Vienne Condrieu Agglomération

COMMUNE DE ST ROMAIN EN GIER

Révision du PLU

REUNION PUBLIQUE

Présentation de la procédure de révision et des enjeux du territoire

1er juillet 2021

CESAME AUA
ÉTUDES & CONSEIL EN ENVIRONNEMENT

Sommaire de la présentation

I. La procédure du PLU
   I. Qu'est-ce qu'un PLU ?
   II. Le contexte législatif
   III. Le contexte réglementaire local

II. Les enjeux du territoire
   I. Territoire et environnement
   II. Les activités humaines
   III. Evolution urbaine et fonctionnement

I. La procédure du PLU

I. Qu’est-ce qu’un PLU ?

II. Le contexte législatif

III. Le contexte réglementaire local

II. Les enjeux du territoire

I. Territoire et environnement

II. Les activités humaines

III. Evolution urbaine et fonctionnement

Qu'est-ce qu'un PLU ?

RAPPORT DE PRESENTATION	Diagnostic territorial + Justification du projet
P.A.D.D.	Définition des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	Définition des actions et opérations d'aménagement
REGLEMENT PLAN DE ZONAGE	Traduction réglementaire et graphique
ANNEXES	Information sur les outils et les contraintes

Saint-Romain-en-Gier dispose déjà d'un PLU approuvé en 2009.

I. La procédure du PLU

I. Qu’est-ce qu’un PLU ?

II. Le contexte législatif

III. Le contexte réglementaire local

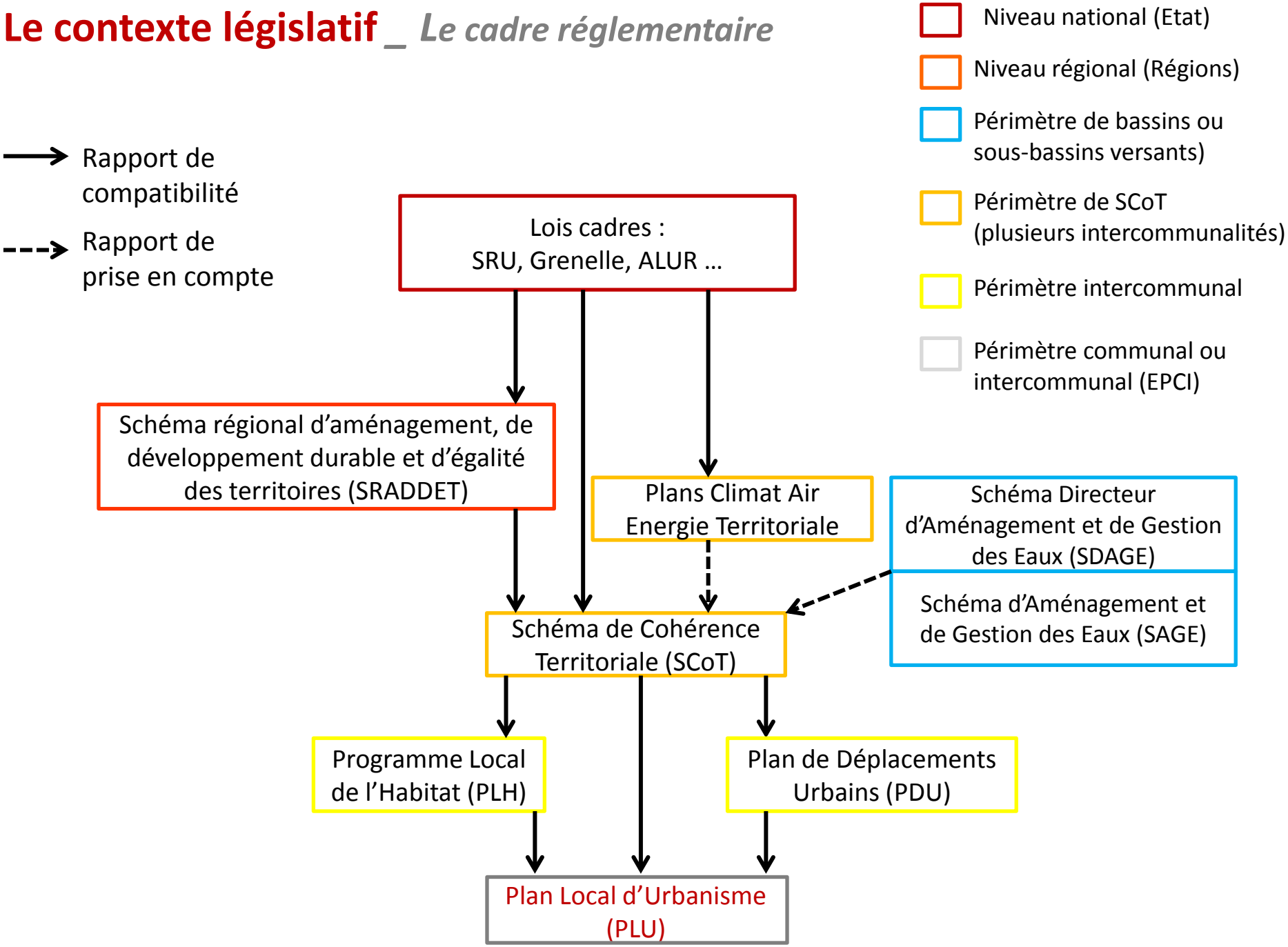
II. Les enjeux du territoire

I. Territoire et environnement

II. Les activités humaines

III. Evolution urbaine et fonctionnement

Le contexte législatif _ *Le cadre réglementaire*



I. La procédure du PLU

I. Qu’est-ce qu’un PLU ?
II. Le contexte législatif
III. **Le contexte réglementaire local**

II. Les enjeux du territoire

I. Territoire et environnement
II. Les activités humaines
III. Evolution urbaine et fonctionnement

Contexte réglementaire – Le SCoT des Rives du Rhône

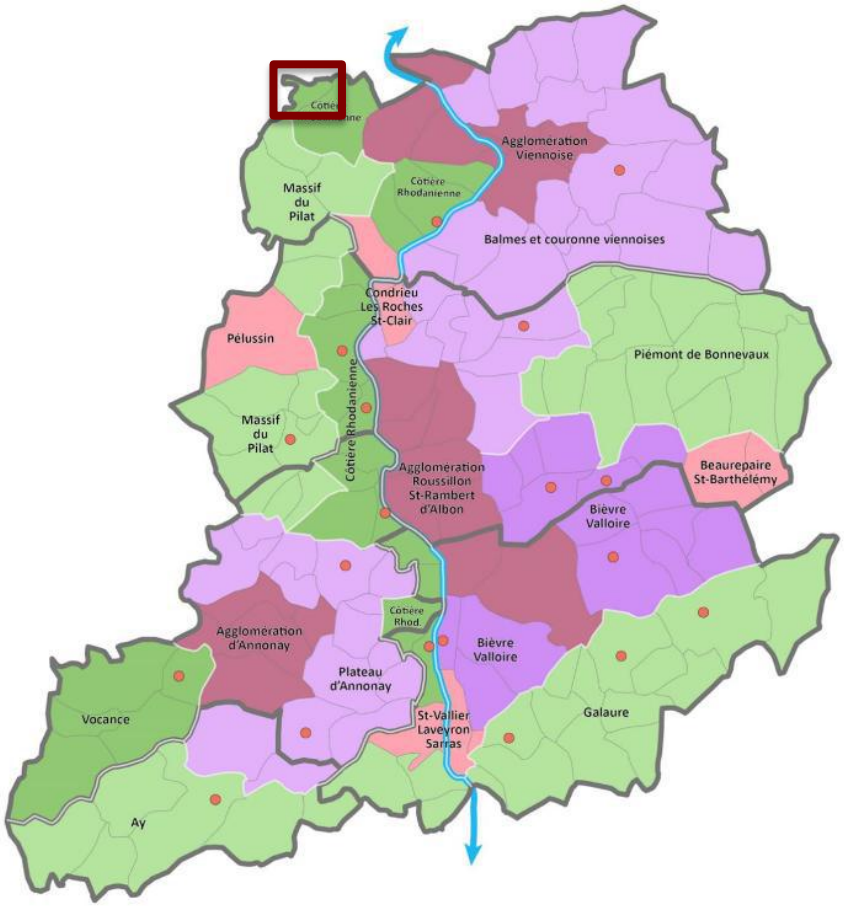
Saint-Romain-en-Gier appartient au 4ème niveau dit des « villages », qui ne sont pas considérés comme des « polarités locales ».

Pour ces villages, le SCoT demande :

- **une production maximum de 4 logts/an/1000 habitants,**
- **10% minimum de logements créés sans consommation de foncier,**
- **Une densité minimale de 15 logts/ha.**

Cela représente un ryhtme maximal de 2,3 logements/an ou **23 logements sur les 10 années de durée de vie théorique du PLU (2022-2032) dont 2 à 3 sans consommation foncière et une surface mobilisée maximale de 1,33 ha.**

⇒ ***un rythme proche de ce qui a été réalisé sur les 10 dernières années***



Polarités d'agglomération - 6 logements / an / 1 000 habitants *

Polarités intermédiaires - 6 logements / an / 1 000 habitants *

Polarités locales - 6 logements / an / 1 000 habitants **

Villages - 5,5 logements / an / 1 000 habitants **

Villages - 4 logements / an / 1 000 habitants **

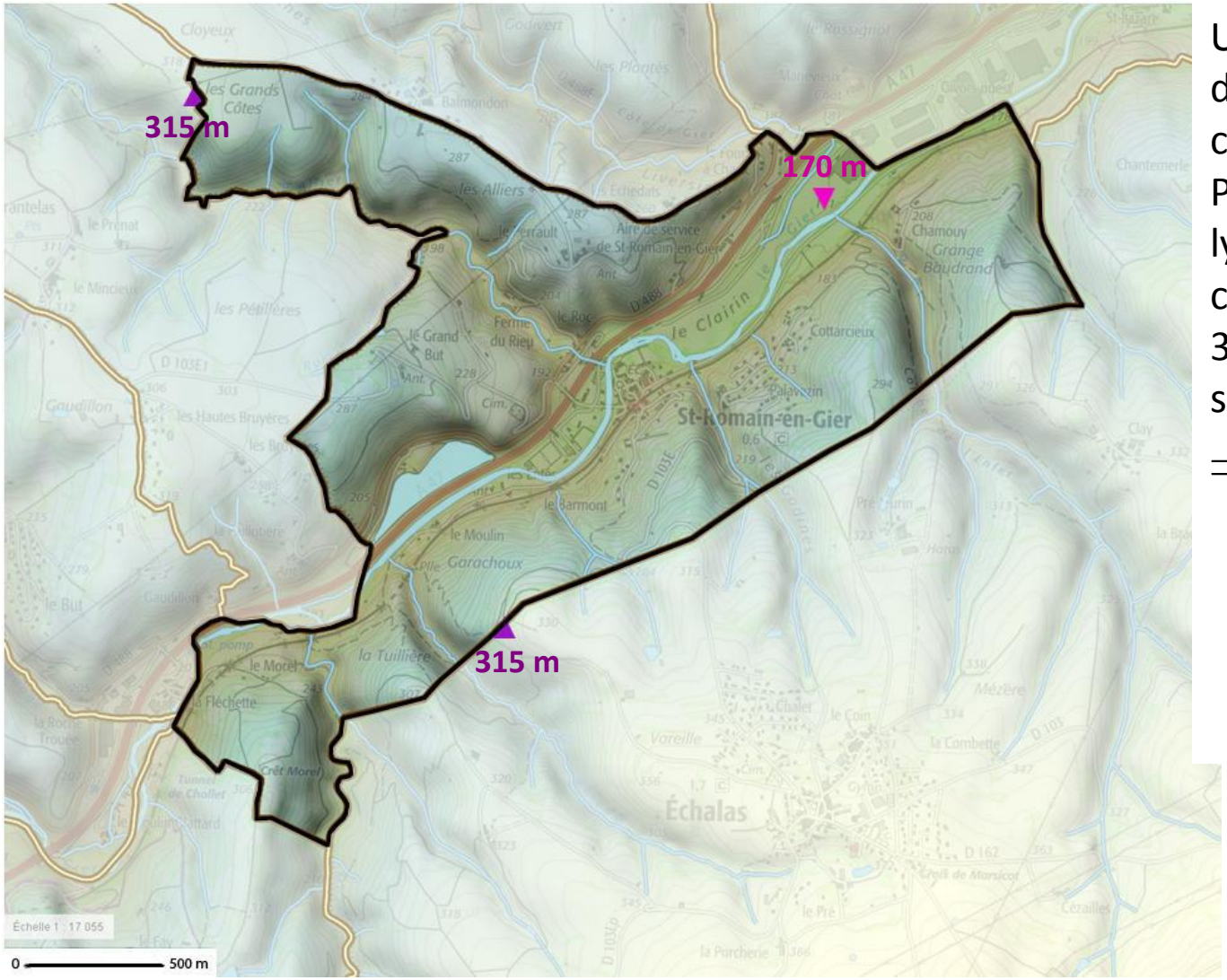
** Objectifs maximum

SCoT Rives du Rhône

I. La procédure du PLU
   I. Qu’est-ce qu’un PLU ?
   II. Le contexte législatif
   III. Le contexte réglementaire local

II. Les enjeux du territoire
   I. Territoire et environnement
   II. Les activités humaines
   III. Evolution urbaine et fonctionnement

