

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE SAINT-CYR-SUR-LE-RHÔNE



Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

CELINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
02	10/10/2015	Du 01/04/2016 au 02/05/2016	18/07/2016

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens qui permet un débat clair au Conseil Municipal.

La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.

Il est la « clef de voûte » du PLU.

La Directive Territoriale de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise

La commune de Saint-Cyr-Sur-Le-Rhône fait partie du périmètre de la DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise, approuvée par décret du Conseil d'Etat du 09 janvier 2007.

La DTA prescrit notamment la **maîtrise de l'étalement urbain** et la **lutte contre la banalisation de l'espace par le renforcement** d'une armature urbaine pour accueillir prioritairement le développement résidentiel, une offre hiérarchisée pour l'accueil des entreprises, la préservation et la valorisation des espaces naturels, agricoles et paysagers inscrits dans un cadre cohérent.

La commune est identifiée comme **un « cœur vert »**, c'est-à-dire comme un territoire ressources du milieu naturel, rural, paysager et récréatif. L'objectif des « cœurs verts » est de maintenir la vie rurale, de protéger et de valoriser le patrimoine naturel et écologique, et l'équilibre des usages, d'organiser la fréquentation loisirs

Le SCoT des Rives-du-Rhône

Le territoire communal est compris dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale des Rives du Rhône, approuvé le 30 mars 2012.

La commune de Saint-Cyr-sur-le-Rhône est classée par le SCoT comme **un village**, c'est-à-dire une commune qui a vocation à accueillir des équipements économiques et commerciaux de proximité. Il s'agit du 4^{ème} et dernier échelon de l'armature urbaine du SCoT.

A ce titre, la commune doit répondre à un certain nombre d'objectifs :

- Produire un maximum de 5,5 logt/an/1000 hab d'après la population estimée à l'arrêt du PLU
- Respecter une densité moyenne de 20 logt/ha
- Parvenir à 10% de logements abordables au minimum sur la production nouvelle. Les logements abordables dits de « bonnes pratiques » produits qui dépasseraient l'objectif des 15% ne sont pas comptabilisés dans l'enveloppe de logements octroyée par le SCoT.

Le PLH de la Communauté de Communes de la Région de Condrieu

Le Programme Local de l'Habitat est structuré autour de 5 orientations :

- **Calibrer** la production de logements pour un rééquilibrage territorial
- **Répondre** aux besoins des jeunes et des ménages les plus modestes
- **Optimiser et requalifier** le parc existant
- **Promouvoir** la qualité urbaine et le développement durable
- Pour atteindre les objectifs poursuivis, **organiser** les moyens de production et promouvoir des outils adaptés aux contextes locaux

La commune de Saint-Cyr-sur-le-Rhône, pour répondre à ces objectifs, doit produire **au maximum 39 logements sur la période 2014-2019**, dont 4 logements abordables.

Les grandes caractéristiques de l'identité communale

Les principales caractéristiques de Saint-Cyr-sur-le-Rhône qui ont été révélées dans le rapport de présentation :

- **Une commune à dominante rurale** située dans la « banlieue viennoise » et qui bénéficie de l'attractivité de la ville centre en termes de commerces, services, équipements, gare SNCF,...
- **Une croissance démographique soutenue** depuis les années 1968 avec un taux de variation annuel moyen de +3,5% entre 1968 et 2009 causée par un fort solde migratoire (proximité immédiate de la ville de Vienne et phénomène de périurbanisation).
- **Une population vieillissante** et une structure intergénérationnelle qui tend à se déséquilibrer
- **Un parc immobilier monolithique** avec plus de 95% de maisons individuelles, 90% de propriétaires, 94% de logements de type 4 et plus et 0,2% de logements sociaux.
- **Un fonctionnement urbain contraint** par la topographie et la distance entre le bourg et les zones résidentielles. Les déplacements se font essentiellement en voiture.
- **Une enveloppe urbaine structurée de part et d'autre de la RD138**, axe de transit et de desserte locale
- Une activité économique agricole dominée par les labours et les prairies **mais fragilisée par l'étalement de l'urbanisation**
- **Des équipements publics et un commerce regroupés dans le bourg** mais peu intégrés dans une logique de centralité du fait de la configuration de la commune.
- **La présence d'un patrimoine bâti et paysager à préserver**
- **Des espaces naturels riches aux ressources fragiles**
- **Des nuisances engendrées par le passage d'axes de transport (autoroute A7, chemin de fer,...)**

« Assurer le développement de la commune par la maîtrise de la périurbanisation et la préservation des entités agro-naturelles et patrimoniales »

