

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CULOZ

# **PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Réunion des Personnes Publiques Associées

Vendredi 6 novembre 2020

> Un PLU ancien, qui date de 2007, caractérisé par des zones «constructibles» surdimensionnées et un manque «d'outils» réglementaires et opérationnels pour maîtriser l'aménagement futur

> Une mise en compatibilité obligatoire avec le SCOT du Bugey approuvé le 26 septembre 2017 : Culoz classée pôle d'appui, impliquant notamment une forte augmentation du développement résidentiel (30 logements par an)

> Une mise en conformité avec une législation qui a profondément évolué, avec de nouvelles préoccupations en matière de qualité urbaine et environnementale

> Besoin de mener une nouvelle réflexion pour l'avenir de la commune dans la continuité du programme-actions établi avec le CAUE.

## Aménagement et requalification d'espaces

**Etape 1 :** En phase «PADD», une réflexion est menée sur les possibilités d'évolution du bourg :



**LES ENJEUX AUTOUR DE LA PLACE**

- > Rendre la Mairie accessible
- > Rationaliser le fonctionnement de l'école sur un seul pôle
- > Rendre accessible la salle communale
- > Ré-affecter les anciens garages communaux à l'entrée de la Mairie
- > Inclure la réhabilitation et la re-dynamisation du bâti défectueux.

**Etape 2 :** En cohérence avec les objectifs d'aménagement définis pendant la phase «PADD», une OAP est réalisée



**Etape 3 :** sur la base de l'OAP, des études pré-opérationnelles sont menées avec un établissement public foncier



**Etape 4 :** L'aménagement du centre bourg est en cours (photos prises en 2018 et 2020) :



Extension du commerce



Installation de la mairie en rez-de-chaussée, suite au regroupement des classes dans le cadre de l'extension de l'école

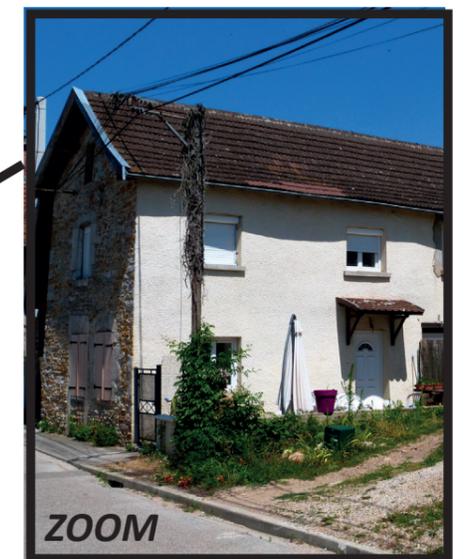
## Réhabilitations : exemples et contre-exemple



APRES REHABILITATION (MEME BATIMENT)



AVANT APRES



ZOOM

Produire des nouvelles formes urbaines à la fois adaptées au contexte, attractives et innovantes

Habitat individuel densifié



20 logements/ha



12 maisons R+1 et petit collectif 6 logements

Habitat individuel densifié



25 logements/ha

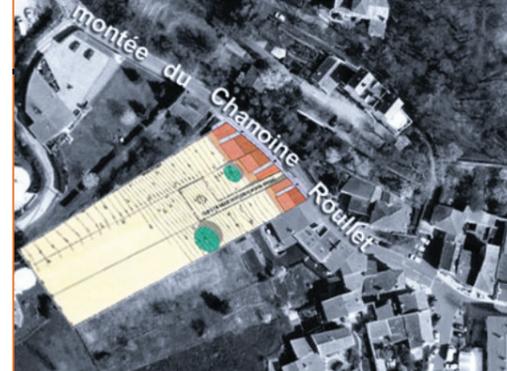


8 maisons groupées, Chatillion

Habitat individuel densifié



37 logements/ha

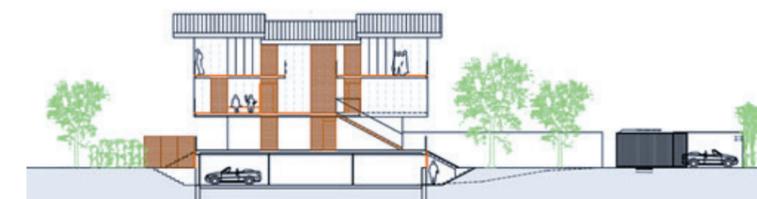


3 maisons de village, Albigny-sur-Saône

Habitat individuel intermédiaire



60 logements/ha



24 logements intermédiaires, Simandres

L'avancement de la concertation et de la procédure

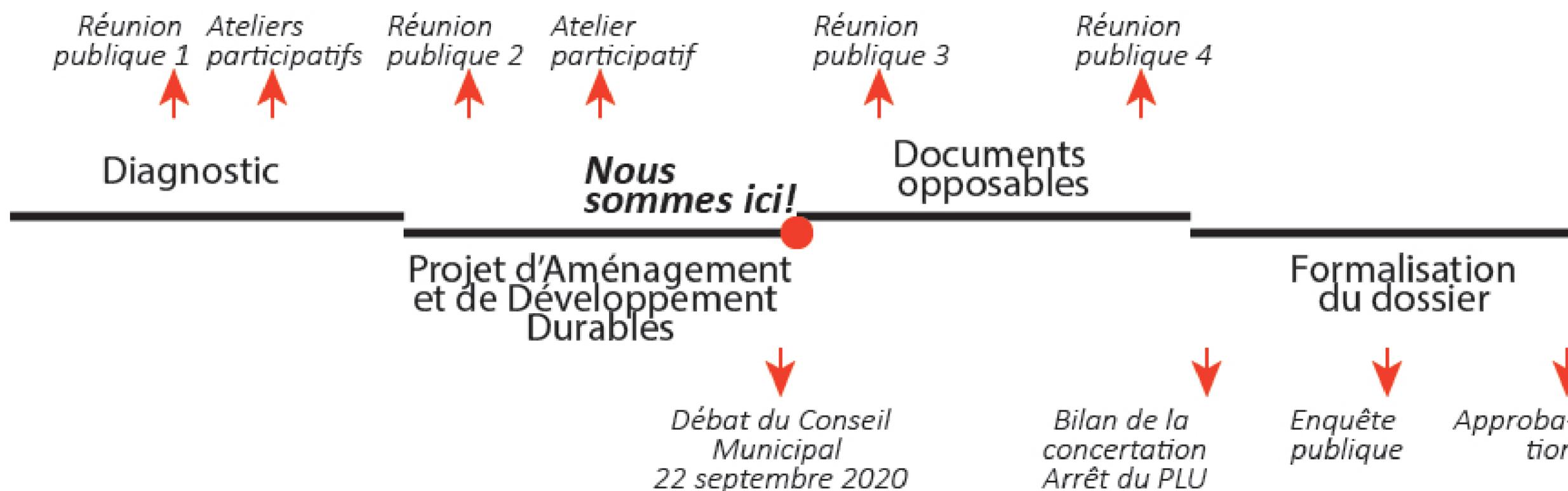
Les principales thématiques abordées en atelier et en réunion publique

- > L'attractivité de la commune par la valorisation de ses atouts (gare, patrimoine, commerces du centre, qualité urbaine) et la résorption des atteintes au cadre de vie (poids lourds, coupure voie ferrée)
- > Priorité à la requalification de la voirie et à la création de véritables places publiques
- > L'amélioration du bâti existant, le développement de nouveaux espaces d'urbanisation fonction de leur accessibilité et du moindre impact sur l'environnement agricole et naturel
- > Irriguer le territoire par les modes doux
- > Devenir de la base de loisirs et des équipements sportifs

Registre et courriers

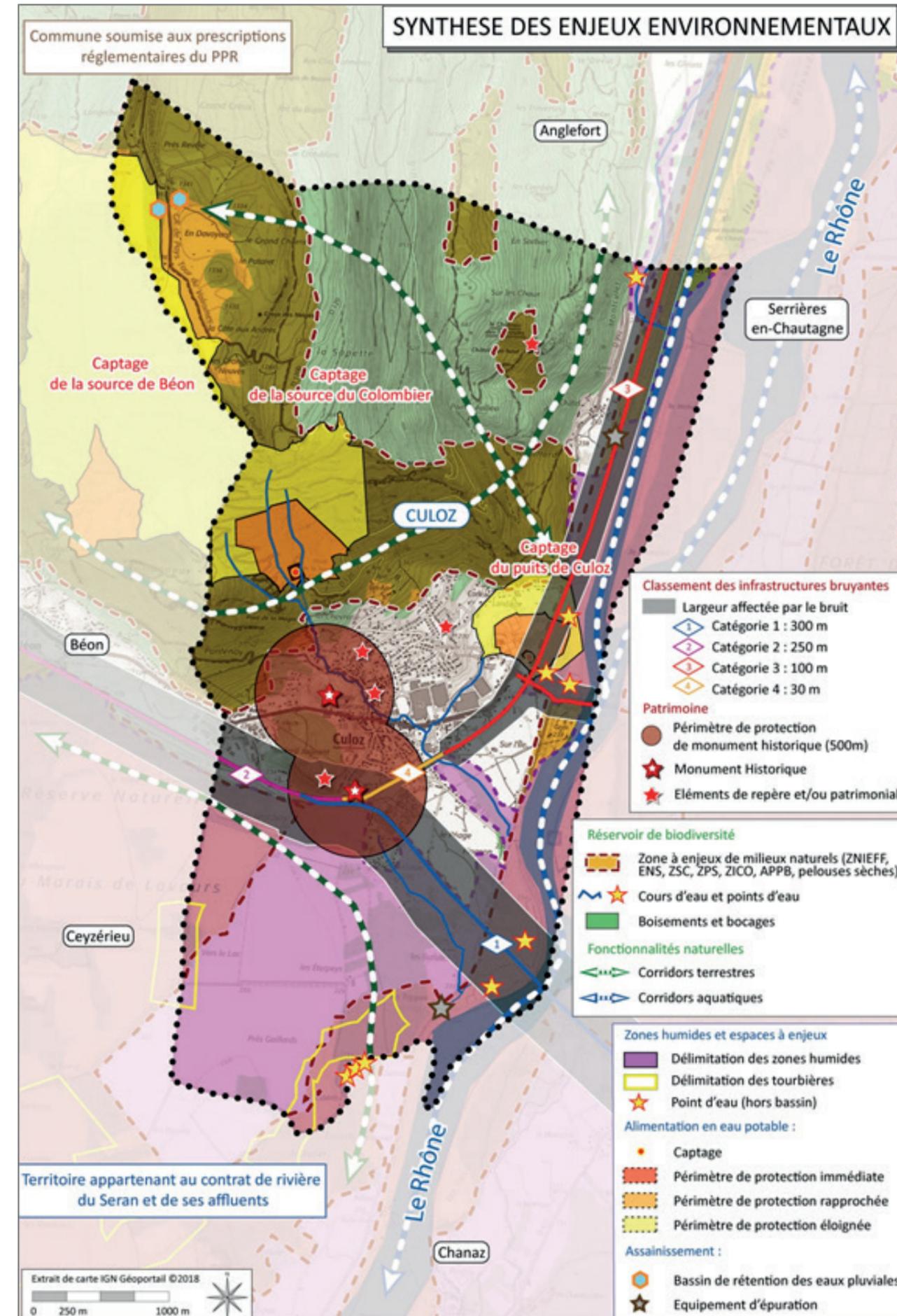
- > Demandes de constructibilité et observations spécifiques.

<b>MODALITES DE CONCERTATION PREVUES</b>	Registre et courriers
	Affichage de la délibération en mairie
	Articles dans la presse et dans le bulletin municipal
	Diffusion des compte-rendus de travail
	2 réunions publiques
3 ateliers de concertation	



### Etat initial de l'environnement

- Enjeu de la qualité de la ressource en eau :
  - . un état satisfaisant des masses d'eau superficielles et souterraines, sauf le Rhône présentant un état écologique moyen
- une eau captée à proximité du Rhône et un captage de secours au niveau du Colombier : un approvisionnement vulnérable,
  - . bilan du contrat de rivière du Séran, portant à Culoz sur l'entretien des cours d'eau et de leurs abords,
  - . besoins significatifs en matière d'assainissement : lancement d'une mise à jour du zonage d'assainissement en parallèle à l'avancement du PLU
- Des masses d'eau souterraines considérées comme stratégiques, dont un captage exploité (Culoz) et connexion récente avec le réseau de Béon
- Démarche de neutralité carbone à l'horizon 2050 : amélioration de l'habitat, réduction des îlots de chaleur, optimisation des moyens de transport
- Un projet fortement conditionné par la prise en compte des risques naturels et des contraintes (infrastructures et bruits, pollutions, déchets...)
- Une richesse exceptionnelle des milieux naturels, reconnue au travers de recensements et de protections et un enjeu de continuités écologiques entre montagne et plaine ainsi que le long des cours d'eau
- Déchets :
  - . collecte par conteneurs semi-enterrés et déchetterie (ZI en Branchay) - traitement des OM en incinérateur avec valorisation thermique (Bourgoin-Jallieu)
  - . présence de dépôts sauvages de matériaux divers et déchets verts, risque par rapport au captage. Vigilance vis-à-vis de l'ancienne décharge au lieu-dit «Les Isles».