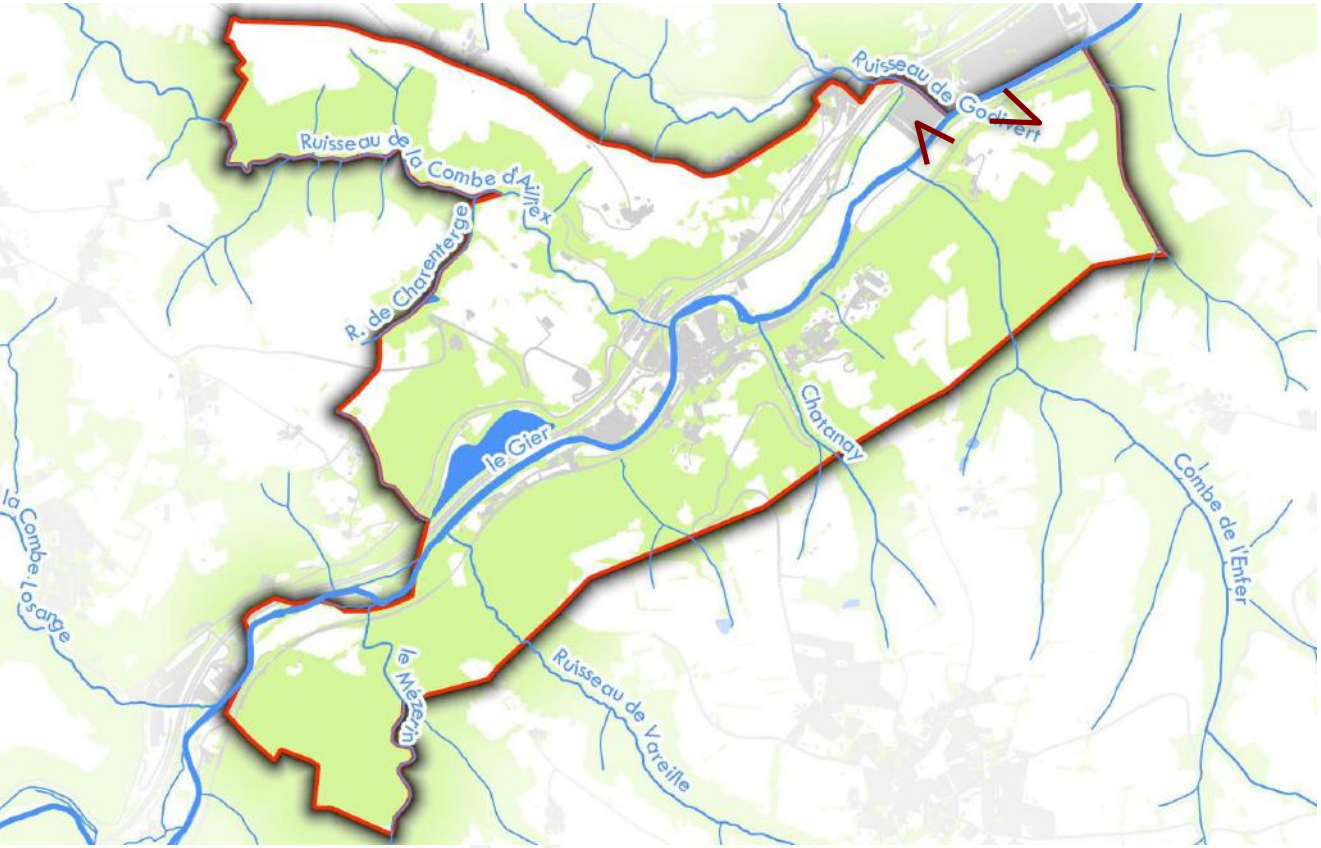
Le socle naturel - *Topographie*



Une commune située dans la vallée du Gier, à cheval entre Massif du Pilat et Monts du lyonnais, à une altitude comprise entre 170 et 315 m, pour une superficie de 405 ha.

⇒ **Peu de différence d'altitude mais de fortes pentes,** en moyenne autour de 18 à 20 % sur les coteaux, parfois davantage

Le socle naturel - *Hydrographie*



Autour du Gier, huit ruisseaux affluents (temporaires ou permanents), venant strier les coteaux du Pilat et du Lyonnais sous la forme de **vallons encaissés** et pour la plupart abondamment boisés.

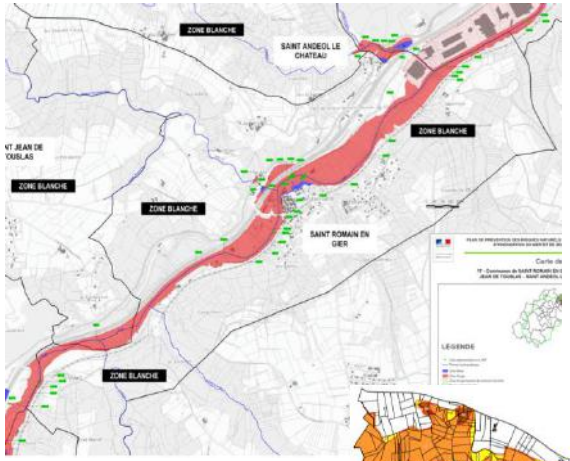
Les risques majeurs – *Données générales*

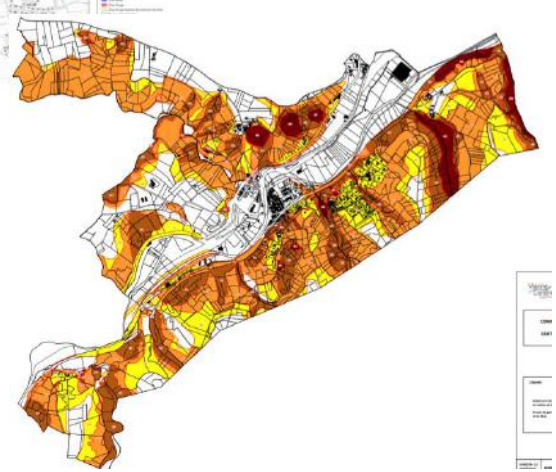
5 risques naturels :

- Inondation
- Mouvements de terrain
- Radon (niveau 3)
- Risque sismique (niveau 2)
- Risque retrait/gonflement des argiles

4 risques technologiques :

- Industriel (plateforme chimique de St-Clair-sur-Rhône)
- Nucléaire (centrale de Saint-Alban – Saint Maurice-l'Exil en Isère)
- Transport de matières dangereuses (A47 + voie ferrée)
- Risque minier





Enjeu

→ **Protéger les populations**

Les nuisances – *Nuisances sonores, pollutions potentielles, …*

Nuisances sonores liées aux infrastructures de transport.

Sites et sols pollués : 5 sites identifiés (source BASIAS / BASOL)

3 antennes et 1 ligne électriques

Enjeu

→ **Limiter l'exposition des populations aux nuisances**

L'environnement – *Les ressources naturelles*

<u>Gisements solaire et éolien :</u>

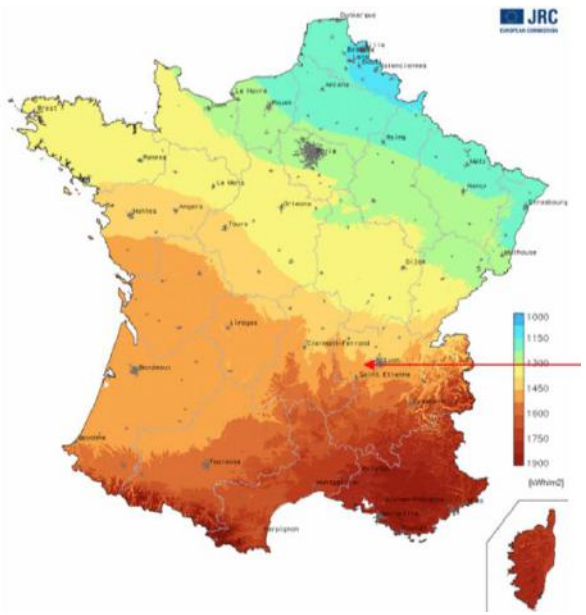
Ensoleillement de 2 002 h / an

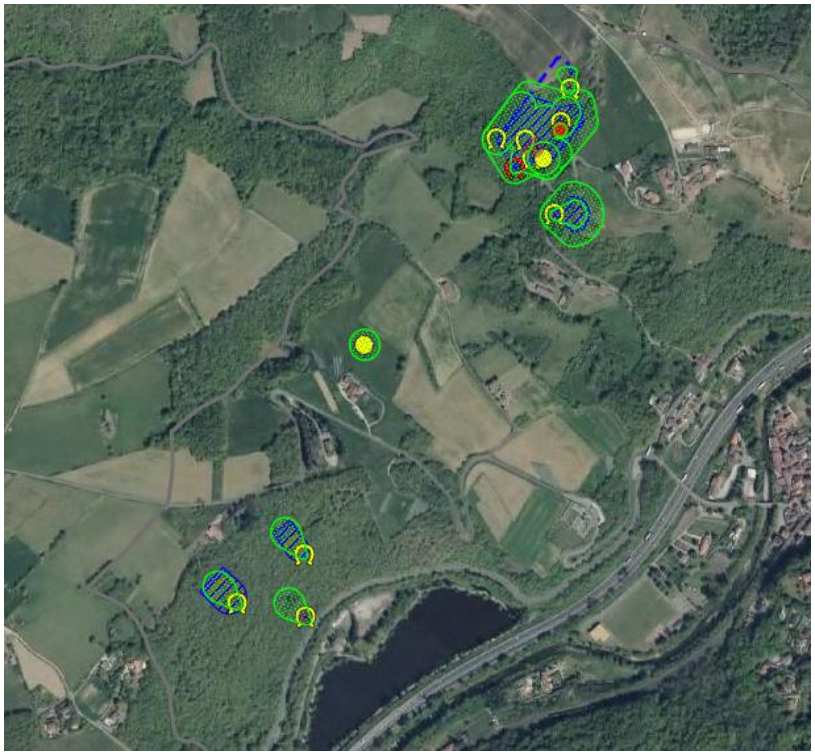
Rayonnement de 1 500 kWh/m^2/an

Bon potentiel solaire

Projet éolien : étude spécifique par projet

➔ **Faciliter le développement des énergies renouvelables**





L'environnement – *Le milieu naturel* - *Zonages existants*

2 ZNIEFF de type I (secteurs remarquables) **:**

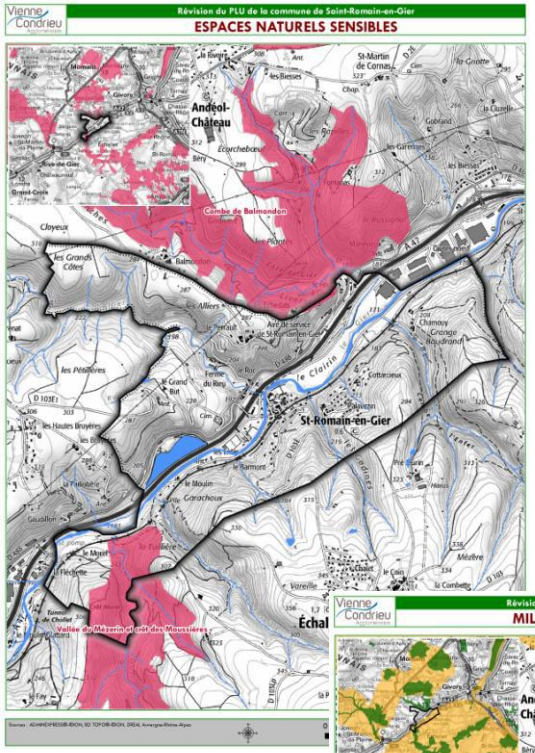
- Vallon du Godivert (2,7 ha)
- Vallée du Mézerin et crêts de Moussière (18 ha)

