

Département du Rhône
Commune de
**SAINT-CLEMENT
LES-PLACES**



2

Plan
d'Aménagement
et de
Développement
Durables



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE
Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

Plan Local d'Urbanisme



PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêt du PLU par délibération
du Conseil Municipal en date
du 7 mars 2013

PLU approuvé par délibération
du Conseil Municipal en date
du 5 février 2014

REVISIONS ET MODIFICATIONS

- 1

- 2

- 3

- 4

- 5

SAINT-CLEMENT-LES-PLACES

ELABORATION du P.L.U.

P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Plan Local d'Urbanisme est l'expression du projet urbain de la commune et constitue ainsi le cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un nouveau document prescriptif, établi au regard du diagnostic territorial, mettant en évidence les atouts, les faiblesses et enjeux de la commune : **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Ce P.A.D.D se concrétise au travers du règlement et des plans de zonage. Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme, *« les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, retenues pour l'ensemble de la commune »*.

Un deuxième document intitulé **«Orientations d'aménagement et de programmation»** peut compléter le PADD. **Ce document est relatif à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.**

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, **prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :**

- **mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine,**
- **lutter contre l'insalubrité,**
- **permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.**

Ces orientations peuvent porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Le deuxième alinéa de l'article L.123.5 précise également que *« ces travaux ou opérations (constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées) doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123.1.4 et avec leurs documents graphiques »*.

SAINT-CLEMENT-LES-PLACES – P.A.D.D.



Il est nécessaire de faire la distinction entre ces deux documents :

-  **Le PADD**, contenant des orientations générales qui portent sur la politique d'urbanisme de la commune, document simple, court, non technique et accessible à tous les habitants, qui doit faire l'objet d'un débat spécifique au Conseil municipal au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU. Le règlement du PLU et les plans de zonage devront être en cohérence avec le PADD.
-  **les orientations d'aménagement et de programmation** permettent à la commune de préciser, si elle le souhaite, les conditions d'aménagement d'un quartier ou d'une zone à urbaniser. **Elles seront opposables, en termes de compatibilité et non de conformité, aux permis de construire et aux opérations d'aménagement.**

1- LES GRANDES LIGNES DU P.A.D.D

Les enjeux pour le territoire

L'enjeu principal pour la Commune de **SAINT-CLEMENT-LES-PLACES** est de promouvoir un développement **équilibré** par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation et de gestion économe à l'échelle du territoire communal en terme :

- de renouvellement des générations par l'accueil de population
- de pérennisation des services publics (école)
- de maintien d'une petite économie locale
- de gestion des déplacements engendrés par l'ouverture à l'urbanisation maîtrisée sur la commune et en direction des voies structurantes
- d'insertion dans le site et dans la morphologie urbaine des nouvelles zones d'urbanisation
- de respect des milieux agricoles et naturels

L'idée de ce P.A.D.D. est de limiter l'étalement urbain afin de respecter l'environnement et les sites naturels pour un territoire plus solidaire et plus équilibré qui conserve son caractère semi-rural.

Les grandes lignes du projet communal :

Les grandes lignes qui ont guidées la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement et les choix des élus dans le cadre du projet communal :

- **Conserver l'identité et l'ambiance rurale de la commune**
- **Privilégier la centralité par une urbanisation en continuité avec le bourg**
- **Offrir aux habitants, un cadre de vie de qualité et répondre à leurs besoins en termes d'équipements publics et de déplacements**
- **Protéger les secteurs agricoles et préserver l'outil de travail des agriculteurs**
- **Protéger les milieux naturels, les éléments remarquables et valoriser les paysages caractéristiques de la Commune**

2- LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune de **SAINT-CLEMENT-LES-PLACES** pour le Plan Local d'Urbanisme s'articule autour des 4 thèmes suivants :

- **Assurer le renouvellement des générations par un développement résidentiel et urbain du bourg, adapté à la capacité des réseaux et des équipements**
- **Faire du bourg de Saint Clément un véritable lieu de vie**
- **Valoriser l'identité communale et les paysages ruraux**
- **Assurer les conditions du développement durable**

SAINT-CLEMENT-LES-PLACES, commune rurale située dans le canton de Saint-Laurent-de-Chamousset, attire une population urbaine croissante désireuse de s'installer dans un cadre préservé.

