

Commune de SAINT SYMPHORIEN SUR COISE
DEPARTEMENT DU RHONE

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN PLAN LOCAL D'URBANISME
APPROBATION



2 – PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	POS approuvé le :	6 Juin 2000
	Révision prescrite le :	6 décembre 2012
Pour copie conforme, Le Maire	Révision arrêtée le :	
	Révision approuvée le :	

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L110 et L123.13. du Code de l'Urbanisme.

Article L110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L123.1.3

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

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

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

Les orientations et objectifs du projet d'aménagement de la commune ont été définis dans le respect des principes énoncés par les deux articles précités du code de l'urbanisme.

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

A/ Protection des espaces naturels et forestiers et des continuités écologiques

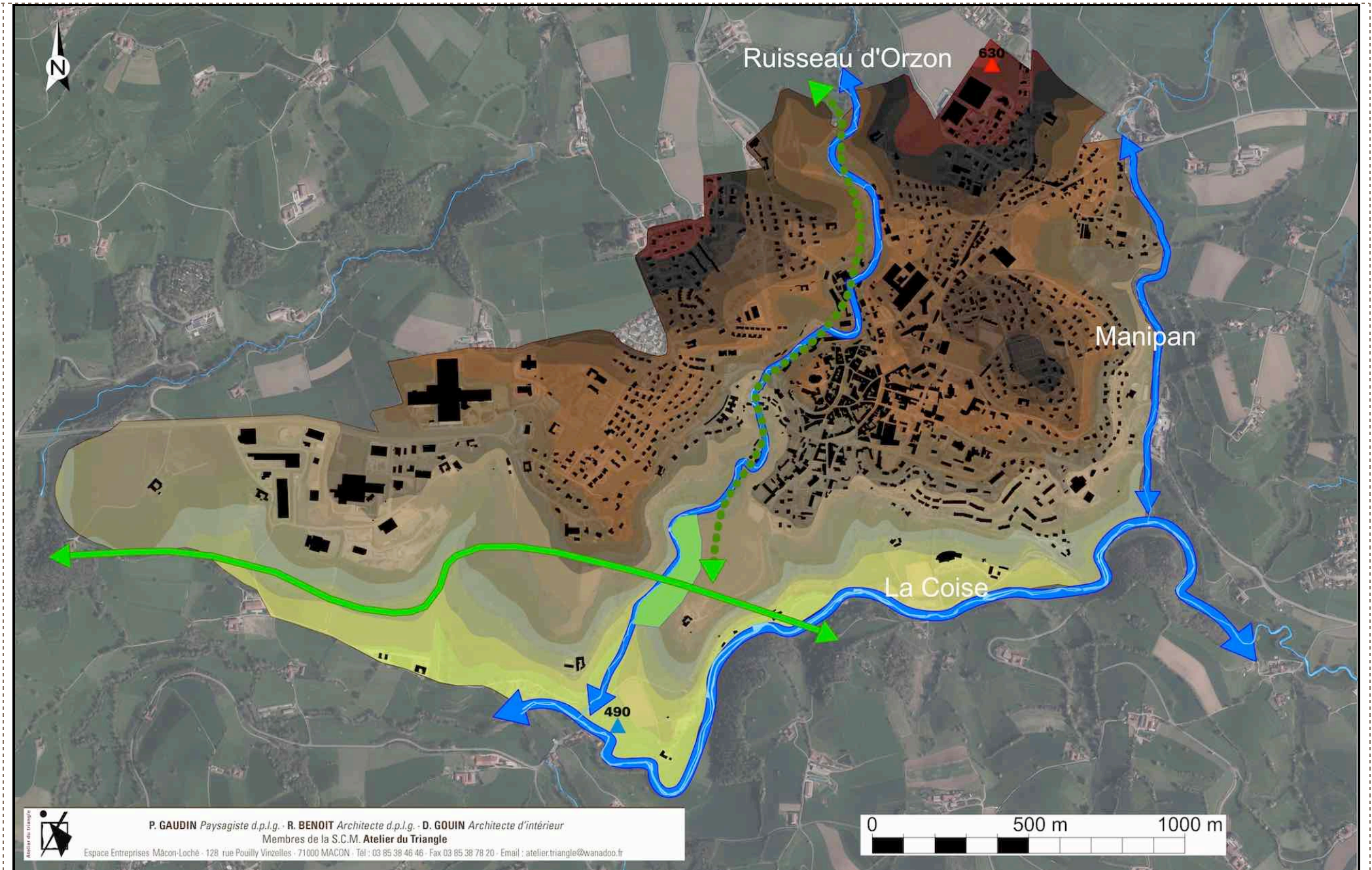
Les espaces naturels les plus sensibles sur la commune sont :

- Le relief vallonné de la commune avec des altitudes comprises entre 490 et 630 mètres
- L'hydrographie avec trois cours d'eau structurant identifiés comme trame bleu :
 - La Coise en limite Sud
 - Le ruisseau d'Orzon au centre de la commune
 - Le Manipan en limite Est
- Ces trois cours d'eau s'accompagnent de linéaires naturels à préserver qui forment des trames vertes locales
- Une trame verte locale est identifiée au Sud-Ouest de la commune. Elle est composée d'une continuité de prairies limitées par des haies et ponctuées d'un espace boisé assez dense formant un réservoir de biodiversité

Le projet prévoit la préservation de ces espaces.

Ce choix implique :

- Eviter d'étendre l'urbanisation en limite des cours d'eau et notamment à la confluence de la Coise et du Manipan
- Protéger les espaces végétalisés à proximité des ripisylves qui accompagnent les trois cours d'eau
- Préserver le secteur Sud-Ouest de la commune en dominante naturelle et agricole
- Favoriser la création d'une trame verte locale le long du ruisseau d'Orzon au centre de la commune.



Topographie

490	Point le plus bas	630	Point culminant	
450-500		540-550		590-600
500-510		550-560		600-610
510-520		560-570		610-620
520-530		570-580		620-630
530-540		580-590		630-650

Environnement

- Réservoir de biodiversité
- Trame verte locale
- Trame verte locale à créer
- Trame bleue d'échelle régionale

B/ Protection des espaces agricoles

Le territoire de la commune est réparti de la manière suivante :

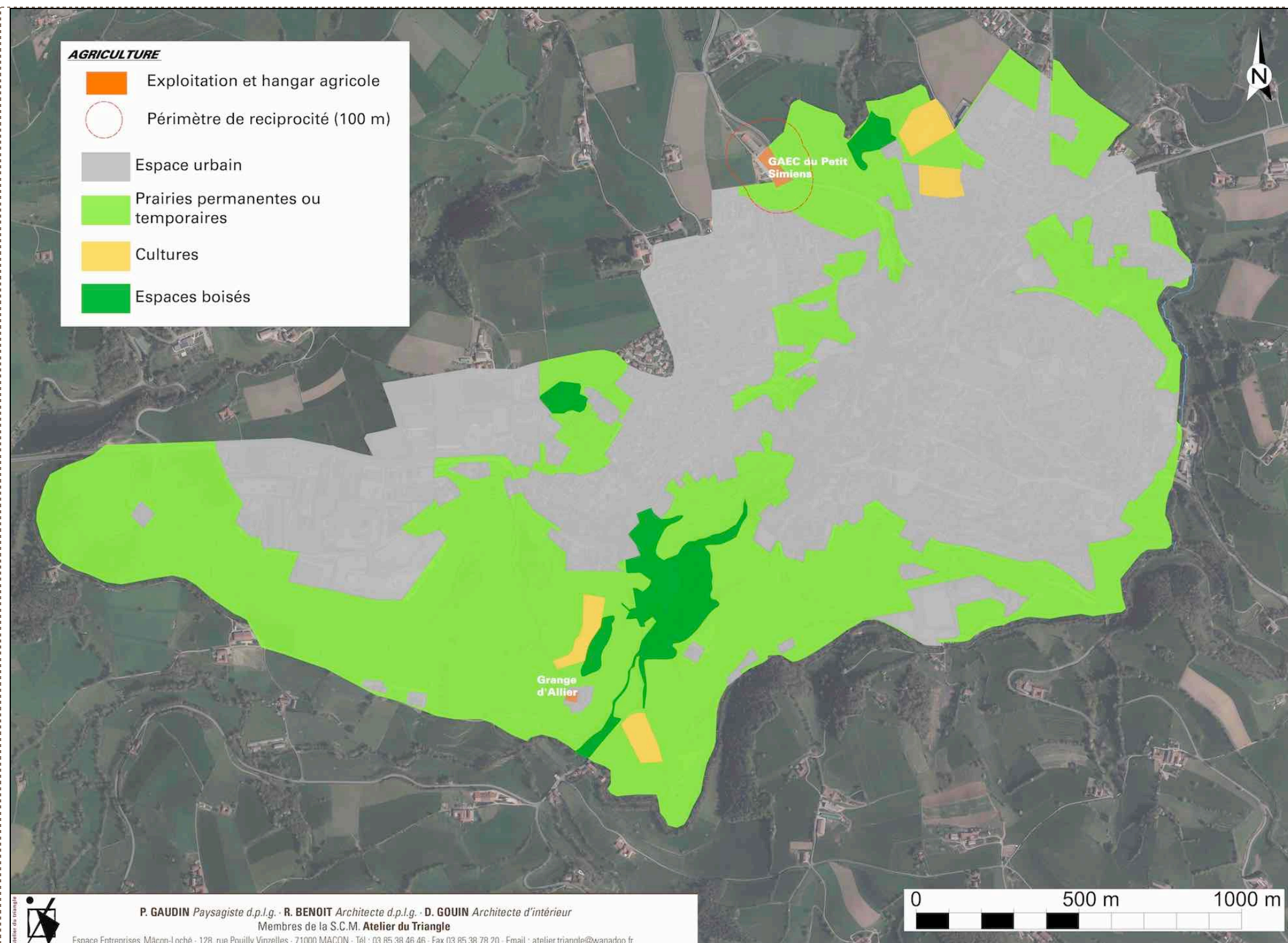
- 52% du territoire est urbanisé
- 45% du territoire est occupé par un paysage de polyculture (prairies permanentes ou temporaires, cultures)
- 3% du territoire est couvert par des espaces boisés essentiellement concentré au Sud de la commune dans le secteur « Le Calvaire ».