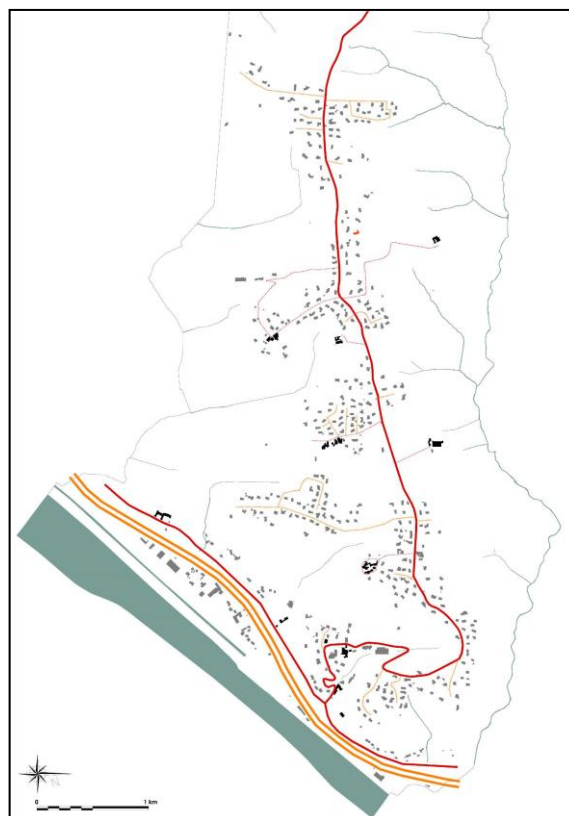
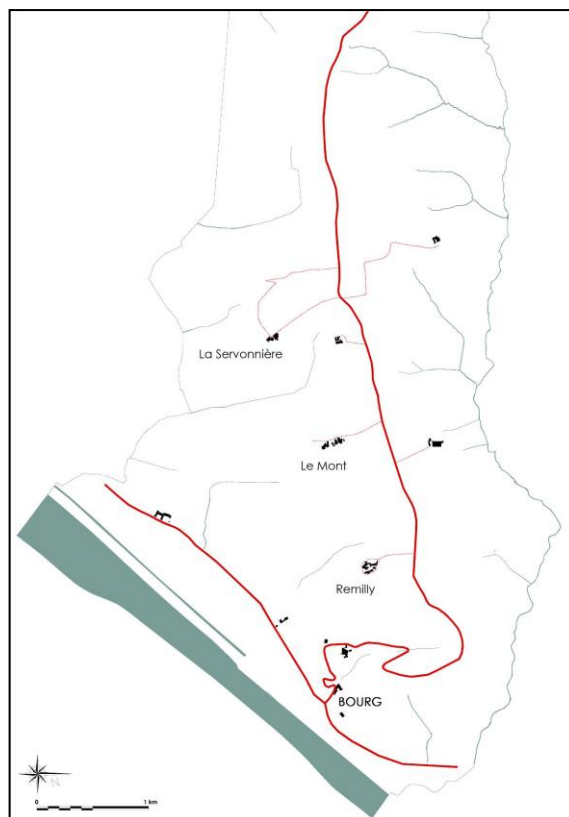
L'équilibre entre le développement de l'habitat, la mixité des fonctions urbaines et la mixité sociale, la préservation de l'environnement et du cadre de vie est au cœur du projet d'aménagement de la commune Saint-Cyr-sur-le-Rhône. Cette orientation dégage plusieurs thématiques développées dans le présent PADD :

- I. Permettre l'accueil de nouveaux habitants en maîtrisant l'étalement urbain
- II. Pérenniser les ressources agro-naturelles et protéger la biodiversité
- III. Préserver l'identité et le cadre de vie rural du territoire

I. Permettre l'accueil de nouveaux habitants en maîtrisant l'étalement urbain

La commune de Saint-Cyr-sur-le-Rhône a connu l'essentiel de son urbanisation à partir de la deuxième moitié du XXème siècle.

- Rattachée à la commune de Sainte-Colombe jusqu'en 1813, Saint-Cyr-sur-le-Rhône est composée à cette époque uniquement de quelques hameaux (Remilly, au Mont, à la Servonnière) situés sur le plateau.
- La deuxième moitié du XIXème siècle est marqué par la construction d'équipements tels qu'une mairie, une école ou encore un bureau de poste. Ces équipements sont regroupés dans ce qu'est aujourd'hui le bourg-centre.
- Dès les années 1960, la commune connaît un véritable boom de la construction avec un nombre de logements multiplié par 5 entre 1968 et aujourd'hui. Ces nouvelles constructions se réalisent essentiellement sous forme de lotissements, implantés de part et d'autre de la RD138, sur la ligne de crête. Au-delà du plateau, les constructions s'implantent également sur le coteau surplombant la vallée du Rhône.



Objectif 1. Contenir la pression foncière en adaptant les disponibilités foncières aux besoins de la commune pour les 10 prochaines années

Il a été démontré dans le diagnostic territorial que la commune connaît une très forte attractivité résidentielle, qui engendre une hausse conséquente de sa population.

En passant de 303 habitants et 98 logements en 1968 à 1196 habitants et 455 logements en 2009, Saint-Cyr-sur-le-Rhône a quitté son statut de commune rurale pour devenir une commune périurbaine influencée par l'agglomération viennoise. En effet, cette explosion démographique et résidentielle s'est réalisée au détriment des espaces naturels et agricoles. On estime que ces extensions résidentielles ont consommé environ 50 hectares de terres agricoles et naturelles sur une période de 50 ans, soit 10% du territoire communal.

