

COMMUNE DE SAINT-ALBAN DU RHÔNE

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Décembre 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2018

Monsieur le Maire,



MAIRIE DE SAINT-ALBAN DU RHÔNE
1, PLACE DU VILLAGE
38 370 SAINT-ALBAN DU RHÔNE
TEL : 04 74 87 00 41
FAX : 04 74 87 04 00
MAIL : COMMUNE.SAINTALBAN.DU.RHONE@ORANGE.FR

SOMMAIRE

Préambule.....	5
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1	
Secteur « Le village »	7
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2	
Secteur « Les Révolets »	15
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3	
Secteur « Rue du Ranch »	25

PREAMBULE

■ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune.

Il est complété par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

Art. L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...) »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

■ LES MODALITES DE PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES PROJETS FUTURS

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti-pris d'aménagement et permettent de préciser les conditions dans lesquelles l'aménagement futur devra être réalisé. Elles s'inscrivent en **complémentarité du règlement**.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation : elles doivent en respecter l'esprit (continuité piétonne, recul des constructions, prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux...). La notion de compatibilité sous-entend que les aménagements futurs doivent respecter les principes établis et les rapports de proportions définis.

En ce qui concerne les schémas de principe, il ne s'agit pas d'un respect strict des tracés établis : le tracé des voiries, les zones d'implantation des constructions et des espaces verts,... sont schématiques. L'enjeu est d'organiser un quartier suivant les principes établis mais avec la souplesse nécessaire à la réalisation du projet, sans figer les aménagements à venir.

■ LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En réponse à l'objectif de renforcement du centre-village défini dans le PADD, trois secteurs de développement futur font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- Le secteur « **Le village** » : prise en compte des enjeux environnementaux
- Le secteur « **Les Révolets** » : zone de développement futur à vocation principale d'habitat
- Le secteur « **Rue du Ranch** » : prise en compte des enjeux paysagers



Les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation

Source : Orthophoto Juin 2015 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1



SECTEUR « LE VILLAGE »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur couvre une superficie de près de 2,4 hectares.

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le secteur accueille actuellement une grande propriété et son parc. Le site a été repéré comme secteur d'enjeux environnementaux et paysagers : site remarquable à la confluence du Rhône et de la Varèze. Des continuités écologiques ont été recensées entre le parc du château (absence de mur qui permet le passage de la faune) et le secteur d'OAP et entre le secteur d'OAP et les berges du Rhône et de la Varèze. La Varèze est inscrite comme corridor inconstructible au SCoT des Rives du Rhône.

Le site accueille également des espaces boisés, des alignements d'arbres et des arbres ponctuels intéressants en matière de paysage et d'environnement (biodiversité).

TOPOGRAPHIE

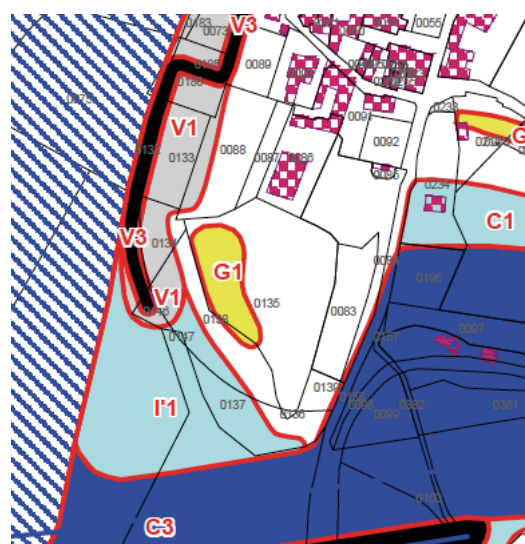
Le tènement est marqué par une déclivité relativement importante d'Ouest en Est, principalement sur le tènement en « terrasse » longeant le chemin de la Varèze.

CONTRAINTE – SUP – RISQUE

Le secteur est exposé à :

- Un aléa faible de glissement de terrain
- Un aléa faible de ruissellement sur versant
- Un aléa faible d'inondation en pied de versant
- Une bande de sécurité ou zone de sur-aléa inconstructible derrière la digue d'aménagement hydroélectrique de la Compagnie Nationale du Rhône (CNR)

En limite de site, un aléa fort de crue rapide des rivières et de ruissellement sur versant est également recensé.



