux :

- La partie haute de la commune (secteur de Louze) est desservie depuis les réservoirs de Chonas-l'Amballan (2 réservoirs de 500 m³),
- La partie basse (village, côtière et plaine), depuis le réservoir de la Rainy (400 m³).

Les deux sous-réseaux sont alimentés depuis le captage de Gerbey à Chonas l'Amballan. Ainsi quelle que soit la localisation des futures constructions, les besoins solliciteront la ressource de façon globale.

Le volume d'eau potable mis en distribution par le syndicat en 2016 est de 740 000 m³, dont 510 000 m³ consommé autorisé (dont 62 500 m³ pour la commune de Clonas-sur-Varèze).

La capacité annuelle du puits de Gerbey seul est estimée à 1 314 000 m³ (3600 m³/j x 365). Elle est donc largement suffisante pour couvrir les besoins en eau des abonnés actuels et futurs.

Le pourcentage de la ressource mobilisé est actuellement de 56% (en tenant compte du seul captage de Gerbey qui représente l'essentiel des ressources du syndicat). Si on considère une augmentation de la consommation de 14% sur l'ensemble des 8 communes du SIEGB, ce pourcentage passerait à 64%.

	2016	Hypothèse d'évolution	Hypothèse 2030
Ressource puits de Gerbey	1 314 000 m ³	=	1 314 000 m ³
Nombre d'abonnés Clonas	567	+ 20% ⁽¹⁾	680
Volume consommé par abonné	110 m ³	- 5% ⁽²⁾	105 m ³
Volume consommé Clonas	62 500 m ³	+ 14%	71 400 m ³
% de la ressource consommé à Clonas	4,6 %		5,5 %

Rq (1) : Compte-tenu de la diminution du nombre moyen d'habitant par logement, le nombre d'abonnés évolue plus vite que le nombre d'habitants.

Rq (2) : La consommation moyenne par abonné est estimée en baisse pour tenir compte de la diminution du nombre moyen d'habitant par logement.

➤ **La ressource en eau est suffisante pour répondre aux besoins prévisionnels à l'horizon du PLU.**

L'assainissement des eaux usées

A l'exception d'une habitation et de la future zone d'activités Rhône-Varèze (non ouverte à l'urbanisation en première phase), les terrains constructibles ouverts par le PLU sont tous desservis par le réseau d'eaux usées intercommunal.

Ce réseau d'eaux usées mène à la station d'épuration de St Alban, gérée par la CCPR. Dimensionnée pour 16 000 EH, celle-ci n'est pas saturée mais reçoit beaucoup d'Eaux Claires Parasites (notamment beaucoup de sources captées par les réseaux à Clonas). La charge de pollution reçue par la STEP est de l'ordre de 10 000 EH (12 000 EH en pointe), mais elle atteint les 100% de sa capacité en termes de débit. La capacité de la station est suffisante pour accueillir la croissance programmée sur les communes collectées (Chonas-l'Amballan, Clonas-Sur-Varèze, Les Roches-De-Condrieu, Saint-Alban-Du-Rhône, Saint-Clair-Du-Rhône, Saint-Prim, Chavanay, Saint-Michel-Sur-Rhône, Verin, Condrieu), mais des travaux sont à prévoir sur les réseaux pour éliminer ces eaux claires parasites qui nuisent au bon fonctionnement de la STEP. Des travaux ont été réalisés en 2017 à Clonas dans le quartier de St Pierre. Un schéma général d'assainissement est en cours d'élaboration.

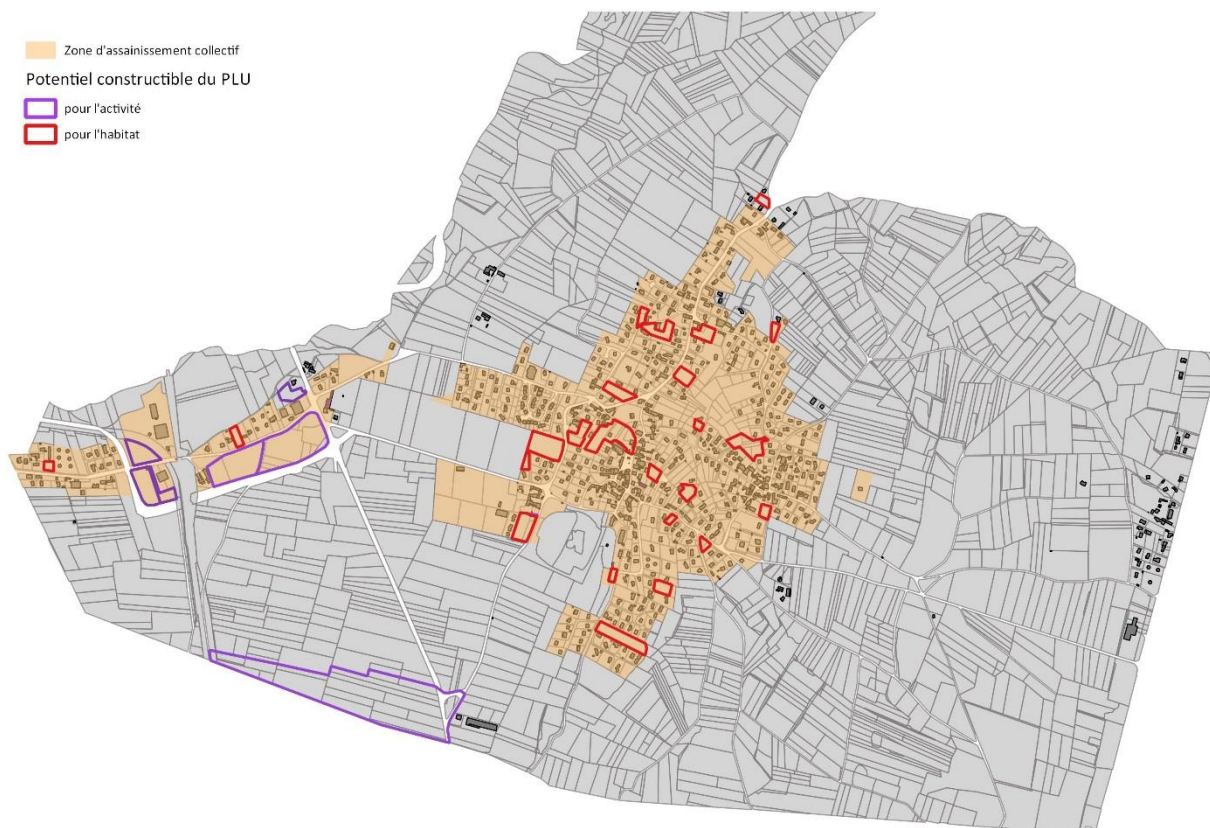
Seules demeurent en assainissement non collectif les habitations du secteur de Louze, ainsi que les constructions dispersées sur le territoire dans les zones A et N.

Zone ouverte à l'urbanisation	Type de zone	Nombre de logements possibles	Nombre d'équivalents-habitants à court terme (6 ans)	Nombre d'équivalents-habitants à moyen terme (12 ans)	Assainissement
Bourg OAP 1, 2, 3, 4	Habitat	62	155	155	Collectif
Bourg et la Rainy (diffus)	Habitat	25	62	62	Collectif
Bourg et la Rainy OAP 5 et 6	Habitat	20		50	Collectif
Louze et écart (diffus)	Habitat	4	10	10	Non collectif
St Pierre OAP 7	Zone artisanale	0	30	30	Collectif
St Pierre et Rhône-Varèze	Zone artisanale	0		150	?
TOTAL			257	457	

Rq : pour l'activité, il n'est pas possible de définir à ce jour les besoins en matière de traitement des eaux usées. Un ratio de 5 EH par lot de 3500 m² est retenu, afin de prendre en compte les besoins liés aux eaux usées de type domestique des futures entreprises, hors eaux industrielles. Concernant l'extension future de la ZAE Rhône-Varèze (zone AU), elle est actuellement non desservie en assainissement collectif. Il est toutefois probable que dans le cadre de son aménagement futur, une extension de réseau soit envisagée.

- **L'essentiel du développement est dans des secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif, et la station d'épuration intercommunale a la capacité d'accueillir les effluents des habitants et des actifs supplémentaires attendus sur la commune. L'augmentation des rejets d'eaux usées est estimée de l'ordre de 450 EH.**

Localisation de l'urbanisation future et zonage d'assainissement



La gestion des déchets

Dans toutes les zones du PLU, le règlement précise que pour toute construction ou aménagement de 4 logements au moins, un espace destiné au stockage des conteneurs devra être aménagé (local ou logette extérieure), ainsi qu'une aire pour le compostage collectif des déchets fermentescibles.