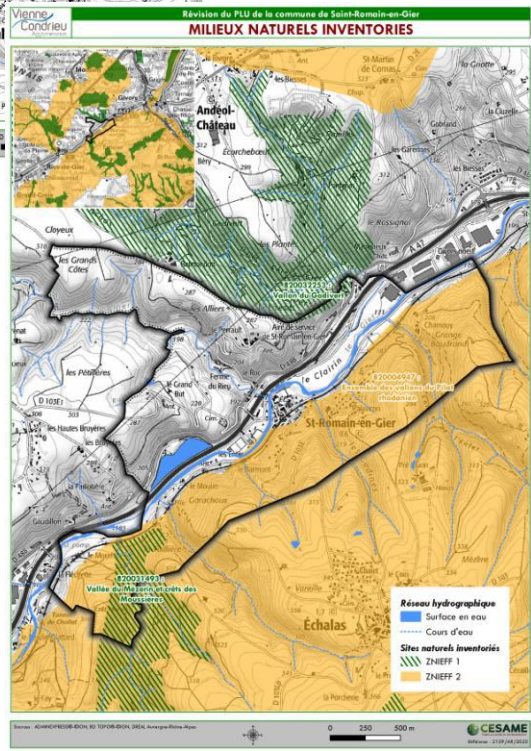
1 ZNIEFF de type II (Grand ensemble fonctionnel) **:**

- Ensemble des vallons du Pilat rhodanien

1 ENS (secteurs remarquables) **+ 1 en bordure**
Géré par le Département.

➔ **Secteurs à protéger dans le document d'urbanisme**

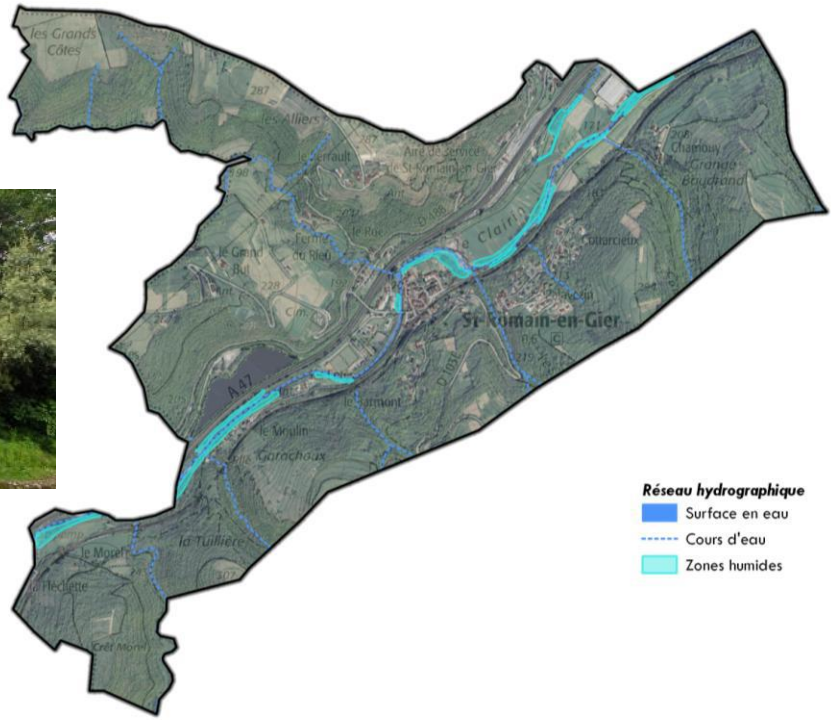




L'environnement – *Le milieu naturel* - *Les zones humides*

2 ensembles :

- les ZH des rives du Gier



- la ZH en bordure de la route de la Démocratie

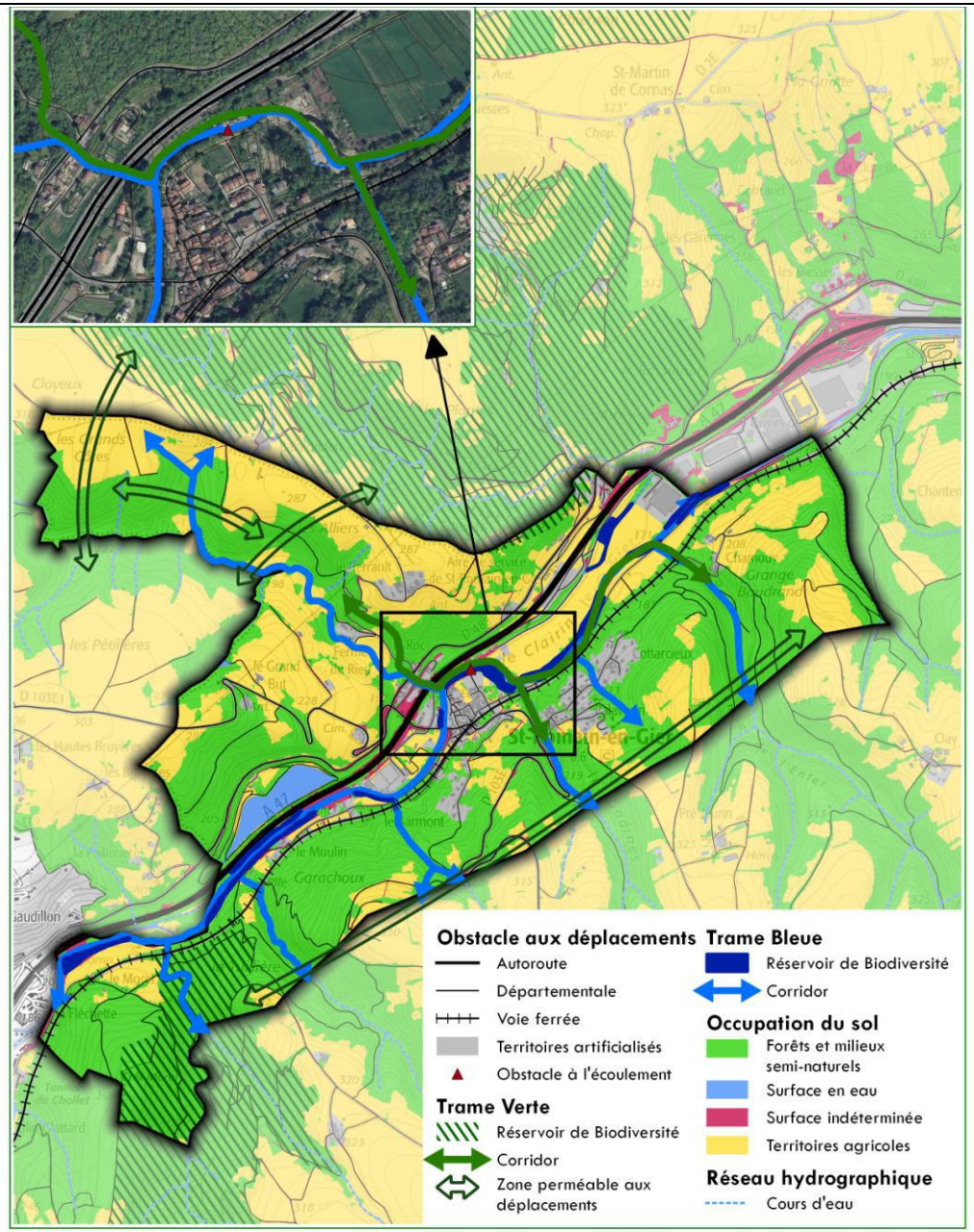
➔ **Milieux à préserver dans le document d'urbanisme**

L'environnement – *Le milieu naturel* - *Les Continuités écologiques*

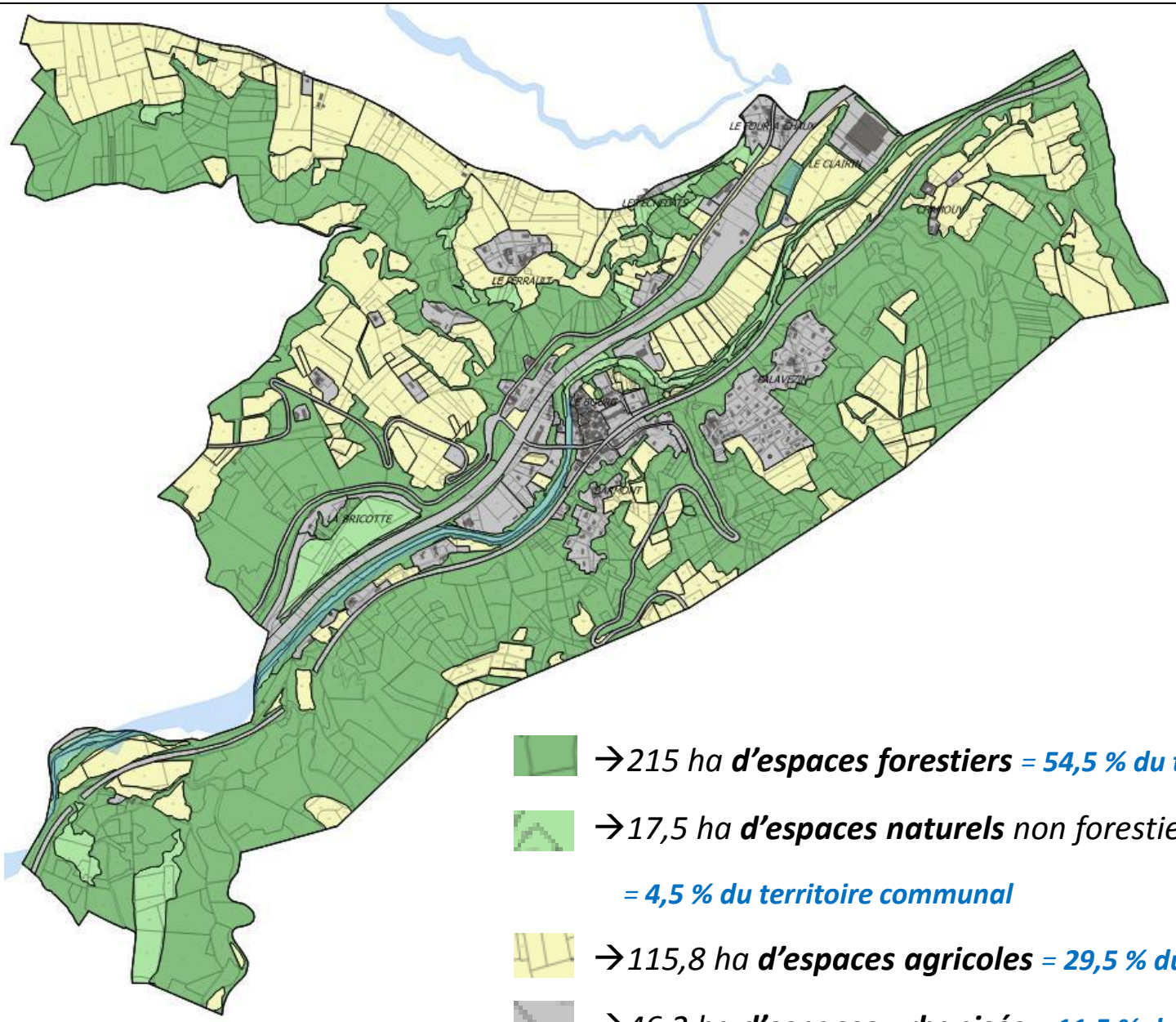
Données existantes à prendre en compte :

- 1 corridor écologique d'enjeu régional entre les Mont du Lyonnais et le Massif du Pilat.
- La Trame Verte et Bleue définie par le PNR du Pilat.
- les corridors identifiés par le SCoT (précision à l'échelle locale).