Sur la base des tendances INSEE de ces 10 dernières années, l'évolution de population à l'horizon 2020 sera soutenue, au-delà de 2,3% par an.

Cependant, la commune, soucieuse de maîtriser la croissance démographique, souhaite se doter d'un outil de planification en cohérence avec la nouvelle dynamique et les possibilités de la commune.

Pour répondre à cet objectif, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a défini les orientations suivantes :

1. Assurer le renouvellement des générations par l'accueil d'une population nouvelle et une progression démographique raisonnée

Le souhait de la commune n'est pas de bouleverser les équilibres locaux, mais de pouvoir conserver l'image d'une commune vivante en assurant le renouvellement des générations.

Afin, d'assurer le renouvellement des générations et pérenniser les équipements publics, la municipalité souhaite accueillir de nouveaux résidents, notamment dans le centre-bourg de manière à étoffer celui-ci et d'affirmer sa centralité.

Aussi, et de manière à anticiper les réflexions du SCoT, la Municipalité, au travers son Plan Local d'Urbanisme, a pour objectif de maîtriser la croissance démographique de l'ordre de 1% par an sur la période 2013-2023.

L'accroissement doit rester modéré de manière à intégrer les nouveaux résidents dans la vie locale et doit correspondre au niveau d'équipement de la Commune.

La Municipalité désire ainsi maîtriser dans un premier temps sa croissance démographique jusqu'au seuil des 780 habitants, soit une centaine d'habitants supplémentaires par rapport au dernier recensement de l'Insee (2009).

2. Privilégier une urbanisation en continuité avec le bourg

L'urbanisation développée sur la Commune est héritée des choix en matière d'urbanisation des documents d'urbanisme précédents.

A partir de ces choix en matière de développement urbain, la commune a défini dans le cadre de l'étude de zonage d'assainissement un programme de travaux dimensionné en fonction des capacités d'urbanisation. Ces travaux, réalisés à ce jour, ont permis de compléter l'assainissement sur le centre-bourg et sur sa périphérie.

Les choix en matière d'urbanisation s'appuieront sur les secteurs déjà desservis par le réseau d'assainissement tout en étant compatibles avec les capacités résiduelles de la station d'épuration. Aussi, un certain nombre de secteurs ne seront pas prioritaires en matière d'urbanisation pour prendre en considération cette contrainte technique.

L'objectif prioritaire en termes de développement résidentiel est d'affirmer la centralité du bourg de SAINT-CLEMENT-LES-PLACES, qui demeure attractif en raison de sa bonne connexion aux axes routiers et de la présence

d'équipements publics. Aussi, l'urbanisation projetée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme permettra d'étoffer le bourg sur les secteurs non bâtis aux marges de celui-ci.

Les hameaux de la commune ne seront confortés que sous la forme d'entretien du bâti, pour éviter la formation de ruines dans le paysage.

3. Permettre la rénovation du bâti ancien et des logements vacants

Par le biais du règlement en permettant :

- dans les zones urbaines, les réhabilitations du bâti
- dans les zones naturelles et agricoles, la rénovation et les extensions mesurées du bâti existant. Ces dispositions réglementaires permettent ainsi d'assurer le maintien du patrimoine rural sans augmenter le mitage
- Dans les zones agricoles, l'autorisation des changements de destination des bâtiments recensés au plan de zonage.

4. Favoriser des parcours résidentiels complets et une mixité sociale grâce à une offre d'habitat diversifiée

L'habitat de type pavillonnaire étant généralement ouvert à la propriété, la part des propriétaires est très nettement majoritaire. Néanmoins, la commune possède un parc de logements locatifs non négligeable et satisfaisant pour une commune rurale.