## II. DIAGNOSTIC

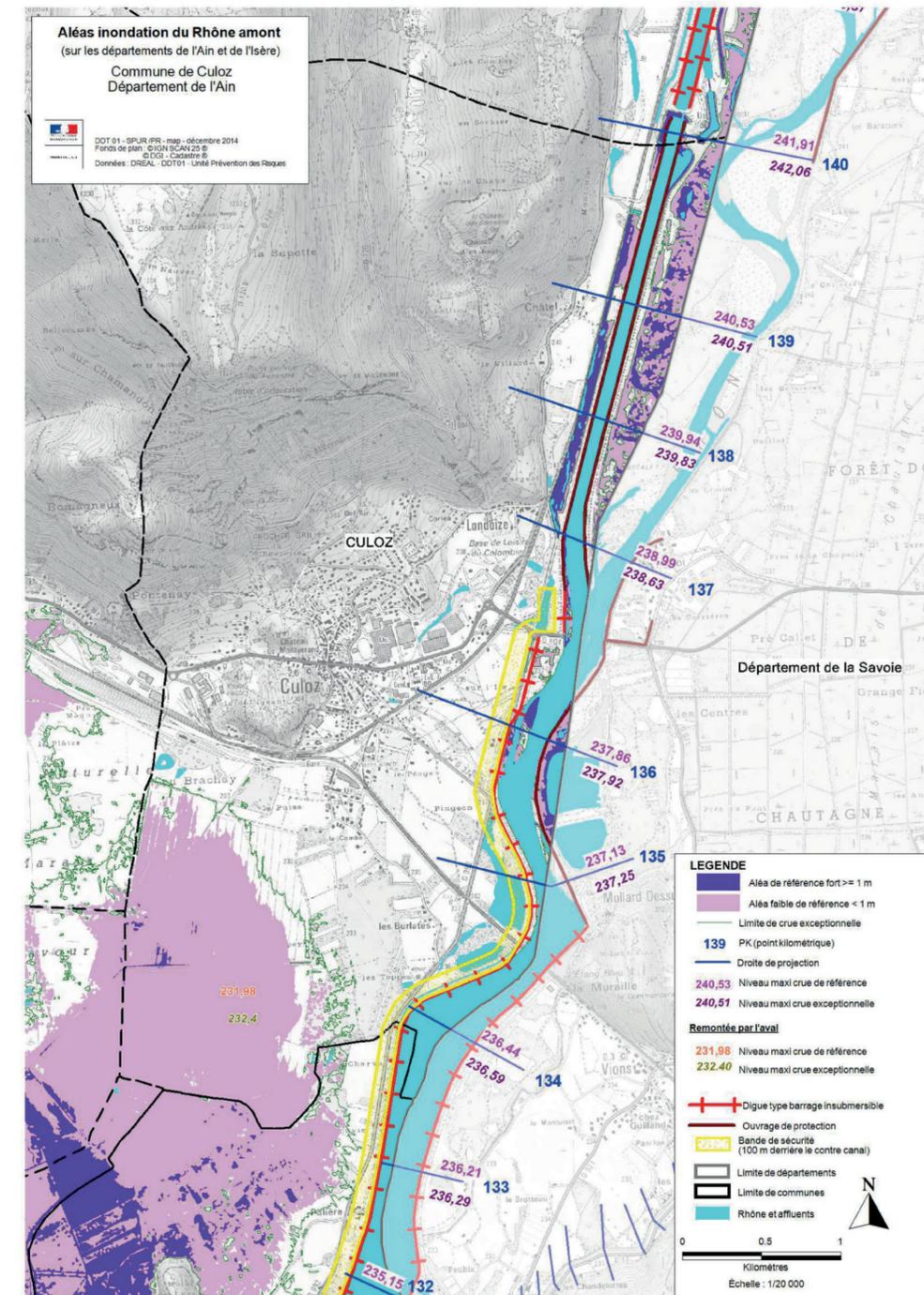
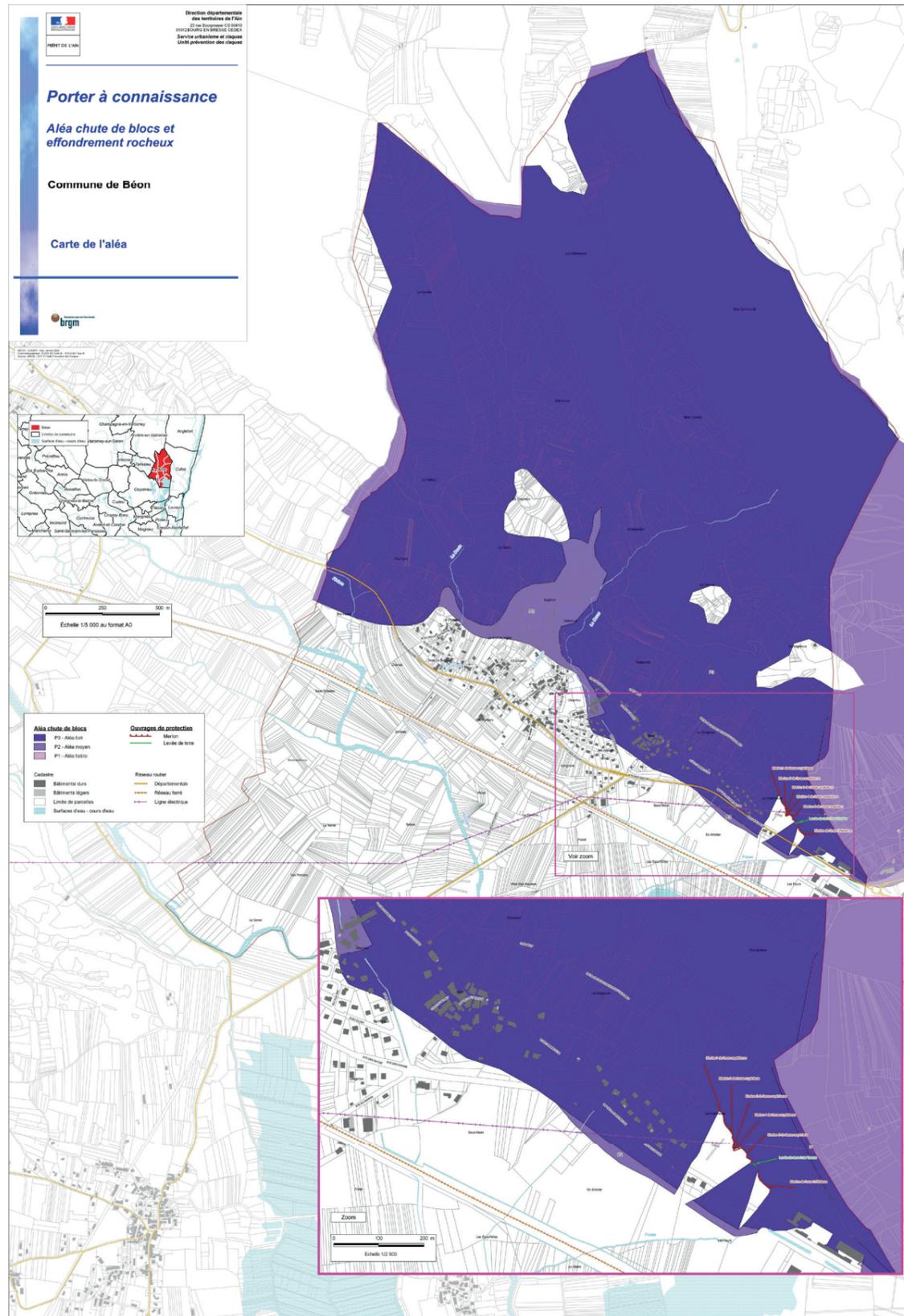
-Une forte exposition aux milieux naturels :

- . mouvements de terrain et chutes de blocs
- . inondations
- . 14 cavités souterraines
- . zone de sismicité 3 (modérée)
- . aléa faible retrait-gonflement d'argiles
- . risque de remontée de nappe dans la plaine

Références : plan de Prévention des Risques Naturels en cours (de révision); cartes des aléas d'inondation du Rhône amont; nouvelle carte des aléas d'éboulements.

-Risques industriels :

- . 4 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : carrière Gravirhône et trois entreprises (CIAT, Beguet SAS, Société Métallurgique d'Epernay)
- . 25 sites Basias (inventaire historique des sites industriels et activités de services), dont un au niveau d'un site stratégique.



Vo pour votre service à votre service de ce plan.  
 Bourguignon, M. - 9 Juin, 2014  
 Pour le maire,  
 et par délégation,  
 Le Chef du SDES PC  
**Alain GILBERT**

**Plan de Prévention des Risques**  
 "Inondation et mouvements de terrains"  
 "chutes de blocs"  
 Commune de Culoz

Plan de zonage

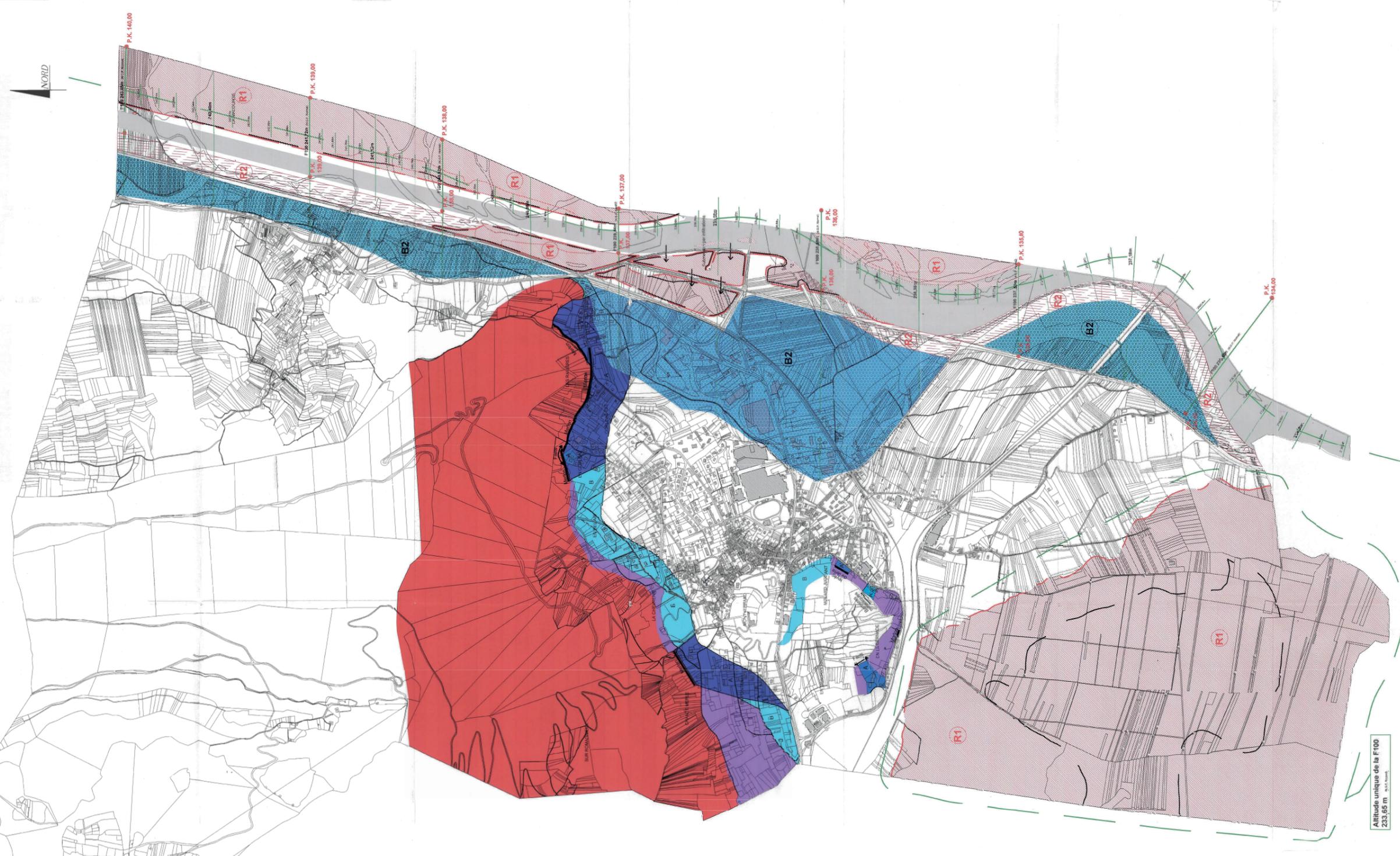
Projeté le : 5 mai 2009  
 Mis à l'étude publique  
 du : 23 février 2014  
 au : 11 mars 2014  
 Approuvé le : 9 Juin, 2014

Service :  
 Direction  
 Référence :  
 Date :

LEGENDE  
 ECHELLE : 1/5000

- Risque de chute de blocs rocheux**
- Zone rouge (inconstructible)
  - Zone violette (inconstructible sans protection d'ensemble)
  - Zone bleue foncé (zone protégée par des filets, extensions possibles)
  - Zone bleue foncé (zone protégée par une levée de terre, aménagements possibles)
  - Zone bleue (zone protégée par des merlons, constructible avec prescriptions)
  - Zone bleue (zone protégée par des barrières métalliques, constructible avec prescriptions)
  - Zone bleue clair (zone à risque faible constructible avec prescriptions)
- Merlon  
 — levée de terre  
 ← Filets  
 — Barrières métalliques

- Risque inondation**
- Altitude de la crue de référence au droit du pont considéré  
 — Altitude de la crue de référence dans la zone considérée
- LIMITE DE CRUE CENTENNALE  
 - - - - - LIMITE DE CRUE DECENNIALE
- Zone inondable "rouge" (R1), à préserver.
  - Zone inondable par rupture de digue (R2), à préserver.
  - Zone inondable en cas de rupture de digue (R2), constructible sous certaines conditions.
- F100 : cote de la ligne d'eau pour la crue centennale N.G.F. Normal



### Diagnostic territorial

-Des contraintes d'accès par la route et un fort potentiel pour le développement de nouveaux moyens de transport

-Un territoire très actif :

- . un pôle local d'équipements et de services,
- . un pôle d'emplois de premier plan mais vulnérable,
- . une activité agricole diversifiée : une sensibilité du voisinage agriculture et urbanisation qui concerne surtout les jardins familiaux et la zone viticole

. un potentiel pour les loisirs.