➔ **Secteurs à protéger dans le document d'urbanisme**



L'occupation du sol



→*215 ha* ***d'espaces forestiers*** *=* ***54,5 % du territoire communal***

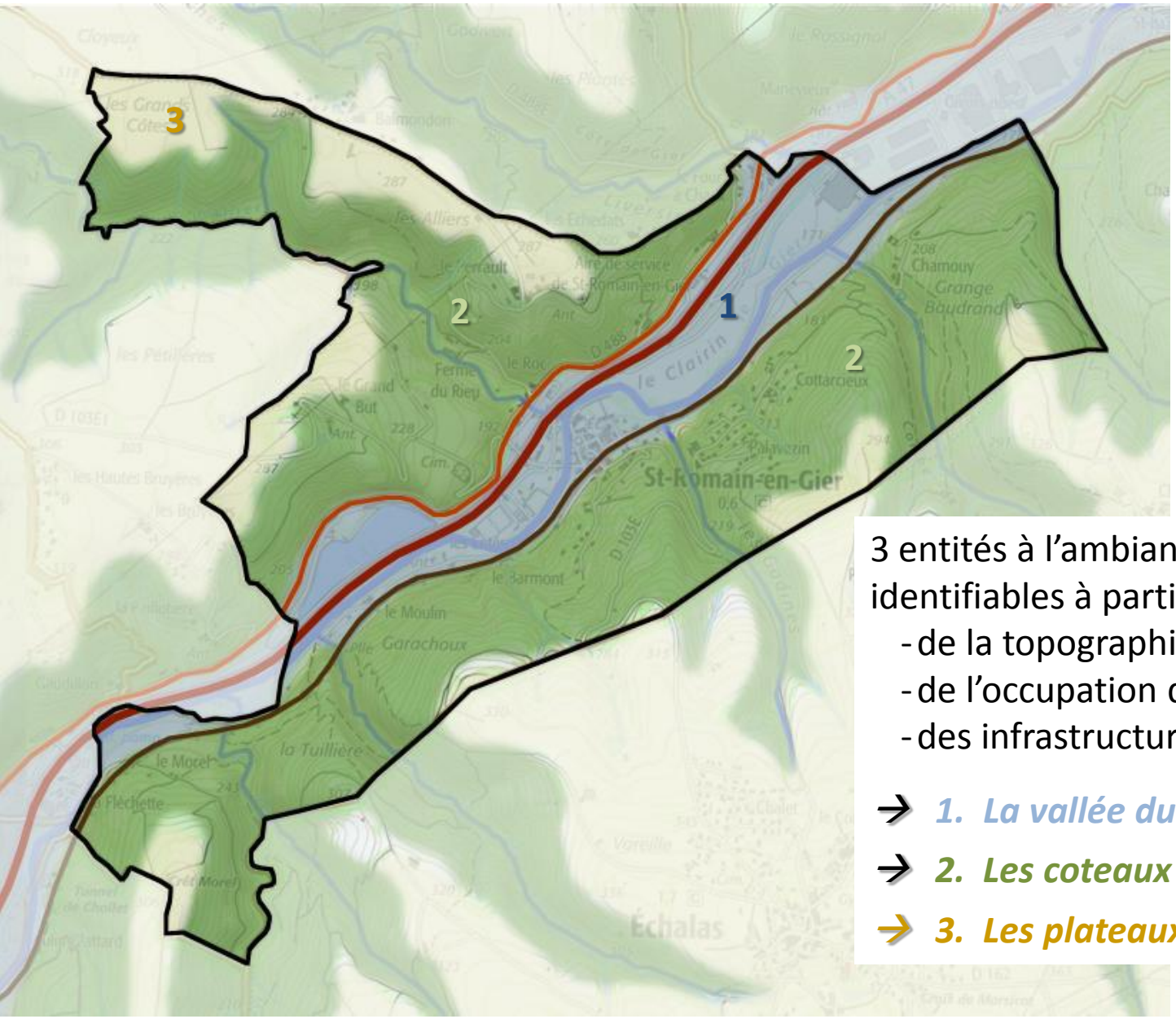
→*17,5 ha* ***d'espaces naturels*** *non forestiers (plan d'eau,…)*

= ***4,5 % du territoire communal***

→*115,8 ha* ***d'espaces agricoles*** *=* ***29,5 % du territoire communal***

→*46,2 ha* ***d'espaces urbanisés*** *=* ***11,5 % du territoire communal***

Le paysage – *Le paysage communal*



3 entités à l'ambiance homogène, identifiables à partir :

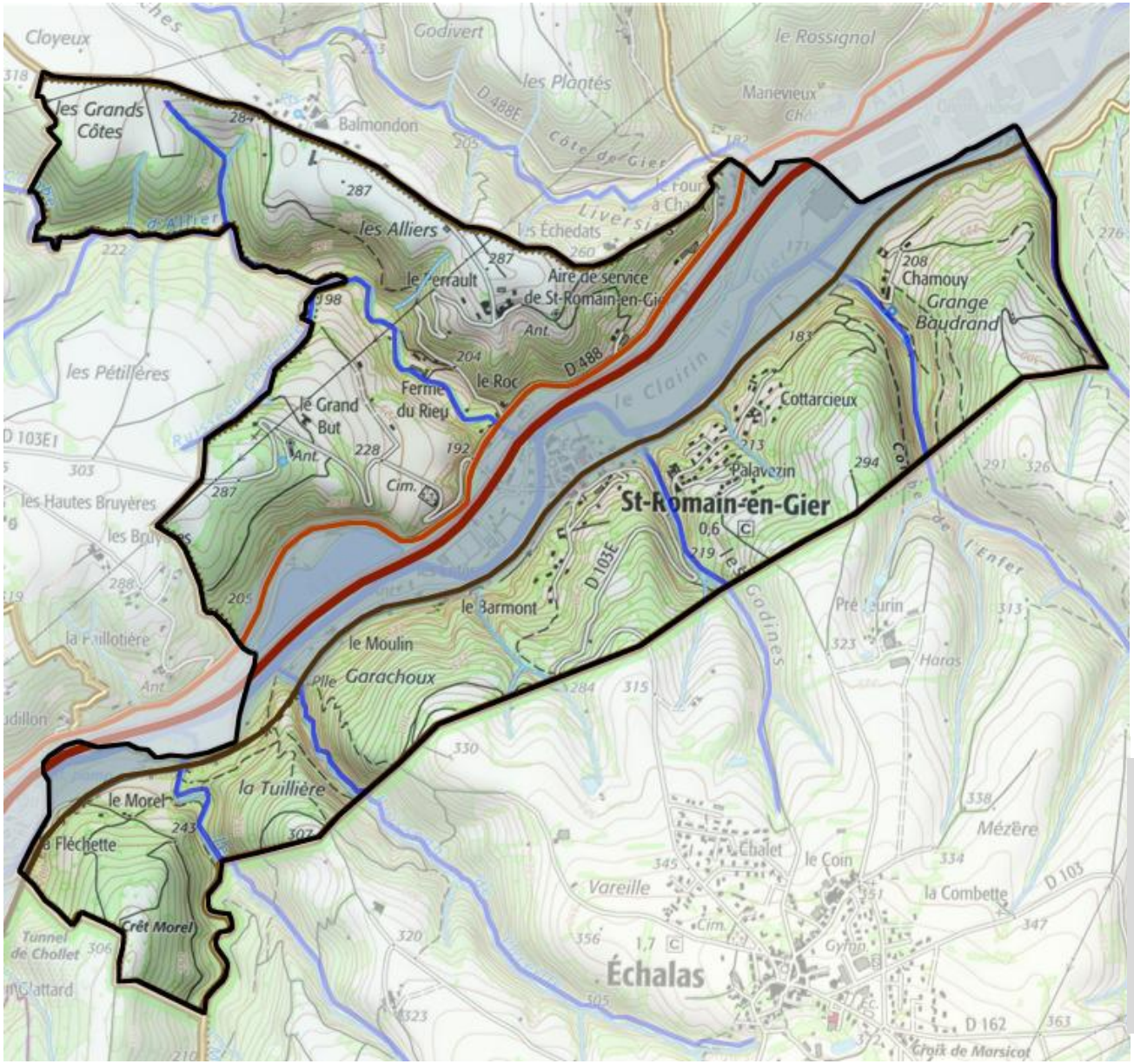
- de la topographie
- de l'occupation du sol
- des infrastructures

→ ***1. La vallée du Gier***

→ ***2. Les coteaux et combes boisées***

→ ***3. Les plateaux bocagers***

Le paysage – *Le paysage communal – La vallée du Gier*



Perception :

Entité **toute en longueur** caractérisée par son **encaissement**.

Présence du **Gier qui serpente en fond de vallée** dont **l'importante ripisylve** masque souvent la vue.

Qualité du front urbain du bourg, bien que peu visible.

Fragilités :

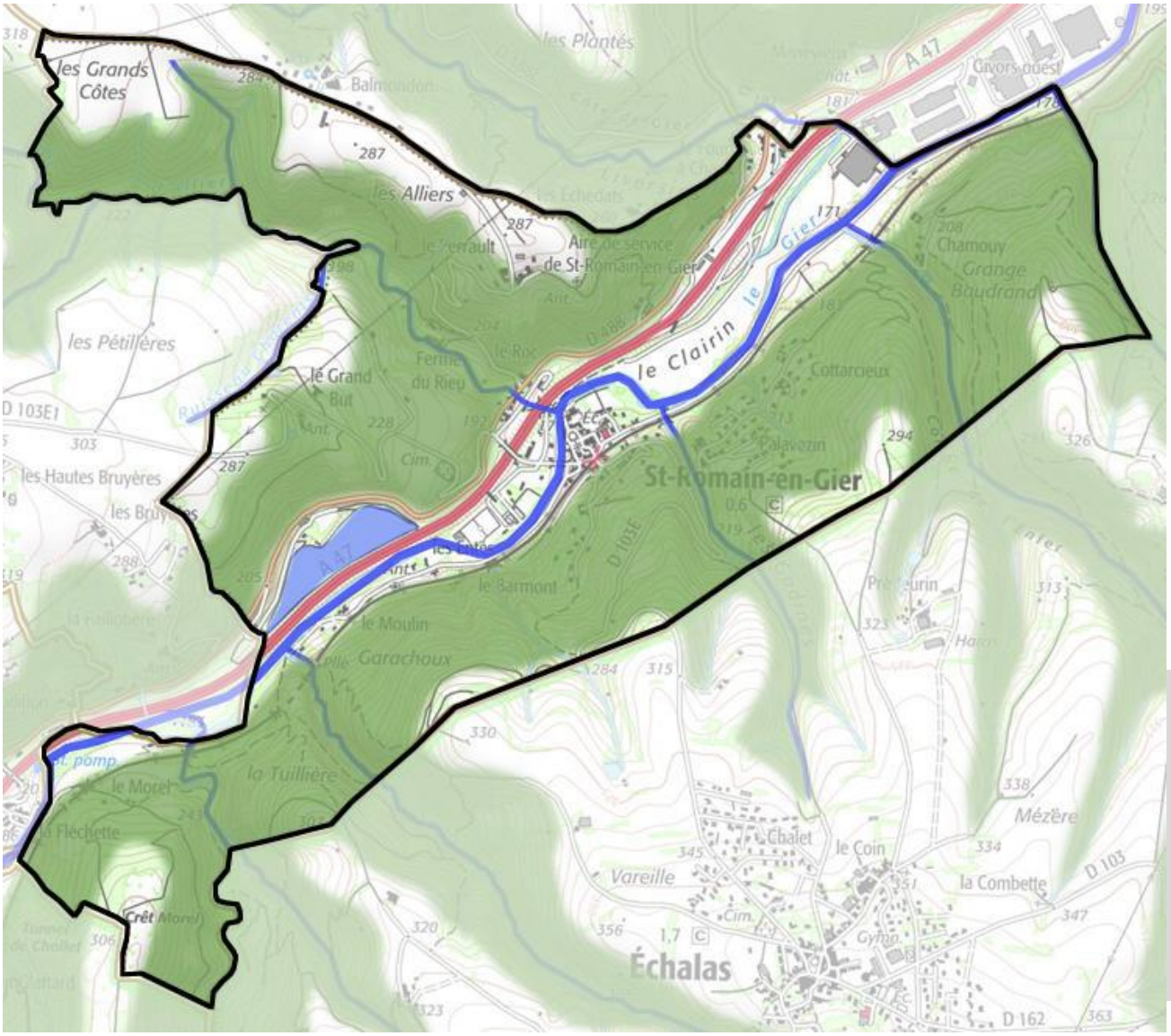
Impact important **des infrastructures** (ex RN et A47 en rive gauche du Gier, voie ferrée en rive droite).

Enjeux

→ **Préservation de la silhouette du bourg**

→ **Limiter l'impact des nouvelles constructions**

Le paysage – *Le paysage communal – Les coteaux*



Perception :

Un **couvert forestier majoritaire**, parsemé de quelques clairières.
De **forts rapports de covisibilité** entre les 2 versants.
Des **vues lointaines** sur les Monts du Pilat et du Lyonnais.

