

# P.L.U.

---

Plan Local d'Urbanisme

## Commune de **SAINT-ALBAN-DE-ROCHE**

### 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

---

Vu pour être annexé  
à la délibération d'approbation  
de l'élaboration du PLU  
en date du 5 mars 2014.

Le Maire,  
Michel GUÉRIN



Suite à la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, des évolutions, notamment du code de l'urbanisme s'opèrent. Deux articles fondamentaux sont rappelés ci-après en préambule du Projet de la Commune.

Le Code de l'Urbanisme énonce comme principe de base dans l'article L.121-1 (modifié en dernière date le 17 mai 2011 par la loi n° 2011-525) que **les plans locaux d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :**

- **« L'équilibre entre :**
  - le renouvellement urbain, **le développement urbain maîtrisé**, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - **l'utilisation économe des espaces naturels**, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - **la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti** remarquables ;
- **la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;**
- **la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- **la réduction des émissions de gaz à effet de serre**, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, **la préservation** de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation **et la remise en bon état** des continuités écologiques, **et la prévention des risques naturels** prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Le Code de l'Urbanisme (article L.123-1-3 dernière modification en date du 12 juillet 2010 par la loi dite Grenelle n° 2010-788) précise également que « **Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales** des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

*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 la commune.*

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, à travers une vision globale et cohérente du territoire de Saint-Alban-de-Roche, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement, au sens large, retenues pour l'ensemble de la commune. Les objectifs affichés par la municipalité dans ce document visent à « préserver l'équilibre actuel entre les zones d'habitat, agricoles et naturelles ». Cet objectif prioritaire s'articule autour de cinq axes principaux que sont :

- maîtriser le développement de l'habitat et la qualité architecturale et paysagère des futures opérations,
- maintenir l'activité économique,
- gérer les déplacements dans le centre-bourg,
- promouvoir la biodiversité,
- fixer des objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

## **1 MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET LA QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES FUTURES OPERATIONS**

*Le développement de la commune de Saint Alban de Roche s'est organisé autour deux secteurs distincts :*

- *la partie « village », historiquement implanté en retrait par rapport à la vallée urbaine, contrairement à d'autres communes voisines,*
- *le secteur de « La Grive », situé le long de l'axe départemental n°312, en contiguïté avec la ville-centre de Bourgoin-Jallieu.*

### **• veiller à une extension limitée, organisée et progressive de l'enveloppe urbaine existante**

La commune souhaite s'inscrire dans la continuité des années précédentes et maintenir un développement raisonné soit :

- ✓ accueillir de nouveaux résidants par la création d'environ 180 logements supplémentaires, y compris logements locatifs sociaux, sur les 12 prochaines années conformément aux orientations du SCOT Nord-Isère et aux objectifs du PLH de la CAPI,
- ✓ répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat sur la création de nouveaux logements (70 logements supplémentaires à horizon 2015 dont 20 logements locatifs aidés), et sur la diversification du parc de logements (habitat type groupé et petits collectifs R+2 maximum),
- ✓ organiser un développement cohérent de la commune, adapté aux équipements existants en particulier aux infrastructures (déplacements et réseaux), par le confortement des deux secteurs identifiés :
  - aménager en priorité les dernières « dents creuses » du village,
  - renforcer et développer les équipements publics sur le village (école, installations sportives, salles pour le fonctionnement des associations,...) ;
  - encourager le développement des communications numériques,
  - aménager progressivement les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine existante,
  - densifier le secteur de la Grive, point d'entrée sur la commune, situé à environ 1 kilomètre de la gare de l'Isle d'Abeau, par la création d'une cinquantaine de logements sur un tènement identifié le long de la RD 312. Le secteur de la Grive s'est développé le long de cet axe départemental qui sépare les communes de Saint Alban de Roche et de Bourgoin-Jallieu. L'urbanisation programmée sur la commune voisine s'accompagnera de

l'ouverture progressive de nouveaux services de proximité tels que commerces, établissements bancaires, cabinet médical. La requalification programmée dans le cadre du Plan de Déplacement urbain de la CAPI de l'axe départementale n°312 permettra d'apporter des réponses aux problèmes de circulation identifiés sur le secteur.