De plus, le dernier siège d'exploitation existant sur la commune est localisé au Nord de la commune et s'étend également sur la commune voisine de Pomeys.

Le projet de la commune est de préserver les grands espaces à dominante naturel et agricole essentiellement dans le secteur Nord (comprenant le dernier siège d'exploitation agricole) et Sud, mais également le long des cours d'eau.

Dans ce contexte, le projet de développement de l'urbanisation de la commune s'appuiera d'abord sur les « dents creuses » à l'intérieur de la tâche urbaine. Par « dent creuse » on entend un espace libre de construction situé à l'intérieur de la partie urbanisée de la commune et ne constituant pas un espace extérieur en continuité directe d'une construction existante (jardin, cour...).

Toutefois, pour permettre un développement urbain (objectifs de production de logement, développement économique, calibrage des équipements...) il sera nécessaire de prévoir une extension de l'urbanisation en dehors de la tâche urbaine. Le choix se portera en priorité sur des terrains relativement enclavés à l'intérieur du tissu urbain, ou sous forme de greffe urbaine en « accroche » avec le tissu urbain existant.



C/ Prise en compte du risque

Risque d'inondation :

Un Plan de prévention des risques d'inondation est en cours d'élaboration sur la rivière de la « La Coise » au Sud de la commune.

Le projet de la commune ne prévoit aucun développement de l'urbanisation dans les secteurs inondables.

Risque technologique :

La commune est concernée, sur une petite partie de son territoire, située à l'extrémité de la limite Nord-Ouest communale, par une canalisation de gaz haute pression.

Le projet de la commune n'est pas d'étendre l'urbanisation à proximité de cette canalisation.

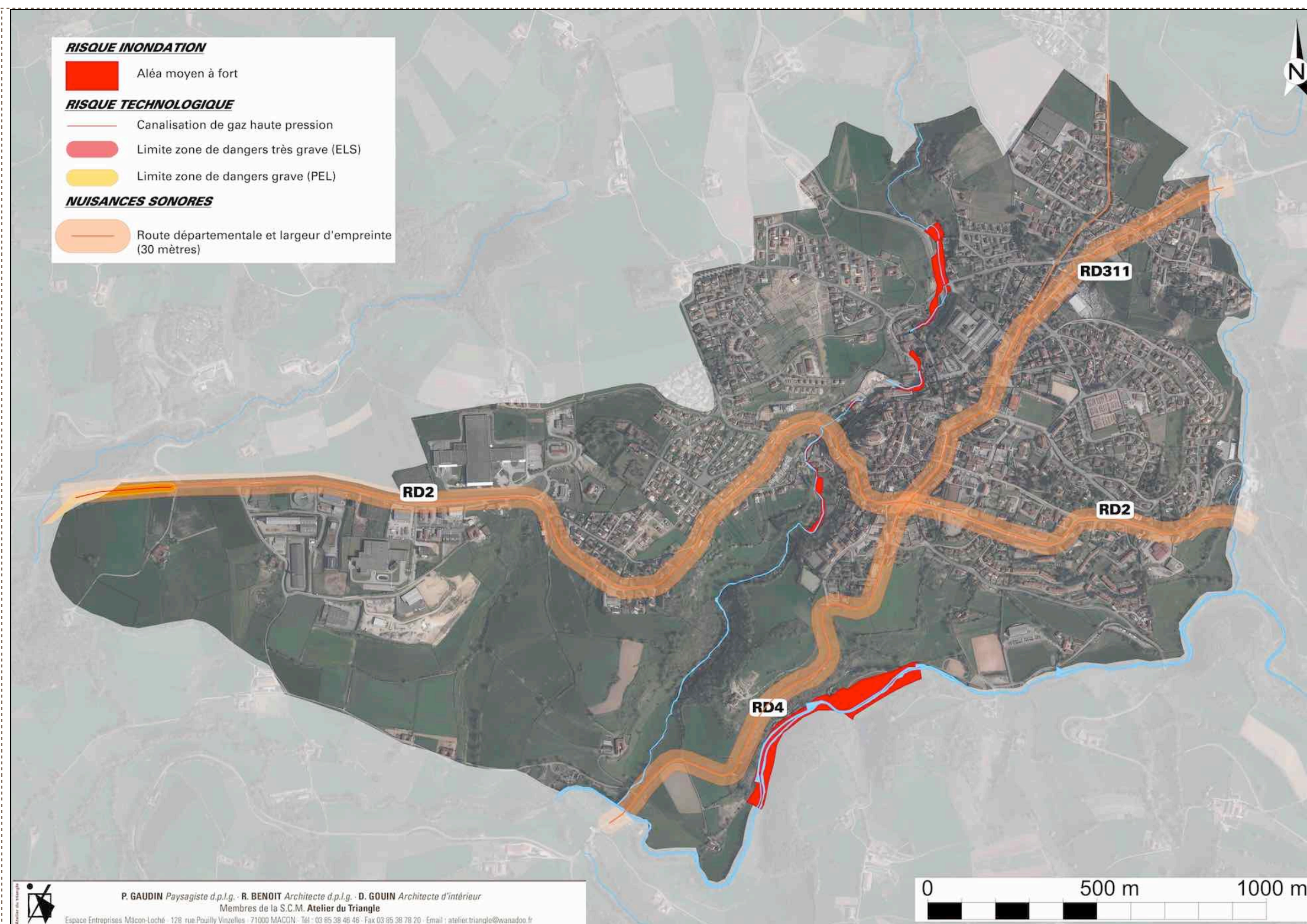
Nuisances sonores:

Le territoire communal est traversée la RD2, la RD4 et la RD 311 qui sont concernées par les mesures de classement (Catégorie 4) des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Catégorie	4
Largeur de secteur	30m

Cette nuisance sera prise en compte pour les futures constructions dans ces secteurs.

Enfin, une attention particulière sera portée à la transition entre zone d'activités et habitat afin de ne pas accentuer les nuisances (visuelles, sonores...).

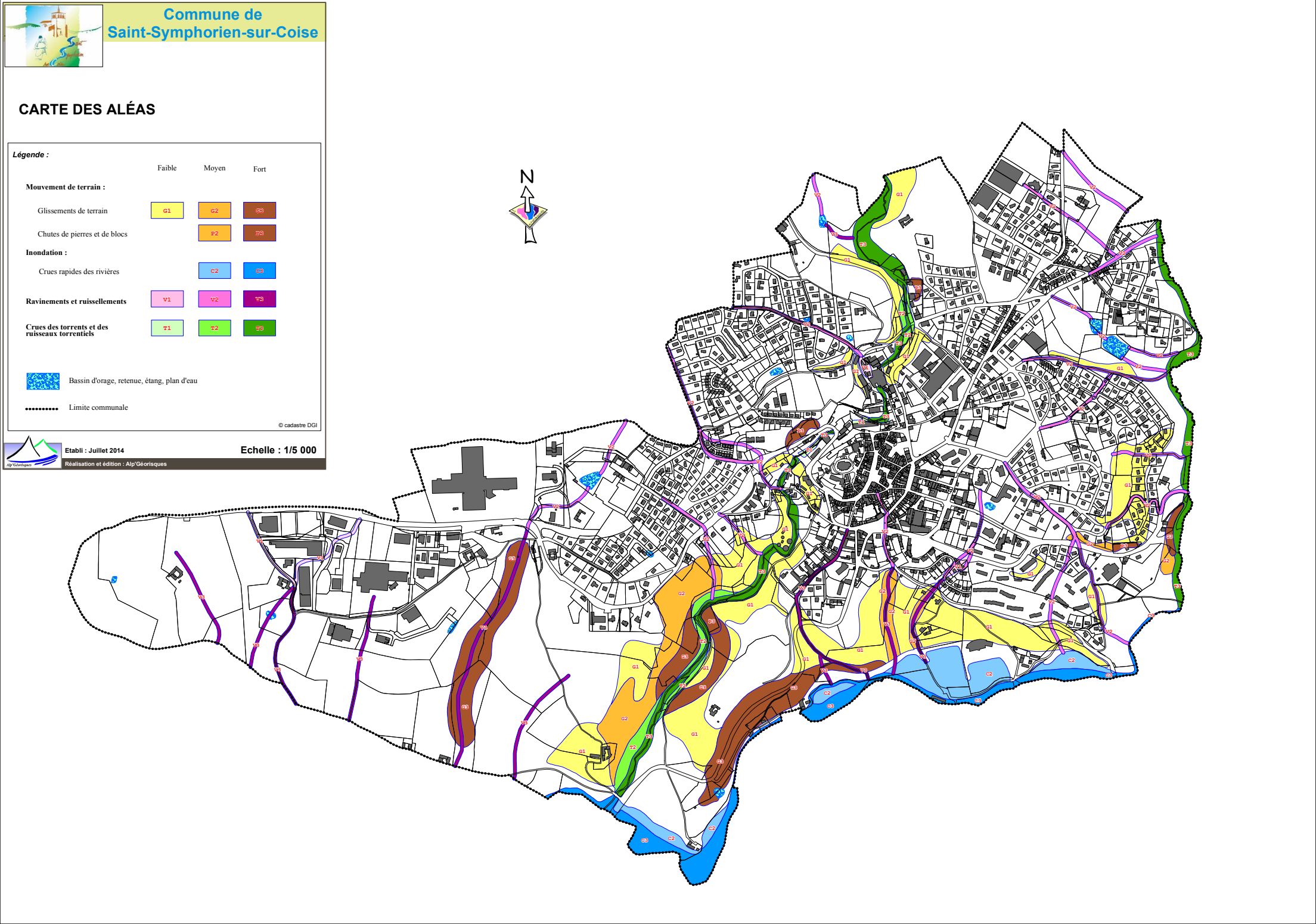


Carte des aléas :