Fragilités :

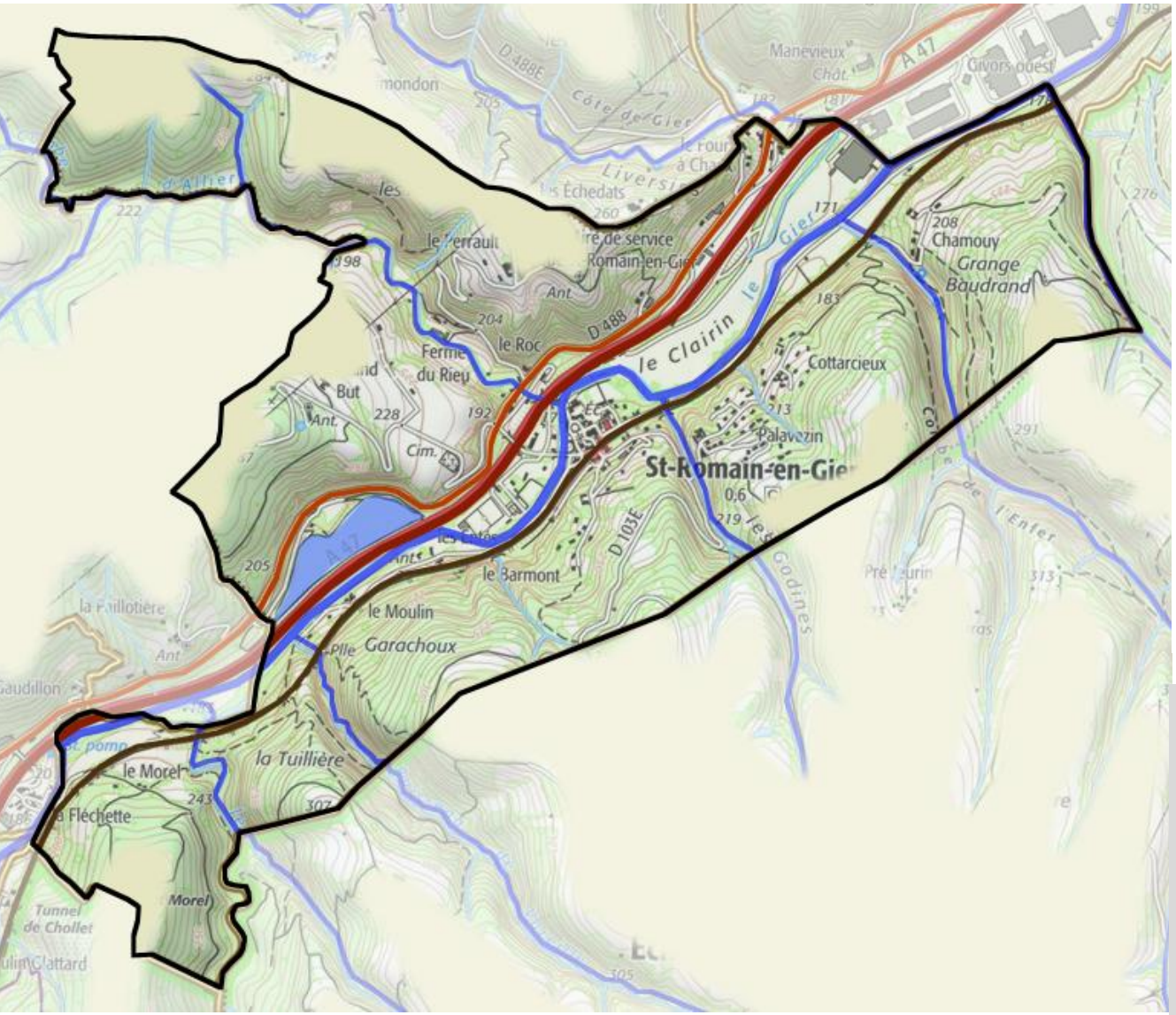
Une **urbanisation pavillonnaire** qui a entrainé un **mitage**, surtout sur le coteau Sud.

Enjeux

→ **Préserver les traces d'urbanisation ancienne**

→ **Assurer une meilleure intégration des constructions et aménagements**

Le paysage – *Le paysage communal* – *Les plateaux agricoles*



Perception :

Un **paysage** peu arboré dominé par l'**agriculture**.
Une **mosaïque agricole**.
Des **vues ouvertes sur le grand paysage** : Monts du Pilat ou du Lyonnais.

Fragilités :

Une **entité préservée**.
Une **forte visibilité des aménagements ou installations** du fait de l'ouverture du paysage.

Enjeux

→ **Préserver les traces d'urbanisation ancienne**

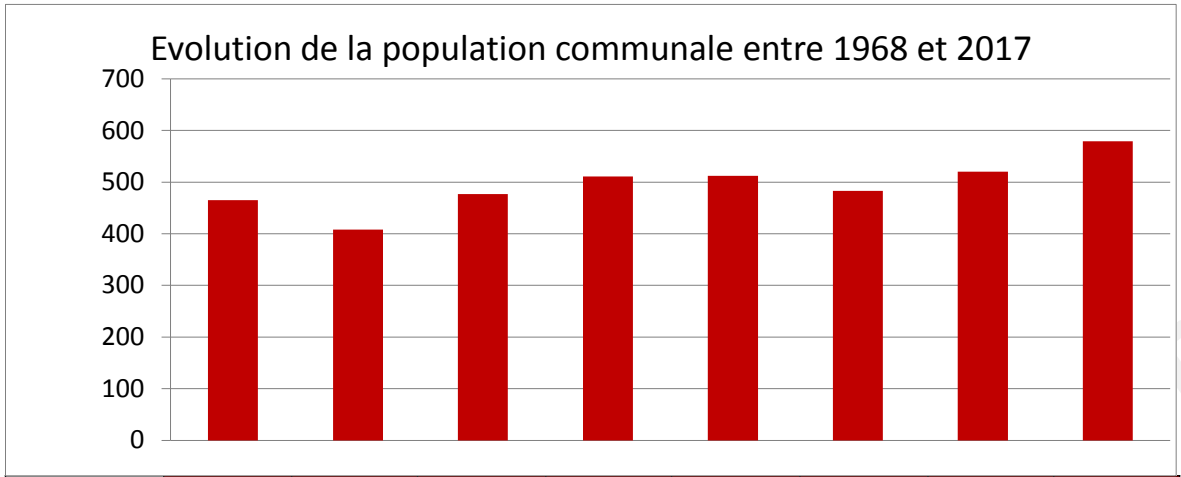
→ **Assurer une bonne intégration des constructions et aménagements**

I. La procédure du PLU
   I. Qu’est-ce qu’un PLU ?
   II. Le contexte législatif
   III. Le contexte réglementaire local

II. Les enjeux du territoire
   I. Territoire et environnement
   II. Les activités humaines
   III. Evolution urbaine et fonctionnement

Démographie – *Connaître les besoins en logements*

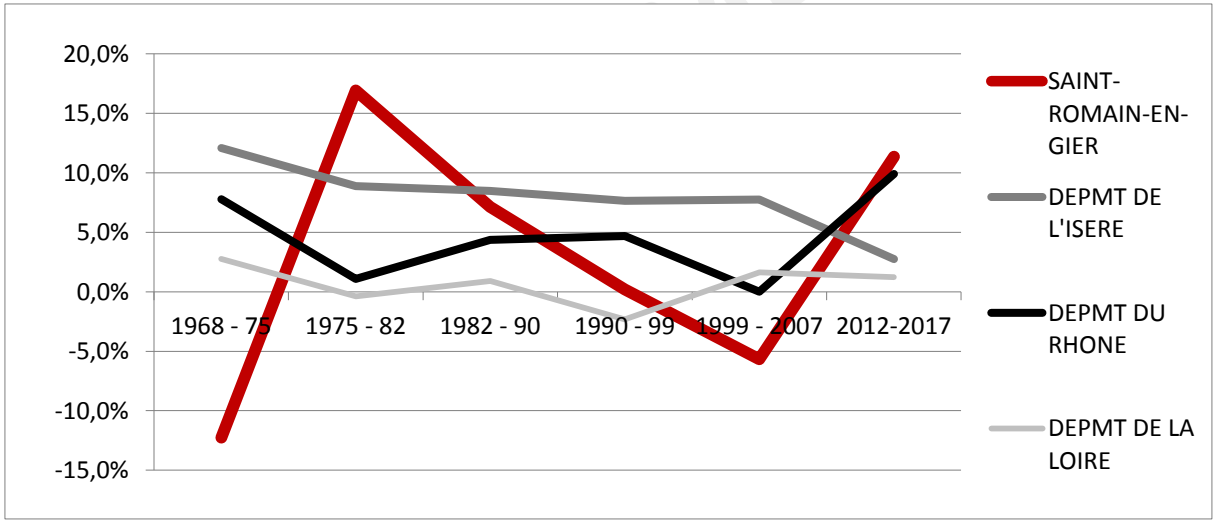
Evolution de la population communale



	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
	465	408	477	511	512	483	520	579
		-12,3%	16,9%	7,1%	0,2%	-5,7%	7,7%	11,3%

Une population qui a **augmenté de 40% depuis 1975**, 2 périodes de forte croissance :

- *1975-1990 : + 25 %*
- *2007-2017 : + 20 %*

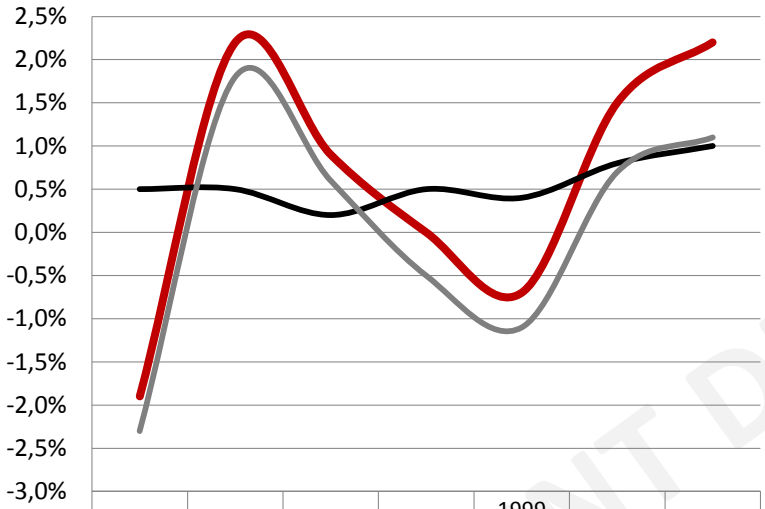


⇒ **Une commune attractive dans un département attractif**

Démographie – *Connaître les besoins en logements*

Les facteurs d'évolution démographique

Facteurs d'évolution démographique sur la commune
source. INSEE recensement 2017



	1968 - 75	1975 - 82	1982 - 90	1990 - 99	1999 - 2007	2007-2012	2012-2017
Tx variat° annuel	-1,9%	2,2%	0,9%	0,0%	-0,7%	1,5%	2,2%
solde naturel	0,5%	0,5%	0,2%	0,5%	0,4%	0,8%	1,0%
solde migratoire	-2,3%	1,8%	0,6%	-0,5%	-1,1%	0,7%	1,1%

⇒Une **croissance démographique** jusqu'ici essentiellement **liée à l'arrivée de nouveaux ménages** avec enfants, et donc à l'attractivité de la commune pour ce type de ménages.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Taille des ménages

Des ménages dont la taille n'a cessé de diminuer depuis 1968 et dont la diminution devrait se poursuivre à un rythme équivalent :

- *2,5 pers/logement en 2017,*
- *2,34 estimés en 2030.*

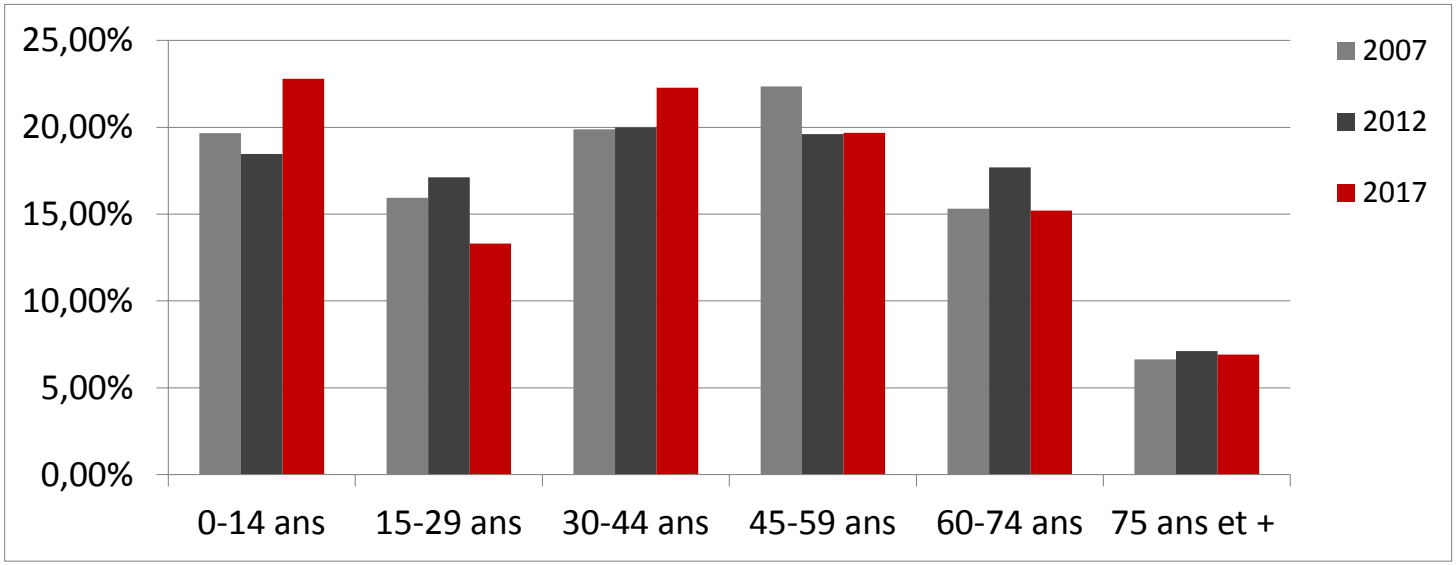
Démographie – *Connaître les besoins en logements*

Répartition de la population par âge

Un **rajeunissement sur la période récente** lié au fort accroissement des tranches 0-14 ans et 30-44 ans, qui vient compenser la hausse des tranches d'âge supérieures à 60 ans.