Au-delà de la consommation des espaces agro-naturels, ce développement de l'urbanisation engendre des conflits d'usages liés à la hausse de la circulation automobile principalement sur la RD138.

Conscients que leur commune se développe de manière exponentielle et afin de répondre aux évolutions législatives, les élus envisagent, au travers de leur PLU, de maîtriser les effets néfastes de la périurbanisation. Pour cela, ils se donnent plusieurs objectifs :

- **Définir un rythme de croissance démographique adapté aux ambitions communales** et en adéquation avec les prescriptions du SCoT. La commune a fait le choix d'un développement démographique modéré qui s'élève à 0.8% pour les 10 prochaines années, ce qui portera la population communale à environ 1 388 habitants en 2025 (soit 144 habitants supplémentaires par rapport au dernier recensement de 2012). Ce taux de croissance est largement inférieur au taux de croissance annuel moyen qu'a connu la commune entre 1968 et 2009 (+3,5%). Ces hypothèses prennent en compte une stabilisation du taux de logements vacants autour de 4% et de résidences secondaires à 1%.

Saint-Cyr-sur-le-Rhône									
Population / Ménages									
	1999		2012		2015		2025		
population (PSDC)	960	2,01%	1244	1,00%	1282	0,80%	1388		hypothèse
nbre de ménages	320		452		473		539		
Taille moyenne des ménages	3,00	-0,67%	2,75	-0,50%	2,71	-0,50%	2,58		calcul
Logements									
	1999		2012		2015		2025		
résidences principales	315		455		473		539		
résidences secondaires	15		6		6		5		logements à construire
logts vacants	4		18		18		15		sur la période 2015/2025
TOTAL LOGTS	334		479		497		559		62
	1999		2012		2015		2025		
résidences principales	94%		95%		95%		96%		
résidences secondaires	4%		1%		1%		1%		
logts vacants	1%		4%		4%		3%		
TOTAL LOGTS	100%		100%		100%		100%		

- **Ajuster les besoins en foncier** en fonction de la croissance démographique souhaitée. Dans l'objectif d'accueillir environ 130 habitants supplémentaires à l'horizon 2025, la commune devra permettre la construction de 60 logements.

- **Optimiser les ressources foncières en :**
 - o Urbanisant en priorité les secteurs disponibles à l'intérieur du tissu urbain (dents creuses)
 - o Limitant les extensions urbaines sur le plateau agro-naturel
 - o Repérant les secteurs d'urbanisation stratégiques à proximité du bourg qui peuvent répondre à des enjeux de diversification des formes d'habitat, de densification

Optimiser une enveloppe urbaine c'est :

- Promouvoir un développement axé sur la maîtrise de la consommation foncière mais aussi des déplacements et de la dépense énergétique, la protection des espaces naturels et agricoles notamment pour une limitation de la surconsommation foncière
- Contenir la consommation foncière et adapter les capacités de développement aux besoins de la commune, selon les orientations du SCoT (loi SRU, Grenelle, LMAP). La mise en œuvre de cette orientation passe par :
 - ✓ la densification des espaces disponibles inscrits dans l'enveloppe urbaine
 - ✓ des opérations de renouvellement urbain sur des secteurs identifiées au PLU
- Maîtriser et organiser les déplacements. Il s'agit de rapprocher les quartiers d'habitat existants aux pôles de vie pour favoriser les déplacements piétons et cyclistes.
- Promouvoir un développement intégrant la facture énergétique. Le PLU veut promouvoir un habitat plus économe en influant sur des formes plus compactes de l'habitat.

Objectif 2. Proposer un urbanisme de projet et durable répondant aux besoins de chacun

La commune de Saint-Cyr-sur-le-Rhône, à l'image de nombreuses communes périurbaines, a un parc de logements caractérisé par la surreprésentation de la maison individuelle (95% du parc), des logements de grandes tailles et essentiellement en accession à la propriété. Les élus se rendent compte aujourd'hui que de nombreuses personnes cherchent à se loger sur la commune mais ne trouvent pas de logements correspondants à leur besoins ou à leur capacité financière.

En effet, il est ressenti une réelle demande en logements de petite taille et en location de la part des jeunes ménages en début de parcours résidentiel qui ne souhaitent pas quitter leur commune. Par ailleurs, la demande de ce type de logements concerne également les personnes âgées qui désirent trouver un logement adapté à leur besoin.

Conformément à l'objectif n°1 présenté ci-avant, les élus souhaitent maîtriser l'urbanisation de leur commune de manière quantitative, mais aussi qualitative. Au-delà de leur volonté de proposer une offre de logements plus diversifiée, ils veulent sur leur territoire des projets d'aménagement qui, d'une part, répondent à des principes de respect des richesses environnementales et paysagères et, d'autre part, favorisent la construction de véritables lieux de vie.