Extrait de la carte des aléas



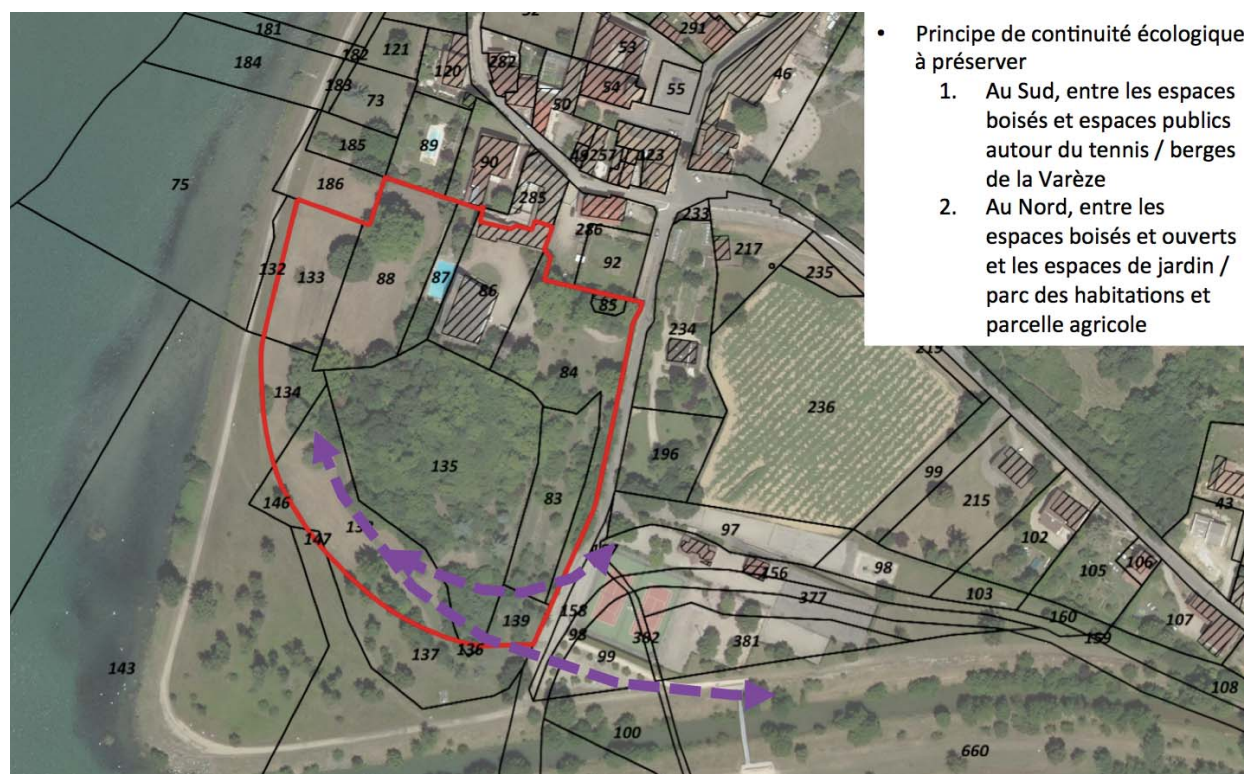
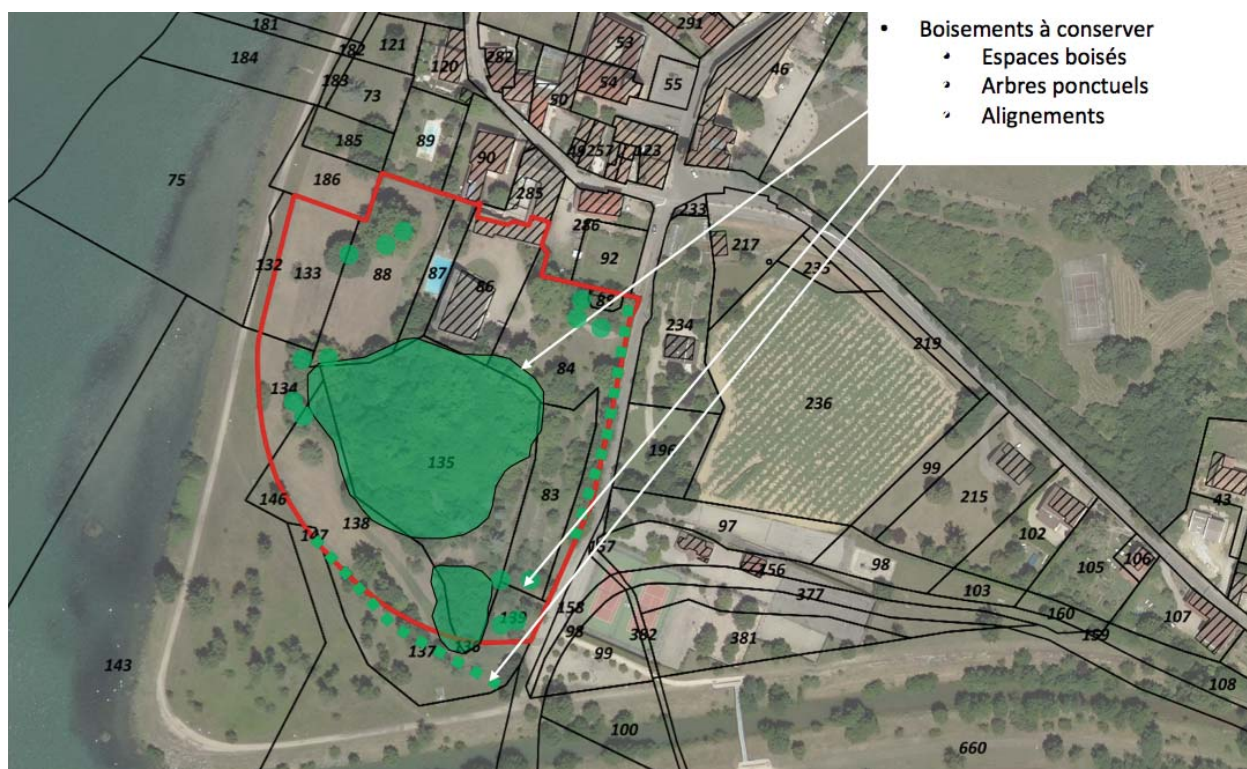
Zone de sur-aléa inconstructible