Afin de permettre à chacun d'avoir un parcours résidentiel sur la commune, il est nécessaire :

- de maintenir un bon rapport locatif/acquisition,
- d'assurer une offre de logements adaptée aux différentes générations,
- d'assurer une offre de logements accessibles à des ménages aux revenus modestes.

La Commune mobilisera prioritairement les terrains dont elle est propriétaire dans le bourg, pour réaliser des opérations de constructions neuves diversifiées en termes d'offres de logements et de formes urbaines.

De manière générale, la Commune apportera une attention particulière à la diversification de l'offre de logements, notamment dans le centre-bourg à proximité des équipements publics. A l'occasion d'opportunités de vente, la Commune pourra le cas échéant, user du Droit de Préemption Urbain sur les zones U et AU du PLU, de manière à développer les logements communaux ou sociaux.

La Municipalité au travers de son projet souhaite définir un territoire solidaire, convivial, où il fait bon vivre. Pour cela, elle s'est donné les ambitions suivantes :

1. Renforcer le lieu de vie du bourg

La commune est attachée à renforcer un lieu de centralité participant au dynamisme de la vie locale et au maintien du lien social entre les habitants, l'objectif étant de conserver « l'ambiance de village ».

Pour cela, plusieurs actions sont proposées :

- Poursuivre l'embellissement des espaces publics déjà engagée.
- Travailler à l'accessibilité des lieux et équipements publics aux personnes à mobilité réduite.
- Accompagner le développement résidentiel en adaptant l'offre de services et d'équipements aux nouveaux besoins et en soutenant les projets de développement des nouvelles technologies de communication.

2. Assurer les conditions du développement économique local, soutien de l'image d'une commune vivante

Bien que la commune de SAINT-CLEMENT-LES-PLACES n'ait pas une vocation économique prépondérante, elle souhaite au travers son projet communal, pouvoir accueillir des activités de commerces et de services complémentaires avec la fonction résidentielle assurant un accès de proximité pour la population, mais aussi permettre à de petites entreprises artisanales locales ou non de pouvoir s'installer.

Pour cela, plusieurs actions sont proposées :

- Promouvoir une mixité des fonctions urbaines en préservant et en développant les activités et les commerces de proximité au sein de l'enveloppe urbaine en permettant dans le règlement des zones urbaines, l'accueil des commerces et des services.
- Permettre l'installation de petites entreprises sur une zone spécifique et dédiée aux activités artisanales.

3. Conserver la qualité résidentielle du bourg

- Par l'intégration dans le tissu urbanisé des nouveaux secteurs d'habitat par le biais d'orientations d'aménagement.
- Par la qualité architecturale et paysagère des nouveaux programmes d'aménagement.

4. Améliorer la lisibilité et la qualité paysagère des entrées de bourg

- La commune entend préserver la silhouette et l'entité paysagère du bourg en maintenant l'urbanisation dans une enveloppe urbaine cohérente ayant pour objectif principal d'étoffer le tissu urbain et de combler les espaces interstitiels vacants.
- Les éléments forts du paysage urbain, comme le point de vue qu'offrent les espaces préservés à l'Est du bourg.

Malgré l'urbanisation envisagée au travers de son PLU, la commune s'oriente également vers la préservation des paysages et espaces naturels et agricoles qui confèrent à SAINT-CLEMENT-LES-PLACES un caractère rural et assurent un cadre de vie de qualité. Il s'agit de maintenir des éléments identitaires de la commune.

1. Assurer un développement urbain soucieux de l'identité communale et du paysage

SAINT-CLEMENT-LES-PLACES, commune de 655 habitants, dont l'activité agricole est encore fortement représentée, a su conserver la qualité de ses paysages et de son ambiance rurale.