-Un équilibre à trouver entre le maintien des ménages de la commune et une attractivité pour les ménages extérieurs :

- . une progression modérée de la population depuis les années 2000 (+450 habitants entre 1999 et 2015);
- . une situation contrastée : phénomène de décohabitation et de vieillissement corrélé à une population qui reste très familiale et une proportion significative des jeunes (un peu moins de 40% de la population a moins de 30 ans)

. un niveau moyen de revenus faible et une paupérisation accrue des ménages

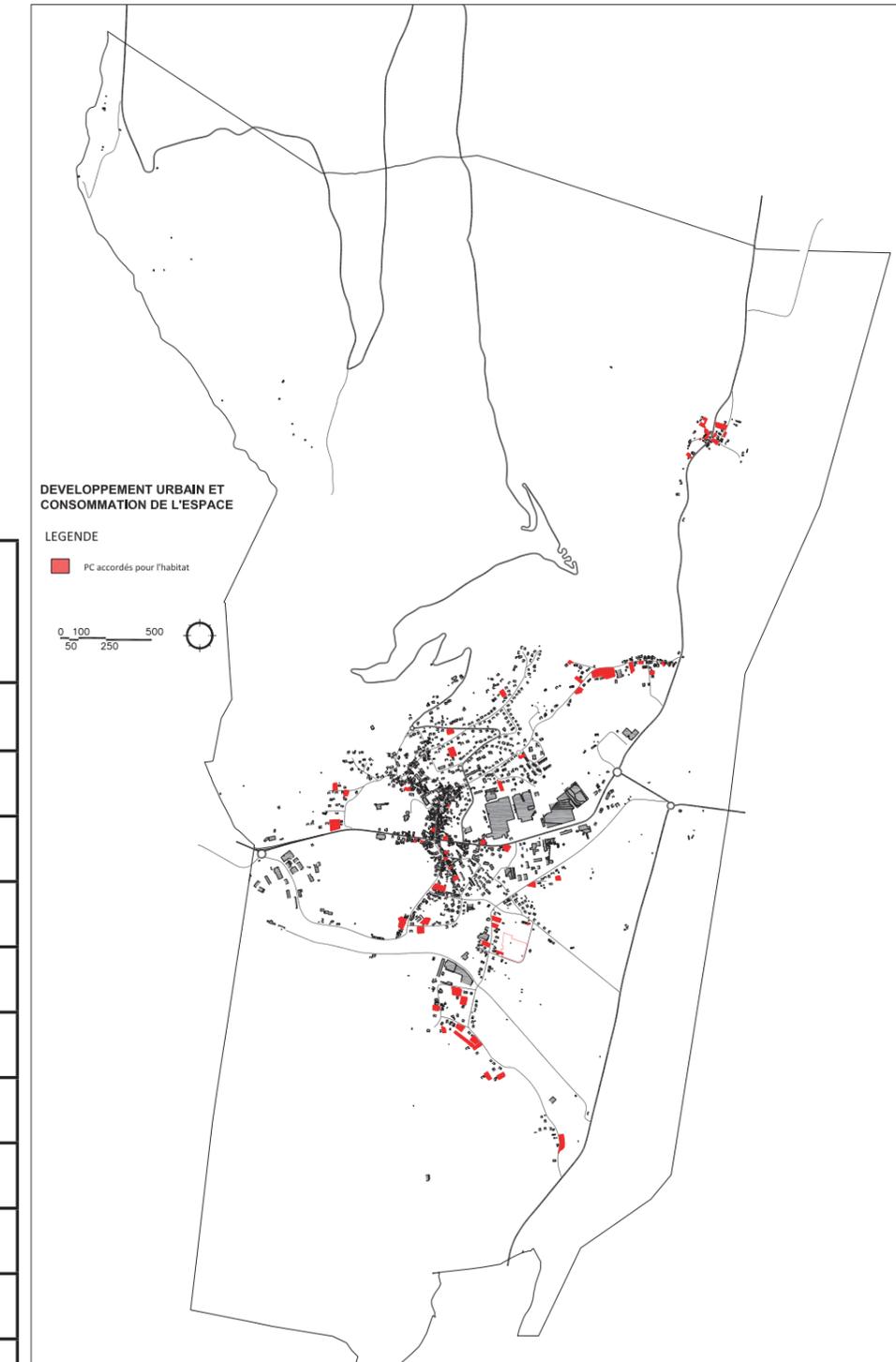
-Un contexte de l'habitat plutôt détendu mais en reprise depuis les années 2000, ainsi que de fortes disparités dans les typologies d'habitat et l'offre (de 1000 euros à 2600 euros par m<sup>2</sup>)

-Un parc social important avec des besoins de renouvellement et de diversification

-Une vacance faible : potentiel de 15 à 30 logements mobilisables pour rester à 6-7% du parc.

PC accordés	TOTAL
Le bourg	95
La Plaine	27
Landaize	2
Châtel	12
Montée du Château	8
<b>Total</b>	<b>144</b>

PC accordés	Réhabilitation	Neuf	TOTAL
2010	8	15	23
2011	2	46	48
2012	3	11	14
2013	1	3	4
2014	2	4	6
2015	4	4	8
2016			
2017	23	6	29
2018		8	8
2019		4	4
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>101</b>	<b>144</b>



### Diagnostic territorial

-De forts enjeux d'amélioration de l'armature des voies et des espaces publics : franchissement de la voie ferrée, création de vrais places publiques, valorisation des abords des cours d'eau etc...

-Une évolution urbaine adaptée aux caractéristiques des tissus bâtis :

. tissus villageois : .-un habitat au sein d'un environnement attractif et un lien fort entre le bâti, le jardin ou la cour, la rue

. tissus du bourg : un habitat très dense avec de forts besoins d'amélioration, que ce soit au niveau du bâti ou de son environnement

. tissus du quartier gare : des typologies bâties variées : des références possibles pour des opérations futures?

. tissus pavillonnaire : un bâti consommateur d'espaces et en grande partie sous-occupé une privatisation de l'occupation de l'espace : habitat en milieu de parcelle, accès individualisé, jardin privatif

Habitat collectif : un habitat pouvant prendre des formes très variées

-Une grande richesse du patrimoine et de forts enjeux de requalification des centralités, du quartier gare et des entrées de ville par la RD904

### LEGENDE

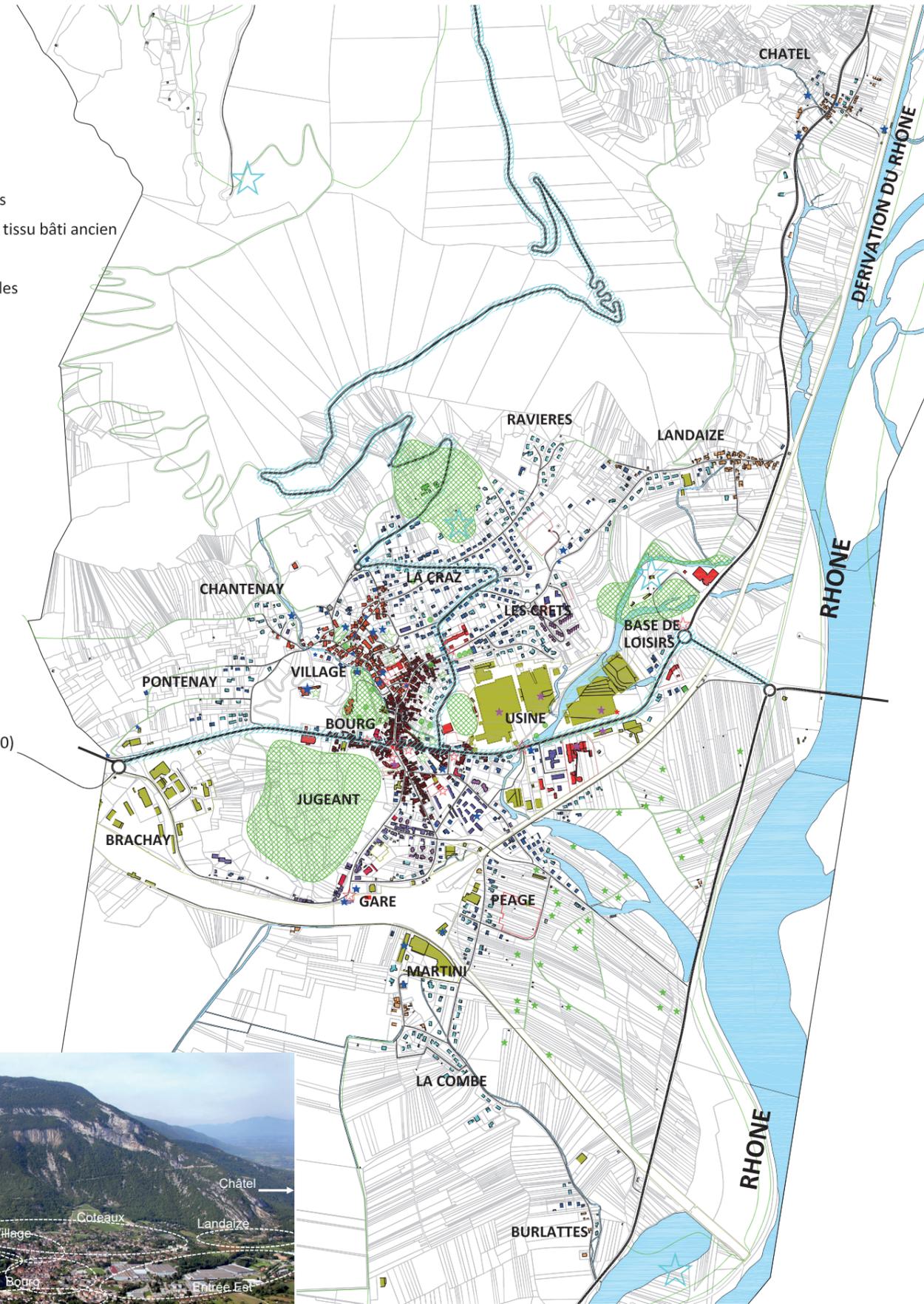
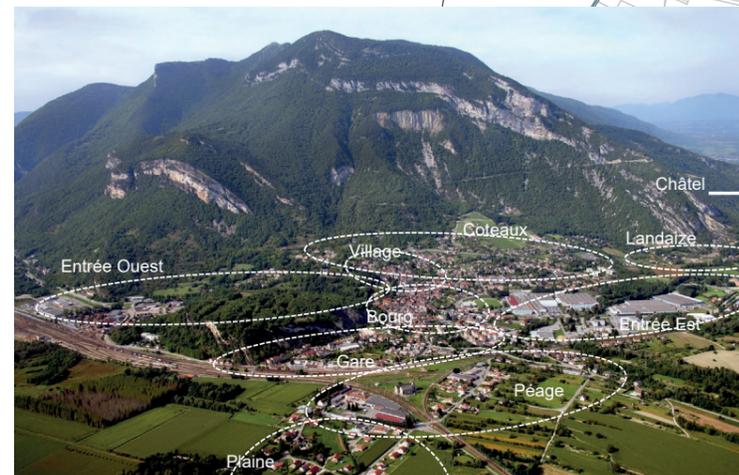
#### PAYSAGE ET PATRIMOINE

- ★ Patrimoines bâtis
- ★ Autres éléments repère
- ★ Places publiques
- ▨ Grands espaces verts structurants
- ☆ Jardins structurants forts dans le tissu bâti ancien
- ★ Jardins ouvriers dans la plaine
- Arbres ou végétation remarquables
- ★ Sites touristiques et de loisirs
- ▨ Espaces vitrine principaux
- Voies
- Axes piétons

#### TYPLOGIES BATIES

- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois
- Tissu bâti bourg
- Tissu bâti ancien quartier gare
- Tissu bâti hameaux
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire récent groupé
- Habitat collectif ancien (avant 1980)
- Habitat collectif récent
- Activités
- Agricole
- Infrastructures

0 100 500  
50 250



### Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

	Terrains libres / renouvellement urbain	Jardins bâti ancien	Terrains bâtis densifiables	Réhabilitations ponctuelles (non localisées)
Bourg Centre	0,8 ha	1,4 ha	0,2 ha	-
<b>TOTAL</b>	<b>6,2 ha</b>	<b>2,2 ha</b>	<b>4,8 ha</b>	-
<b>NOMBRE DE LOGEMENTS</b>	<b>200 (1)</b>	<b>20 (2)</b>	<b>40 (3)</b>	<b>60 (4)</b>

#### > Les densifications potentielles : 320 logements (référence SCOT : 260 logements)

- Les terrains libres et le renouvellement urbain.
- Les terrains bâtis densifiables.
- Les jardins dans le tissu bâti ancien.
- Les réhabilitations ponctuelles.

#### > Les besoins d'extension : 280 logements

Ils sont de 14 hectares sur 20 ans (2016-2036 - 20 logements par hectare en compatibilité avec le SCOT), soit 12 hectares entre 2020 et 2036 (lotissement du Péage 2 hectares), et 8 hectares entre 2020 et 2030.

#### > Activités : un potentiel très réduit

#### > Incidences PLU :

Zones du PLU en vigueur	Surfaces
UA	21,9 ha
UB	103,6 ha
UX	51,9 ha
1AU	31,7 ha
AUX	17,0 ha

-Les surfaces inscrites en zone 1AU au PLU en vigueur dépassent les besoins de constructibilité à l'échelle des 20 années du SCOT.