- **D'une façon générale, la croissance mesurée de la commune ne modifiera pas de façon significative les conditions de collecte et de traitement des ordures ménagères.**

2.6 Impacts sur l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre

Les déplacements

L'augmentation de la population communale (+ 190 habitants) aura un effet global négatif sur les déplacements, dans un contexte où l'essentiel des emplois sont situés à l'extérieur de la commune et où l'essentiel des déplacements se font en voiture.

Toutefois, le PLU s'attache à faire évoluer la répartition modale des déplacements pour diminuer la part de la voiture individuelle :

- tout d'abord en resserrant globalement l'urbanisation autour des équipements, ce qui aura une incidence positive sur les déplacements, en limitant les distances parcourues par les habitants pour se rendre à l'école, dans les équipements communaux (école, bibliothèque, salles de réunion, salle des fêtes, église), ainsi que dans les commerces de la commune,
 - en favorisant les déplacements piétons en prévoyant d'aménager des cheminements là où ils sont manquants, pour assurer des continuités piétonnes,
 - ensuite en adoptant des mesures favorables à l'usage du vélo, notamment l'obligation de création de locaux de stationnement des cycles dans tous les bâtiments d'habitation de plus d'un logement prévoyant un garage ou espace de stationnement pour les habitants de l'immeuble.
- **La croissance de la commune générera une augmentation des déplacements, réduite par la localisation de la majorité des nouveaux logements au centre du village à proximité des commerces et équipements, et en partie compensée par le développement des modes doux.**

L'énergie

L'augmentation de la population communale (+ 190 habitants) entraînera mécaniquement une augmentation des consommations énergétiques dans les domaines résidentiels et tertiaires.

Quelques mesures permettront d'atténuer cette augmentation, en limitant les besoins énergétiques et en facilitant le développement des énergies renouvelables :

- le resserrement de l'urbanisation autour des équipements limitera les besoins d'énergie pour les déplacements ;
 - le développement de l'habitat collectif et groupé permettra de réduire les consommations pour le chauffage ;
 - le règlement facilite l'implantation d'équipements de production d'énergies renouvelables, en n'instaurant pas de règles spécifiques qui viendraient contraindre l'implantation de panneaux solaires notamment. Seule l'implantation d'éoliennes est limitée, en raison des nuisances au voisinage qu'elles peuvent générer.
- **La croissance de la commune générera une augmentation des consommations énergétiques, réduite notamment par le resserrement de l'urbanisation et l'augmentation de la part d'habitat collectif et groupé dans les nouvelles constructions.**

2.7 Exposition de la population au bruit et aux nuisances

Il n'y a pas d'industrie « à risque » (installation classée ou SEVESO) sur le territoire communal ni à proximité immédiate. En revanche la commune est soumise au risque de transports de matières dangereuses (par voie routière, voie ferrée, et via trois pipelines). Elle est également traversée par deux lignes à haute tension : la ligne 63 kV Gampaloup - St Clair 1 au nord du village, et surtout les lignes 400 kV Le Chaffard- Pivoz Cordier 1 et 2 au sud. Elle est également pour partie incluse dans les périmètres de moins de 2 km des réacteurs de la centrale de St Maurice St Alban. Enfin, un site potentiellement pollué est identifié sur la zone d'activités de St Pierre (ancienne usine Travel Industries).

Les principaux secteurs de développement pour l'habitat, et notamment les secteurs d'OAP, sont situés dans le village, à l'écart des grandes voies de circulation (RN7, RD4) et des infrastructures (pipelines, lignes à haute tension...).

De ce fait, les habitants futurs ne seront pas soumis aux nuisances et aux risques liés à ces infrastructures.

Les zones d'activités en revanche sont situées dans des secteurs soumis à différentes nuisances (bruit des infrastructures) et aux risques induits (transports de matières dangereuses notamment). La zone d'activités de St Pierre est incluse dans le périmètre de la centrale de St Alban St Maurice : le règlement rappelle qu'à l'intérieur de ce périmètre sont interdits les établissements recevant du public, les campings et les activités de plein air.

- **L'exposition de la population au bruit des infrastructures et aux risques technologiques ne sera pas augmentée par le projet de PLU. Les secteurs les plus exposés accueillent les zones d'activités.**

Exposition aux risques technologiques et aux nuisances

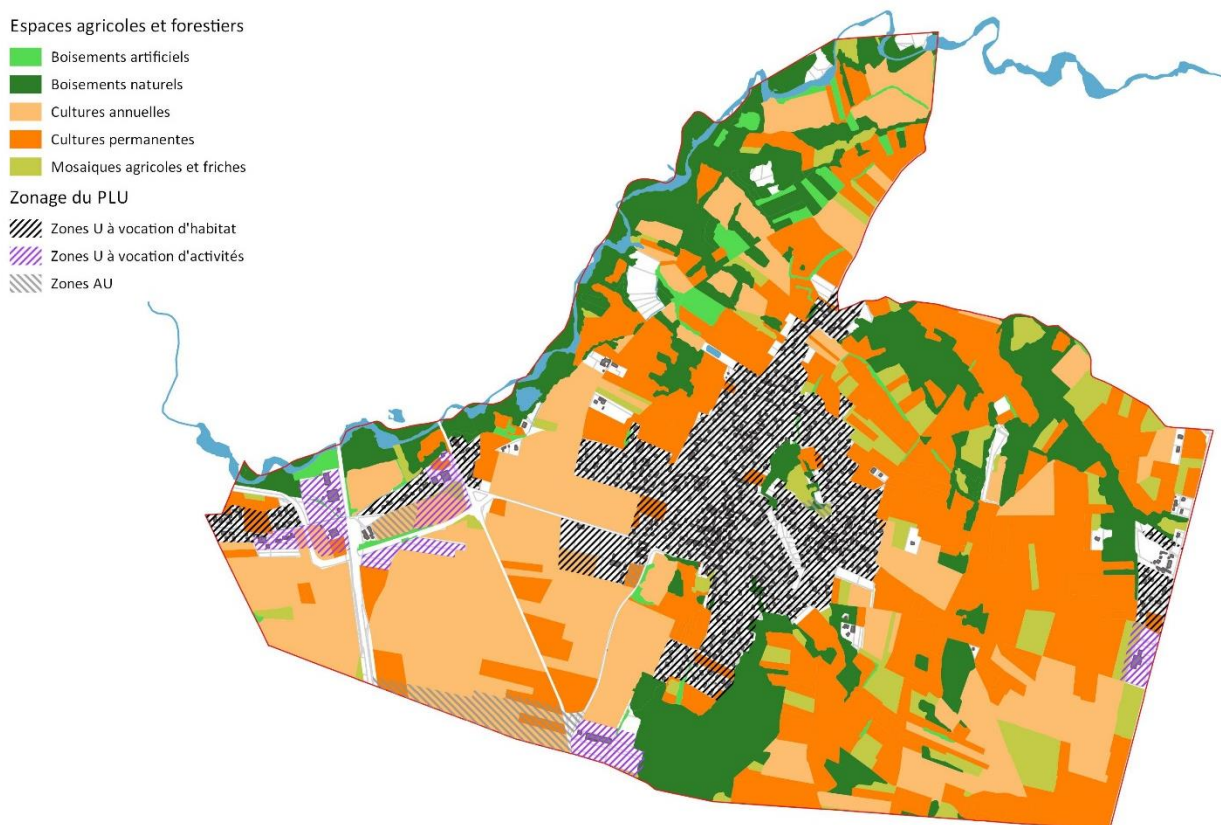


2.8 Impacts sur l'agriculture et la forêt

Le projet de PLU prévoit l'urbanisation d'un petit nombre de parcelles agricoles :

- Des parcelles plus ou moins enclavées, au sein du bourg ou à ses limites immédiates (parcelles généralement fauchées, parfois cultivées dans la plaine), pour un total de 3,2 ha ; celles-ci sont destinées à être urbanisées pour le développement de l'habitat ; elles sont généralement classées en zones U ou AU depuis plusieurs années.
- Des parcelles agricoles de grande culture, situées dans la plaine, et destinées au développement des zones d'activités :
 - Parcelles disponibles en Ue et AUe : 4 ha
 - Parcelles en AU, destinées à une urbanisation future pour l'activité : 8,2 ha.