Pour répondre à ces enjeux, les élus ont décidé d'inscrire des orientations d'aménagement et de programmation sur un tènement situé au lieu-dit « Planèze » avec des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères :

- Des logements de types collectifs et intermédiaires afin de diversifier le parc de logements et de proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espace
- Des types de logements qui répondent aux besoins de chacun avec une part réservée aux logements abordables (logements sociaux publics ou privés, logements adaptés aux personnes âgées,...)
- Une prise en compte de la richesse des espaces naturels avoisinants avec le classement d'une partie du secteur en zone naturelle inconstructible
- Une densification accompagnée d'une végétalisation en cohérence avec l'occupation naturelle actuelle de la zone
- Des espaces collectifs, véritables lieux de rencontre
- Une liaison piétonne vers les équipements de la commune

La deuxième « couronne urbaine » du centre de Saint-Cyr, le hameau de Remilly, dispose de secteurs disponibles à l'urbanisation. Au-delà du secteur de Planèze, il s'agit du secteur le plus proche du bourg

et, de fait, il doit répondre à certains enjeux de développement urbain, notamment en termes de densification et de diversification des typologies de logements.

Cependant, au regard du potentiel de logements constructibles dans le secteur de Remilly, il convient de phaser son urbanisation.

Objectif 3. Desservir les pôles générateurs de déplacements par des liaisons piétonnes

La morphologie de la commune a engendré un développement urbain linéaire (le long de la RD 138) ce qui a provoqué un allongement des distances entre les secteurs résidentiels et les équipements et commerces. Si le vieux bourg s'est implanté sur le coteau, le pôle sportif est lui situé sur le plateau. Ces deux pôles d'équipements sont séparés d'une distance d'environ 3,7 km par la route départementale 138, ce qui est un réel frein à l'utilisation de modes de transport dits doux, notamment à la marche à pied. Par ailleurs, l'utilisation de cette voie par les piétons est contrainte par un manque de sécurité (même si certains tronçons de la RD sont équipés de trottoirs).

La commune est également dotée d'un espace de loisirs (parc de la Maison Blanche) attractif le long de la Via-Rhône, aux abords du Rhône. Cet espace est relié efficacement aux communes voisines (Ampuis au Sud et Sainte Colombe au Nord) par les modes doux mais souffre d'une réelle discontinuité avec le reste de la commune de Saint-Cyr-sur-le-Rhône du fait de la coupure créée par l'autoroute A7 et la voie ferrée.

Aujourd'hui, de nombreux chemins piétonniers parcourent la commune et permettent de relier les différentes zones résidentielles entre-elles sur le plateau.

Dans le cadre du PLU, les élus souhaitent assurer le maintien et le développement d'une liaison Est/Ouest alternative à la RD138. Cet axe, majoritairement « mode doux » pourrait à terme permettre la liaison entre le pôle sportif (sur le plateau), le secteur d'urbanisation de Planèze, le bourg et la Via-Rhône.

La traduction dans le PLU

Dans le secteur planèze

- Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Mise en place de polygone d'implantation dans les secteurs de densification potentielle
- Inscription d'emplacements réservés pour mettre en place une liaison piétonne
- Inscription de servitudes de mixité sociale aux titres de l'article L151-15 du code de l'urbanisme