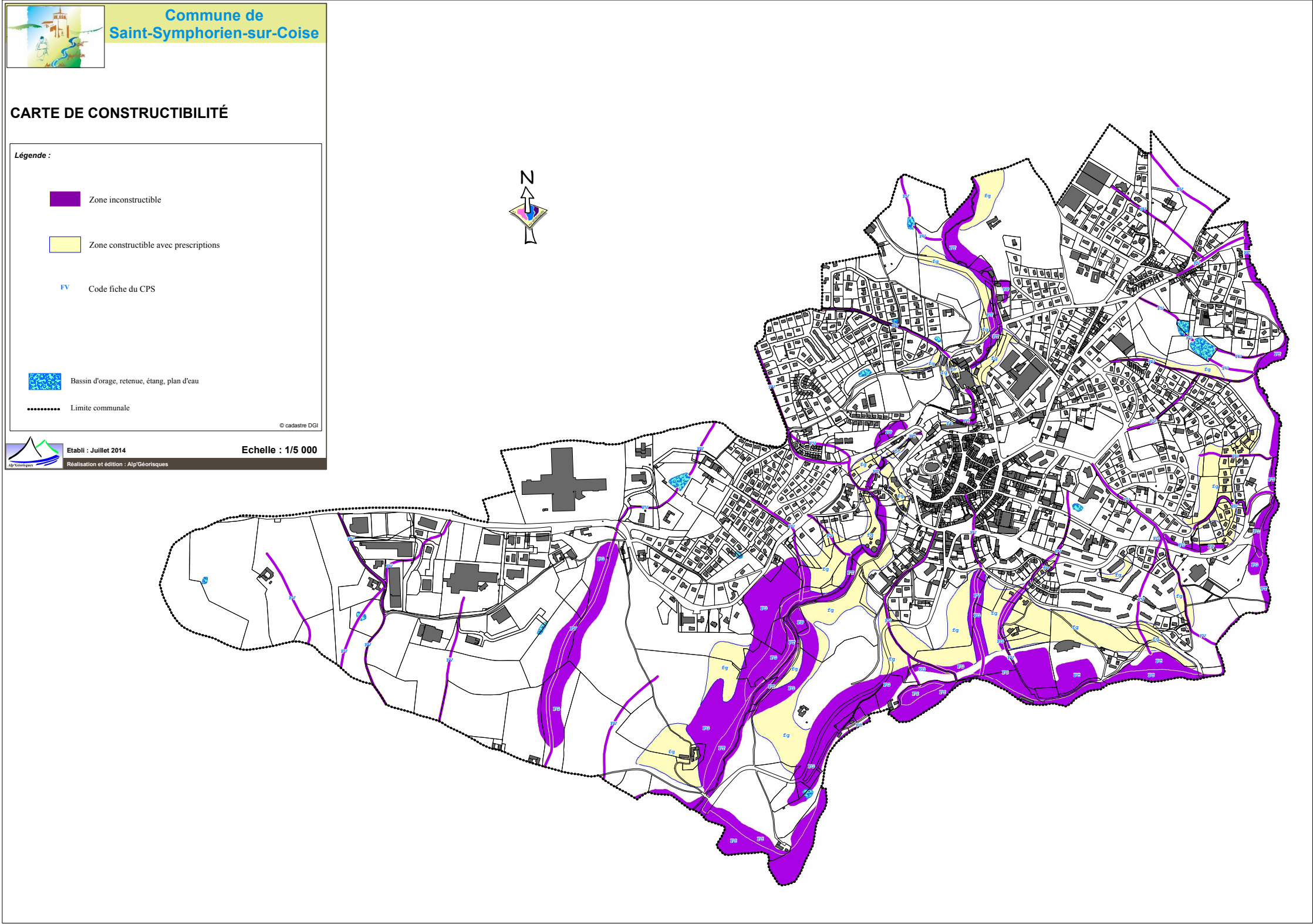
La notion d'aléa traduit la probabilité d'occurrence, en un point donné, d'un phénomène naturel de nature et d'intensité définies. Pour chacun des phénomènes rencontrés, trois degrés d'aléas - aléa fort, moyen ou faible - sont définis en fonction de l'intensité du phénomène et de sa probabilité d'apparition. On recense cinq aléas différents sur la commune :

- Glissements de terrain
- Chûtes de pierres ou de blocs
- Crues rapides des rivières
- Ravinements et ruissellements
- Crues des torrents et des ruisseaux torrentiels

Les espaces urbains de la commune sont essentiellement concernés par des aléas faibles à moyens.



Le projet devra tenir compte de ces risques et des mesures de protection associées.



D/ Préservation du grand paysage

Le Projet d'aménagement et de développement durable tient compte de la **préservation du grand paysage** de la commune et notamment au travers de la :

- **préservation et valorisation des points de vue**
- **maintien du secteur Sud de la commune en espace ouvert**
- **mise en valeur des axes vitrines.**

De plus, **une attention particulière** sera portée au traitement et à la requalification de **l'entrée Ouest du bourg**, aux abords de la départementales et des zones d'activités, mais également à proximité de la zone de loisirs de Hurongues située sur la commune de Pomeys et source d'attractivité touristique.

Enfin, le **projet facilitera les implantations d'activités touristiques**, celles-ci étant notamment favorable à l'attractivité du patrimoine naturel et paysager de la commune, **dans le tissu urbain et notamment au centre-ville** en lien avec le tissu commercial et de services.



E/ Protection des valeurs de paysage

Le Projet d'aménagement et de développement durable prévoit aussi la protection des valeurs paysagères locales existantes sur la commune, comme :

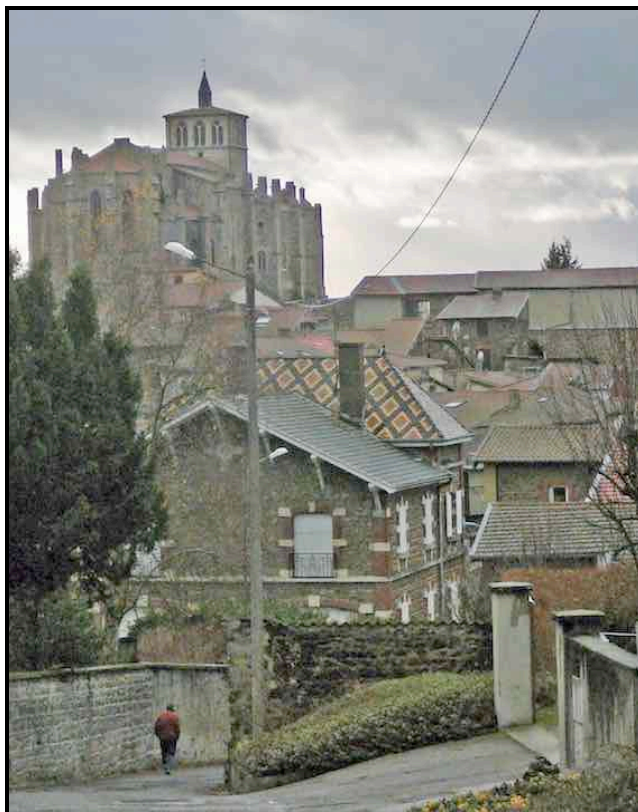
- Le Clos Bel Air
- Les différents arcs ou portes réparties dans le centre historique

Notons que la Porte de Riverie est inscrite Monument historique par arrêté du 18 Février 1926

- Le lavoir situé Av.Etienne Billard
- La mairie et la place du marché adjacente
- Le lieu-dit Les Garennes ainsi que les abords de la Coise
- Le couvent des Ursulines
- Chapelle de l'hôtel Dieu
- Les Maisons de Tanneurs

Mais également les valeurs pittoresques :

- l'Eglise collégiale qui surplombe le centre historique de la commune *Notons que l'Eglise est classée Monument historique par arrêté du 20 Octobre 1920.*
- Le centre historique dans son ensemble (habitation, façade, porte, escaliers, cours, passage...) et notamment l'îlot Ferrachat.