Parcelles agricoles et forestière et classement en zone U et AU



L'essentiel des tenements agricoles sont préservés et classés en zone A ou As. Le PLU autorise dans les zones A les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles, ainsi que les extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et les annexes limitées à 40 m². Les constructions à usage d'habitation y sont interdites, y compris les logements de fonction, dans la mesure où le type d'activités agricoles (grandes cultures céréalières et arboriculture) ne nécessite pas la présence permanente de personnes.

Les espaces agricoles de la plaine sont classés en As, agricole strictement inconstructible, pour des raisons à la fois paysagères et de limitation de l'exposition aux risques naturels (zone inondable de la Varèze).

Les espaces forestiers sont classés en N ou Nco. 5,96 ha sont en Espaces Boisés Classés : il s'agit de la côtière au-dessus du village, et de bois épars en zone urbaine ou exceptionnellement agricole (0,6 ha).

Au total, le PLU classe 386 ha en zone agricole (A ou As) et 169 ha en zone N ou Nco.

- **Le développement de l'habitat autorisé par le PLU n'aura pas d'impact significatif sur l'activité agricole et forestière. En revanche le développement des zones d'activités se fera sur les espaces agricoles de la plaine ; il ne s'agit toutefois pas d'espaces agricoles considérés comme stratégiques.**

ANNEXES

1 - INVENTAIRE PATRIMONIAL

6. LE PATRIMOINE BATI AU FIL DE L'HISTOIRE ¹³

6.1. RAPPEL HISTORIQUE DE LA COMMUNE

La commune de Clonas sur Varèze est riche d'un long passé historique.

Les premières traces d'occupation humaine dans le canton roussillonnais remontent à la période Néolithique (-5500 à -2200 av. J.C.) où les premiers éleveurs et agriculteurs arrivent depuis les rives de la Méditerranée pour s'installer sur les rives du Rhône dans le canton roussillonnais.

Avec eux, débute aussi la première révolution économique et sociale de l'histoire de l'humanité. En effet, l'économie de prédation basée sur la chasse, la pêche et la cueillette, va peu à peu disparaître pour laisser la place à une économie de production basée sur l'élevage et l'agriculture.

6.1.1. LA PERIODE GALLO-ROMAINE

A la période Romaine, le territoire du pays roussillonnais appartenait à la cité de Vienne.

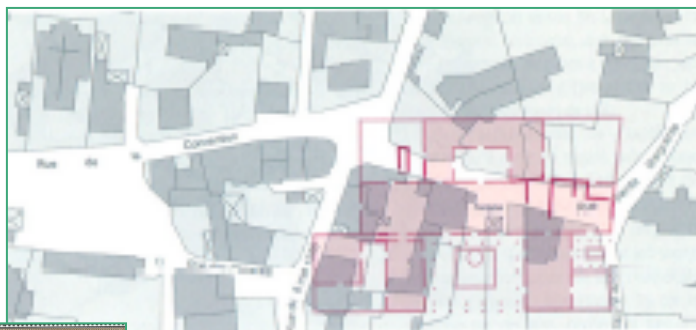
Situé aux portes de la ville de Vienne, il permettait d'alimenter en denrées tous les marchés de la cité.

Par ailleurs, le territoire était traversé par la VIA AGRIPPA dont le tracé passe à l'Ouest de la commune de Clonas sur Varèze, ce qui devait avoir un impact important sur l'économie locale.

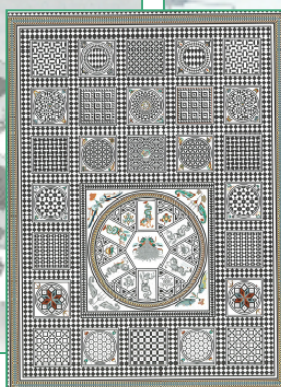
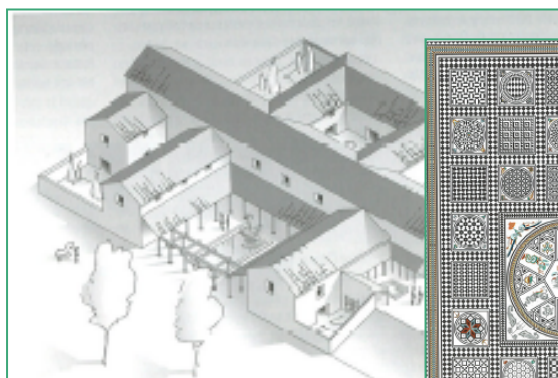
Sur la commune, des traces d'occupation humaine lors de la période gallo romaine ont été retrouvées et notamment **une Villa enfouie sous le bourg actuel**.

Les fouilles archéologiques réalisées sur la commune ont permis de localiser l'implantation de la villa et de restituer son plan, mais ont également mis à jour des vestiges de peinture murale ainsi qu'une mosaïque conservée au deux tiers en 1996.

*Localisation de la Villa sur
le plan cadastral actuel*



Restitution en vue d'oiseau de la Villa de Clonas sur Varèze



La mosaïque de Clonas sur Varèze (Restitution)

13 Sources : Charles GONTIER sur Clonas (Partie I et Partie II)

Etudes réalisées sur le Patrimoine de l'Isère par la Conservation du patrimoine en Isère

Bulletin d'information édité par Janus – association pour la promotion du patrimoine de Clonas sur Varèze

6.1.2. LE MOYEN AGE

▪ LA MOTTE CASTRALE

Il est possible qu'une motte castrale ai existée sur la commune à proximité du hameau de La Rainy.

Aucune étude archéologique n'a été réalisée, mais des traces de fossé en forme de V ont été observées lors de terrassements d'habitations et des fragments de céramique à fond marqué (daté du X^{ème} et XIX^{ème}) ont été découverts.

▪ ORIGINE DES COMMUNAUX

La commune dispose de nombreux « communaux » sur le plateau de Louze. Leur origine remonte au moyen âge où les seigneurs donnaient à cultiver aux paysans des parties plus ou moins incultes du territoire.

6.1.3. PERIODE MODERNE ET CONTEMPORAINE : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE REMARQUABLES

▪ DEMEURES ET CHATEAUX

- La Maison de la Tour

La construction de cette maison forte est estimée au XVI^{ème} siècle.

Malgré de nombreuses transformations et divisions, il demeure encore des parties intéressantes.

La tour polygonale, coté Ouest, abrite un escalier à vis éclairé par des demi-croisées à encadrements finement moulurés et sa façade conserve des fenêtres qui ont perdu leurs croisillons.

La construction de la salle d'exposition a permis de mettre en valeur cet ensemble qui se dégradait.



Façade Est (proche du futur musée)



Façade Ouest

- Le Château des Rozons

Le Château des Rozons, qui dans son aspect actuel exprime les conceptions de la fin du XIX^{ème} siècle, du fait des aménagements réalisés entre 1882 et 1885, a été édifié à la fin du XVIII^{ème}.



On observe sa présence sur le cadastre napoléonien de 1813.



Extrait du Cadastre Napoléonien de 1913



Extrait du Cadastre de 2005

Le domaine du Château, outre l'édifice principal, possède des dépendances de constructions soignées notamment **le Chaix**, bâties en appareil de galets posés en arêtes de poisson avec les encadrements des ouvertures en brique. Le chaix a été restauré au XIX^{ème}. Ces annexes sont situées au Nord du bâtiment « noble » à proximité de la rue Saint-e Marguerite, directement connectées au centre village.



Le château s'insère dans un **vaste parc clos** en partie, aménagé par des allées, une pièce d'eau (asséchée aujourd'hui) et une promenade plantée de marronniers. Le jardin du château est typique des jardins privés de la fin du XIX^{ème} : présence de balustres, d'une pièce d'eau, des marronniers... La pièce d'eau est aujourd'hui asséchée. Ce parc a subi des dégradations fortes lors de la tempête de 1999 ; une centaine d'arbres furent arrachés.



▪ LES EDIFICES REMARQUABLES

- La Mairie

La Mairie occupe les lieux de l'ancienne école du village dont la construction a été réalisée à partir de 1886.

Le bâtiment s'élève sur deux niveaux et présente une façade en galets roulés apparents. Les linteaux en arc segmentaire sont réalisés en brique et en béton moulé.

La Mairie est mise en valeur par la présence de la place publique.

La place du village est intéressante : depuis cet espace public, on a une vue sur la mairie, l'école, l'église, le café, les anciennes fermes, des murs en galets.



- L'église

L'église actuelle de Clonas sur Varèze date du XIX^{ème} siècle. Elle est de style néo-classique.

Sur le cadastre napoléonien, on note la présence d'une ancienne église probablement construite au XI^{ème} siècle avec son cimetière adjacent.

La nouvelle église construite à partir de 1843 a été édifiée non loin de l'emplacement initial de l'ancienne église.