	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
Taux de variation 2007-2017	+38,95%	0,00%	+34,38%	+5,56%	+18,92%	+25,00%

Evolution de la part de chaque tranche d'âge dans la population totale :



Le parc immobilier : des logements pour quels usages ?

- **Une vacance faible et qui a diminué sur les 5 dernières années,** malgré un rythme de construction neuve soutenu**.**
- Une forte proportion **de propriétaires** (**79,3 % en 2017** et en augmentation depuis 3 ans).
- Une **offre « sociale » très limitée** (pas de logements sociaux et seulement 2 logements communaux).
- Une **ancienneté moyenne d'emménagement** élevée et supérieure aux moyennes départementales : plus d'1/3 des habitants vivent depuis plus de 20 ans sur la commune … mais un **fort « turn over » dans le bourg**.
- Une offre en logements orientée sur la **maison individuelle** (88,%).
- Une **production moyenne d'environ 2,4 logements/an** sur la période 2009-2018.
- **Aucune opération de logement collectif et une seule de logements groupés** (dans le bourg) depuis 2009.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Habitat – *Connaître l'offre de logements*

Tailles des logements

- Près de 80 % des logements comptent 4 pièces ou plus.

  ⇒ Des logements qui permettent de satisfaire les **besoins d'une famille avec enfants,** mais qui peuvent s'avérer **inaccessibles pour des jeunes ménages primo-accédants, ou inadaptés à des personnes âgées**

	2007	2017
1 pièce	0,0%	0,0%
2 pièces	4,8%	6,0%
3 pièces	14,4%	14,7%
4 pièces	38,0%	39,2%
5 pièces ou +	42,8%	40,1%
	187	**100,0%**

- Une **légère diminution de la taille moyenne des logements** est toutefois observée sur les 10 dernières années.

Nombre moyen de pièces des résidences principales		
	2007	2017
maison	4,6	4,5
appartement	2,8	2,7

DOCUMENT D

Démographie/habitat – *Connaître les besoins en logements*

Enjeu de maintien de la population :

- Produire des logements pour anticiper le desserrement des ménages et stabiliser le nombre d'habitants.

Enjeux de mixité générationnelle :

- Anticiper les besoins en logements et en services liés au vieillissement, ainsi que le renouvellement à attendre d'une part du parc urbain *(cessions de pavillons, divisions parcellaires pouvant fournir une réponse aux jeunes ménages, …).*
- Répondre aux besoins des jeunes actifs pour leur permettre de se stabiliser sur la commune *(tranche d'âge des 15-29 ans sous-représentée*), redynamiser la démographie et pérenniser les équipements scolaires à long terme.

→ Diversifier les formes d'habitat pour diversifier la population et améliorer les possibilités de parcours résidentiel

Activités, emplois – Caractéristiques et besoins

Actifs

Parmi la population de 15 à 64 ans :

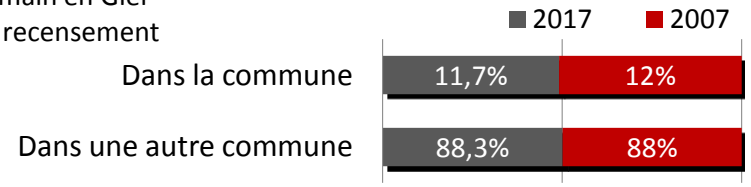
- **Plus de 80 % d'actifs.**
- **Un taux de chômage en diminution** (tendance inverse par rapport aux évolutions départementales.)
- Un taux de retraités qui a diminué du fait de l'allongement des carrières.

	2007		2017	
Agriculteurs	12	3,2%	10	2,2%
Artisans, commerçants	16	4,2%	31	6,8%
Cadres, prof. Int.	12	3,2%	25	5,5%
Prof.intermédiaires	28	7,4%	91	20,0%
Employés	59	15,6%	45	9,9%
Ouvriers	51	13,5%	95	20,9%
Retraités	106	28,0%	118	25,9%
Autres personnes sans activité	94	24,9%	40	8,8%
	378		**455**	

- **3 fois plus d'actifs ayant un emploi que d'emplois sur la commune** (=indicateur de concentration d'emploi). Un **ratio stable** depuis 2007.
- **Une commune fortement dépendante des territoires d'emplois situés à proximité**, qui connait d'importants **flux de déplacements pendulaires**, effectués à plus de 90% en voiture.

	2007	2017
Nombre d'emplois dans la zone	60	81
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	187	259
Indicateur de concentration d'emploi	31,8	31,2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	54,8%	62,6

Lieu de travail des actifs et résidents de la commune de 15 ans et plus - St Romain en Gier
source. INSEE recensement

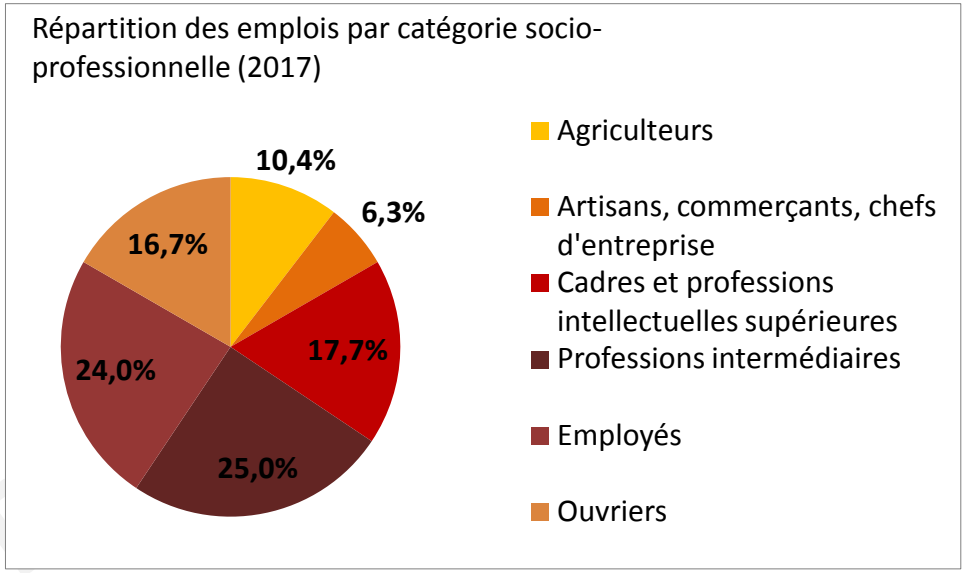


DOCUMENT DE

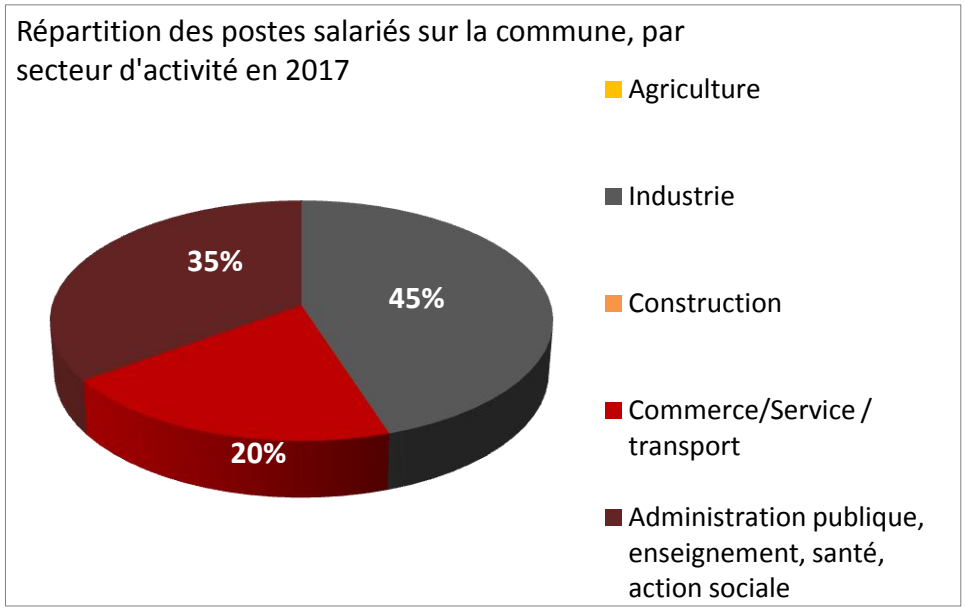
Activités, emplois – Caractéristiques et besoins

Emploi – Répartition des emplois présents

- **Une prédominance des emplois peu ou moyennement qualifiés** (41% d'ouvriers et d'employés).
- Forte baisse des artisans, commerçants et chefs d'entreprise et augmentation pour toutes les autres CSP depuis 2007.



- **Seuls 25 % des emplois présents sur la commune sont des emplois salariés.**
- Des emplois majoritairement dans l'**industrie** et le **secteur public**.
- Tous les secteurs d'activités ont créé des emplois entre 2007 et 2017.



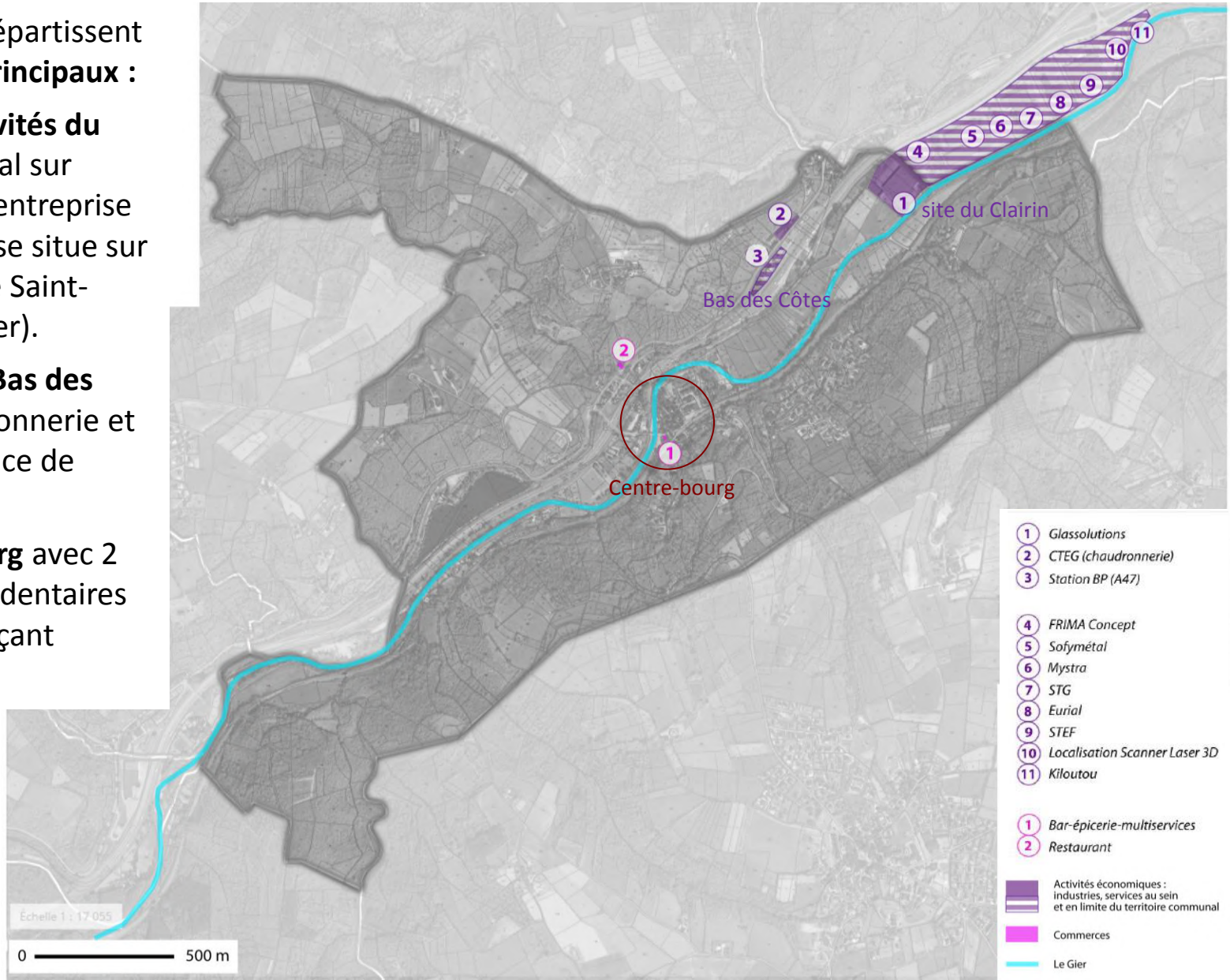
DOCUMENT

Activités, emplois – Caractéristiques et besoins

Emplois – répartition spatiale

Les emplois se répartissent sur **3 secteurs principaux :**

- **La zone d'activités du Clairin** (à cheval sur Givors, dont l'entreprise Glassolutions se situe sur le territoire de Saint-Romain-en-Gier).
- le secteur du **Bas des Côtes** (chaudronnerie et la station service de l'A47).
- Le **centre-bourg** avec 2 commerces sédentaires et un commerçant nomade.