- ✓ permettre la construction durable (choix des matériaux et consommation / production d'énergie), y compris lors de projet de rénovation, respectueuse de l'environnement et du site urbain et/ou paysager dans lequel elle s'inscrit, dès la conception,
- ✓ être attentif au devenir des hameaux : permettre l'aménagement des bâtiments existants, éviter la détérioration des habitations...
- ***veiller à l'intégration des futures habitations dans leur environnement bâti,***
  - ✓ maintenir les éléments de patrimoine (haies, arbres remarquables, mur historique..) dans le cadre des futures opérations d'aménagement,
  - ✓ harmoniser les hauteurs et les volumétries des nouvelles constructions avec l'environnement existant,
  - ✓ préserver le caractère patrimonial du village,

## **2 MAINTIEN DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

- ✓ affirmer la centralité du village par le maintien des commerces et services de proximité,
- ✓ conforter et rationaliser la zone d'activité en bordure de la RD 312,
- ✓ préserver l'activité agricole :
  - assurer de bonnes conditions au maintien de l'agriculture en protégeant les terres agricoles d'utilisation et occupation du sol susceptibles de nuire au bon fonctionnement de l'activité agricole, mais aussi les sièges d'exploitation de rapprochement du développement de l'urbanisation,
  - encourager le développement de l'agro-tourisme : vente directe, activités connexes type gîte ou chambre d'hôtes,

## **3 GERER LES DEPLACEMENTS DANS LE CENTRE-BOURG**

Les principaux enjeux d'amélioration de la mobilité St-Albanaise portent sur les modes doux.

- ✓ développer l'usage des modes doux (piétons et cycles) sur les déplacements internes à la commune pour encourager de nouveaux modes de déplacements alternatifs à la voiture : création de sentes reliant les diverses entités urbaines de la commune, création de trottoirs en bordure des chemins ruraux, création de lignes « pédibus » (ramassage scolaire à pied, organisé par des parents d'élèves bénévoles, suivant un itinéraire précis)...
- ✓ pas extensions structurantes du réseau de voirie, sauf à desservir des extensions d'urbanisation.

## **4 PROMOUVOIR LA BIODIVERSITE**

- ✓ maintenir la trame verte et bleue : coupures vertes, boisements, vallons et combes humides,...
- ✓ préserver les espaces naturels de Saint-Alban-de-Roche en particulier des boisements sur le centre-bourg et les boisements associés au ruisseau du Loup et de la combe du ruisseau du Saut de l'Ane,..., affirmation du réseau bocager en tant qu'éléments remarquables du paysage, garant de la qualité des paysages aux entrées sur le village depuis le Sud.
- ✓ respecter les préconisations contenues dans le SAGE de la Bourbre : assainissement et gestion des eaux pluviales (Schémas Directeurs Assainissement lancés par la CAPI notamment), préservation des espaces utiles à enjeu caractérisé : zones humides (zones humides du Rousset, de la Combe et du ruisseau du Loup), zones inondables...
- ✓ maintenir les espaces agricoles du plateau au Sud comme participant à l'équilibre de la commune,
- ✓ prendre en compte les sources de nuisances acoustiques dans la plaine,
- ✓ respecter l'identité paysagère de Saint-Alban-de-Roche : juste équilibre entre les secteurs urbanisés du Nord du territoire et les vastes espaces paysagers agro-naturels de découverte au Sud (projet de sentier, chemin des Collonges particulièrement valorisant d'un point de vue paysager en raison de son positionnement en balcon ...).

## **5 FIXER DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

Les objectifs, énoncés ci-avant, de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain visent à une réduction globale de près de dix hectares des besoins en foncier nécessaire au développement de l'habitat au regard de l'offre du POS. Ce parti permettra progressivement de réduire la surface moyenne consommée par logement et d'augmenter la densité de logements par hectare.

- ✓ limiter la consommation des surfaces agricoles et naturelles destinées au développement urbain,
- ✓ maintenir un rythme de consommation du foncier raisonnable, soit en moyenne de 0,6 hectare par an pour les 12 prochaines années.
- ✓ densifier le village et le secteur de la grive, le long de la route départementale n°312, en utilisant en priorité les dernières « dents creuses »,
- ✓ développer des formes d'habitat plus économes en espace (habitat groupé et petit collectif),
- ✓ favoriser le renouvellement urbain,
- ✓ retenir strictement les secteurs et surfaces nécessaires pour répondre aux besoins du développement de la commune précédemment défini et limiter la consommation des surfaces agricoles et naturelles destinées au développement urbain, telle qu'elle pouvait être prévue dans la version antérieure du document de planification, c'est-à-dire le Plan d'Occupation des Sols,
- ✓ organiser une croissance cohérente adaptée aux équipements existants, en particulier aux infrastructures (déplacements et réseaux, y compris communications numériques).