Le cimetière a été « délocalisé » derrière l'église.

La façade serait à restaurer. Il semblerait qu'elle puisse être en galet.



▪ LE PATRIMOINE INDUSTRIEL

- Le moulin de Chuzy

Le moulin de Chuzy est un moulin à eau d'une grande simplicité. Il dispose d'une seule roue horizontale.

On retrouve des traces écrites de la présence d'un « moulin appelé Chuzil » dès 1310.

L'activité du moulin, destinée à fournir la farine aux habitants dura jusqu'en 1913. A cette date, il n'y a plus d'occupation répertoriée du moulin par un meunier. Il a également été un café.

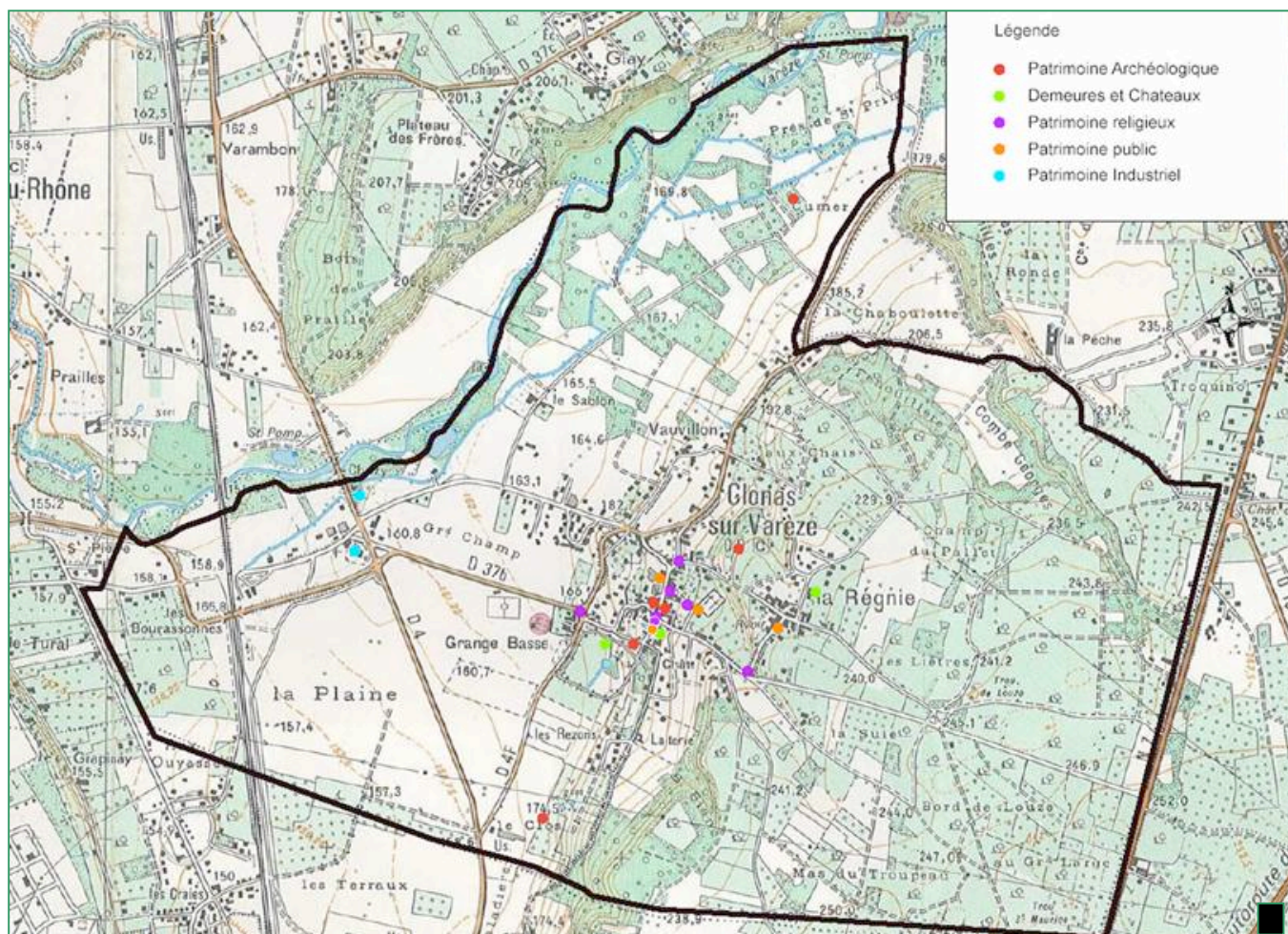
Aujourd'hui, le moulin a été transformé en 3 habitations.

- La tuilerie et briqueterie Chantelouve au Mas de la Meurière

Le sol de Clonas sur Varèze renferme une très bonne argile à tuiles. Louis Chantelouve commença à extraire cette argile pour fabriquer des tuiles à partir de 1882. La « tuile de Chantelouve » était plate (tuile mécanique) de coloration rouge. La terre était prélevée sur place et notamment dans la côtière à proximité du cimetière.

L'activité de la tuilerie dura jusqu'en 1929. Il ne reste aujourd'hui aucune trace de la tuilerie démolie dans les années 2000.

LOCALISATION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE¹⁴



6.2. LE PATRIMOINE RURAL OU VERNACULAIRE

6.2.1. LES MAISONS PAYSANNES DU XVIII^{ÈME}-XIX^{ÈME} SIECLE

Sur la commune de Clonas sur Varèze, les maisons anciennes les plus nombreuses, datent du XIX^{ème} siècle.

Aujourd'hui elles ont été agrandies, modifiées et transformées au fil des années et des besoins. Cependant, elles sont des témoignages du passé et un patrimoine à protéger et à valoriser.

Au XIX^{ème} siècle, ces bâtiments ont été conçus de manière très fonctionnelle et répondaient aux fonctions qui leur étaient demandées c'est-à-dire abriter la famille et ses moyens d'existence liés à l'agriculture et l'élevage.

¹⁴ 14 Éléments mentionnés dans l'étude sur le patrimoine du Pays de Roussillon élaborée par la Conservation du Patrimoine de l'Isère en 2005

■ TYPOLOGIE ET ARCHITECTURE DU BATIMENT

Les constructions sont souvent de type allongé contenant l'habitation et les dépendances « maison-bloc » de plan rectangulaire d'une hauteur de 5 à 6 mètres.

Les bâtiments sont orientés avec une façade vers le Sud avec un mur aveugle au Nord pour se préserver de la bise ou du mistral.



Ferme type 18^e/ 19^e s

■ LES MATERIAUX DE CONSTRUCTION

La construction des bâtiments est réalisée avec des matériaux les plus proches et peu onéreux.

On retrouve différents matériaux :

- un soubassement en cailloux roulés de 80cm et 1 mètre, pour consolider et préserver le mur contre l'humidité et les salpêtres.
- des murs « banchés » en pisé. Chaque banchée est liée à la suivante par un « lit » de chaux.
- les façades sont parfois crépies au balai pour les protéger de la pluie.
- les encadrements des portes sont souvent réalisés en « molasse ».
- la charpente est réalisée en peuplier d'Italie, châtaignier ou chêne taillés à la hache et sont recouvertes de tuiles dites creuses provenant des tuileries locales. La pente des toitures sont faibles (20% à 25%) à deux pans avec des débordements d'environ 50 cm.



6.2.2. LES MAISONS RURALES DE LA FIN DU XIX^{EME} ET DU DEBUT DU XX^{EME} SIECLE

Les constructions du début du siècle suivent l'évolution de la mentalité des campagnes marquées par l'arrivée de l'instruction, du chemin de fer et la révolution industrielle.

Les nouvelles constructions s'adaptent aux besoins nouveaux des familles.



■ TYPOLOGIE ET ARCHITECTURE DU BATIMENT

Les constructions sont toujours de type allongé. La partie habitée domine le reste des bâtiments avec une hauteur de 11 mètres. On constate également un accroissement de la taille des dépendances liées à l'activité agricole.

L'organisation des fermes est pensée avec un souci de vivre plus confortablement ce qui donne lieu à la construction de bâtiments plus spacieux.



Ferme type fin 19^e/ début 20^es

■ LES MATERIAUX DE CONSTRUCTION

Les constructions de la fin du XIX^{ème} siècle conservent les mêmes matériaux et techniques qu'auparavant. Cependant la maîtrise de la technique permet de construire des hauteurs de mur plus importantes.

On retrouve

- les **soubassements** en pierre de Louze liés à la chaux sur 1 mètre.
- les **murs** sont principalement réalisés en pisé d'argile toutefois certaines façades sont réalisées entièrement en galets.