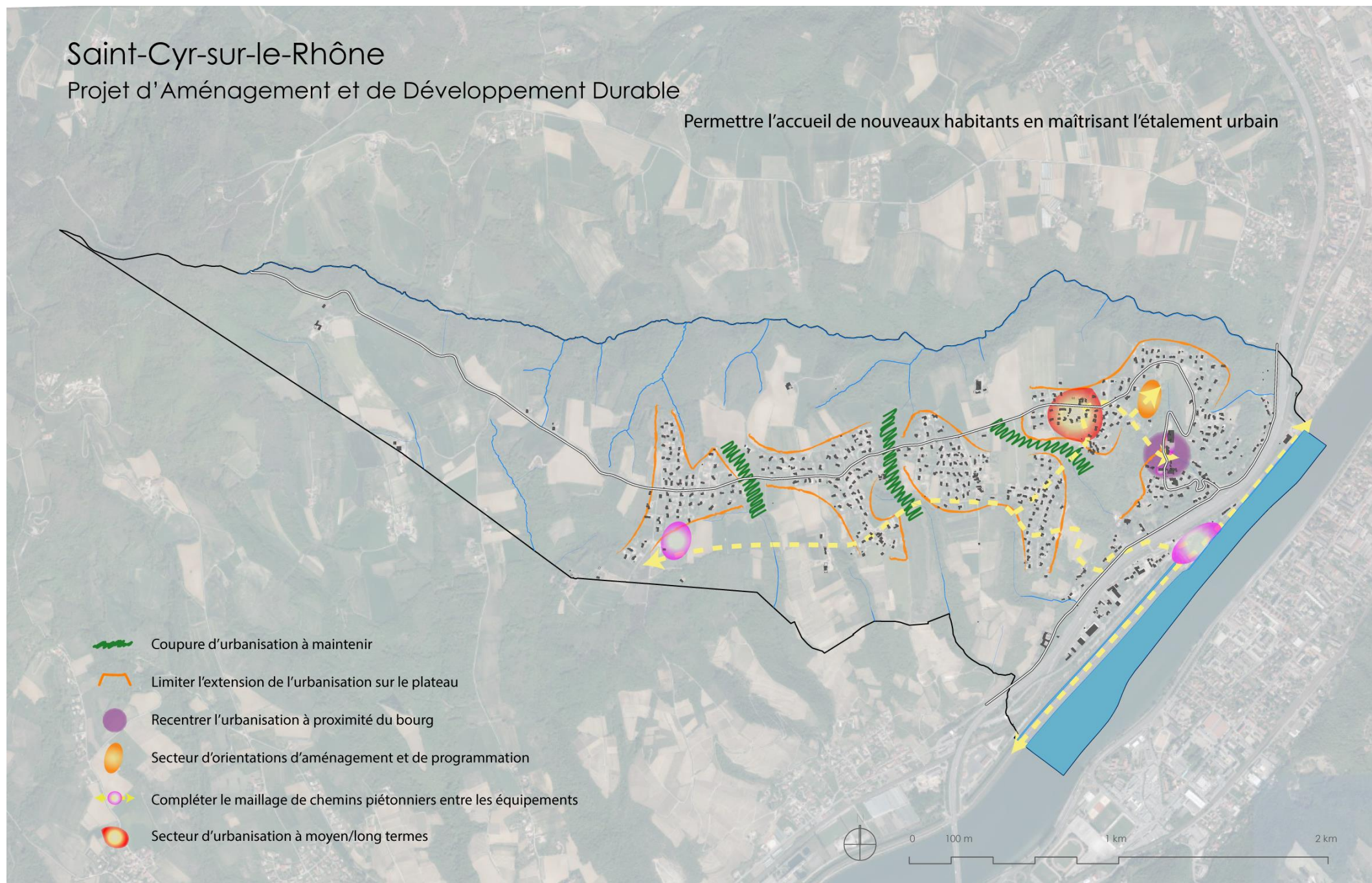
Dans les secteurs « périphériques du centre village »

- Mise en place d'un CES dans les secteurs résidentiels pavillonnaires afin de limiter les découpages fonciers

Saint-Cyr-sur-le-Rhône

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Permettre l'accueil de nouveaux habitants en maîtrisant l'étalement urbain



II. Pérenniser les ressources agro-naturelles et préserver la biodiversité

Objectif 1. Protéger les milieux naturels et la trame verte et bleue pour leurs fonctions écologiques

Le territoire communal de Saint-Cyr-sur-le-Rhône est composé de nombreux espaces naturels, localisés essentiellement sur les versants Nord et Sud. Ces milieux naturels, forestiers ou aquatiques, ont une importance majeure pour le fonctionnement écologique (alimentation, déplacement, reproduction des espèces faunistiques).

Ces espaces naturels font l'objet d'une protection particulière dans la mesure où ils abritent une faune et une flore remarquables. On recense sur le territoire trois Espaces Naturels Sensibles (Ruisseau du Sifflet, Ravin de la Vézérance et Ravin du Murinand, Reynard, Lombard) ainsi que deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Vallons en rive droite du Rhône entre Ste-Colombe et Condrieu, Pelouses de Montlis).

La commune de Saint-Cyr-sur-le-Rhône est un territoire de transition entre la vallée du Rhône et le plateau du Pilat. Elle est alors un lieu privilégié pour les déplacements de la faune entre ces deux entités naturelles. De nombreux corridors écologiques, ou axes de déplacement de la faune ont été identifiés sur le territoire.

Les élus souhaitent poursuivre la pérennité de la ressource écologique de leur territoire en :

- **Protégeant** de l'urbanisation et des activités humaines les espaces riches en biodiversité. La commune a défini une orientation d'aménagement et de programmation sur un secteur situé en bordure d'un corridor écologique et d'une coupure verte. Cette orientation a pour but de permettre l'urbanisation de ce secteur tout en protégeant le milieu naturel et son fonctionnement.
- **Assurant** le maintien de la trame verte et bleue (ripisylves, boisements,...)
- **Maintenant** une certaine perméabilité dans les secteurs de déplacement de la faune
- **Préservant les boisements situés au pied des coteaux viticoles** afin d'éviter les problèmes d'érosion des sols engendrés par le défrichement des coteaux la plantation de vignes

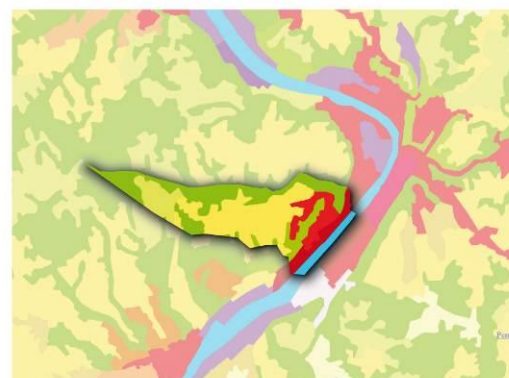
Objectif 2. Préserver la vocation agricole du plateau Saint-Cyrien

Au même titre que les ressources environnementales, il faut soulever la richesse, mais également la fragilité des milieux agricoles de la commune. Le développement urbain des dernières décennies sur le plateau s'est en partie fait au détriment des espaces agricoles.