Vue de puis la Rue de l'Hotel Dieu



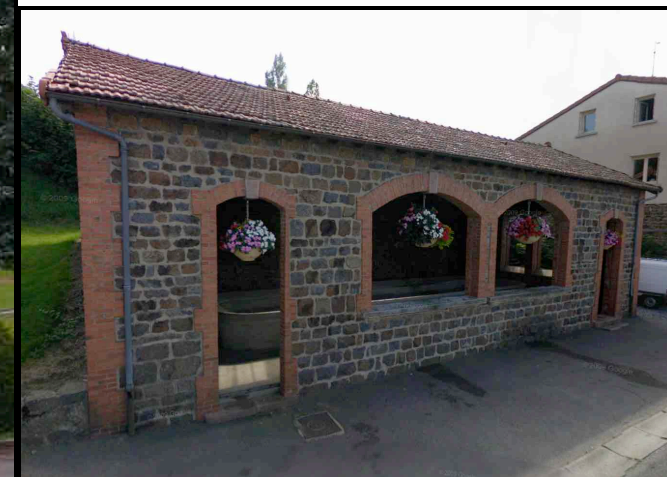
Le Couvent des Ursulines



Les maisons de tanneurs



Le Clos Bel Air



Lavoir (Av.Etienne Billard)



Chapelle de l'Hôtel Dieu



Place du marché et mairie



Lieu-dit Les Garennes

ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

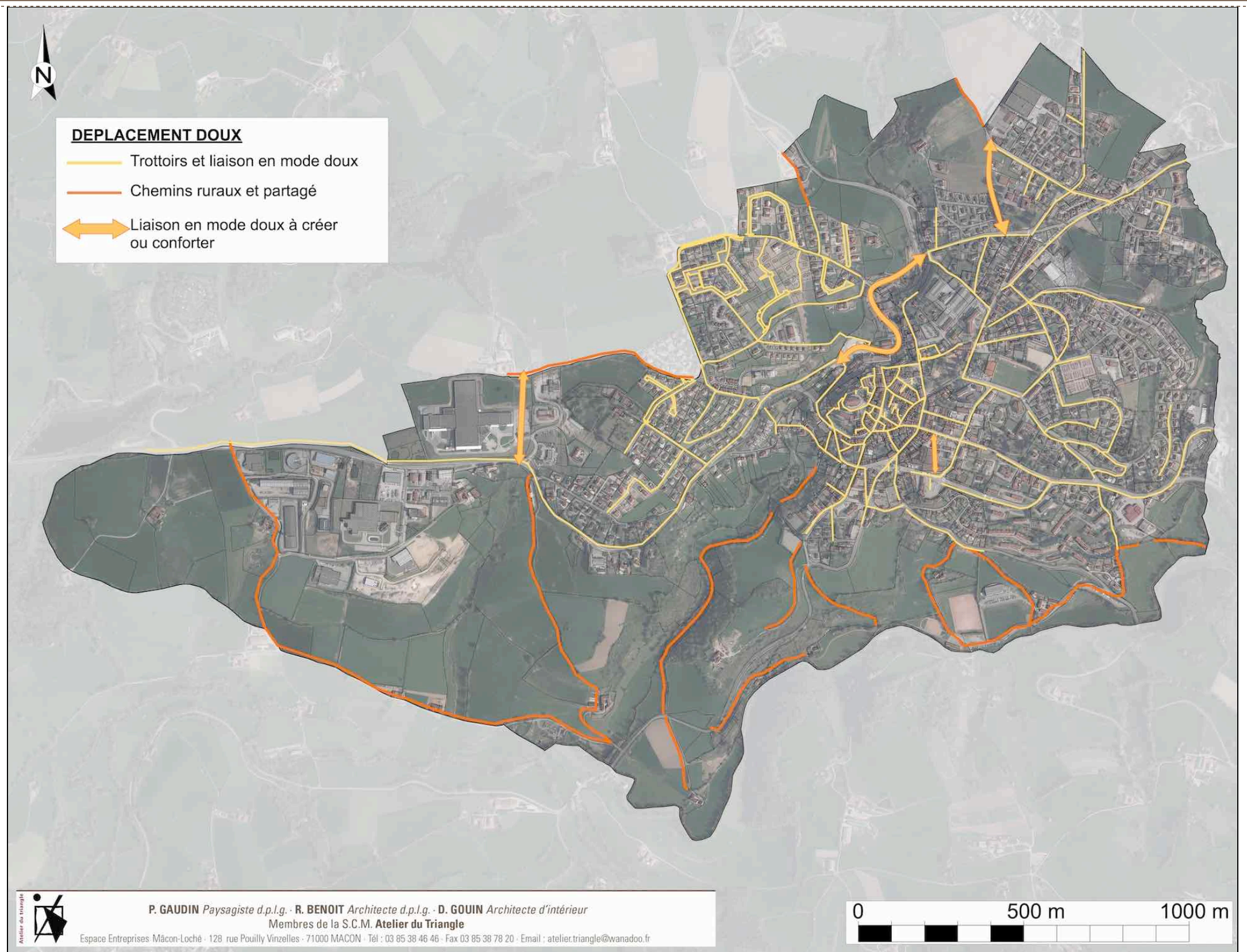
A/ Inciter à l'utilisation de mode de déplacement doux

La commune de **Saint Symphorien sur Coise** offre de nombreux commerces et services concentrés au centre de la commune et facilement accessible à pied pour les habitants de la commune. De plus, il existe un réseau de transport en commun à l'échelle de la commune et au-delà, assuré par le Conseil Général du Rhône pour rejoindre Lyon, mais également les cars de la Loire pour rejoindre Saint-Etienne. Enfin, il existe sur la commune un point de covoiturage et un site internet associé.

Pour autant, la population de **Saint Symphorien sur Coise** est dépendante de la voiture et, selon le recensement INSEE 2009, 83% des ménages disposent d'au moins une voiture et 31% de deux voitures ou plus. Ce constat est à nuancer à l'échelle du centre-bourg où là les déplacements internes à pied sont fréquents.

Favoriser les déplacements en mode doux pour les trajets intra-muros :

Pour inciter à des déplacements doux vers l'ensemble des services, commerces et équipements disponibles au centre de la commune, il faudra **conforter les cheminements sécurisés existants et favoriser leur développement** dans les futurs secteurs d'urbanisation. Ces cheminements pourront également s'accompagner d'une signalétique appropriée. Dans le secteur du **Pont Gueraud** un **cheminement doux viendra accompagner la création d'une liaison viaire**.



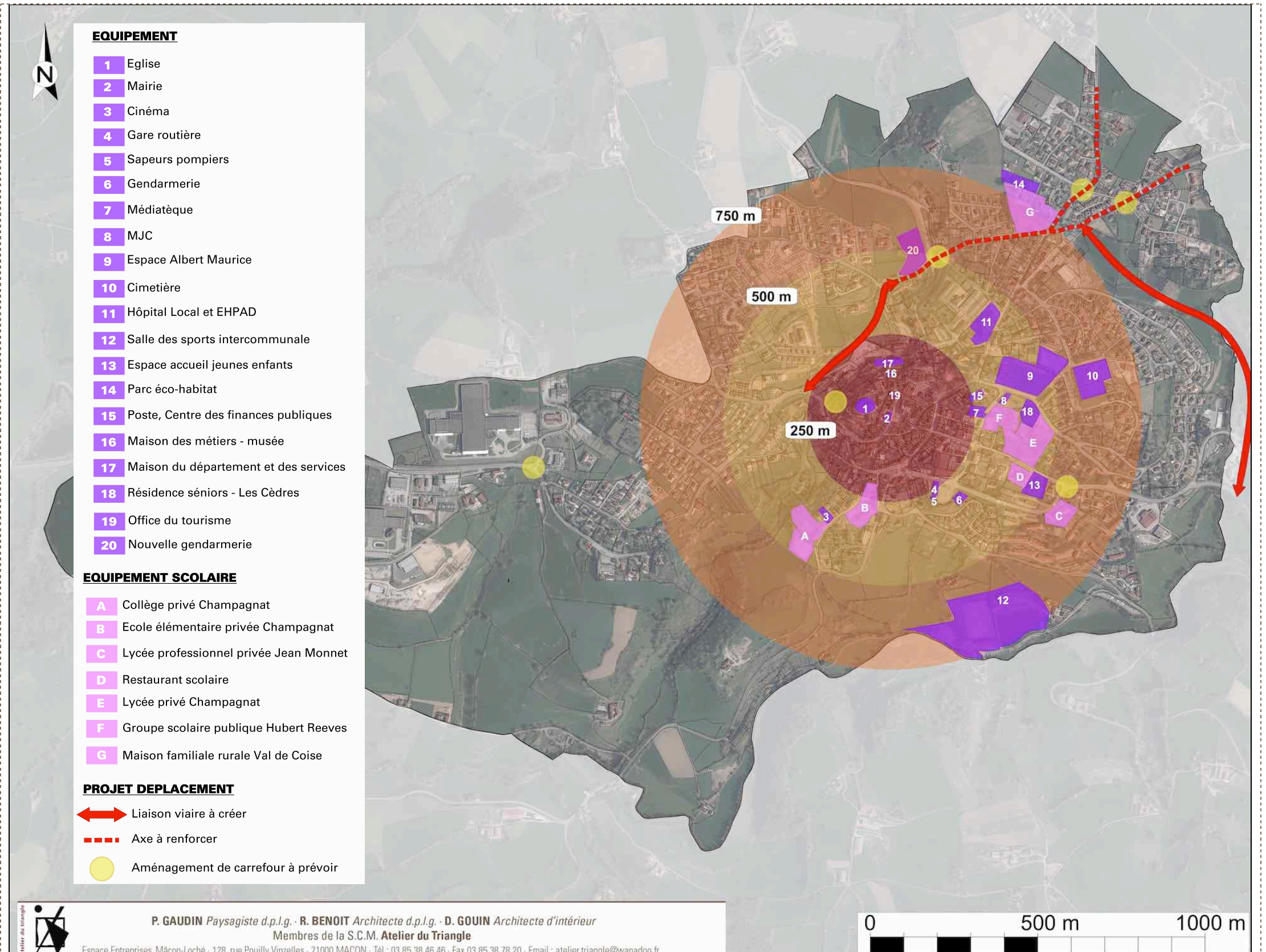
ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

B/ Faciliter les déplacements viaires à l'échelle de la commune

La commune prévoit la création d'une nouvelle liaison viaire dans le cadre de l'aménagement du secteur du Pont Guéraud qui entrainera la requalification de la Rue des tanneries et s'accompagnera également de nouveaux cheminements piétons. Afin de faciliter une circulation qui soit déviée du centre-bourg le projet prévoit également un renforcement de la Rue du Docteur Beaujolin et des départementales (D4 et D311), mais également des carrefours : Doue et Chalet et proche du Lycée Jean Monnet.