(1) Densité moyenne de 32 logements / hectare (moyenne des logements 2010-2019) et sans rétention foncière

(2) Ratio tenant compte des contraintes et de la rétention privée (terrains globalement épargnés par la pression urbaine entre 2010 et 2019)

(3) Ratio basé sur une perspective d'augmentation de doublement des logements créés (2 logements par an contre 1 logement par an 2010 - 2019)

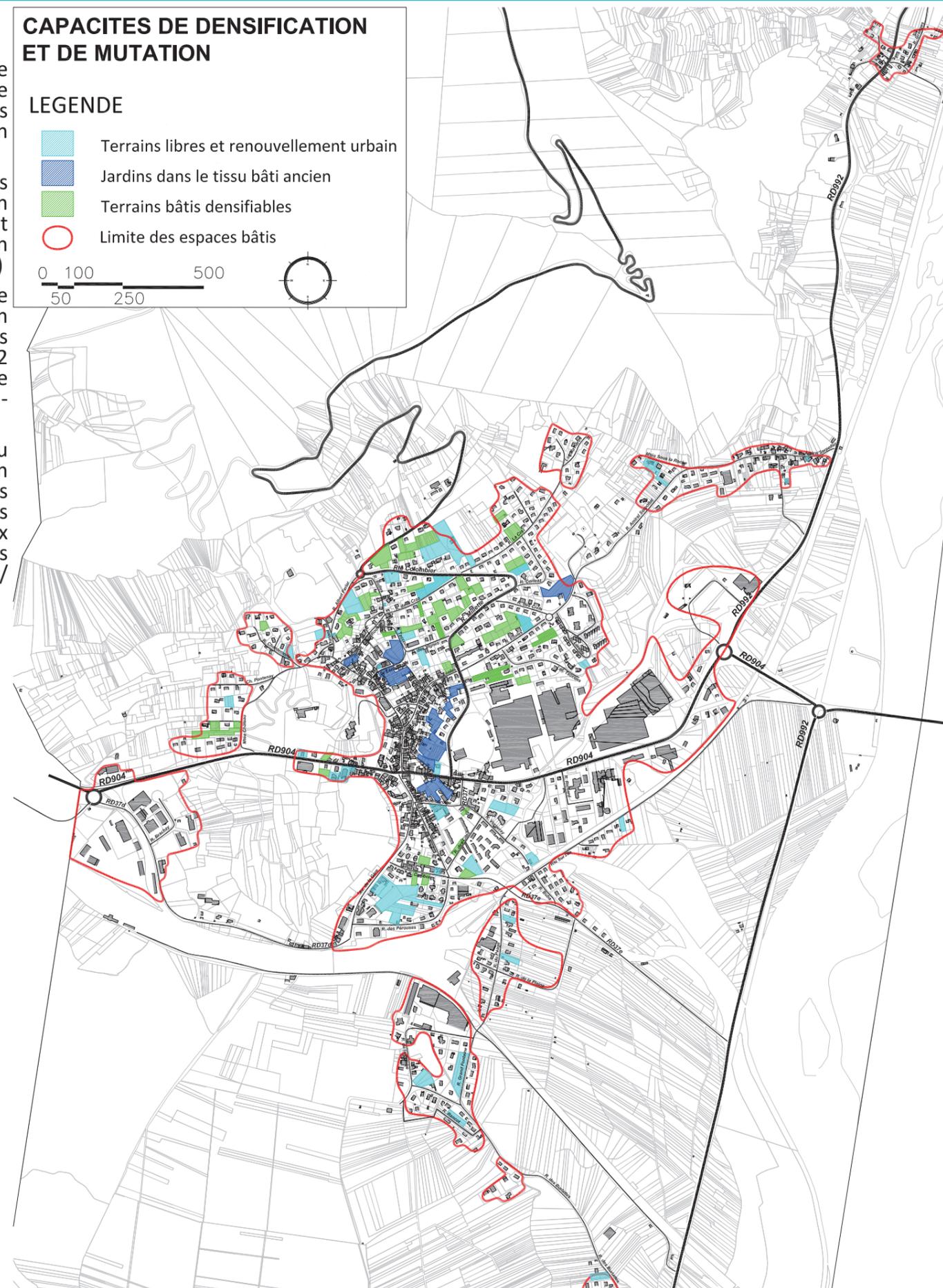
(4) Ratio tenant compte du potentiel de réhabilitation constaté (43 logements entre 2010 et 2019) après soustraction des principaux bâtis mutables (inscrits dans la catégorie «terrains libres / renouvellement urbain»).

### CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

#### LEGENDE

-  Terrains libres et renouvellement urbain
-  Jardins dans le tissu bâti ancien
-  Terrains bâtis densifiables
-  Limite des espaces bâtis

0 100 500  
50 250



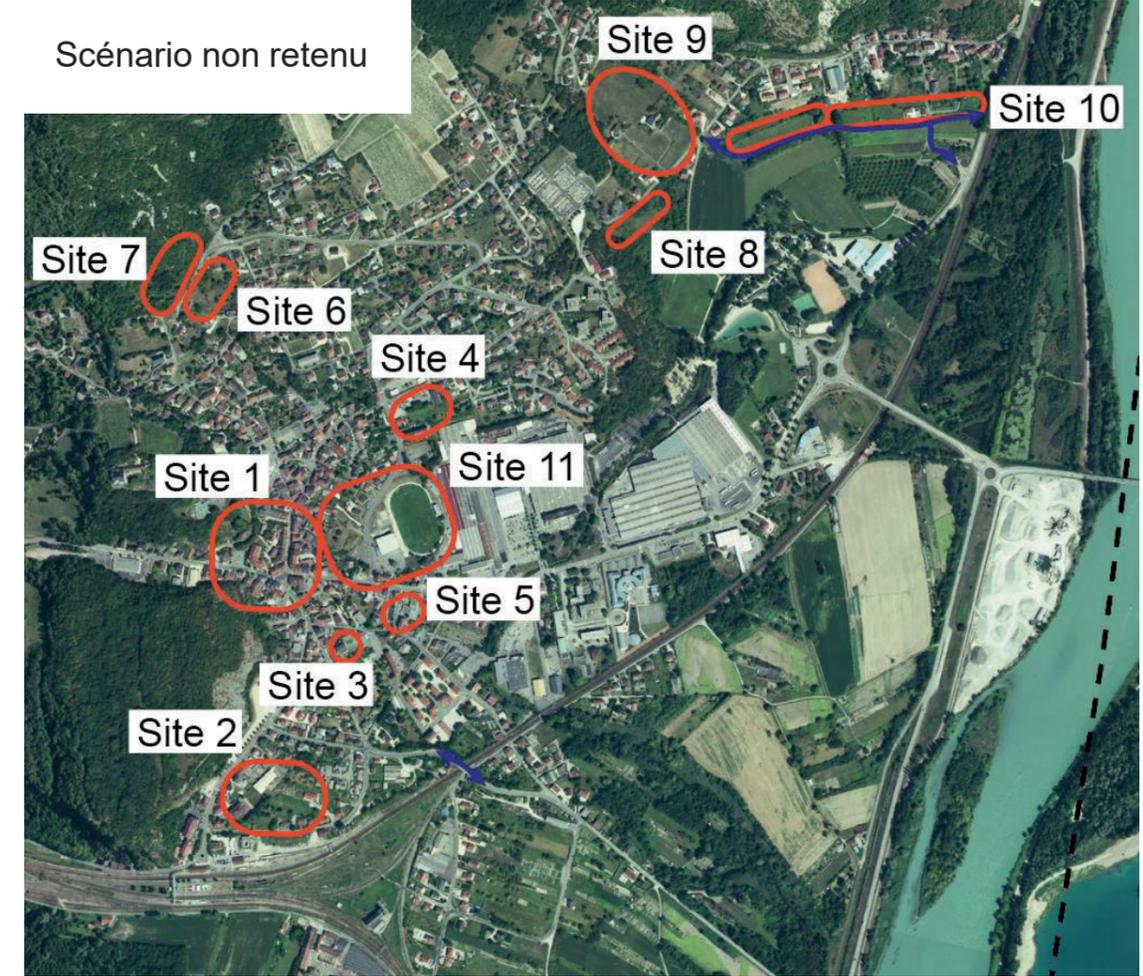
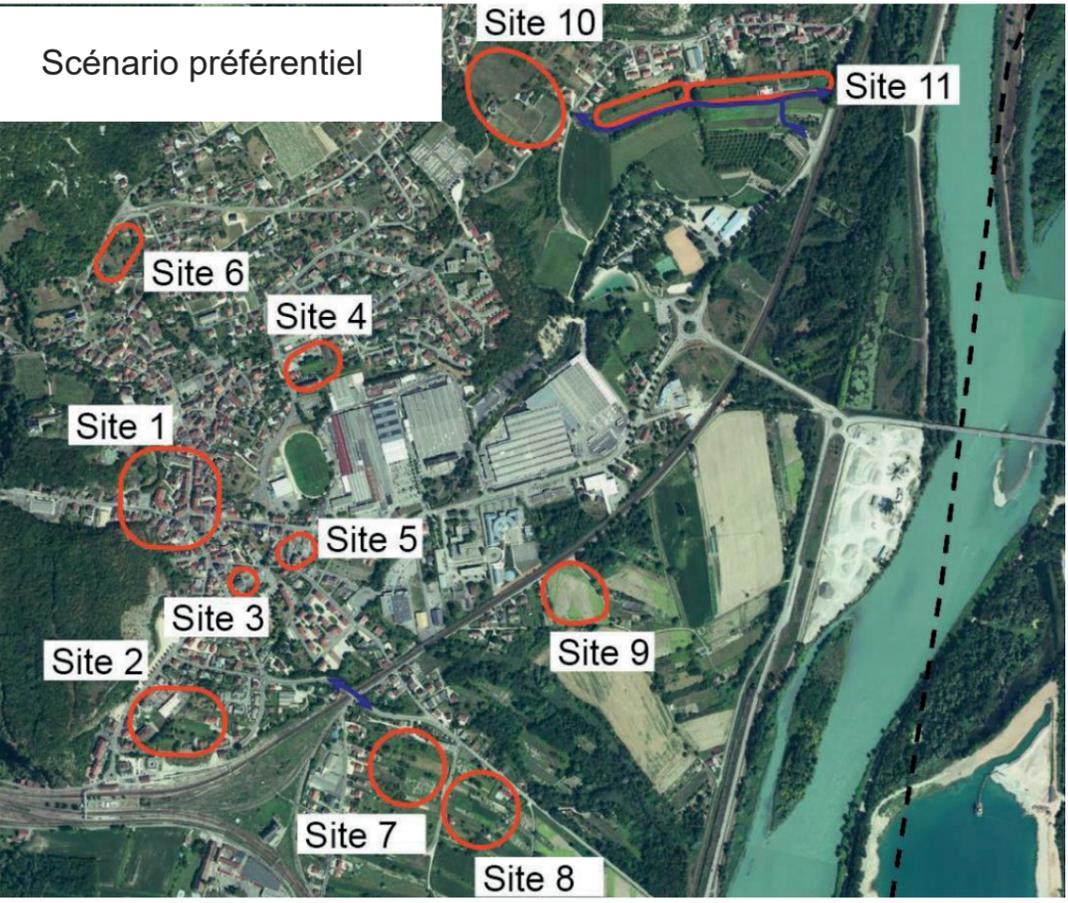
Scénario préférentiel

> Total à prévoir : 400 logements

-330 logements entre 2020 et 2030.

- « Retard » de 80 logements entre 2016 et 2019 (40 logements autorisés).

	Sites	Nombre	Surfaces	Densité	Proportion
Enveloppe urbaine SCOT	Site 1				256 logements (60%)
	Site 2	50 logts	1,2 ha	40 logts/ha	
	Site 3	20 logts	0,4 ha	50 logts/ha	
	Site 4	20 logts	0,4 ha	50 logts/ha	
	Site 5	30 logts	0,2 ha	150 logts/ha	
	Site 6	6 logts	0,4 ha	15 logts/ha	
	Site 7	50 logts	1,9 ha	27 logts/ha	
	Autres sites	20 logts	2,0 ha		
	Réhab + divisions	60 logts			
Hors enveloppe urbaine SCOT	Site 8	50 logts	1,8 ha	27 logts/ha	170 logements (40%)
	Site 9	20 logts	1 ha	20 logts/ha	
	Site 10	60 logts	3,2 ha	20 logts/ha	
	Site 11	40 logts	2,0 ha	20 logts/ha	
	<b>TOTAL</b>	<b>426 logts</b>	<b>14,5 ha</b>	<b>29 logts/ha</b>	



## Structure du PADD

### 1. Carte des orientations générales du PADD

### 2. Les principes de développement

- > Développement résidentiel
- > Activités économiques
- > Activités agricoles, viticoles et sylvicoles
- > Equipements
- > Energie et réduction des gaz à effet de serre
- > Risques
- > Réduction des nuisances et des pollutions
- > Préservation et restauration de la biodiversité.