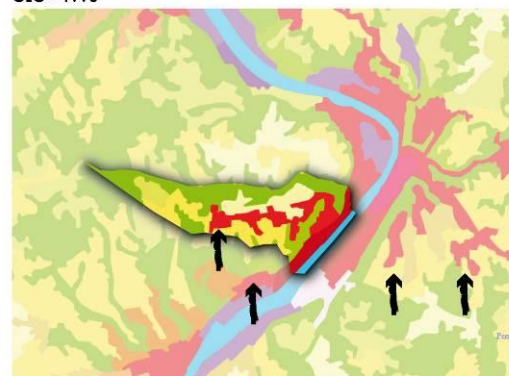
La nécessité de protéger ces espaces agricoles, activité économique à part entière, est d'autant plus forte qu'ils sont situés dans les périmètres de plusieurs Appellation d'Origine Contrôlée, notamment le Côte Rôtie et la Rigotte de Condrieu.

Afin de pérenniser les activités agricoles, le PLU prévoit de :

- **Limiter** les extensions résidentielles sur les terres agricoles (en lien avec l'axe 1 du PADD)
- **Permettre** l'évolution et l'installation des exploitations agricoles
- **Protéger** les secteurs agricoles à forte valeur ajoutée de toute urbanisation (AOC)



CLC - 1990



CLC - 2000



CLC - 2006

-  tissu urbain discontinu
-  réseaux routiers et ferroviaire majeurs
-  zones industrielle et commerciale
-  vignoble
-  forêt de feuillus
-  prairie
-  systèmes culturaux et parcellaires complexes
-  terres arables hors périmètres d'irrigation