Le projet cherchera également à renforcer la sécurité pour les piétons sur l'ensemble de la commune et plus particulièrement dans le secteur du Plomb avec notamment un réaménagement du carrefour Guilletière/Clos Beaujolin. Mais également plus généralement le long des voies à renforcer ou créer et en face de l'entreprise « Cochonou ».

Ensuite, une déviation est prévue entre la RD 311 et la RD 2 en limite Est de la commune.

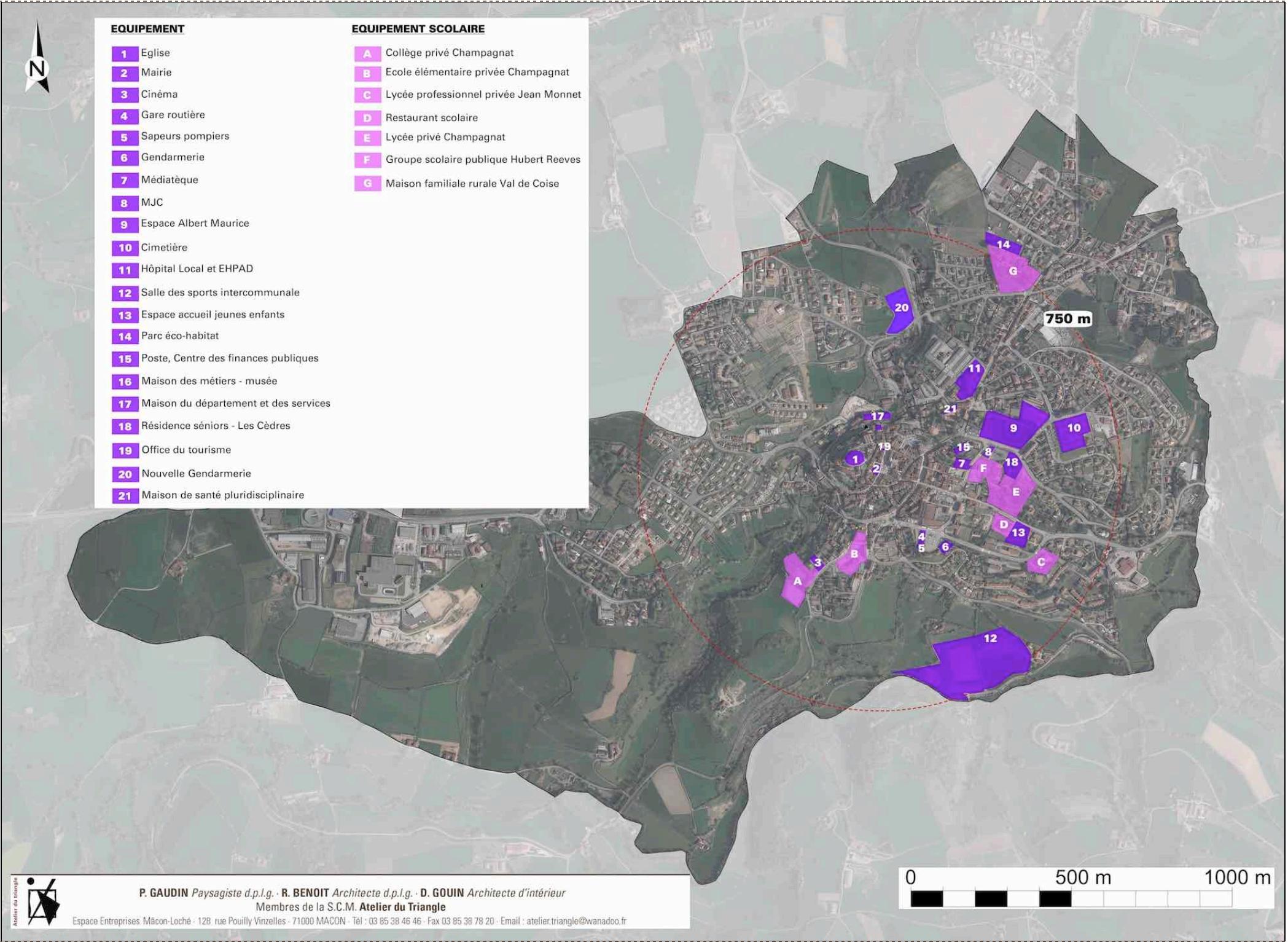


ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES ÉQUIPEMENTS

A/ Maintien des équipements existants

La plupart des équipements de la commune sont concentrés dans un cercle de 750 mètres autour de la mairie et donc facilement accessibles à pied depuis pratiquement l'ensemble de la commune.

Le Projet de développement de la commune a pour objectif d'assurer la pérennité de ces équipements.



B/ Envisager des évolutions et un développement des équipements

Renforcement du pôle sportif

Le projet de la commune prévoit la création d’une salle associative et sportive à proximité de la salle des sports intercommunal, qui participerait à la création d’un véritable pôle sportif et de loisirs au Sud-Est de la commune.

Requalification du secteur « Pont Gueraud » permettant entre autre l’accueil de nouveaux équipements

Le projet de requalification envisagé sur le secteur « Pont Guéraud » incluant les tanneries, permettra d’accueillir de nouveaux équipements et de créer un nouveau lieu qualitatif pour les habitants de la commune.

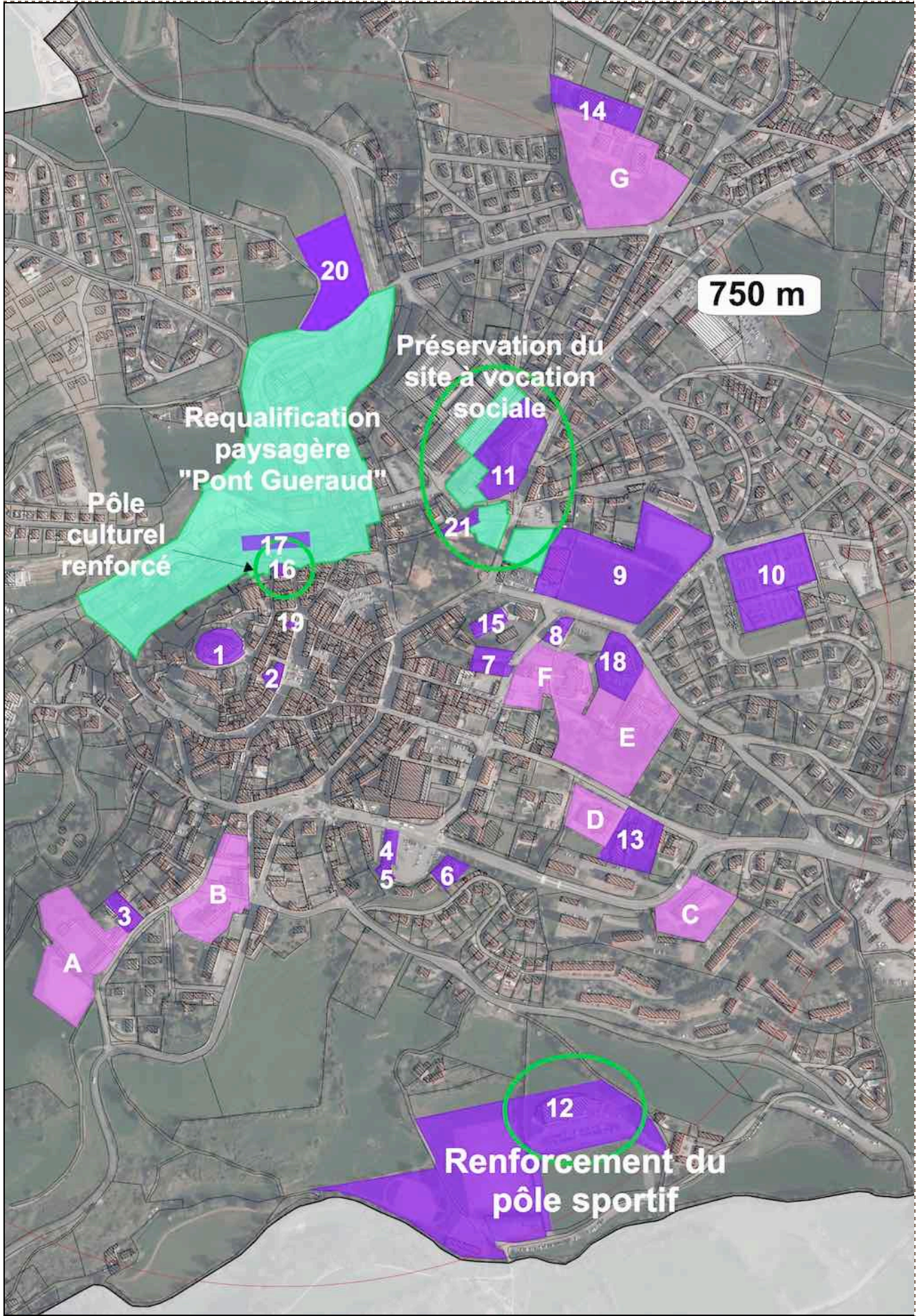
Développement de l’activité sociale et de santé à proximité du parc Bel Air

La commune souhaite encourager l’activité médicale et sociale autour et à proximité de l’hôpital local actuel, en facilitant une réhabilitation et un renouvellement des constructions, tout en permettant l’accueil et éventuellement l’implantation de nouveaux équipements (maison de santé pluridisciplinaire, logements pour personnes à mobilité réduite ...).