### 3. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

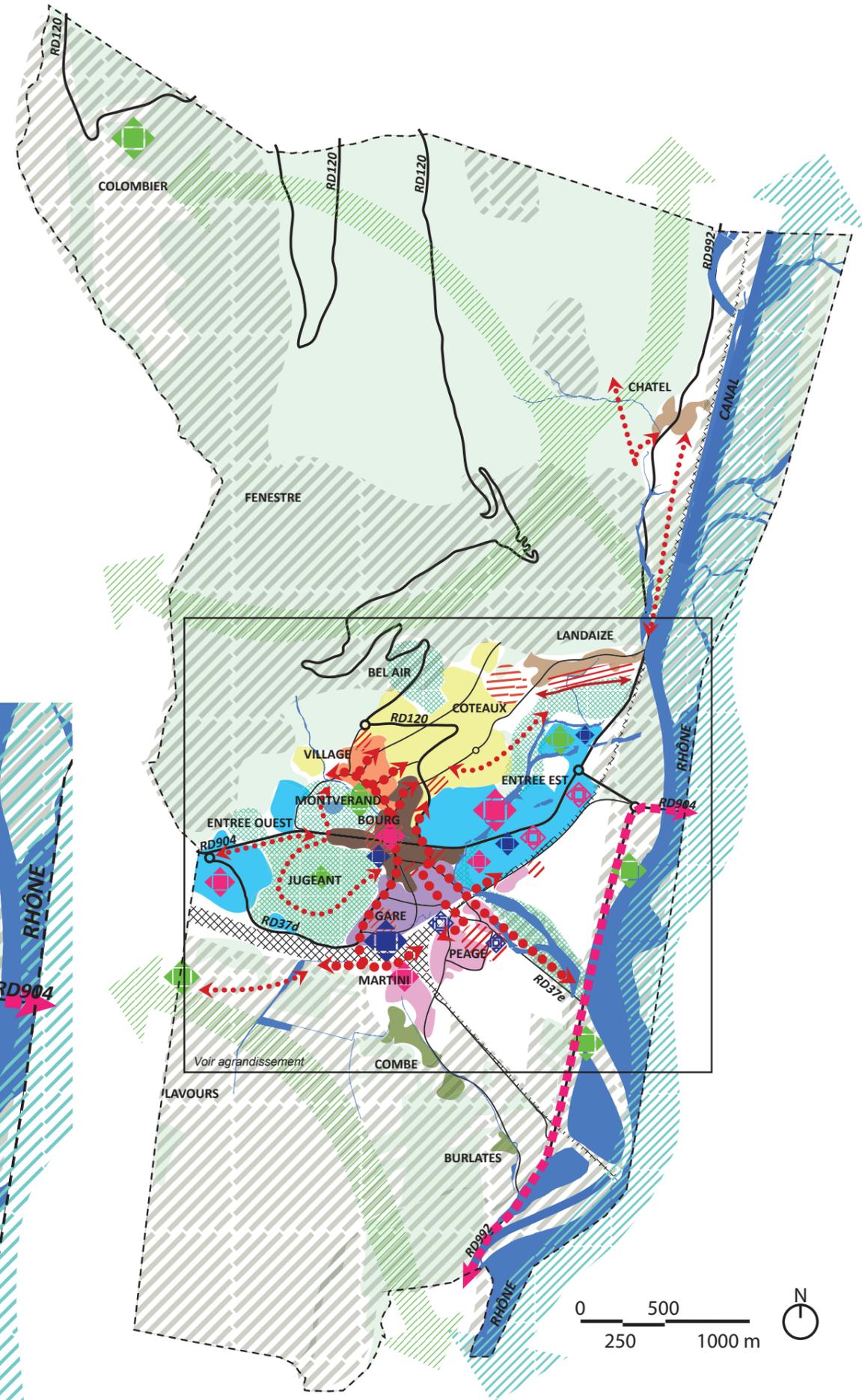
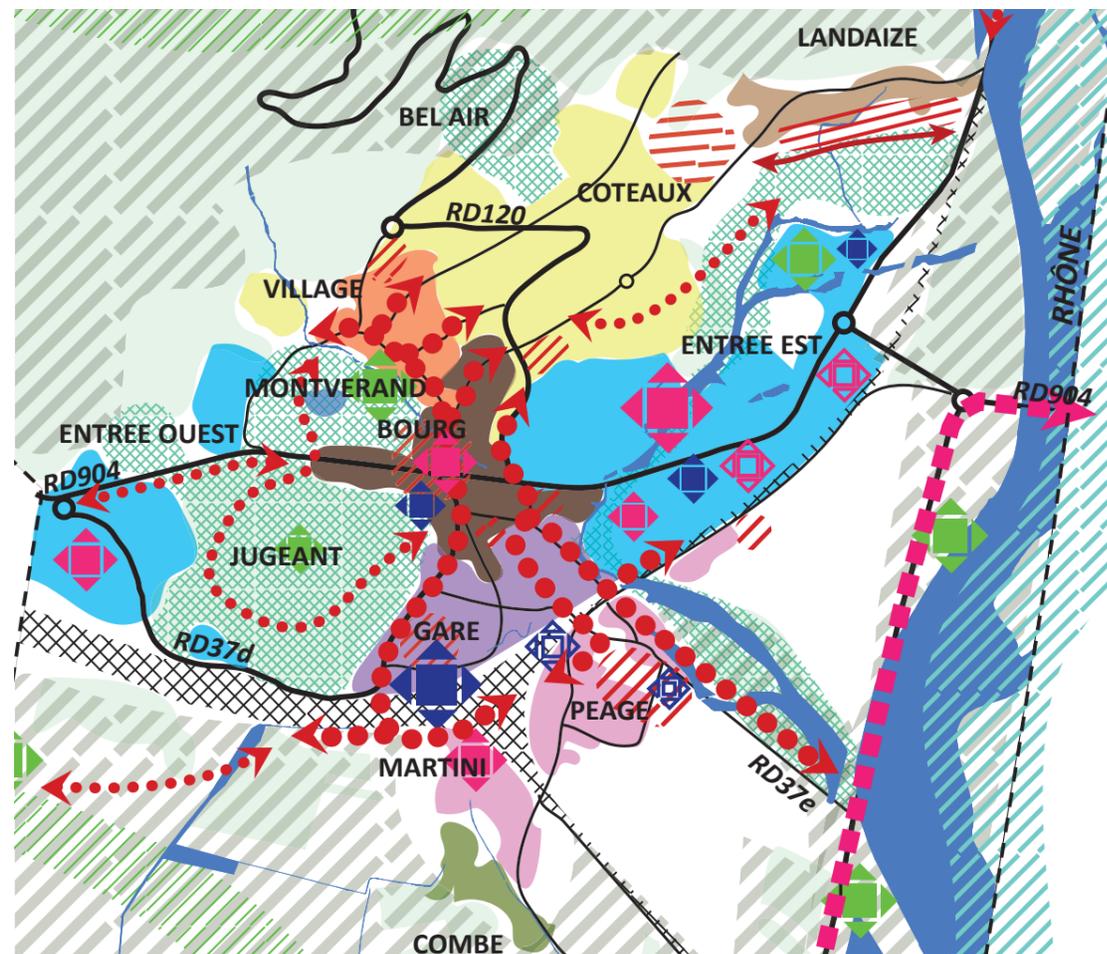
### 4. Le parti d'aménagement

- > Le bourg
- > Le village
- > Les quartiers pavillonnaires des coteaux
- > La partie Sud du bourg (entre la RD904 et la voie ferrée)
- > Quartier du Péage Martini
- > Les deux entrées de ville principales (RD904)
- > Le Rhône et ses abords
- > La plaine
- > Le Colombier

# 1. Carte des orientations générales du PADD

**LEGENDE**

-  Sites d'aménagement principaux
-  Axe de projet
-  Equipements structurants existants ou à créer
-  Sites d'activités économiques existants ou à créer
-  Sites d'attractivité touristique
-  Renforcer la diversité des fonctions urbaines du bourg, tout en préservant ou requalifiant le bâti, les espaces verts, les voiries et les places
-  Conforter les tissus villageois : prendre en compte les volumes et implantations bâtis spécifiques, préserver le patrimoine
-  Développer le quartier de la gare en valorisant «l'atout gare» et en s'inspirant de la spécificité de son tissu bâti
-  Entrées de ville : valoriser leurs fonctions économiques, de services et de loisirs (limiter l'habitat) en intégrant un volet paysager à cette démarche
-  Conforter les quartiers pavillonnaires de coteaux et les éléments de leur attractivité (vues, jardins)
-  Développer et «raccrocher» Le Péage et Martini au quartier de la Gare par un bâti plus diversifié et valoriser l'environnement agro-naturel
-  Conserver les caractéristiques du patrimoine au sein des hameaux de Landaize et de Châtel, tout en respectant les règles liées aux risques naturels
-  Urbanisation réduite des hameaux situés dans un environnement agronaturel de grande qualité
-  Préservation des espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels, dont les zones humides de la plaine du Rhône et du marais de Lavours
-  Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
-  Préservation des espaces de boisements et de bocages
-  Surfaces en eau et cours d'eau
-  Maintien des corridors terrestres
-  Maintien des corridors aquatiques
-  Emprise ferroviaire : composante identitaire à valoriser et coupure du territoire à résorber
-  Voie à créer
-  Liaison modes doux à conforter ou à créer
-  Itinéraire poids lourds à privilégier



## 2. Les principes de développement

### > Un pôle d'appui pour le développement du Bugey :

-400 logements d'ici 2030 / minimum 30 logements par an.

-60 logements sociaux supplémentaires d'ici 2030 (15% des logements futurs), soit un total estimé à 420 logements sociaux environ (24% du parc au lieu de 27% actuellement).

-Programme diversifié : habitat collectif, groupé ou individuel.

-Activités industrielles et artisanales privilégiées au niveau des sites économiques existants d'entrée de ville, en appréhendant en amont les enjeux paysagers.

-Eviter les commerces et services en lien avec l'accueil d'une clientèle dans les secteurs périphériques.

-Confortement de la base de loisirs par l'accueil privilégié d'activités de sport et de loisirs, les autres actions en faveur du tourisme et des loisirs étant principalement orientées vers les circuits de balade reliant les principaux sites intéressants.

-La réduction maximale de la ponction de l'urbanisation sur les surfaces agricoles et la préservation intégrale de la surface viticole exploitée en zone d'appellation d'origine contrôlée.

-Les conditions favorables au déploiement d'une agriculture de proximité : préservation des coteaux, maintien de la plaine agricole à l'ouest du Péage, maintien ou relocalisation de jardins ouvriers.

-Maintien de bonnes conditions d'exploitation de la forêt par la préservation des espaces forestiers et par la limitation des surfaces en espaces boisés classés.

-Création d'ouvrages stratégiques : second quai ferroviaire, désenclavement des sites stratégiques de Landaize et du Péage comme condition à leur urbanisation.

-Développement au sein des enveloppes urbaines afin de conforter les infrastructures existantes et d'améliorer l'assainissement collectif.

-Prise en compte des périmètres de protection de captage et urbanisation raccordée à l'assainissement collectif en périmètre éloigné.

-Priorités en matière d'assainissement : mise en séparatif des réseaux, amélioration des équipements de traitement, impliquant de favoriser le développement des secteurs équipés. Gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets.

-Prise en compte du très haut débit numérique dans le cadre des projets d'équipement, d'aménagement et de constructions.

-La qualité énergétique des projets et la réduction des gaz à effet de serre : confortement du bourg de Culoz et du secteur de la gare et liaison plus forte avec les sites d'extension du bourg; habitat plus compact et amélioration de l'existant; développement des surfaces éco-aménageables.

-Pas d'obstacle au développement des dispositifs bioclimatiques mais des prescriptions spécifiques d'intégration architecturale et paysage dans les secteurs bâtis anciens.

-La prise en compte des prescriptions et dispositions des documents en vigueur en matière de risques.

-Intégration de risques spécifiques à la démarche d'urbanisme : inondations à débordement lent, ruissellements, glissements de terrain et chutes de blocs.

-La réduction des nuisances et des pollutions : pas d'extension urbaine résidentielle le long des RD904 et 992; activités artisanales et industrielles orientées vers les zones aménagées à cet effet; prise en compte des sites de présomption de pollution.

### > Une démarche favorable à la préservation et à la restauration de la biodiversité :

-Préservation des sites d'intérêt reconnus. Le développement urbain n'y sera pas admis.

-Préservation de l'urbanisation des corridors fuseaux définis dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU et des documents supra-communaux. Vigilance concernant le corridor écologique situé entre Châtel et Landaize.

-Revalorisation du cheminement de l'eau : remédier à certaines traversées d'infrastructures; préserver les abords des cours d'eau.

-Préservation des grandes entités fonctionnelles : Colombier, plaine et Rhône.

-Préservation de la perméabilité écologique des continuums forestiers et des espaces agricoles

-Développer la qualité environnementale en milieu urbain : limitation de l'artificialisation des sols et développement des surfaces éco-aménageables, développement de la trame végétale et des liaisons douces aux abords des cours d'eau.

### 3. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

#### > Habitat

	Surface de terrain consommée en extension par rapport au tissu bâti existant	Surface terrain totale consommée en densification et extension	Consommation annuelle moyenne	Nombre de logements	Densité	Evaluation de la consommation de l'espace au regard des objectifs du SCOT	
						Au sein de l'enveloppe urbaine du SCOT	Hors enveloppe urbaine du SCOT
<b>Période 2010-2019</b>	1,9 hectares	4,5 hectares	0,45 hectares	144	32 logements / hectare	-	-
<b>Période 2020-2030</b>	8 hectares	14 hectares	1,4 hectares	400	29 logements / hectare	8 hectares (60%)	6 hectares (40%)

#### > Activités

	Surface de terrain consommée en extension par rapport au tissu bâti existant	Surface terrain totale consommée	Consommation annuelle moyenne
<b>Période 2010-2019</b>	-	-	-
<b>Période 2019-2030</b>	1 hectare	1 hectare	0,08 ha

#### > Equipements publics (hors infrastructures)

	Surface de terrain consommée en extension par rapport au tissu bâti existant	Surface terrain totale consommée	Consommation annuelle moyenne
<b>Période 2010-2019</b>	-	-	-
<b>Période 2019-2030</b>	3 hectares	3 hectares	0,3 ha

#### > Le choix du parti d'aménagement :

-Une plus forte consommation de l'espace par l'habitat et une légère réduction de la densité de logements, mais qui restent supérieures en terme d'objectifs aux orientations du SCOT.

-Consommation foncière liée aux équipements en dehors du tissu bâti existant justifiée par l'impossibilité de localiser ces équipements au sein du tissu bâti ou par des impératifs de renouvellement urbain

Rappel diagnostic : 8 hectares en extension entre 2020 et 2030

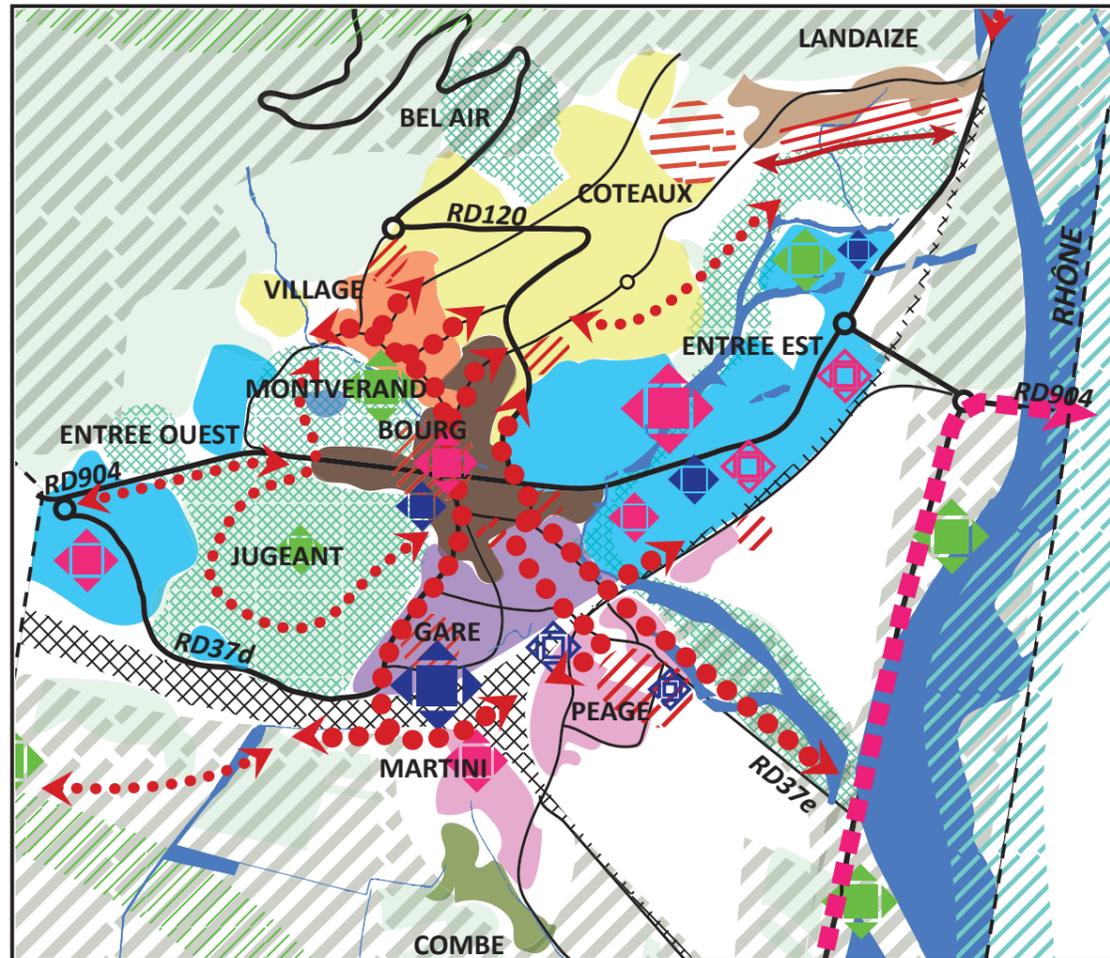
Une forte ambition de limitation de la consommation de l'espace :

-un PADD prévoyant de préserver les jardins dans l'ancien et d'encadrer très fortement la densification spontanée

-un potentiel lié aux dents creuses calculé sans rétention foncière

-un «rattrapage» du retard de logements : 400 logements en 12 ans au lieu de 360.