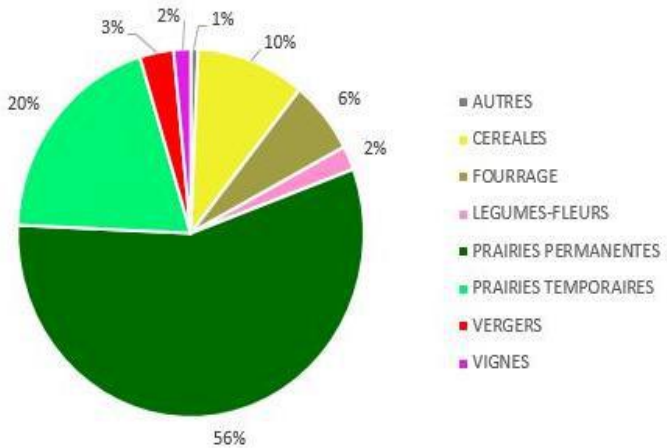
Activités, emplois – Les exploitations agricoles et les productions

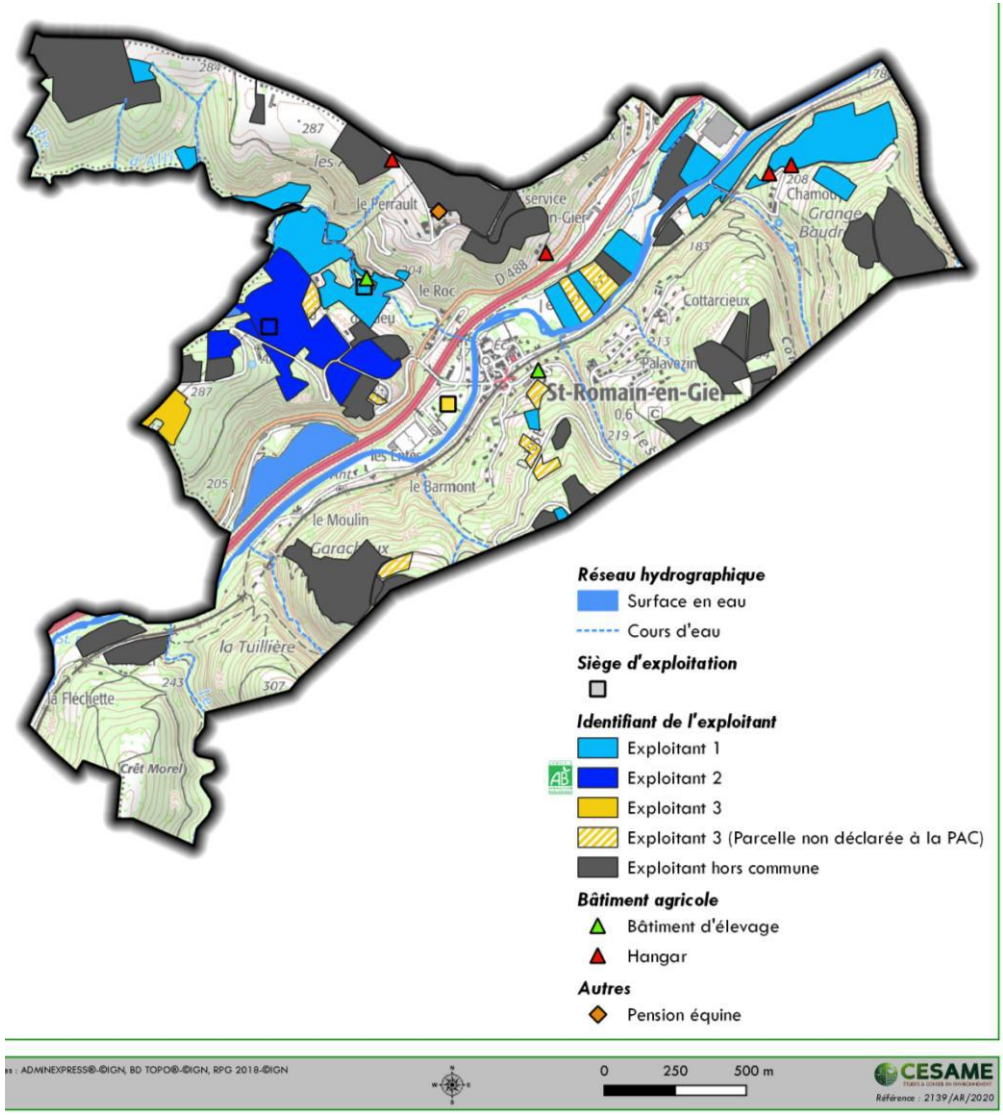
3 exploitations depuis 2007 → Activité agricole STABLE

Polyculture poly-élevage : prairies + cultures variées (céréales, légumes, vergers, petits fruits, vignes, …).

Projet de reprise pour 2 des exploitations.
Le 3e : pas prévu de s'arrêter dans les 10 prochaines années → **Agriculture stable sur les 10 prochaines années.**

Enjeux :
- Pérenniser l'activité
- Anticiper les besoins futurs





Activités, emplois – Enjeux

- Essayer de maintenir le ratio population / emplois sur la commune.
- Maintenir l'activité agricole et soutenir son développement/sa diversification.
- Assurer le développement des entreprises existantes.
- (Re)localiser des activités de services et de commerces de proximité dans le bourg.

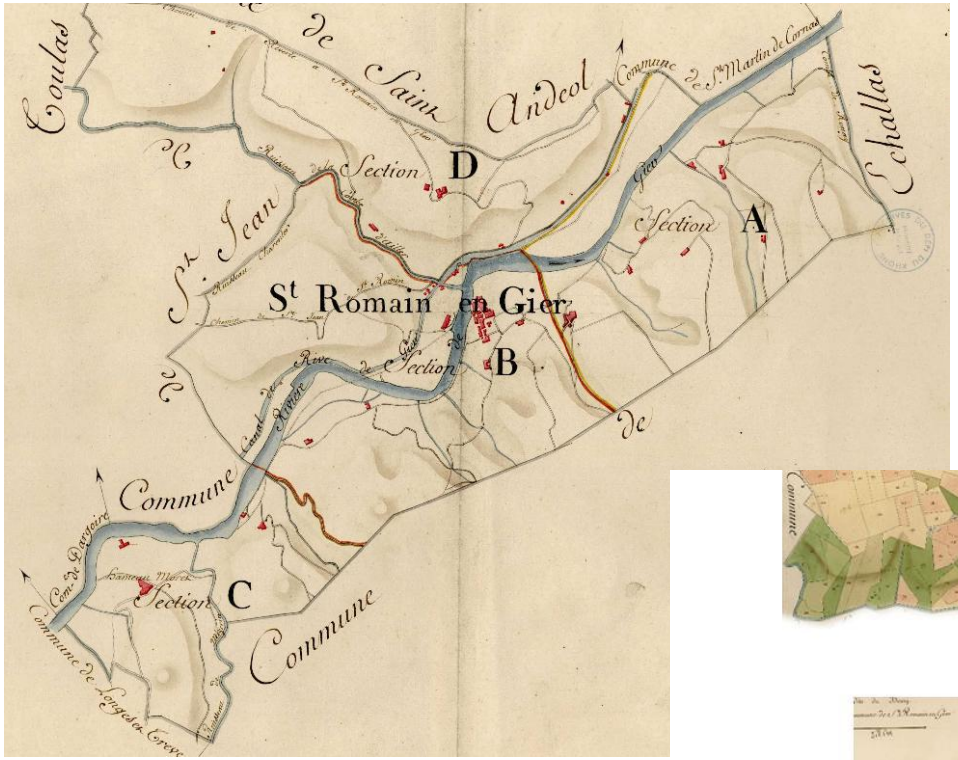
DOCUMENT

I. La procédure du PLU
   I. Qu’est-ce qu’un PLU ?
   II. Le contexte législatif
   III. Le contexte réglementaire local

II. Les enjeux du territoire
   I. Territoire et environnement
   II. Les activités humaines
   III. Evolution urbaine et fonctionnement

Dynamiques urbaines – Développement historique de l'urbanisation

Cadastre napoléonien

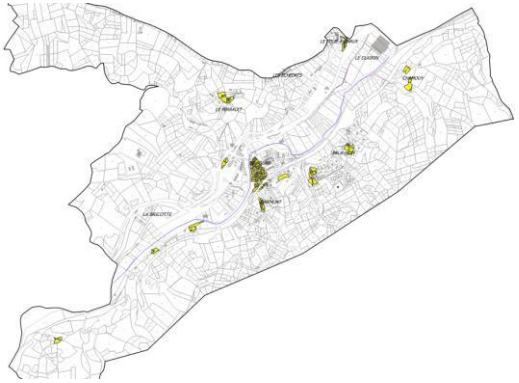


En 1808, **le centre-bourg** aménagé en bordure du Gier, et organisé autour de la rue de l'église constitue la **seule poche d'urbanisation significative** de la commune**.**

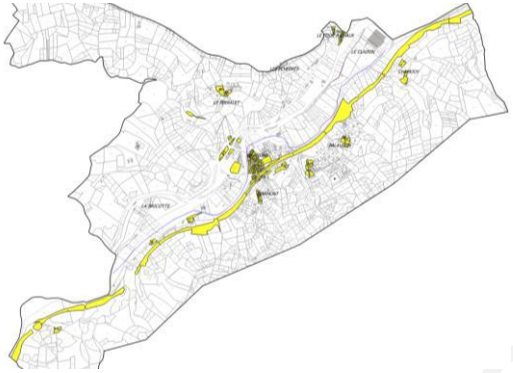
Quelques bâtis aménagés sur la rive gauche du Gier, en pied de coteau, lui font face (lieu-dit « Au Canal »).

Quelques fermes isolées viennent compléter le bâti présent sur le territoire, sur les actuels hameaux de Barmont/Les Entes, Palavezin, Chamouy, Cottarcieux, Le Perrault et Le Four à Chaux.

Dynamiques urbaines – Développement historique de l'urbanisation

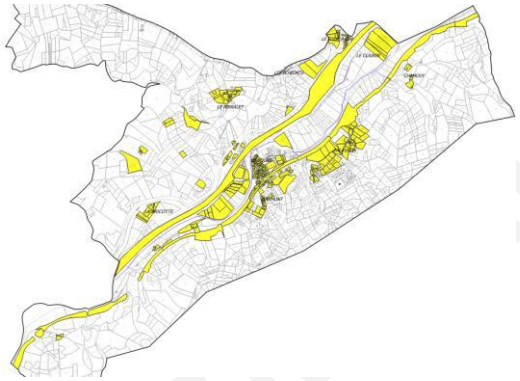


1850 =>
3,8 ha urbanisés

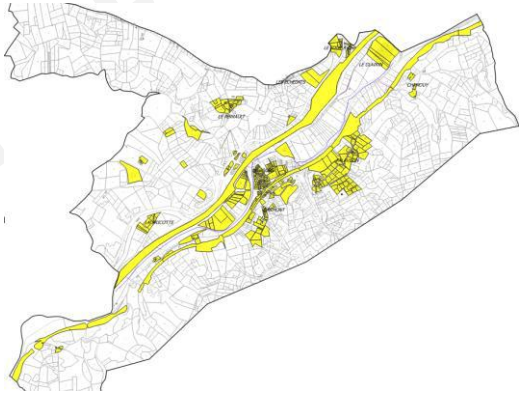


1938 => 16 ha urbanisés (dont *10 ha de voie ferrée)*

1975 => 37,5 ha urbanisés (dont *10 ha de voie ferrée et 13 ha d'autoroute A47)*



2000 => 49 ha urbanisés (dont *10 ha de voie ferrée et 13 ha d'autoroute A47)*



2017 => 52 ha urbanisés (dont *10 ha de voie ferrée et 13 ha d'autoroute A47)*

Un **développement urbain** qui s'est d'abord réalisé **autour du bourg et des hameaux,** puis qui s'est **étendu dans la vallée entre les infrastructures et sur le coteau Sud.**
Des infrastructures qui ont fortement impactée la consommation foncière.