Création d’un pôle culturel et touristique

De plus, la commune prévoit un renforcement de l’attractivité culturelle, touristique et patrimoniale de la commune, notamment autour du développement de la Maison des métiers et de l’éco-musée. Mais également avec la mise en valeur du patrimoine historique et architecturale de la commune (îlot Ferrachat, les tanneries, ancienne usine Pinay, centre historique...).

EQUIPEMENT	EQUIPEMENT SCOLAIRE
1 Eglise	A Collège privé Champagnat
2 Mairie	B Ecole élémentaire privée Champagnat
3 Cinéma	C Lycée professionnel privée Jean Monnet
4 Gare routière	D Restaurant scolaire
5 Sapeurs pompiers	E Lycée privé Champagnat
6 Gendarmerie	F Groupe scolaire publique Hubert Reeves
7 Médiathèque	G Maison familiale rurale Val de Coise
8 MJC	
9 Espace Albert Maurice	
10 Cimetière	
11 Hôpital Local et EHPAD	
12 Salle des sports intercommunale	
13 Espace accueil jeunes enfants	
14 Parc éco-habitat	
15 Poste, Centre des finances publiques	
16 Maison des métiers - musée	
17 Maison du département et des services	
18 Résidence seniors - Les Cèdres	
19 Office du tourisme	
20 Nouvelle Gendarmerie	
21 Maison de santé pluridisciplinaire	



C/ Adéquation des réseaux avec le développement urbain

Eau potable

C'est le Syndicat Intercommunal des Eaux des Monts du Lyonnais et de la Basse vallée du Gier qui assure la production, le transfert et la distribution d'eau potable... Il existe un arrêté préfectoral autorisant un prélèvement journalier de 82 000 m³ dans la nappe d'accompagnement du Rhône à Grigny (site du Grand Gravier). Actuellement le tirage moyen est d'environ 15 000 m³/jour, mais les infrastructures existantes permettraient la distribution de 30 000 m³/jour.

Le développement prévu n'appelle donc pas d'aménagement particulier au niveau de l'adduction en eau potable.

Assainissement des eaux usées :

Depuis le 1er juillet 2012, la Communauté de Communes a déléguée la gestion du service public d'assainissement par voie d'affermage à l'entreprise "Lyonnaise des Eaux". La commune dispose en outre d'un schéma directeur d'assainissement qui date de 2003. On recense sur la commune 1 station d'épuration, 1 bassin d'orage, 2 bassins de rétentions et 19 déversoirs d'orage. L'assainissement autonome concerne environ 2% du territoire.

En terme d'assainissement collectif la station d'épuration actuelle dispose d'une capacité nominale de 16 200 Equivalent/habitant (EH) et dessert en plus de Saint Symphorien sur Coise les communes voisines, dans leur intégralité ou de manière partielle (Pomeys, St-Martin-en-Haut, Coise et Larajasse). Le réseau couvre près de 98% du territoire communal avec une capacité entrante de maximum 15 000 EH. En 2030, la commune disposera d'une population estimée à environ 4 509 habitants, soit un peu moins de 1000 habitants supplémentaires raccordés prioritairement au réseau d'assainissement collectif donc autant d'EH.

Ainsi, la capacité actuelle apparaît suffisante pour couvrir les besoins de la commune sur la période du PLU, donc à l'horizon 2030.

Assainissement des eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales sera réalisé dans le réseau séparatif d'eau pluvial lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, le rejet devra en priorité se réaliser dans le milieu naturel. Pour autant, dans les deux cas des prescriptions en terme de rétention et/ou d'infiltration pourront être imposées dans le cadre de la réalisation des projets de développement de l'urbanisation et ce, à l'échelle des parcelles.

La volonté est également d'inciter à la récupération et la réutilisation des eaux pluviales à l'échelle de chaque tènement.

D/ Le développement des communications numériques

La commune de **Saint Symphorien sur Coise** dispose d'un réseau adsl haut débit avec un excellent débit sur l'ensemble de la commune. De plus, il existe un réseau de câble fibre optique sur la partie agglomérée de la commune étendue aux ZI du Colombier et Grange l'Eglise. Enfin, il existe un opérateur qui souhaite développer la fibre optique dans un délai de 10 ans sur l'ensemble de la commune.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

A/ Un commerce et des services recentrés au cœur de ville

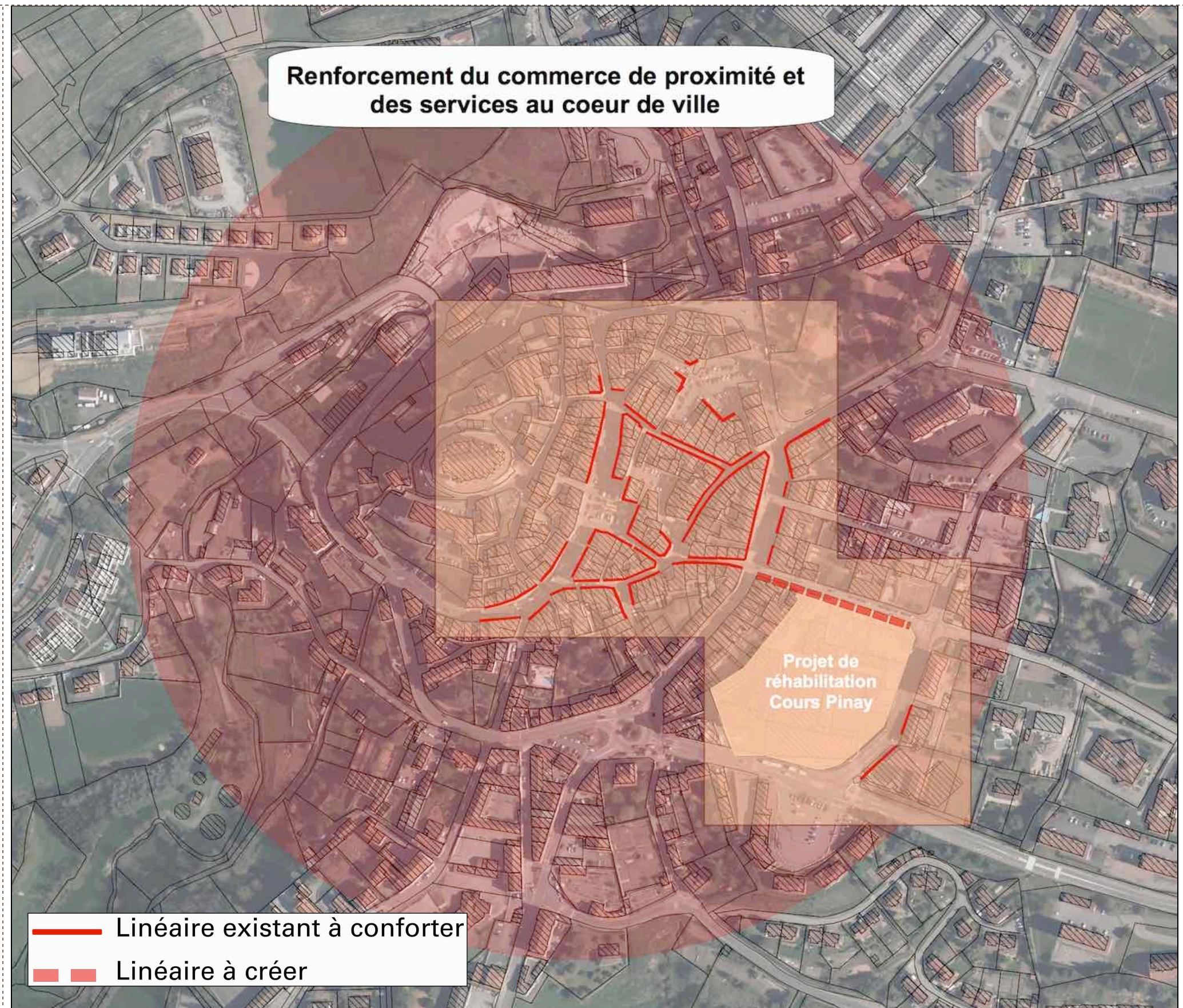
Saint Symphorien sur Coise dispose de nombreux commerces de proximité concentrés au centre de la commune. Auxquels s'ajoute entre autre un supermarché situé à l'entrée Nord-Est de la commune, mais également une cinquantaine de structures de services et près d'une vingtaine de professionnels et structures de la santé dont deux pharmacies, quatre dentistes, un laboratoire, six médecins... Enfin, on dénombre de nombreuses associations participant à la qualité de vie de la commune.

Le projet de la commune est de maintenir et pérenniser ce niveau de services et de commerces sur la commune et d'assurer son développement en particulier au cœur de ville.

Pour cela, le projet devra permettre le développement de commerces et de services au sein du tissu urbain et notamment la préservation et le développement des linéaires commerciaux au centre historique de la commune.