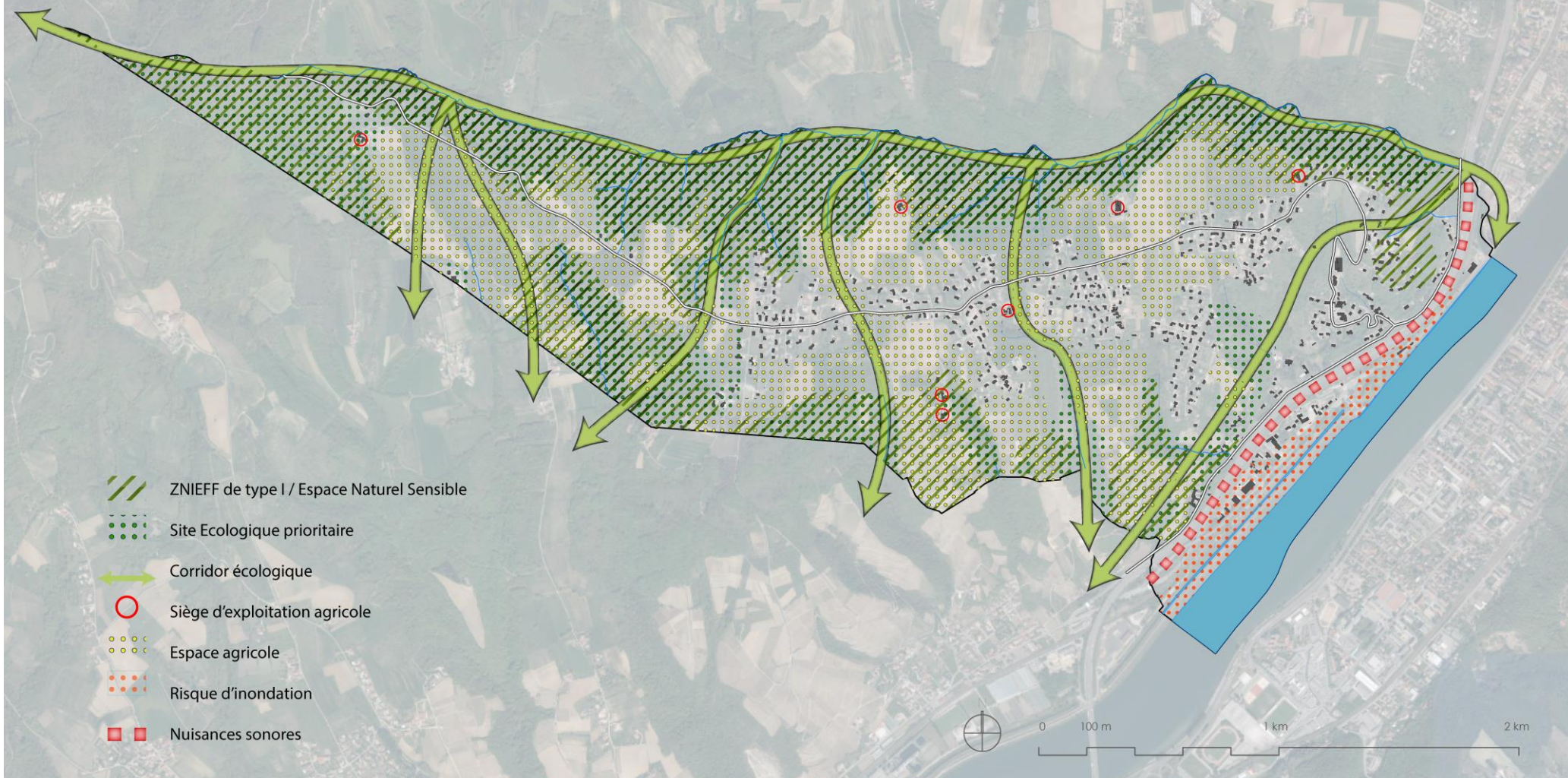
Traduction dans le PLU

- Mise en place **d'une zone naturelle inaltérable** sur les espaces et sites naturels protégés (ZNIEFF de type I et ENS)
- **Identification des corridors écologiques** par une trame particulière au plan de zonage renvoyant à des dispositions particulières
- **Classement des boisements et des haies bocagères majeurs** au titre de l'article L.151-19 et L.113-2
- **Le document graphique** : Le plan de zonage distingue un secteur agricole inconstructible, lié entre autres à la vocation stratégique du secteur (AOC), ou pour des motifs paysagers ou liés à la présence de risques d'une zone A ordinaire qui permettra l'accueil de nouvelles installations.

Saint-Cyr-sur-le-Rhône

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Pérenniser les ressources agro-naturelles et protéger la biodiversité



III. Préserver l'identité et le cadre de vie rural du territoire

Objectif 1. Garantir la préservation du patrimoine bâti

La commune de Saint-Cyr-sur-le-Rhône est dotée d'un patrimoine riche et diversifié, composé essentiellement de bâtiments et hameaux historiques (Le Remilly, le Mont, le Château de Montlys, corps de ferme,...) ainsi que d'un petit patrimoine (croix,...) remarquable qui participent à l'identité du territoire et au cadre de vie.

Les élus souhaitent préserver le patrimoine bâti de leur commune en fixant les conditions architecturales de la transformation des bâtiments.

Une liste exhaustive des éléments recensés est intégrée dans le rapport de présentation



Objectif 2. Maintenir l'identité paysagère de la commune

Des paysages variés composent le territoire tels que le plateau agricole, le coteau boisé ou encore la vallée du Rhône.

Ces entités physiques ont été largement transformées ces dernières décennies avec la construction d'infrastructures de transport (autoroute A7,...) dans la vallée et le développement de l'urbanisation sur le coteau et le plateau. Les paysages ruraux de la commune se transforment peu à peu, les points de vue et les ouvertures sur le grand paysage se ferment.

Au-delà de la volonté **d'enrayer la surconsommation foncière** des espaces agro-naturels, le PLU met en avant le maintien des entités paysagères qui caractérisent la commune. Pour cela, il est décidé de :

- **Protéger les espaces verts** situés en milieu urbain, notamment les parcs privés et les alignements d'arbres
- **Assurer le maintien des points de vue** remarquables sur la vallée du Rhône
- **Eviter la fermeture des paysages sur le plateau**. Pour cela, le document d'urbanisme a mis en place un zonage qui permet de maintenir les coupures d'urbanisation entre les poches urbanisées.