- les **façades** sont crépies au balai ou à la « tyrolienne » sauf au Nord et au levant. Les maisons enduites peuvent présenter sur leurs façades des décors plus ou moins sophistiqués selon le « rang social » des propriétaires d'origine. Ces décors contribuent à la mise en valeur de l'édifice.



Maison « Sauzey » à La Rainy



Traces de décors sur les facades

- les **ouvertures** sont souvent réalisées en « molasse » ou en blocs de pierres moulés comme à l'école de Clonas sur Varèze. On compte généralement 3 ouvertures à chaque niveau. Elles sont plus hautes que large ($l = 1\text{m}$ et $h = 1,6\text{m}$ pour le RDC et R+1; $l = 0,8\text{m}$ et $H = 1\text{m}$ pour le grenier)

Les façades des logis sont ordonnancées verticalement et horizontalement. Elles présentent un rythme régulier basé sur une symétrie par rapport à la porte d'entrée.



- la **structure des charpentes** se complexifie et on utilise le bois de sapin scié. Elles sont recouvertes de tuiles plates ou « mécaniques » provenant des tuileries locales. La pente des toitures devient beaucoup plus forte (40% à 45%) et à quatre pans.

6.3. LE PETIT PATRIMOINE

Appartient au « petit patrimoine », tout bâtiment (au sens très large) qui n'a aucune chance de devenir un « monument historique » mais qui représente un témoignage de l'activité humaine suffisamment digne d'intérêt pour être conservé. La définition est à la fois très large et floue.

Sur Clonas, il s'agissait de repérer les petits éléments bâtis, édifices ou objets, souvent discrets et méconnus, à découvrir ou redécouvrir, qui participent à l'identité villageoise.

Ont donc été repérés, les croix, les murs en galets ou pisé, les systèmes de fermeture, les puits et les fontaines.

6.3.1. LES CROIX



Croix de mission érigée au XIX^{ème} siècle pourtant l'inscription « mission 187... », située à proximité de la rue de la convention.



Croix de carrefour du XIX^{ème} siècle située à l'intersection de la rue du Bourboure et de la rue du Château d'eau.



Croix de carrefour probablement érigée au XVII^{ème} siècle située Chemin de la Côte à l'angle de la rue des cerisiers. (L'inscription 1733 est indiquée sur la base.)



Croix probablement érigée au XIX^{ème} siècle et déplacée. Elle est située aujourd'hui rue Saint-e Marguerite à proximité de la source. Le socle est constitué d'une pierre d'angle du presbytère.



Croix de carrefour du XIX^{ème} siècle située à Grange Basse à peine perceptible dans la végétation, dont le socle est une ancienne colonne romaine réemployée.

6.3.2. LES MURS EN GALET OU EN PISE

Les murs en galet ou en pisé édifiés en limite parcellaire, sont très présents sur le territoire communal notamment dans le centre Bourg et au hameau de La Rainy. Ils sont le témoignage d'un savoir faire et d'une technique de construction ayant pour base les « cailloux » roulés.

Leur hauteur peut être importante (environ 2 mètres).

De nombreux murs ont été détruits lors des élargissements de voie.



Mur en galet dans le centre bourg



Mur en galet dans le centre bourg



Mur en galet à La Rainy



Mur en galet

LE PETIT PATRIMOINE LES MURS EN GALET OU EN PISÉ



On observe des difficultés concernant l'entretien ou la restauration de ces murs faute de savoir-faire ou d'intérêt ou de budget de la part de leur propriétaire.



Problème d'élévation des murs de clôtures anciens



Intégration des coffrets techniques

6.3.3. LES SYSTEMES DE FERMETURE

On note dans les systèmes de fermeture anciens, une certaine sobriété tant dans les piliers que dans les portails réalisés en fer.

Les couleurs également s'intègrent dans le paysage.

Les systèmes de fermeture des nouvelles constructions sont moins sobres et utilisent des matériaux et des coloris différents marquant le paysage.



Les systèmes de fermeture traditionnels...



...et les plus récents

6.3.4. LES PUITES, LES FONTAINES ET LES AUTRES ELEMENTS

La commune de Clonas dispose de nombreux espaces publics de qualité. Des éléments du patrimoine rural sont souvent présents et mis en valeur sur ces espaces.

Plusieurs fontaines alimentées par des sources sont également en eau et agrémentent le village.



6.4. LES MATERIAUX DE CONSTRUCTION

Les constructions du XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles sont pour la plupart en pisé avec un soubassement en galet ou en molasse.

▪ LE PISE

Technique de construction basée sur l'utilisation de la terre crue très répandue aux XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles.

Jusqu'à la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, les constructions en pisé étaient destinées à être enduites. L'enduit permettait de protéger le pisé et de limiter les échanges thermiques.

Le prélèvement de la terre s'effectuait sur place dans l'argile.

▪ LES « CAILLOUX » ROULES

Les constructions en galet étaient principalement utilisées en fondation et en soubassement.

Jusqu'au milieu du XIX^{ème} siècle, les murs en galets sont destinés à être enduits comme ceux en pisé.

A Clonas sur Varèze, on utilisait la Pierre de Louze de couleur ocre que l'on trouvait sur le plateau.



▪ LA « MOLASSE »

La « molasse » est un grès tendre utilisé pour les linteaux.



▪ LE MACHEFER

Le mâchefer est un résidu de la combustion du charbon qui était principalement utilisé comme du béton.

Les maçons construisaient les bâtiments en mâchefer avec le même procédé que pour le pisé.



2 - DIAGNOSTIC AGRICOLE

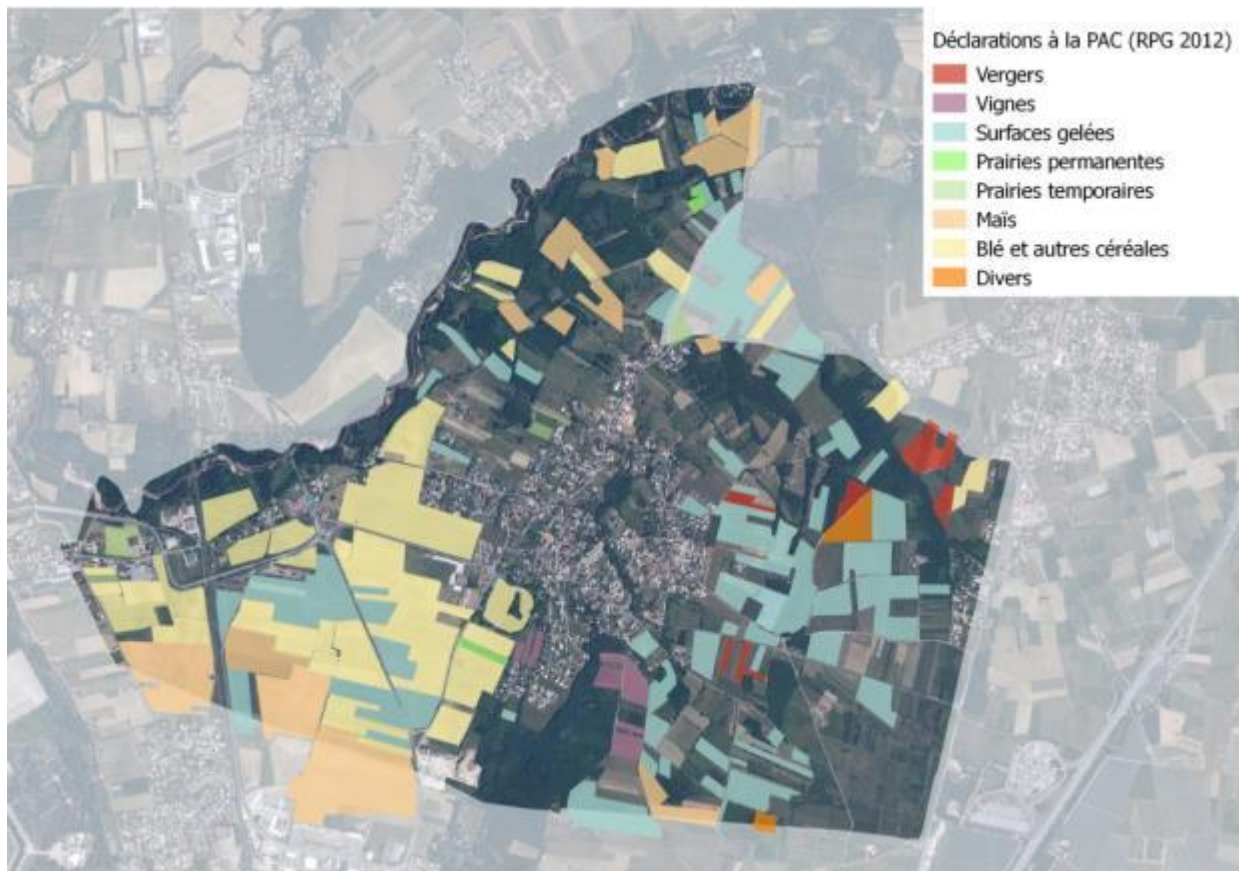
La place de l'agriculture sur le territoire communal

La commune est située dans l'entité agricole « Roussillonnais et Bièvre-Valloire ». Ce secteur a pour systèmes de production dominants, les céréales et l'arboriculture. Les activités d'élevage sont marginales. A Clonas sur Varèze, aucun élevage n'est identifié.