La commune est confrontée à une problématique majeure de remembrement des rez-de-chaussée commerciaux au centre de la commune, qui sera à prendre en compte dans le cadre du projet afin d'éviter la création de friches commerciales au centre-ville et participer au renforcement des linéaires commerciaux. La commune a par ailleurs déjà instauré un périmètre soumis au droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux (délibération du 2 Avril 2009).

Le projet de la commune devra également permettre et favoriser une concentration des commerces et linéaires commerciaux, tout en cherchant à créer des liaisons accessibles en mode doux entre chaque linéaire.



B/ Maintien et développement des activités industrielles et artisanales existantes

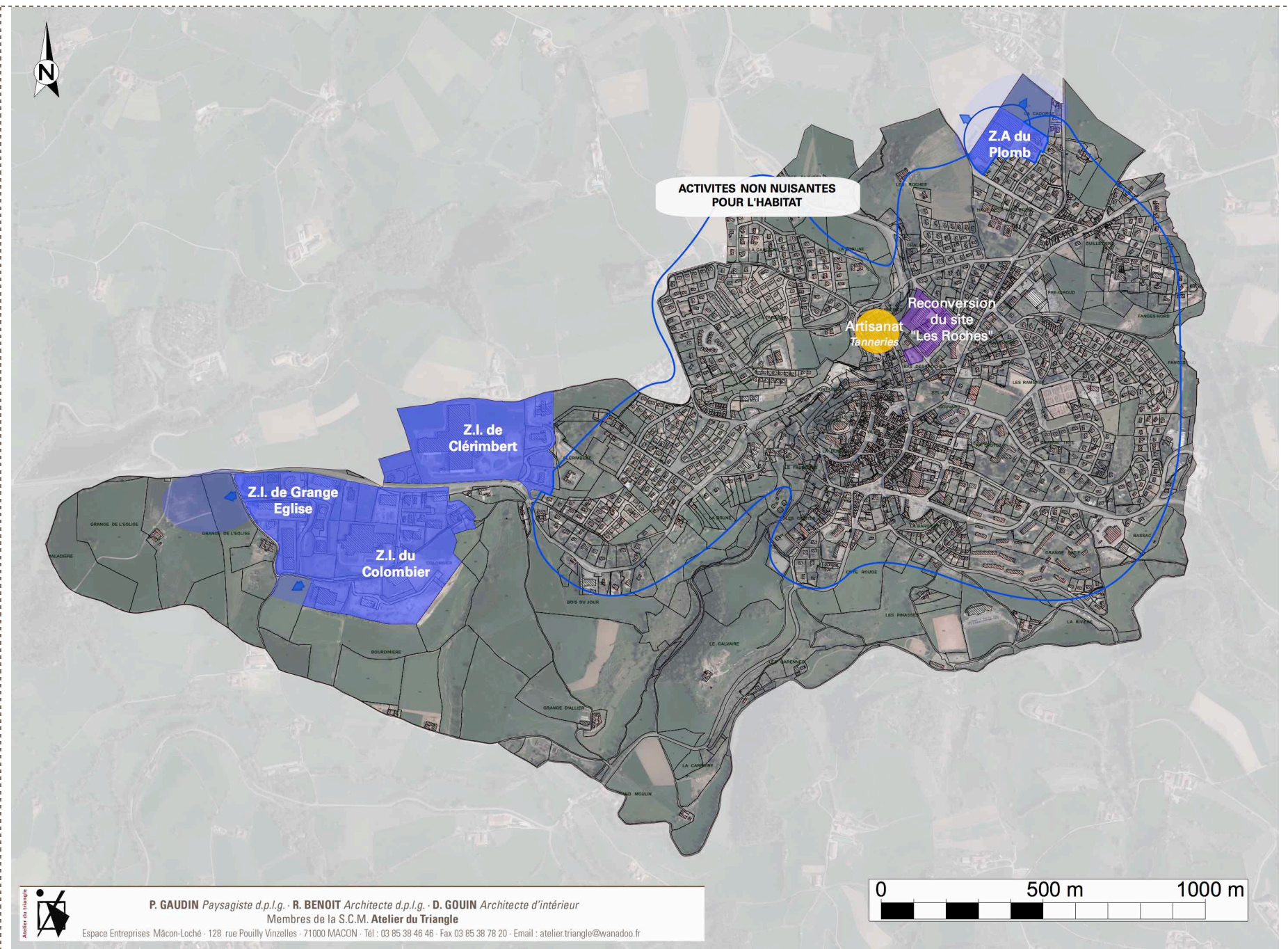
Saint Symphorien sur Coise compte trois grandes zones d'activités artisanales ou industrielles : la ZA du Plomb, la ZI de Clérimbert et la ZI Grange Eglise et Colombier. Auxquelles s'ajoutent de nombreuses entreprises et artisans répartis sur la commune. Au total, on recense un peu moins de 130 entreprises sur la commune dont environ 30% sont concentrées dans les zones d'activités.

Le projet de la commune est de permettre l'accueil de nouvelles entreprises au sein des zones d'activités dédiées, en permettant notamment un développement de ces zones. D'autant que celles-ci sont identifiées comme des zones d'activités stratégiques à l'échelle du SCOT.

Pour autant, il sera également autorisé l'implantation d'activités non nuisantes pour l'habitat au sein du tissu urbain (ex : bureaux...) qui participe à une mixité des fonctions.

Ensuite, le projet de la commune est de permettre l'accueil de petites unités artisanales sur le site des tanneries.

Enfin, il est prévu d'assurer la reconversion des sites industriels situés au sein du tissu urbain, comme le site des Roches qui pourront se déplacer du centre-ville aux zones d'activités dédiées.



ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'HABITAT

A/ Quelle croissance de population dans les 15 ans à venir

RAPPEL STATISTIQUE :

Population :

- 1999 = 3 066 habitants
- 2011 = 3 493 habitants

Une variation annuelle de la population de 1,1 %

Depuis 10 ans, **SAINT SYMPHORIEN SUR COISE** connaît une croissance de sa population assez importante et maintenue légèrement en dessous de la moyenne constatée à l'échelle de la communauté de communes des Hauts du Lyonnais (1,3%). Pour autant, elle reste supérieure à la moyenne constatée à l'échelle du département du Rhône (0,8%).

UN HORIZON DE TRAVAIL 2027

Le SCOT préconise **une croissance démographique de l'ordre de 1,2%** dans les bourgs, comme Saint-Symphorien-sur-Coise, entre 2017 et 2037 sur la commune. Ce qui renvoi à un nombre indicatif de logements à construire estimé à 582 logements supplémentaires sur la commune, sur cette période, soit un rythme de 30 nouveaux logements par an. Le SCoT préconise une réalisation en deux temps de cet objectif avec 60% à prévoir entre 2017 et 2027 (soit 349 logements) et 40% entre 2027 et 2037 (soit 233 logements). Ainsi, l'objectif retenu à l'échelle du PLU est l'objectif à l'horizon 2027 soit 349 nouveaux logements. Ce qui renvoi, avec l'application de l'objectif de densité de 25 logements/hectare, à un foncier urbanisable théorique maximum d'environ 14 ha.

Les logements vacants représentent en 2012 près de 9,5% de l'ensemble du parc de logements soit 168 logements. Nous pouvons estimer que sur le temps du PLU, à l'horizon 2027, environ **20% du parc de logement vacant soit réhabilité**. Ce qui représente un potentiel de 34 logements à l'horizon 2027.

Ainsi le potentiel restant de nouveaux logements sur la commune **entre 2017 et 2027 est estimé à environ 312 nouveaux logements** soit une moyenne de 31 logements par an et **un objectif foncier maximum mobilisable de l'ordre de 12,5 ha**, correspondant à une densité moyenne de 25 logements/hectare.

SYNTHESE DES OBJECTIFS DE CROISSANCE POUR L'HORIZON 2027 :

31 LOGEMENTS/AN

**OBJECTIF DE MOBILISATION DU BÂTI EXISTANT
= 20% DU PARC VACANT REHABILITE**

1.2% DE CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE

B/ Une diversité du parc de logement

▪ **L'habitat individuel diffus**

L'habitat individuel peut être développé soit sous forme de lot individuel (construction en lots libres), par exemple à la suite d'une division parcellaire d'un propriétaire privée, soit dans le cadre d'un lotissement.

▪ **L'habitat individuel groupé**

Cette forme de logement, comme l'habitat individuel, correspond à une typologie de maison, seulement les parcelles sont de tailles plus réduites et les maisons mitoyennes. Cette forme d'habitat apparaît ainsi économe en espace et plus accessible pour de jeunes ménages ou primo-accédants. Le développement de cette offre dépend essentiellement d'une procédure d'aménagement d'ensemble qui peut être d'initiative publique.

En 2011 environ 57% des logements sont des maisons sur Saint Symphorien sur Coise.

▪ **L'habitat intermédiaire ou habitat collectif**

Cette forme de logement correspond à une offre d'appartement souvent attrayante pour les populations jeunes ou les personnes âgées. Elle peut représenter un immeuble collectif classique. Mais également, des formes d'habitat intermédiaire comme une typologie de maison présentant de grands volumes divisés en appartement et proposant des entrées individuelles. L'habitat intermédiaire présente des volumes et hauteurs moins importantes que l'habitat collectif classique, avec des typologies qui dépassent rarement le R+2.

En 2011 environ 43% des logements sont des appartements sur Saint Symphorien sur Coise.