Morphologies urbaines – *Le tissu ancien* – *Centre-bourg*

Morphologie caractéristique de l'urbanisation ancienne.
Historiquement **organisé autour de l'église.**
Maisons de village en R+1-R+2 édifiées en matériaux traditionnels (pierres, pisé), implantées en mitoyenneté à l'alignement des voies publiques.
Espaces bâtis et non bâtis étroitement imbriqués : présence de jardins, de cours, de terrasses ou de galeries.
Le tissu urbain est **dense, regroupé et lisible**.
L'église constitue un **repère dans la vallée.**

Densité : 30 à 35logts/ha

Enjeux :

- ***Préserver la qualité du tissu urbain ancien.***
- ***Maintenir les espaces végétalisés et les franges urbaines.***
- ***Mettre en valeur les espaces publics.***

Morphologies urbaines – *Le tissu urbain récent* – *ex : Palavezin*

Type d'urbanisation développée autour des cœurs de hameaux anciens, sans lien morphologique avec le bâti originel.

Construction d'architectures diverses, **en R+1** et utilisant des **matériaux contemporains**.
Implantation **en milieu de parcelle.**
Présence de **clôtures opaques** *(murs, « murs végétaux », pare-vue plaqués sur grillages…).*
Impact fort des **rampes d'accès et des murs de soutènement** (importants mouvements de sols).

Densité : ± 7 logts/ha

Enjeux :

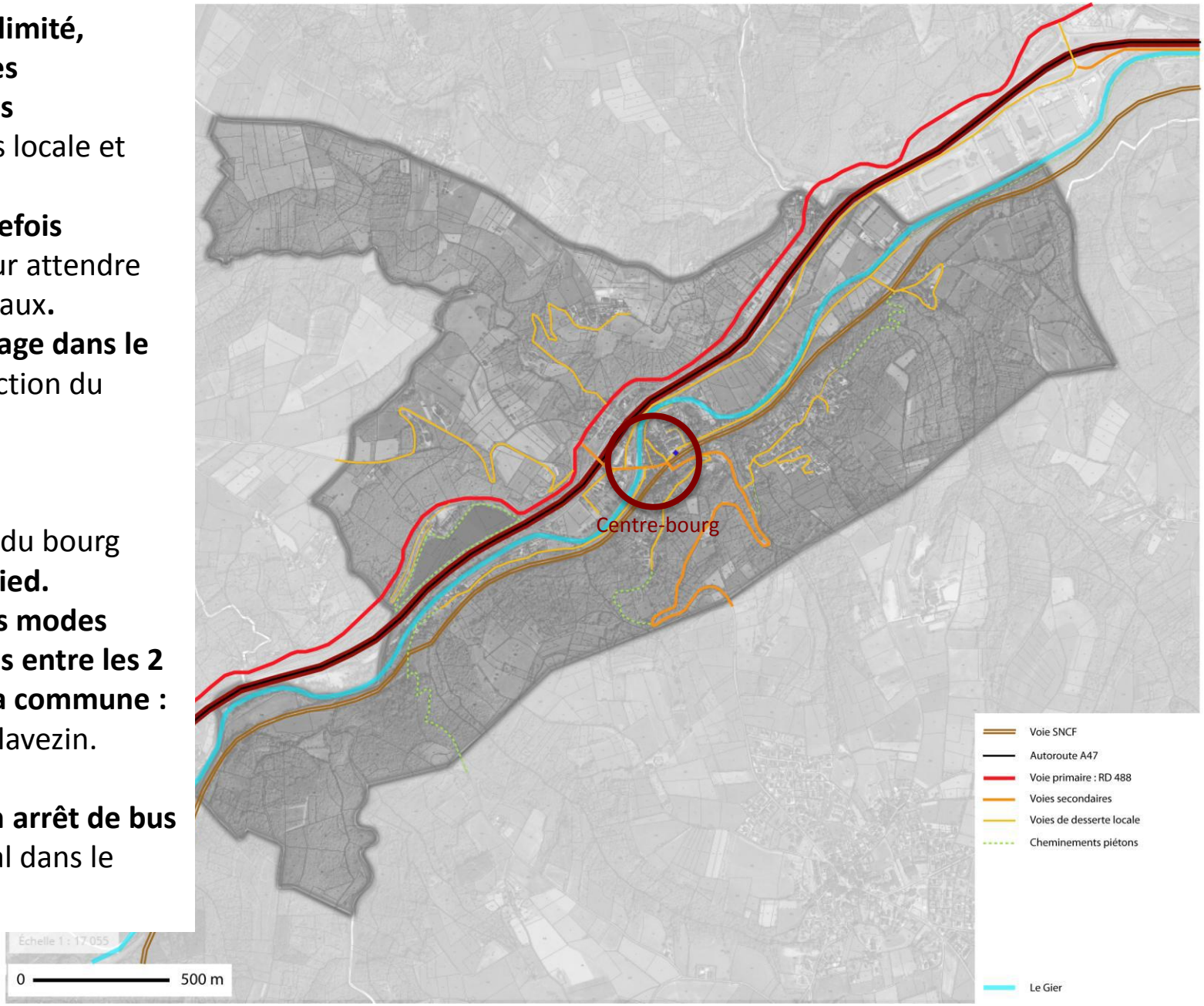
- ***Assurer l'intégration des constructions, en tenant compte de la topographie.***
- ***Améliorer la végétalisation des espaces non bâti et le traitement des franges urbaines.***
- ***Retrouver des gabarits et des implantations plus proches de celles des hameaux anciens.***

Déplacements

Réseau viaire **limité, marqué par les infrastructures** d'importances locale et régionale**.**
Desserte toutefois suffisante pour attendre tous les hameaux**.**
Trafic de passage dans le bourg en direction du plateau Pilat**.**

Ensemble des **équipements** du bourg **accessible à pied.**
Déplacements modes doux possibles entre les 2 polarités de la commune : le bourg et Palavezin.

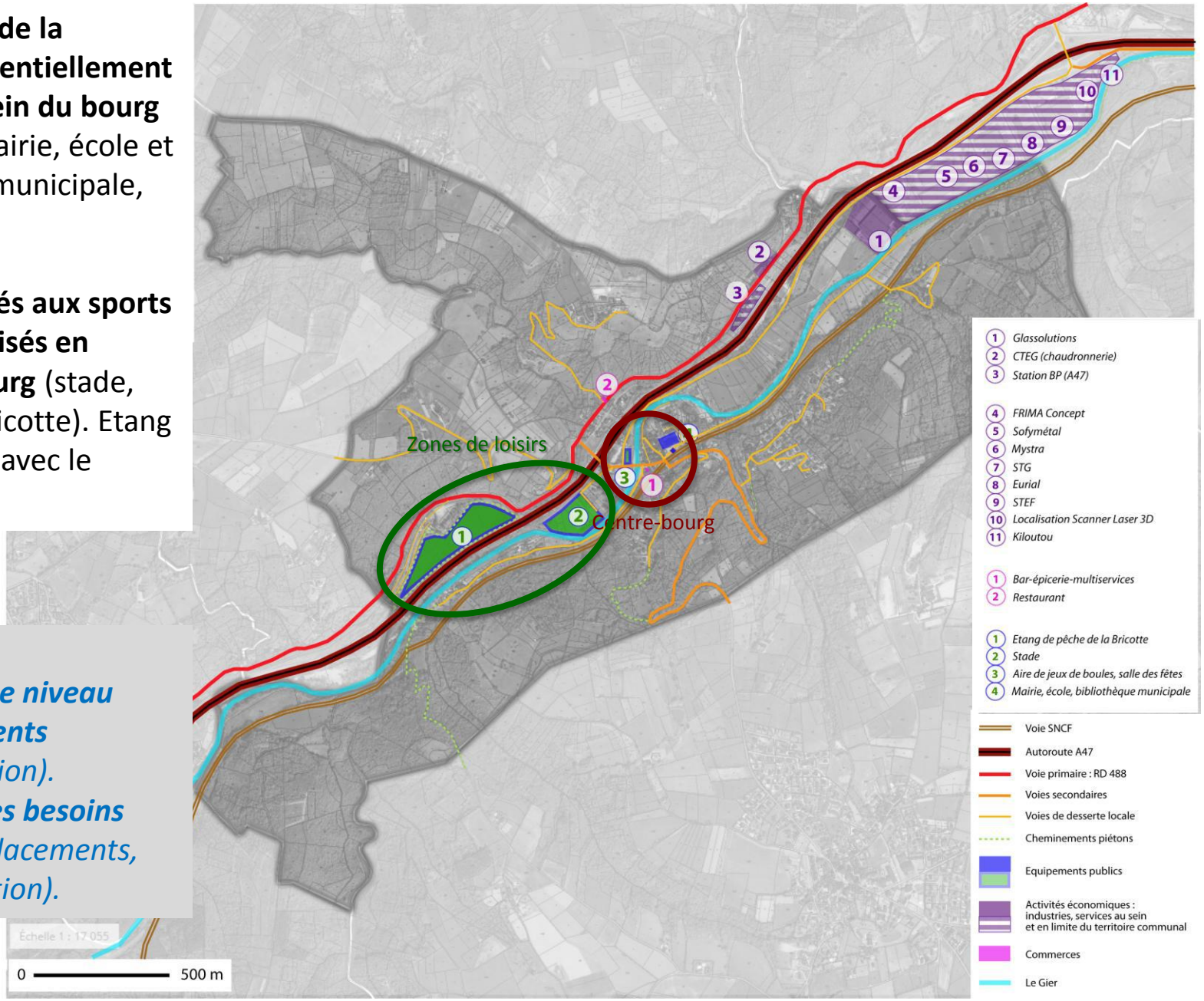
Présence d'un arrêt de bus départemental dans le bourg.



Equipements publics

Equipements de la commune essentiellement localisés au sein du bourg historique (mairie, école et bibliothèque municipale, église).

Secteurs dédiés aux sports et loisirs localisés en dehors du bourg (stade, étang de la Bricotte). Etang peu connecté avec le bourg.



Enjeux :

- ***Maintenir le niveau d'équipements*** *(réhabilitation).*
- ***Anticiper les besoins futurs*** *(déplacements, réorganisation).*

Synthèse et enjeux

⇒ **Un PLU qui devra :**

- **Prendre en compte les risques,** en particulier le risque inondation et le risque géologique, qui contraignent fortement les possibilités de développement dans le centre-bourg.

- **Préserver les zones à forte valeur écologique** :
  - Les ZNIEFF de type 1 et ENS.
  - Les corridors écologiques, notamment celui d'importance régionale entre les Monts du lyonnais et ceux du Pilat.
  - Les zones humides.

- **Valoriser les qualités paysagères de la commune :**
  - Valoriser les qualités du centre-bourg et réfléchir à l'évolution des espaces publics,
  - Veiller à l'intégration paysagère des aménagements et constructions dans la vallée comme sur les coteaux,
  - Préserver les éléments de patrimoine (fermes et maisons anciennes, murets et venelles, petit patrimoine…).

- **Assurer la pérennité des activités agricoles**

Synthèse et enjeux

⇒ **Un PLU qui devra :**

- **Etre dimensionné pour l'accueil de 23 logements maximum sur les 10 prochaines années,** dont 3 logements en renouvellement urbain**, pour une densité moyenne minimale d'environ 15 logements/ha, soit un potentiel maximal de 1,3 ha urbanisables.**

- **Permettre la pérennisation de l'école**, dont les effectifs amorcent une diminution, et plus largement **soutenir l'animation et la vitalité du village** et de ses quelques commerces.

- **Favoriser le développement d'une offre de logements alternative à la maison individuelle** pour répondre à des besoins identifiés : *jeunes primo-accédants, jeunes familles, familles monoparentales, personnes âgées…*

- **Définir les possibilités de réinvestissement de la friche autour de l'étang de la Bricotte** : *quelle vocation ? quelles liaisons avec le centre-village ?*

- **Permettre de mieux connecter des secteurs d'urbanisation dispersés**, séparés par une topographie importantes et surtout par les infrastructures de transport.

Le calendrier de la procédure

Délibération du Conseil Communautaire révision du PLU

Diagnostic territorial

Etat initial de l' environnement

Projet d' Aménagement et de Développement Durables
Orientations d' Aménagement et de Programmation

Règlement

Zonage

Consultation des Personnes Publiques Associées

Enquête Publique

Réunion publique n° 1
1er juillet 2021

Réunion publique n° 2
fin 2021

Vienne Condrieu Agglomération

Merci de votre attention