## 4. Le parti d'aménagement



### > Conforter la centralité du bourg :

-Un développement du bourg dans le cadre d'une requalification des tissus bâtis et d'une mise en valeur des espaces publics :

- o Accueil de fonctions urbaines variées, confortement des linéaires commerciaux, orientation prioritaire des activités commerciales et de services vers le centre bourg.
- o Préservation des espaces de jardin et de cour, requalification du bâti existant et constructions nouvelles au niveau des fronts bâtis existants. Attention particulière sur la qualité des façades et des constructions visibles depuis la rue.

o Deux sites d'aménagement principaux :

- . Secteur place Louis Mathieu, mairie et clos Poncet : requalification d'espaces publics, du bâti, restauration du clos Poncet.

- . Aménagement global du bâtiment de la poste et du parking attenant afin de constituer une véritable place de ville. Mutation du stade du Colombier inscrit comme perspective. Préservation des jardins de part et d'autre du ruisseau du Jourdan.

- o Déviation d'une partie du flux poids lourds du centre bourg par l'agrandissement du passage de la RD992 sous la voie ferrée.

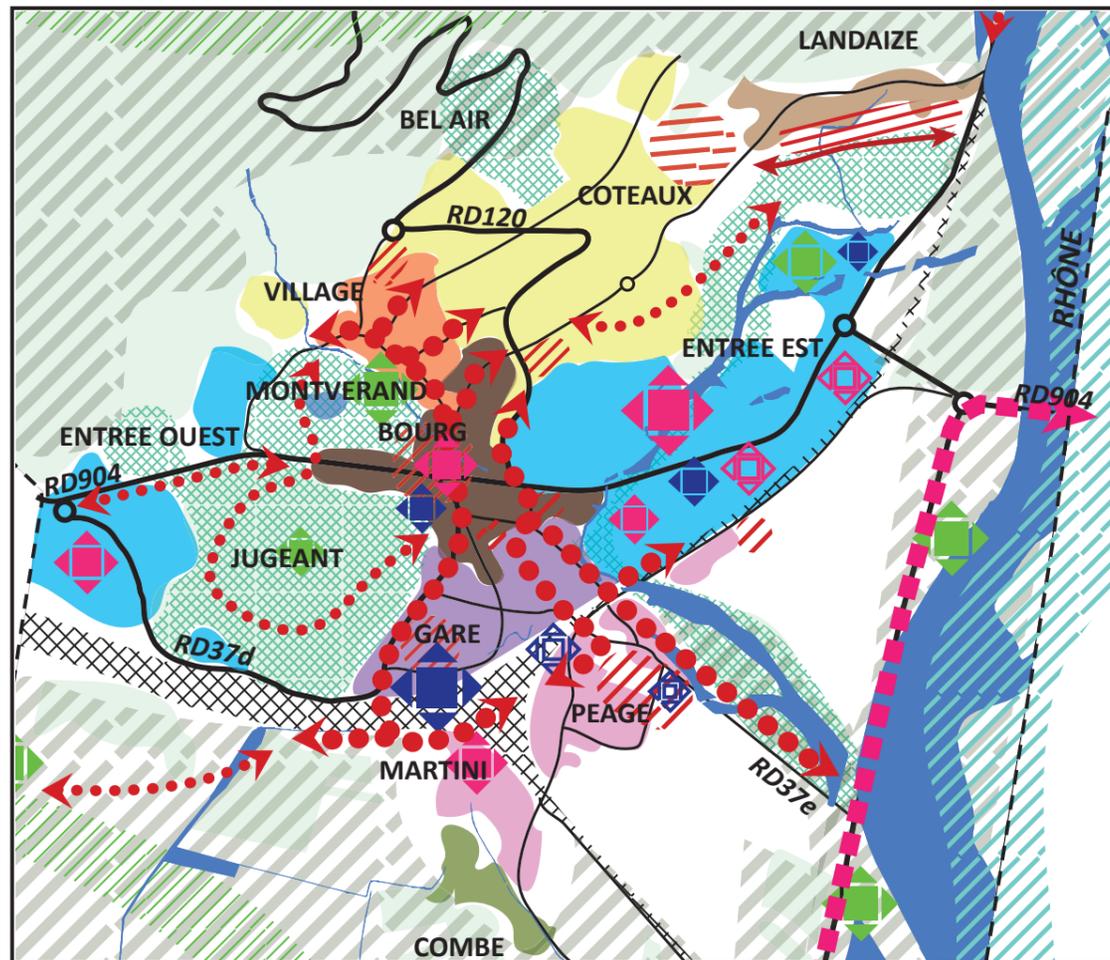


Plan de repérage

#### PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AU SECTEUR DU BOURG

- Renforcer la diversité des fonctions urbaines du bourg, tout en préservant ou requalifiant le bâti, les espaces verts, les voiries et les places
- Sites d'aménagement principaux
- Axe de projet
- Equipements structurants existants
- Sites d'activités économiques existants
- Sites d'attractivité touristique
- Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
- Surfaces en eau et cours d'eau
- Liaison modes doux à conforter ou à créer

## 4. Le parti d'aménagement



### PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AU SECTEUR DU VILLAGE

-  Conforter les tissus villageois : prendre en compte les volumes et implantations bâtis spécifiques, préserver le patrimoine
-  Sites d'aménagement principaux
-  Axe de projet
-  Sites d'attractivité touristique
-  Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
-  Préservation des espaces de boisements et de bocages
-  Surfaces en eau et cours d'eau
-  Liaison modes doux à conforter ou à créer

> Un développement orienté à l'amont du bourg, au sein d'un site attractif : le village

-Le confortement des volumes bâtis existants ainsi que la réhabilitation et la transformation du bâti existant. L'inscription des constructions nouvelles dans l'environnement villageois.

-La protection des composantes les plus remarquables du patrimoine bâti ainsi que certains espaces verts remarquables à protéger (liste non exhaustive).

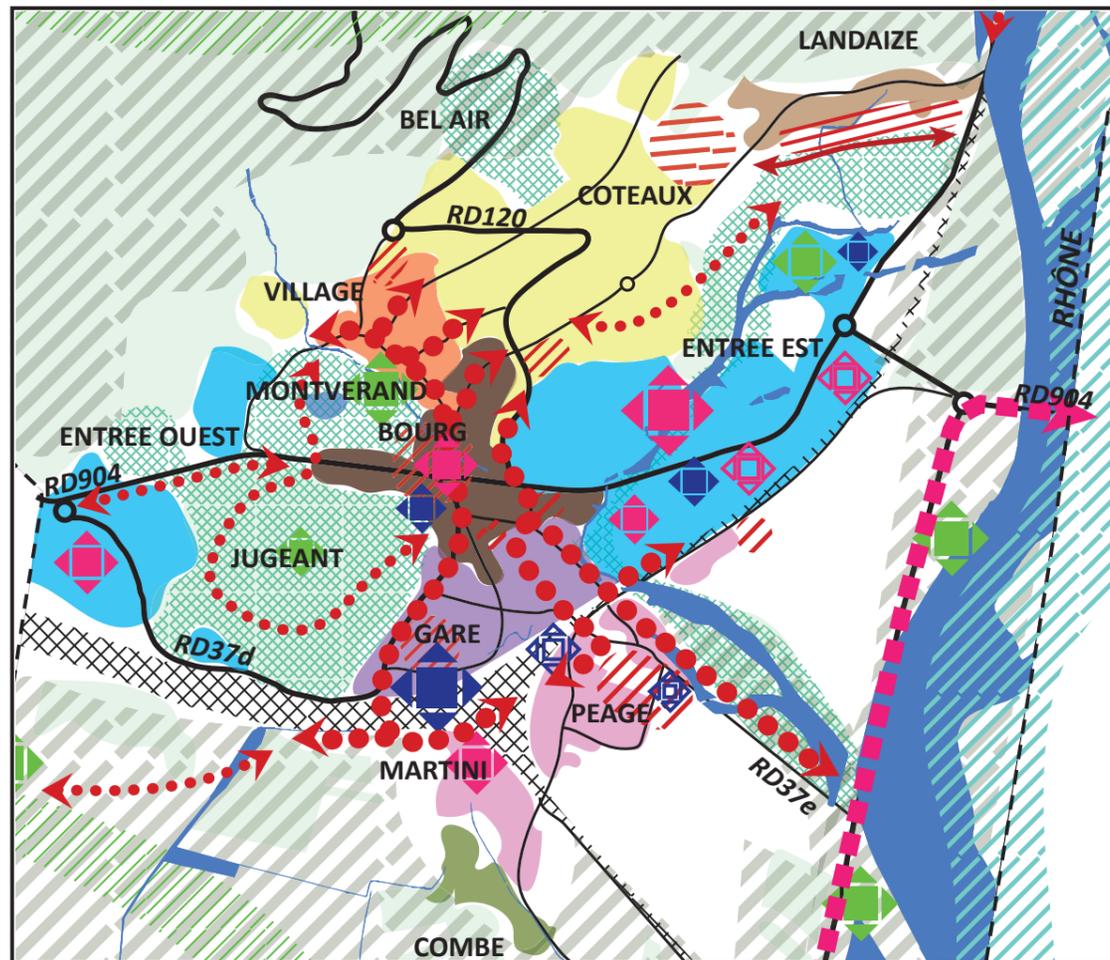
-L'aménagement des rues du village afin de faciliter les liaisons entre les parties «haute»et «basse».

-Le développement du village à l'amont : intégration des volumes bâtis à la pente, cheminements piétons.



Plan de repérage

## 4. Le parti d'aménagement



> Le maintien des composantes qui font l'attractivité des quartiers pavillonnaires des coteaux :

- Préservation des alignements bâtis existants et évitement du morcellement pavillonnaire.
- Opération spécifique au niveau du site de l'ancienne école.
- Préservation des vignes des coteaux.
- Extension en direction de Landaize ainsi qu'en frange sud du hameau, avec création d'une nouvelle voie d'accès depuis la RD992. Maintien d'une coupure verte avec l'entrée de ville. Liaison piétonne en direction des Taccons.
- Prise en compte des composantes patrimoniales et de l'environnement agro-naturel du quartier de Landaize.

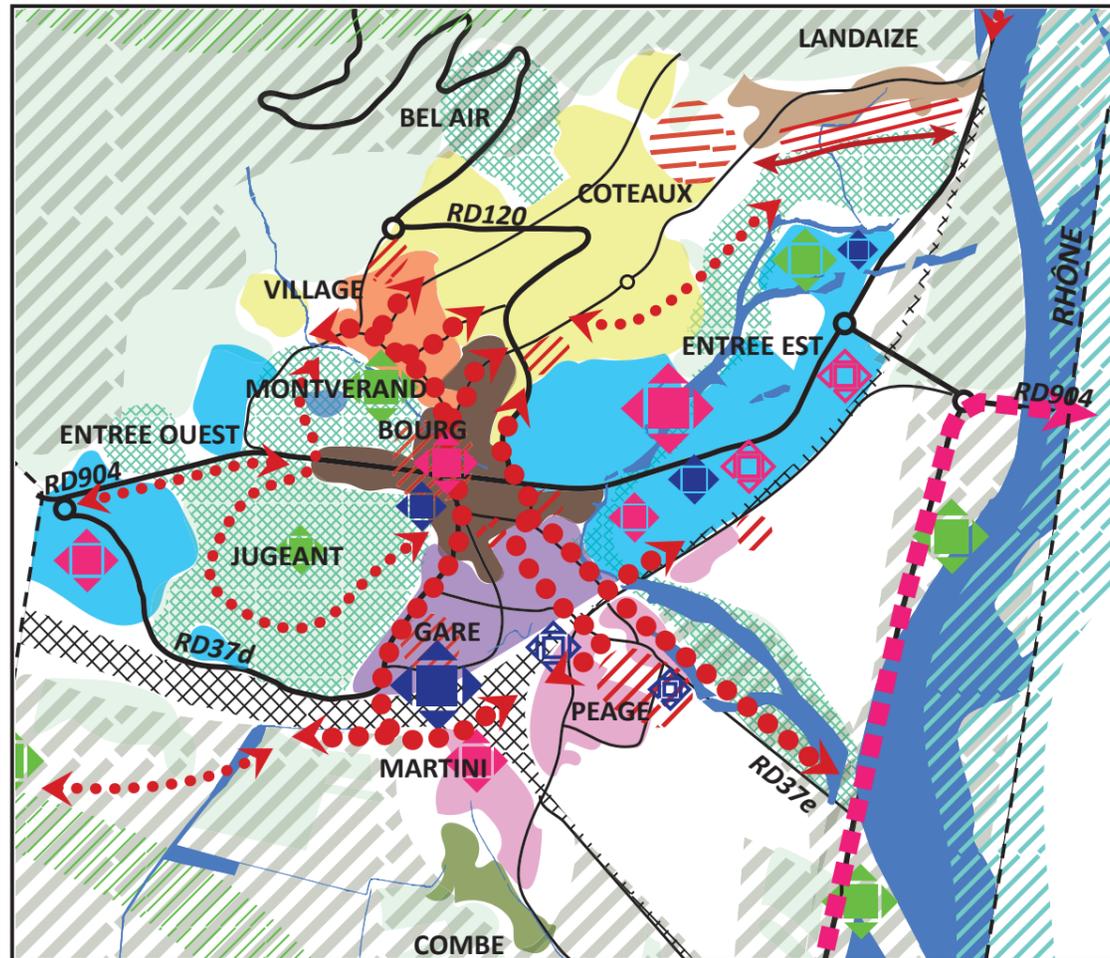
**PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AU SECTEUR DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES DES COTEAUX**

	Conforter les quartiers pavillonnaires de coteaux et les éléments de leur attractivité (vues, jardins)
	Conserver les caractéristiques du patrimoine au sein du hameau de Landaize, tout en respectant les règles liées aux risques naturels
	Sites d'aménagement principaux
	Axe de projet
	Préservation des espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels
	Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
	Préservation des espaces de boisements et de bocages
	Surfaces en eau et cours d'eau
	Voie à créer
	Liaison modes doux à conforter ou à créer



Plan de repérage

## 4. Le parti d'aménagement



> Le développement du quartier de la Gare et la requalification des quartiers situés entre la RD904 et la voie ferrée :

-Deux axes de projet forts de requalification et de mise en valeur :

o Axe n°1 : liaison entre la gare et la place Louis Mathieu avec requalification voirie et prolongement de la passerelle pour enjamber l'ensemble des voies ferrées.

o Axe n°2 : liaison à dominante modes doux entre la rue du Stade et le quartier du Péage. Actions fortes de restructuration de la voirie et franchissement de la voie ferrée par deux passerelles modes doux.