Le SCoT préconise de limiter à 30% la part des logements individuels diffus. **Ainsi, le projet prévoit de conserver la répartition actuelle visible sur la commune entre les formes de maisons et d'appartements, tout en restant compatible avec les objectifs du SCOT, avec la répartition suivante :**

- **30% de logement individuel diffus**
- **70 % de logement groupé, collectif ou intermédiaire**

Exemple d'habitat groupé :



Commune d'Epersy (Savoie, 73)

Exemple d'habitat intermédiaire :



Photo Agence d'urbanisme de Lyon

A gauche : Commune de Mions (Rhône, 69) ; A droite : Commune de Blyes (Ain, 01)

SYNTHESE DES OBJECTIFS DE CROISSANCE POUR L'HORIZON 2027 :

30% de logement individuel diffus
70% de logement groupé, collectif ou intermédiaire

D/ Un parc de logement attentif à l'environnement et économe en énergie

Le bâtiment, sa parcelle d'implantation, son voisinage et son site entretiennent des relations dont il faut assurer la maîtrise environnementale :

Orientation

L'orientation des futures constructions devra tenir compte de l'exposition solaire et des vents dominants (confort thermique) mais aussi de sa vue sur le paysage qui lui est offert. Les pièces de vie se situeront préférentiellement au Sud/Sud-Ouest tandis que les façades Nord devront limiter les ouvertures et concentrer les locaux non exposés ou techniques (cuisine, buanderie, salles d'eau...).

Energie

Les bâtiments devront d'abord viser à la sobriété et donc opter pour des aménagements et des équipements économes avec une bonne isolation des bâtiments.

Le bâtiment sera aussi conçu et orienté de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs

Les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur.

L'utilisation d'énergies renouvelable sera privilégiée dans les constructions

On veillera au confort thermique d'été : des réponses techniques doivent être apportées pour garantir le confort d'été (protection thermique d'été en façade Sud, végétation, mise en œuvre de puits canadiens...par exemple)

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des équipements de production d'énergie renouvelable.

Economie d'eau dans la construction

Dans la construction, il est souhaitable d'utiliser :

- des économiseurs d'eau qui réduisent les débits d'eau,
- des dispositifs qui limitent ou réduisent la durée des puisages,
- des chasses d'eau ou des robinets de chasse à double commande qui réduisent les quantités d'eau utilisées dans les toilettes,
- des robinets-mitigeurs mécaniques ou thermostatiques aux points de puisage d'eau chaude qui réduisent les quantités d'eau puisées en fournissant aussi vite que possible une eau chaude à la température désirée,
- des machines utilisant l'eau (machines à laver le linge ou la vaisselle) dont les besoins en eau sont réduits.

Desserte et limitation de la consommation de l'espace

Afin de favoriser une optimisation du foncier, les secteurs de développement de l'urbanisation devront :

- Privilégier des dessertes en bouclage sur des voiries existantes et éviter autant que possible la création d'impasse
- Eviter une multiplication des accès pour la desserte des futures zones de développement
- Favoriser des formes urbaines peu consommatrice d'espace et des implantations cohérentes à l'échelle des parcelles
- S'implanter en priorité à proximité des réseaux existants (assainissement, eau potable...)

UN SCENARIO DE PADD

CONSTRUIRE DANS ET AUTOUR DU CENTRE-BOURG

A/ Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : Occupation des « dents creuses »

Stratégie pour l'habitat :

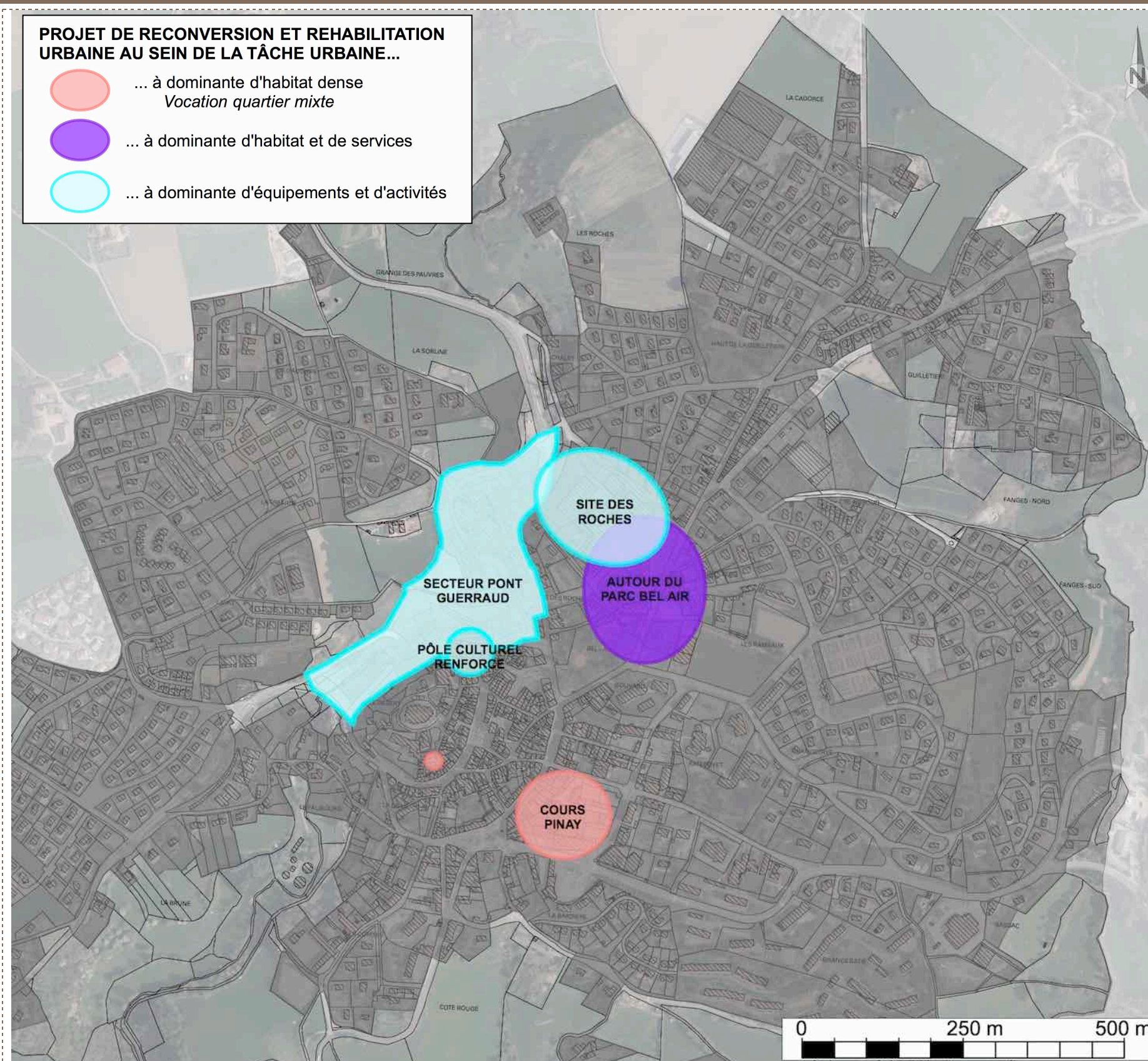
1° Le projet de développement de la commune est dans un premier temps concentré sur le tissu urbain constitué, dans lequel sont identifiés notamment **les espaces libres**. Ces espaces libres correspondent à des **parcelles non bâties** intégrées à la tâche urbaine et donc identifiées comme « dents creuses ». Dans ce tissu urbain sont également repérées les parcelles bâties présentant une surface supérieure à 1500 m² et pour lesquels est estimé un potentiel en **division parcellaire**.

2° Le projet tient également compte **des tènements occupés** qui s'ajoutent au potentiel précédent et pour lesquels des opérations de réhabilitation ou de reconversion sont envisagées :

- **Secteur du Pont Guéraud** : Projet de requalification paysagère autour de la mise en valeur du ruisseau d'Orzon et d'une réhabilitation du site des tanneries. La vocation de ce secteur est de créer un quartier mixte (équipement, activités, logement) à dominante d'activités mixtes et d'équipement. Il est complété dans sa partie Sud par le projet de pôle culturel renforcé autour de la Maison des métiers.
- **Site des Roches**, actuellement occupé par une entreprise ce site à vocation a muter pour permettre dans sa partie Sud le déplacement de l'hôpital local et dans sa partie Nord la création d'un hôtel d'entreprise.
- **Autour du parc Bel Air** : dans ce secteur en mutation sera encourager le maintien de l'activité médicale et sociale en facilitant une réhabilitation et un renouvellement des constructions existante.
- **Le secteur de la Cours Pinay** devrait permettre la création d'un quartier mixte (logement, commerce et service) à dominante d'habitat, qui s'articule avec le centre historique (continuité rez-de-chaussée commerciaux, articulation des espaces publics...) et concerne l'intégralité du tènement.
- **Projet de réhabilitation d'habitat vétuste ou vacant et densification du tissu urbain (îlot Ferrachat).**

PROJET DE RECONVERSION ET REHABILITATION URBAINE AU SEIN DE LA TÂCHE URBAINE...

-  ... à dominante d'habitat dense
Vocation quartier mixte
-  ... à dominante d'habitat et de services
-  ... à dominante d'équipements et d'activités



B/ Des secteurs d'extensions nécessaires pour atteindre les objectifs jusqu'en 2027

Les potentiels identifiés dans le tissu urbain ne permettent pas d'atteindre les objectifs de production de logements estimés à l'horizon 2027 soit 312 nouveaux logements.

Des secteurs d'extension apparaissent donc nécessaires. Ces secteurs sont choisis sous forme de greffe urbaine au tissu urbain existant afin d'étoffer la tâche urbaine sur ses limites tout en conservant les grands équilibres du paysage.