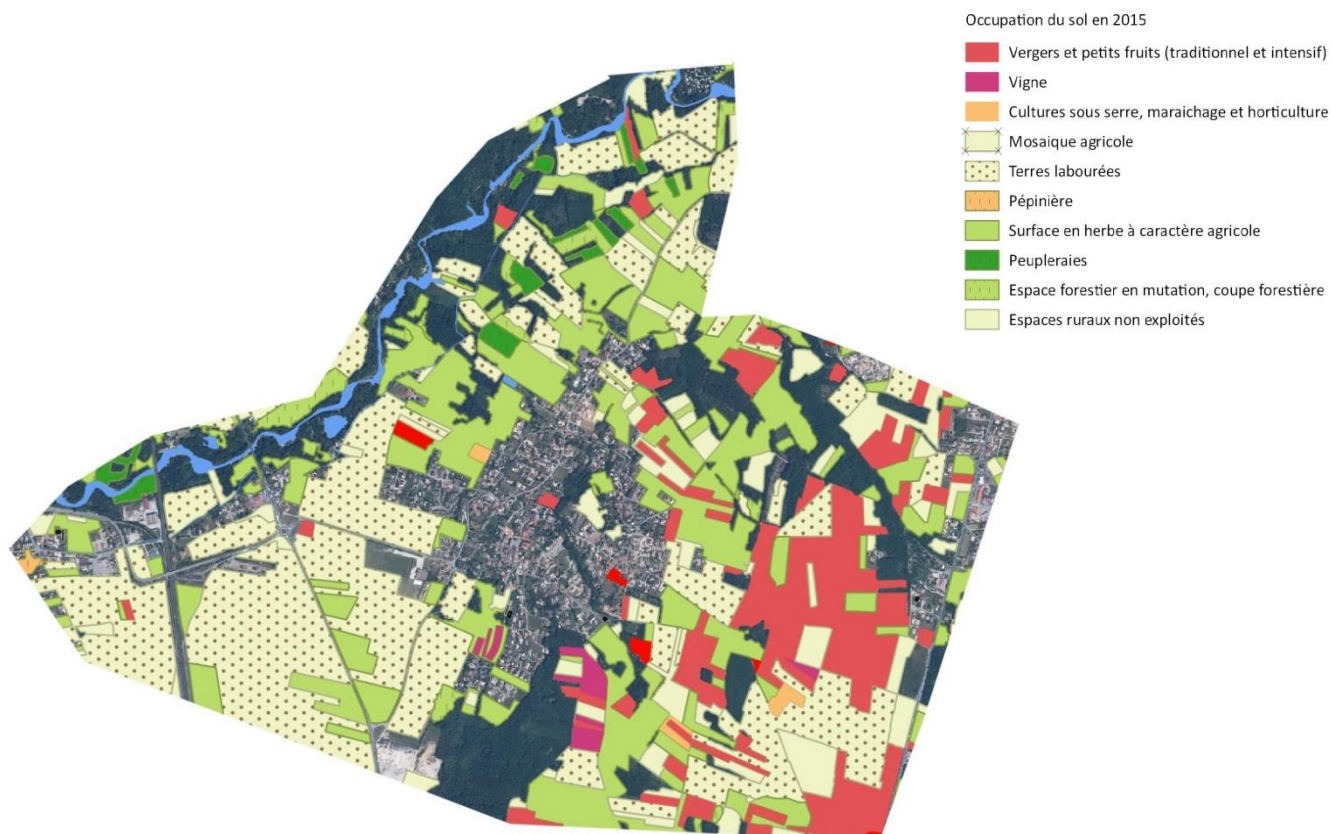
Le territoire de la commune peut être découpé en 2 grandes entités : la plaine céréalière d'une part, le plateau de Louze arboricole d'autre part. La SAU (Surface Agricole Utilisée) est de 297 ha en 2000, dont 118 ha irrigués (céréales et vergers). Le type de cultures a fortement évolué sur les 5 dernières années, comme en témoignent les cartes ci-après.

On peut constater que l'agriculture est actuellement dynamique sur le plateau, avec beaucoup de plantations (noyers, pommiers, abricotiers...) récentes et d'autres en projet. Si d'importantes surfaces étaient considérées « gelées » en 2012, ce n'est plus le cas en 2016.

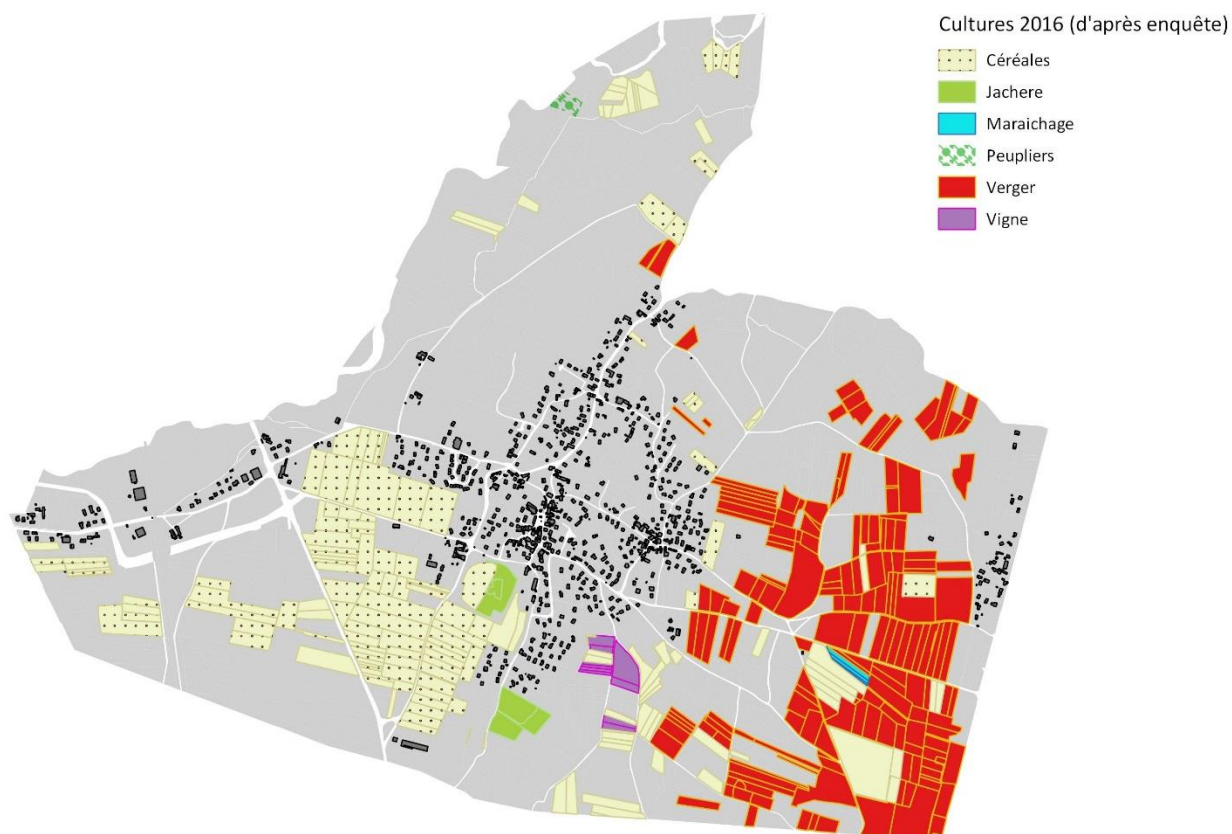
Agriculture en 2012



Occupation agricole des sols en 2015 (d'après photo aérienne)



Agriculture en 2016 (selon enquête auprès des agriculteurs)



Les dernières données disponibles du RGA (recensement général agricole) datent de 2010. Elles montrent une évolution importante entre 2000 et 2010, avec le passage d'une agriculture familiale de polyculture et de polyélevage (surface moyenne des exploitations : 23 ha) à une agriculture spécialisée (arboriculture et autres cultures permanentes). La surface moyenne des exploitations en 2010 n'est pas rendue publique compte tenu du petit nombre d'exploitations. Les données collectées auprès des agriculteurs montrent la grande diversité des exploitations et de leur taille, significative d'une agriculture en mutation.