-Nouveau quartier à proximité de la gare à valoriser dans son potentiel et en s'inspirant des typologies bâties variées environnantes.

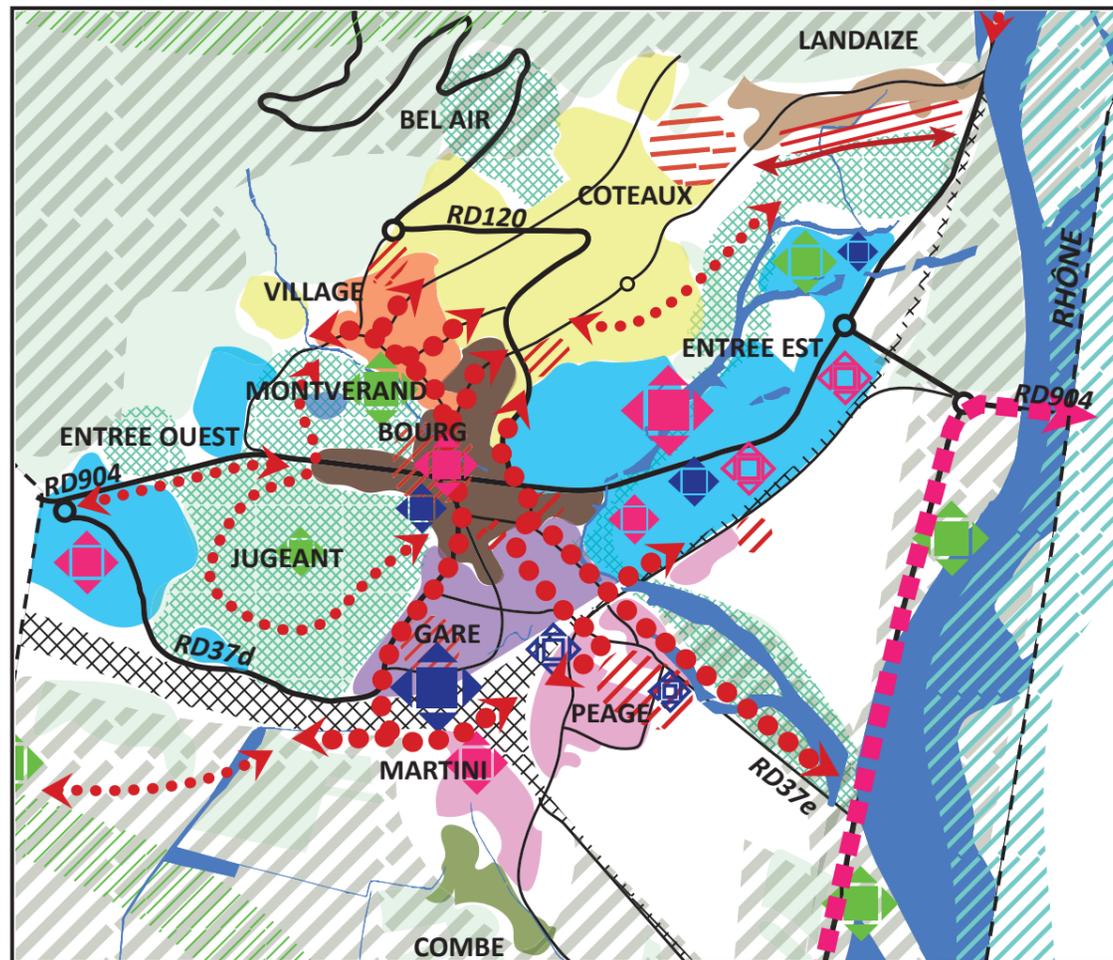
-Qualité des cheminements au sein du quartier de la gare.



Plan de repérage

PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AU SECTEUR DE LA GARE	
	Développer le quartier de la gare en valorisant «l'atout gare» et en s'inspirant de la spécificité de son tissu bâti
	Sites d'aménagement principaux
	Axe de projet
	Equipements structurants existants
	Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
	Surfaces en eau et cours d'eau
	Emprise ferroviaire : composante identitaire à valoriser et coupure du territoire à résorber
	Liaison modes doux à conforter ou à créer

## 4. Le parti d'aménagement



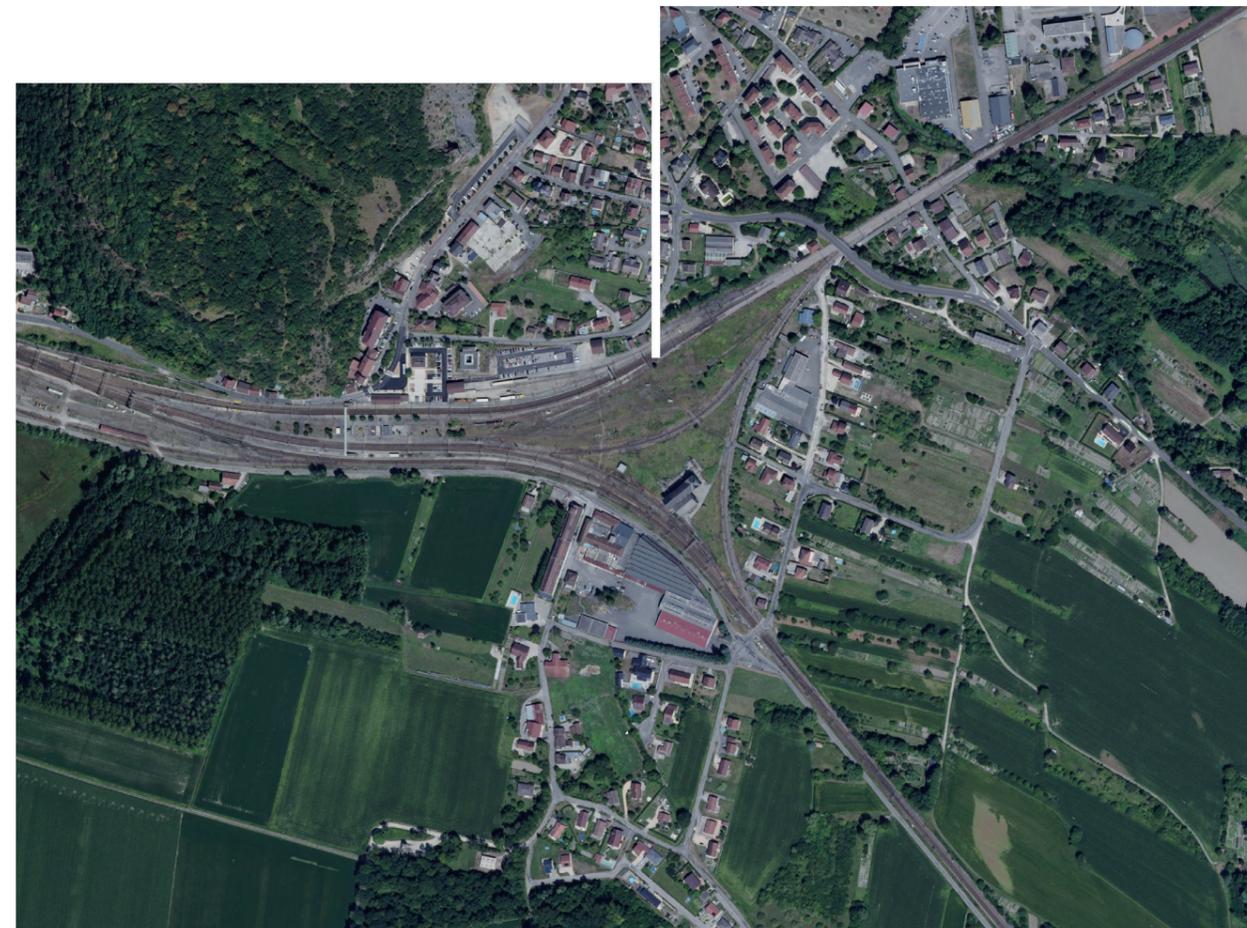
> Quartier Péage-Martini à développer en étant davantage relié au quartier de la Gare :

-Développement conditionné par une véritable connexion modes doux avec le reste du bourg.

-Densités adaptées au site et valorisation du lien avec l'environnement agro-naturel : jardins ouvriers, abords du ruisseau Jourdan, liaison vers le Rhône.

-Renforcement de la gare et restructuration des quartiers gare/Péage/Martini :

- o Création d'un second quai avec liaison piétonne vers le premier quai de gare.
- o Prolongement de la passerelle de la gare jusqu'à la rue du Pont Noir.

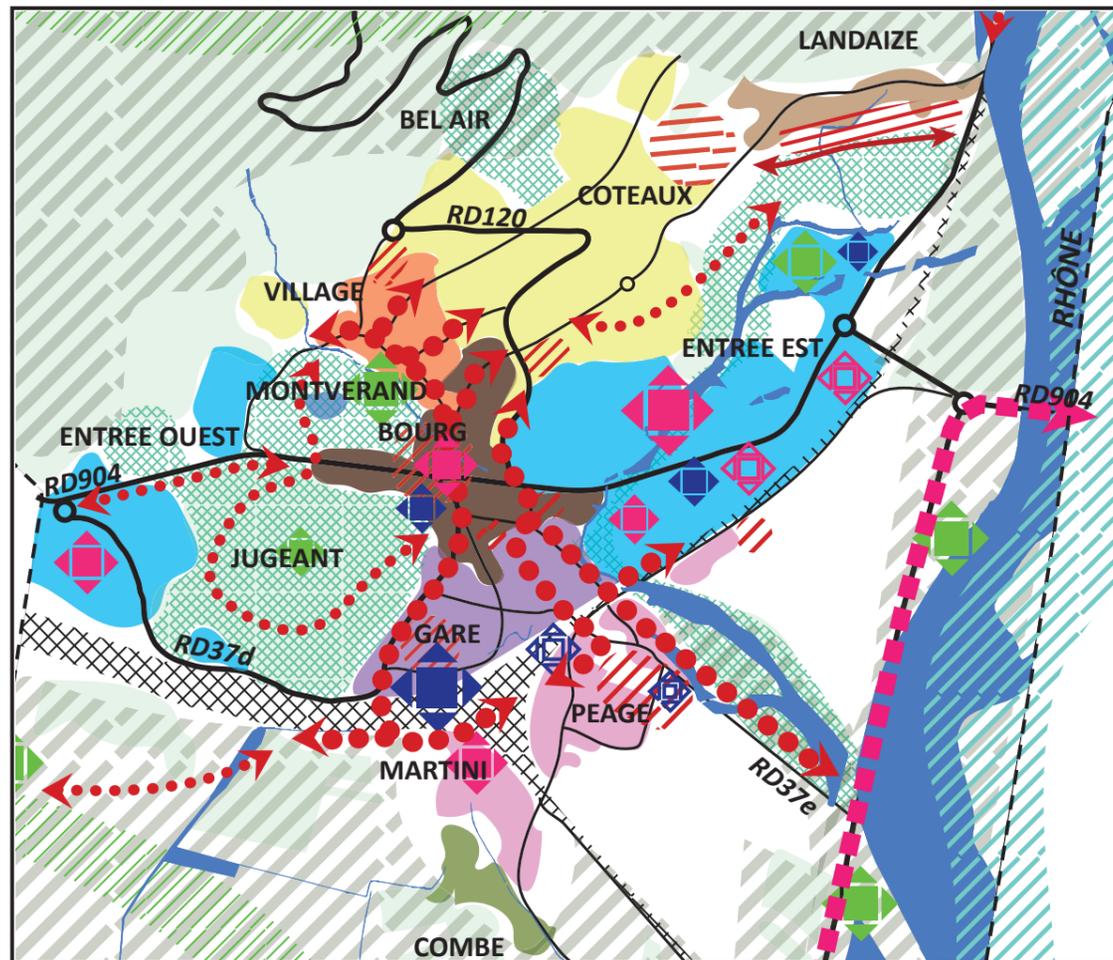


Plan de repérage

### PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AU SECTEUR PEAGE-MARTINI

- Développer et «raccrocher» Le Péage et Martini au quartier de la Gare par un bâti plus diversifié et valoriser l'environnement agro-naturel
- Sites d'aménagement principaux
- Axe de projet
- Equipements structurants existants ou à créer
- Sites d'activités économiques existants
- Préservation des espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels, dont les zones humides de la plaine du Rhône et du marais de Lavours
- Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
- Préservation des espaces de boisements et de bocages
- Surfaces en eau et cours d'eau
- Emprise ferroviaire : composante identitaire à valoriser et coupure du territoire à résorber
- Liaison modes doux à conforter ou à créer