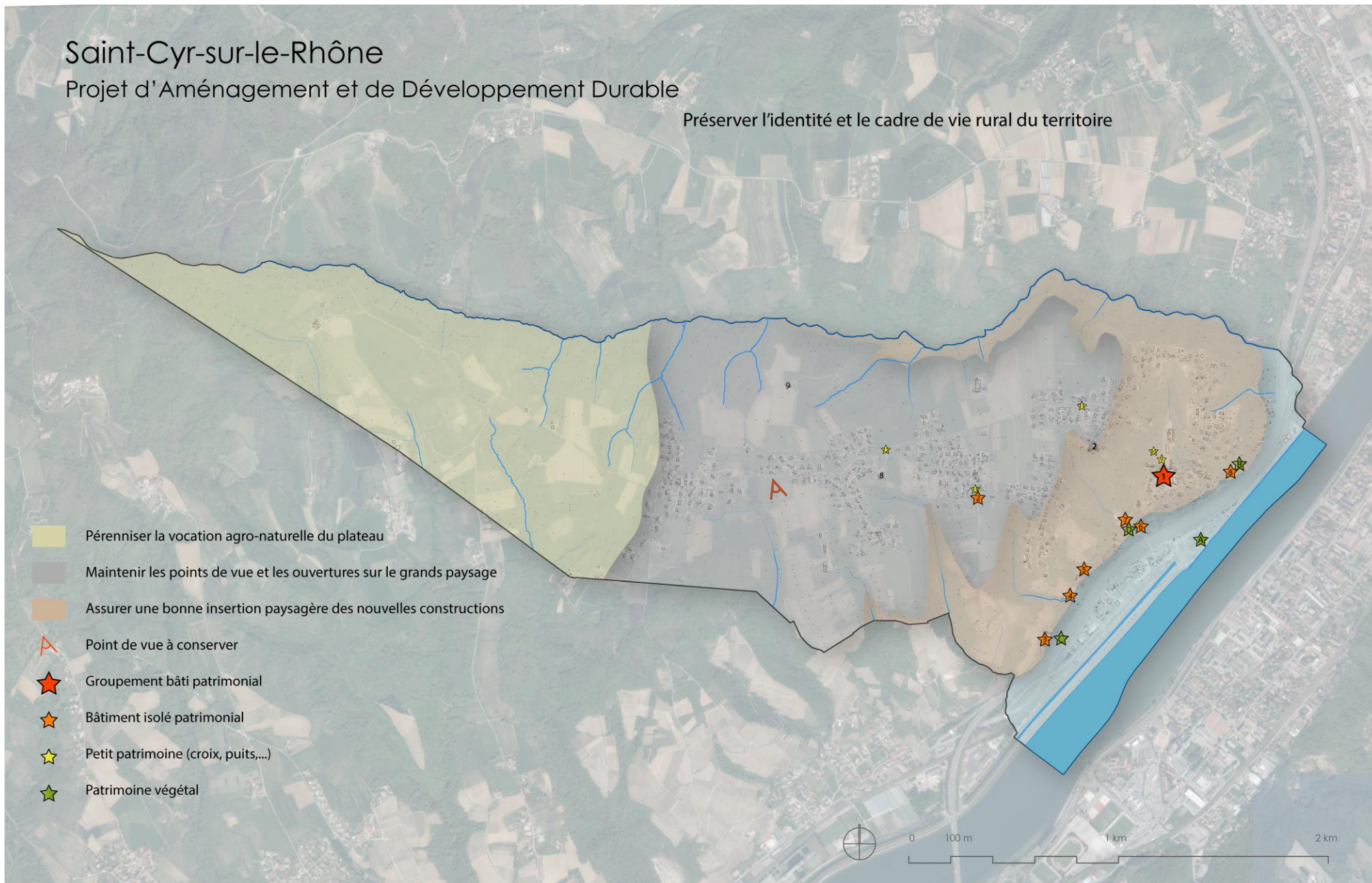
Traduction dans le PLU

- **Le rapport de présentation** : il dresse la liste des bâtiments concernés par la protection au titre de l'article L151-19 et définit précisément les parties des bâtiments concernées par la protection.
- **Le document graphique** : repère la localisation des bâtiments concernés par une protection patrimoniale
- **Le règlement** : des mesures réglementaires spécifiques sont mises en place (article 11 du règlement de la zone concernée). Elles visent à préserver les caractéristiques remarquables des constructions dans leur aspect extérieur et dans l'implantation
- Mise en place **d'une trame verte préservée** soit au regard de l'article L113-2, soit au regard de l'article L-151-19 du code de l'urbanisme,

Saint-Cyr-sur-le-Rhône

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Préserver l'identité et le cadre de vie rural du territoire



ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS
<u>Permettre l'accueil de nouveaux habitants en maîtrisant l'étalement urbain</u>	• Contenir la pression foncière en adaptant les disponibilités foncières aux besoins de la commune pour les 10 prochaines années • Proposer un urbanisme de projet et durable répondant aux besoins de chacun	➔ Orientations d'Aménagement et de Programmation ➔ Polygones d'implantation ➔ Emplacements réservés pour voirie et cheminements piéton ➔ Servitude de mixité sociale ➔ Dans les secteurs périphériques : mise en place d'un CES
<u>Pérenniser les ressources agro-naturelles et protéger la biodiversité</u>	• Protéger les milieux naturels et la trame verte et bleue pour leurs fonctions écologiques • Préserver la vocation agricole du plateau Saint-Cyrien	➔ Classement des milieux naturels riches en zone Naturelle inaltérable ➔ Protection des corridors écologiques par un zonage adapté (Aco / Nco) ➔ Classement des boisements et haies bocagères au titre de l'article L113-2 ou L151-19 ➔ Mise en place d'une zone A inconstructible (AOC, corridors, ZNIEFF I,...) ➔ Mise en place d'une zone A constructible permettant l'évolution des exploitations en place et l'installation de nouvelles exploitations
<u>Préserver l'identité et le cadre de vie rural du territoire</u>	• Protéger les milieux naturels et la trame verte et bleue pour leurs fonctions écologiques • Préserver la vocation agricole du plateau Saint-Cyrien	➔ Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 ➔ Mesures réglementaires dans l'article 11 du règlement ➔ Protection de la trame verte au titre de l'article L113-2 ou L151-19

Saint-Cyr-sur-le-Rhône

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