	1988	2000	2010
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	20	12	3
Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel	28	34	nd
Superficie agricole utilisée en hectare	303	274	nd
Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments	27	8	nd
Orientation technico-économique de la commune		Polyculture et polyélevage	Fruits et autres cultures permanentes
Superficie en terres labourables en hectare	197	204	nd
Superficie en cultures permanentes en hectare	98	60	s
Superficie toujours en herbe en hectare		8	2

Les exploitations en 2017

Le nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune est en diminution depuis 1988, selon le RGA : 20 en 1988, 12 en 2000, 3 en 2010.

Une enquête auprès des exploitants agricoles de la commune a été réalisée entre septembre 2016 et février 2017. Cette dernière a permis d'identifier **4 exploitations ayant leur siège sur le territoire communal**, dont un exploitant forestier.

Les données chiffrées ci-après sont issues de ces enquêtes.

Exploitation	Orientation principale	Nombre de personnes actives sur l'exploitation	Surface exploitée	Dont sur Clonas
BESSET, GAEC « Les Saveurs de Louze »	Arboriculture	4 + saisonniers	25 ha	22 ha
BIROT Martin	Vignes et céréales	1	81 ha	71 ha
CHORON Vincent	Exploitation céréalière	< 1 (double actif)	nc	nc
MONDINO Frédéric	Forestier	1	?	1,8 ha

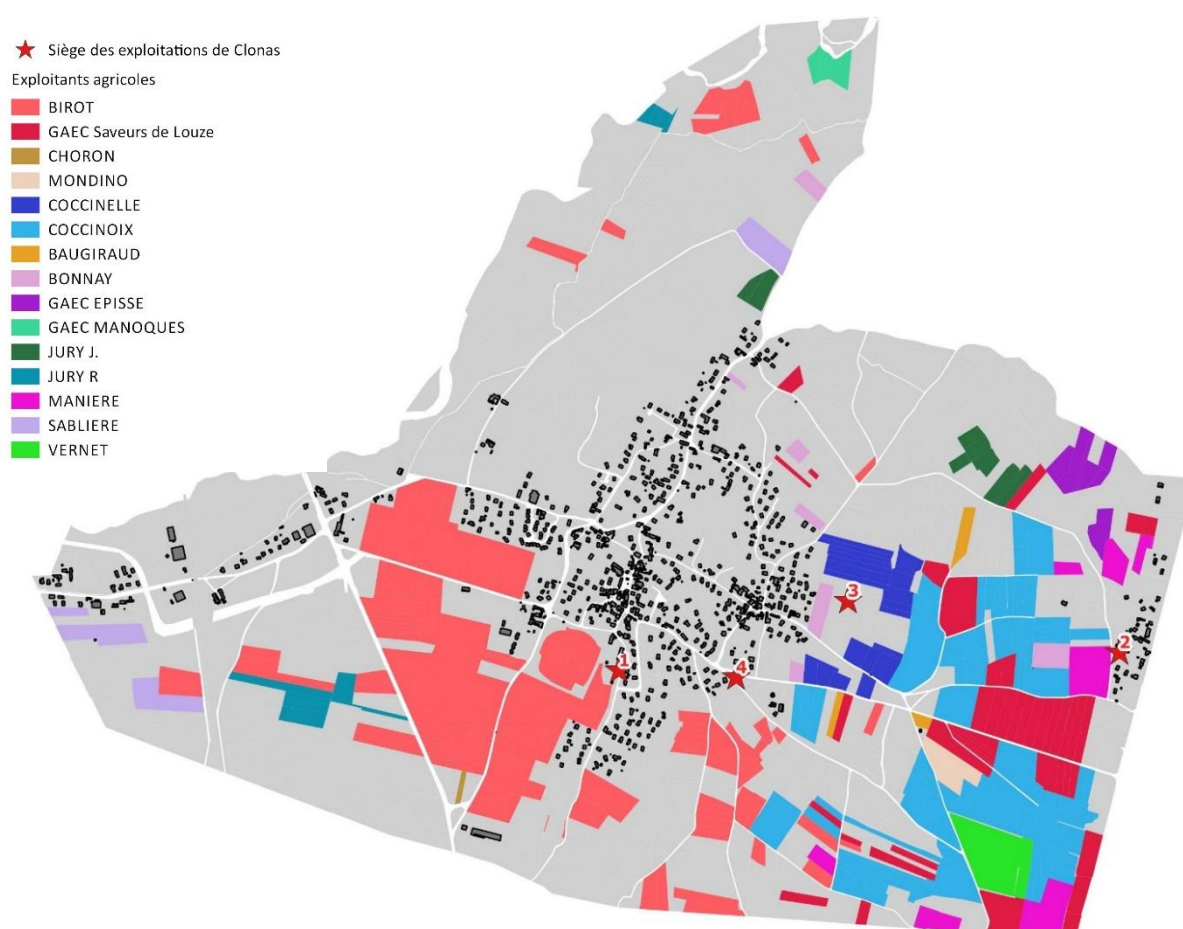
Les deux principales exploitations (le GAEC les Saveurs de Louze et l'exploitation de Martin BIROT) pratiquent la vente sur l'exploitation. Ce sont des exploitations pérennes à 10 ans.

D'importantes surfaces sont mises en culture par des exploitants des communes voisines. Parmi ceux-ci on peut citer les plus importants (classés ci-après en fonction de la surface qu'ils exploitent à Clonas).

Exploitation	Orientation principale	Siège à...	Surface totale exploitée	Dont sur Clonas
SCEA Coccinoix et Coccinelle Serge et Franck FIGUET	Arboriculture (noix et pommes)	Ville sous Anjou	208 ha	56 ha
MANIERE Roland	Arboriculture	Roussillon	20 ha	16 ha
SABLIERE Yves	Céréales	St Clair du Rhône	75 ha	6 ha
JURY Jérôme Les Fruits du Val qui Rit	Arboriculture	St Prim	40 ha	5,5 ha
VERNET			?	4,7 ha
JURY Régis	Céréales	St Clair du Rhône	85 ha	4 ha
GAEC du Grand Marat	Céréales	Chuyer		3,8 ha
GAEC Episse	Arboriculture et céréales	Auberives sur Varèze	50 ha	3,7 ha
BOGIRAUD Christian		St Maurice l'Exil	nc	1,4 ha
GAEC des Manoques	Céréales et maraîchage	St Prim	170 ha	1,4 ha

Les principales exploitations sont localisées sur la carte page suivante. Aucune d'entre elle n'a de bâtiment d'exploitation sur le territoire de Clonas S/Varèze.

Exploitations et surfaces exploitées en 2016 (selon enquête auprès des agriculteurs)