## 4. Le parti d'aménagement



Plan de repérage

**PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AUX ENTREEES DE VILLE**

	Entrées de ville : valoriser leurs fonctions économiques, de services et de loisirs (limiter l'habitat) en intégrant un volet paysager à cette démarche
	Axe de projet
	Equipements structurants existants ou à créer
	Sites d'activités économiques existants ou à créer
	Sites d'attractivité touristique
	Préservation des espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels, dont les zones humides de la plaine du Rhône et du marais de Lavours
	Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
	Préservation des espaces de boisements et de bocages
	Surfaces en eau et cours d'eau
	Emprise ferroviaire : composante identitaire à valoriser et coupure du territoire à résorber
	Liaison modes doux à conforter ou à créer



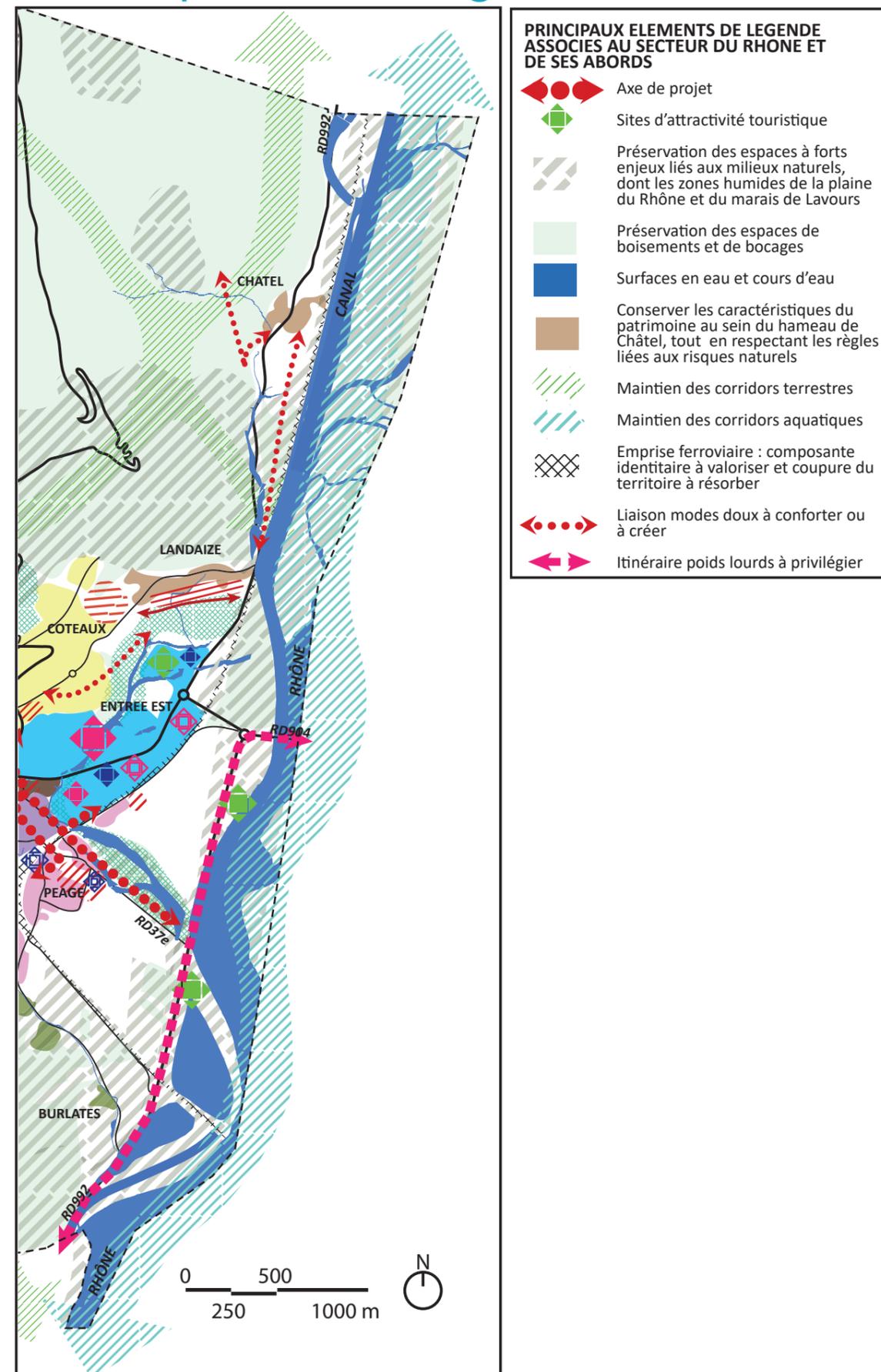
Plan de repérage

> La requalification des entrées principales et la valorisation de leurs fonctions économiques, de services et de loisirs :

- Entrée par la RD904 à l'Ouest :
  - o Prise en compte de la voie ferrée, composante identitaire forte.
  - o Conservation de l'homogénéité des fonctions urbaines.
  - o Véritable liaison piétonne entre le bourg et la zone d'activités en limite de Béon
  - o Maintien des composantes fortes du paysage : préservation et valorisation des sites de Montvérand et du Mont Jugeant. Circuit modes doux entre les deux sites.

- Entrée par la RD904 à l'Est :
  - o Relative homogénéité des fonctions urbaines à conserver.
  - o Maintien de la coupure verte avec Landaize.
  - o Liaisons douces à développer entre la base de loisirs et le centre-bourg.
  - o Conservation des marqueurs forts du paysage d'entrée de ville : industrie, végétation, soin apporté aux carrefours stratégiques, abords du Jourdan.

## 4. Le parti d'aménagement



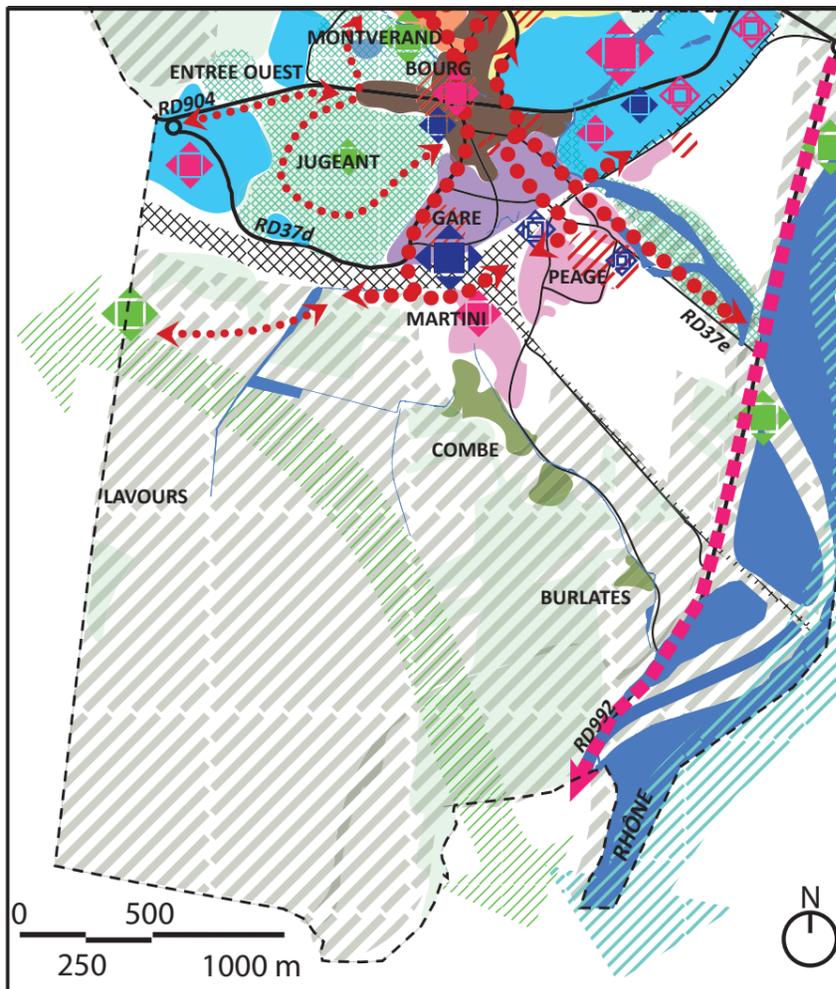
### > Le Rhône et ses abords : un environnement naturel à préserver :

- L'objectif de la commune est de renforcer les liens entre la ville et le fleuve :
  - o Protection de l'entité naturelle du fleuve et préservation des champs d'expansion des crues du fleuve et de ses affluents.
  - o Urbanisation limitée au tissu bâti existant au hameau de Châtel et dans le respect des conditions de mise en conformité de l'assainissement.
  - o Protection d'un patrimoine important et d'un environnement naturel très riche.
  - o Plus grande accessibilité de la zone du fleuve : liaison modes doux entre Châtel et le bourg, entre Rica et Péage.
  - o Prise en compte du périmètre autorisé de la carrière GraviRhône.



Plan de repérage

## 4. Le parti d'aménagement



### > La plaine : une entité à protéger dans sa double dimension agricole et environnementale

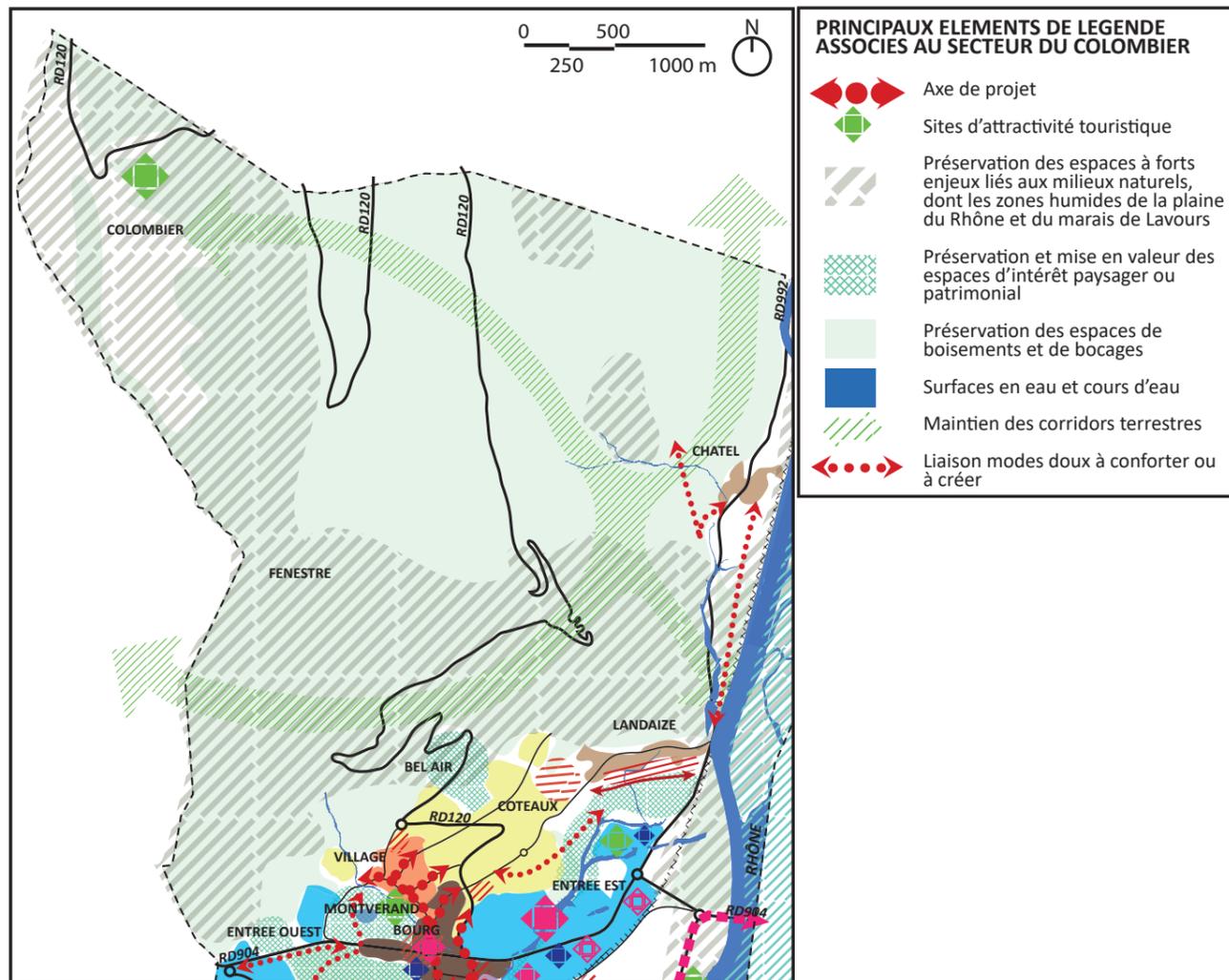
-L'objectif de la commune est de pérenniser ce site stratégique sur les plans de l'environnement et de l'agriculture :

- o La plaine doit conserver sa vocation écologique majeure tout en étant mise en valeur par l'agriculture.
- o L'extension de l'urbanisation se limitera au secteur du Péage tout en tenant compte des impacts agricoles.
- o Protection de l'intégralité des zones humides.
- o Développement des liaisons douces dans la plaine agricole.
- o Pas de création de surfaces d'activités économiques.
- o Urbanisation très réduite aux hameaux de La Combe et des Burlattes en cohérence avec leur environnement agro-naturel de grande qualité.



*Plan de repérage*

## 4. Le parti d'aménagement



### > Le Colombier : un site remarquable à valoriser

-L'objectif de la commune est une double démarche de protection et de valorisation touristique :

- o Préservation des prairies, pelouses sèches et versants du Colombier.
- o Maintien des milieux ouverts correspondant aux alpages du Colombier : poursuite de l'activité d'élevage saisonnier.
- o Potentiel pour une activité commerciale à proximité des bâtiments d'alpages.
- o Valorisation des échappées visuelles remarquables à l'image de ce qui a été fait pour le belvédère du Fenestrez.