La municipalité, soucieuse de la préservation du cadre de vie, de l'ambiance rurale et des activités traditionnelles, qui font le charme et l'attrait de la Commune, ne souhaite pas bouleverser les équilibres locaux et conserver des densités d'urbanisation raisonnables et différenciées selon la trame urbaine dans laquelle les futures opérations s'inséreront.

L'urbanisation projetée sur le bourg et sur les hameaux veillera à s'inscrire dans l'enveloppe urbaine sans bouleversement de la silhouette.

Pour cela, la future urbanisation :

- évitera d'étirer l'urbanisation le long de la RD 101 en sortie Nord du bourg
- préservera le point de vue paysager sur l'Est du bourg
- préservera de manière générale, les terrains à forte valeur agricole.

L'urbanisation projetée sur la Commune a pour effet notamment de conforter le bourg par :

- La définition de secteurs d'extension à vocation résidentielle en continuité avec le tissu urbain existant et permettant de créer une unité de fonctionnement entre secteurs d'habitat, secteurs d'activité de services et d'équipements,
- La mise en œuvre d'un programme de logements locatifs et en accession sous la forme d'un habitat diversifié entre le bourg et la salle d'animation.

2. Maintenir la vocation agricole du territoire et permettre son développement

L'agriculture assure la préservation et l'entretien des espaces naturels et joue donc un rôle important de protection des paysages en conservant des espaces ouverts. Il constitue parallèlement une activité économique nécessaire.

La commune souhaite ainsi :

- permettre le développement et le maintien des exploitations agricoles,
- assurer l'extension des exploitations professionnelles ou leur délocalisation pour celles qui ne peuvent se développer sur leur site,
- permettre l'installation de nouveaux agriculteurs,
- conserver le potentiel agricole existant de manière à assurer l'entretien du paysage,
- insister sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles.

3. Protéger les espaces naturels et boisements remarquables

La commune a souhaité au travers son Plan Local d'Urbanisme assurer la protection des espaces naturels et boisements remarquables participant à la qualité du paysage, généralement localisés sur les pentes des talwegs accueillant les cours d'eau de la commune.

Le maintien de la trame bocagère et de la ripisylve, végétation accompagnant les cours d'eau, est également fortement à encourager afin d'éviter la banalisation des paysages et maintenir les corridors écologiques.

4. Préserver le patrimoine bâti ancien tout en intégrant les modes de construction plus modernes et permettant les économies d'énergie

SAINT-CLEMENT-LES-PLACES possède une certaine richesse patrimoniale, provenant d'ensembles bâtis anciens et caractéristiques de l'architecture traditionnelle. La Municipalité, par le biais du règlement du PLU, veut favoriser la conservation et la réhabilitation de ce patrimoine ancien de la commune.

5. Encourager le développement du tourisme vert

- Par la mise en valeur des chemins de randonnées et de VTT.
- En permettant les initiatives privées en d'hébergement touristique dans la zone rurale.

1. Préserver les sites sensibles et remarquables de l'urbanisation

- La conservation de la silhouette du bourg
- La protection des vallons et des zones humides

2. Maîtriser l'interface urbain et rural par :

- L'amélioration de la qualité des entrées de bourg
- L'intégration harmonieuse des nouvelles opérations de constructions

3. Conserver le caractère rural de la Commune par :

- Un développement urbain privilégié sur le bourg et sa périphérie
- La prise en compte des espaces naturels et agricoles

4. Assurer les conditions du développement durable par

- le développement des énergies renouvelables
- le développement des parcours piétonniers depuis les zones d'habitat vers les équipements publics ou scolaires.

5. Assurer la gestion des ressources en eau par :

- La surveillance des installations d'assainissement non collectif conformément à la nouvelle réglementation.

6. Prendre en compte l'existence des risques naturels géologiques

- En ne développant pas la construction dans les secteurs soumis à un risque de glissement de terrain avéré.

FAIRE DU BOURG DE SAINT CLEMENT LES PLACES UN VERITABLE LIEU DE VIE