Les investissements spécifiques réalisés pour l'agriculture

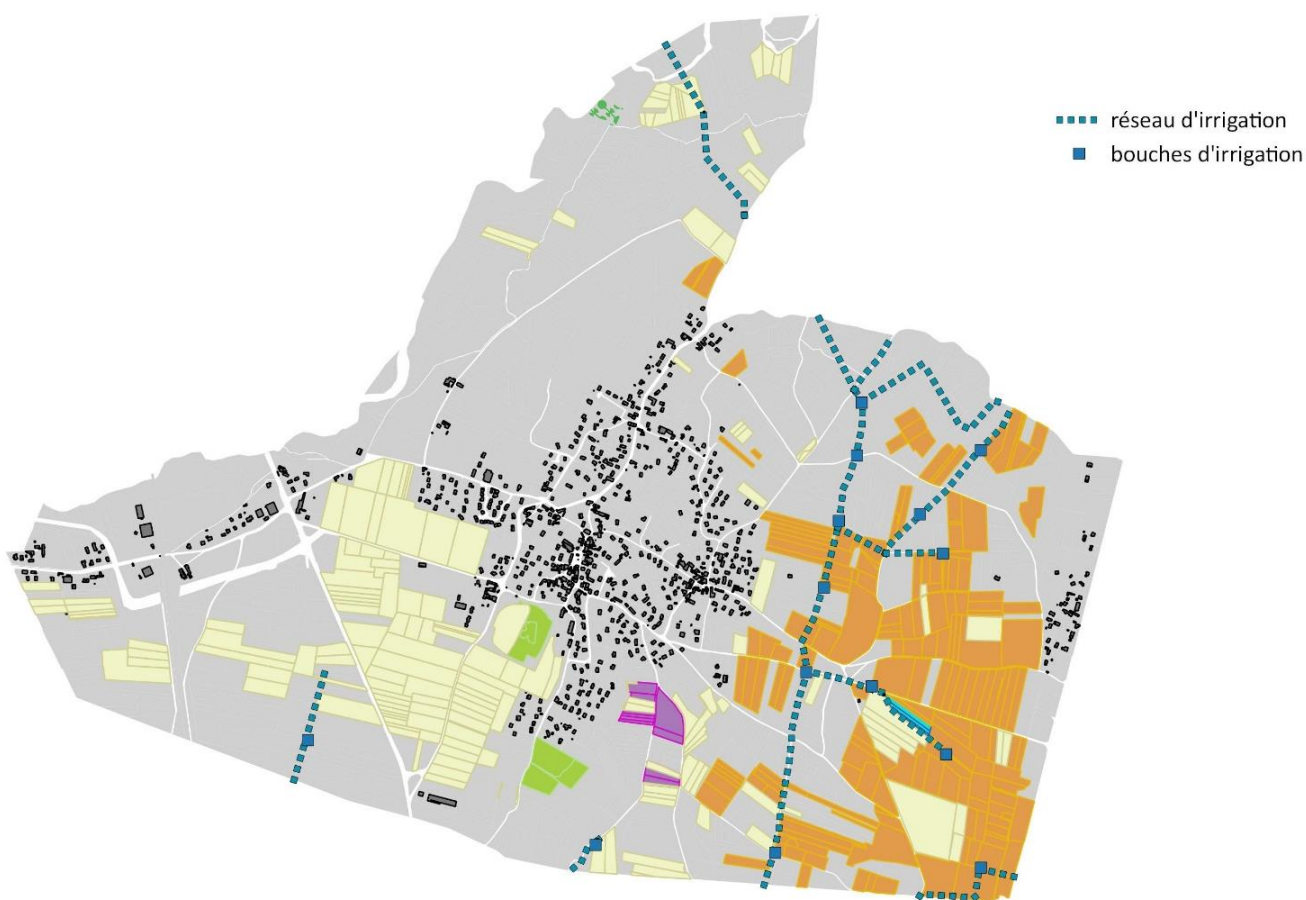
D'importants investissements ont été réalisés, notamment en termes d'irrigation. La majeure partie des terres agricoles sont irrigables, dans la plaine comme sur le plateau.

La commune est concernée par 2 périmètres d'irrigation collective qui s'étendent sur plusieurs communes :

- 20 ha dont 8 ha environ sur Clonas, mis en œuvre par l'ASA du canal de Varèze (créée en 1975) ; le prélèvement d'eau se situe dans la Varèze et le canal permet d'irriguer des pelouses, des jardins, des pépinières et des cultures de maïs.
- 840 ha mis en œuvre par l'ASA du Plateau de Louze et de Glay (créée en 1976), dont 50 ha environ sur Clonas. L'eau est pompée dans la nappe du Rhône, et permet d'irriguer les vergers du plateau et les grandes cultures de la plaine (céréales).

Les réseaux d'irrigation ne sont pas déclarés d'utilité publique.

Réseau d'irrigation



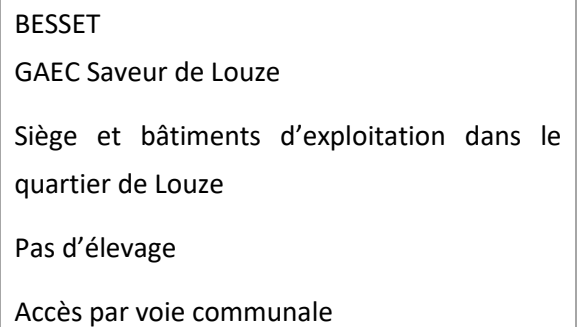
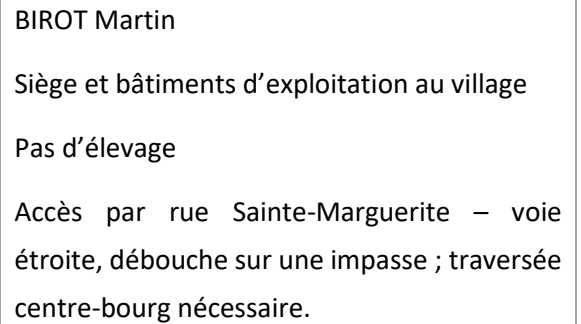
On note par ailleurs sur la commune, la présence de parcelles faisant l'objet de contrat d'agriculture durable (CAD remplaçant les CTE) et de parcelles concernées par un plan d'épandage.

Les parcelles exploitées par les sociétés Coccinoix (noyers) et Coccinelle (pommiers) sont en agriculture biologique (labellisée ou en cours de conversion).

L'exploitation de Jérôme JURY est labellisée HVE / Global Gap.

Les sièges d'exploitation et bâtiments agricoles sont localisés sur les photos aériennes ci-dessous, afin d'analyser les problématiques de proximité avec l'habitat (règles de « réciprocité ») et d'accès.

Compte-tenu d'absence de bâtiments d'élevage, les règles d'éloignement (« réciprocité ») sont sans objet. Les problématiques de circulation restent importantes, notamment dans le bourg (exploitation Birot).





MONDINO Frédéric

Pas d'élevage

Accès par la rue de Bourbourey – pas de difficultés



CHORON Vincent

La Rainy

Pas d'élevage

Accès par chemin privé se raccordant sur la rue des Lièvres – pas de difficultés d'accès

Enjeux pour le PLU

Gestion des eaux

La plaine céréalière est soumise aux aléas récurrents d'inondation, liés tant à la Varèze qu'au ruissellement d'eaux pluviales, associé à un défaut d'entretien des réseaux de drainage : des problèmes récurrents d'inondation sont constatés en contrebas de la RD4, dus au ruissellement et au défaut de drainage (sols argileux et fossés non entretenus...). Certaines années, une partie de la récolte de céréales est perdue parce que l'eau stagne trop longtemps dans les champs.

Des problèmes de ruissellement existent également rue Sainte Marguerite : les eaux pluviales du lotissement se déversent dans la vigne en contrebas de la rue.

Modes de faire-valoir et enjeux fonciers

Les exploitants louent la majorité des terres qu'ils exploitent (environ 90%).

Il y a une forte concurrence avec l'urbanisation, et les agriculteurs, notamment les arboriculteurs, sont en recherche de nouvelles parcelles à planter, dans une logique de développement d'exploitations qui se sont professionnalisées. Les enjeux sont intercommunaux, dans la mesure où les exploitants travaillent sur plusieurs communes voisines.

A noter qu'à Clonas, la commune dispose de 54 ha « communaux » loués sur le plateau (soit près de 1/5 de la SAU totale).

Proximités habitat et agriculture

Ponctuellement, en fonction du vent, des plaintes des résidents sont formulées, principalement vis-à-vis des traitements réalisés en arboriculture (même en bio). Cela ne semble pas un problème important sur la commune, mais des distances de retrait pourraient être instaurées autant que possible, par précaution.

Par ailleurs des problématiques de vols existent sur les espaces de vergers du plateau : bien que certains chemins agricoles soient très ravinés, les agriculteurs ne souhaitent pas forcément qu'ils soient revêtus, cela risquerait d'attirer plus de circulation sur ces chemins, avec des risques de vols des récoltes.

Synthèse des enjeux

Les enjeux agricoles pour le PLU sont principalement de deux ordres :

- La rareté du foncier et la concurrence avec l'urbanisme : la règle doit être la préservation des espaces agricoles actuellement exploités ou exploitables, notamment sur le plateau de Louze où d'importants investissements ont été réalisés (irrigation, plantations pérennes, conversions en agriculture biologique) et où l'agriculture est dynamique.
- La gestion des relations entre l'habitat et l'agriculture : en l'absence d'élevage, les enjeux concernent l'acceptabilité des traitements à proximité de l'habitat et la mise en place éventuelle de distances de recul, ainsi que la préservation de possibilités de circulation aisées pour les agriculteurs.

Aucun projet de construction de bâtiment agricole n'a été recensé sur la commune, la majorité des exploitants ayant leurs installations sur les communes voisines. La possibilité d'adapter et d'agrandir les exploitations existantes devra toutefois être préservée.