OBJECTIFS

La commune souhaite créer un pôle médical au sein de la demeure de caractère et implanter un foyer de personnes âgées (d'environ 15 logements) au sein du parc de la propriété (à l'Est du site).

Dans le cadre du contrat « Corridor biologique » sur le territoire du « Grand Pilat » pour lequel la commune de Saint-Alban du Rhône s'est portée volontaire, le cabinet Soberco Environnement a réalisé une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur. Cette OAP a pour objectif de concilier la réhabilitation de la demeure de caractère en pôle médical et la réalisation du projet de développement du foyer de personnes âgées avec les enjeux environnementaux du site et plus précisément de :

- prendre en compte les réservoirs de biodiversité entre le parc du château et la confluence Varèze/Rhône
- sauvegarder les continuités écologiques fonctionnelles assurées par les berges du Rhône et de la Varèze
- préserver le secteur boisé diversifié en continuité des berges du Rhône et de la Varèze
- préserver cet ensemble naturel cohérent et favorable à la biodiversité





L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

- Un foyer de personnes âgées est attendu dans la zone et devra comporter environ 15 logements de type collectif.
- 75% de logements locatifs abordables minimum (au sens du SCoT des Rives du Rhône) devront être construits au sein de l'opération

PRINCIPES ENVIRONNEMENTAUX A RESPECTER

■ GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Les dispositifs collectifs de rétention devront être aménagés à ciel ouvert (nœud le long de la voie de desserte générale, par exemple), et traités de manière paysagère afin de permettre une insertion cohérente du dispositif dans l'aménagement global du site. Les eaux de toiture seront collectées vers les nœuds d'infiltration.

Les bassins de rétention/infiltration ne pourront être bétonnés. Ils devront :

- Être enherbés sur toute leur surface
- Avoir une pente de talus la plus faible possible

■ RECOMMANDATIONS POUR L'ÉCLAIRAGE EXTERIEUR

- Mise en place d'un éclairage vers le bas, type Full-Cut, au sein des espaces de stationnement
- Pas d'éclairage sur les façades des bâtiments orientées vers les espaces naturels, hormis pour marquer l'entrée du bâtiment (éclairage type Full-Cut uniquement)



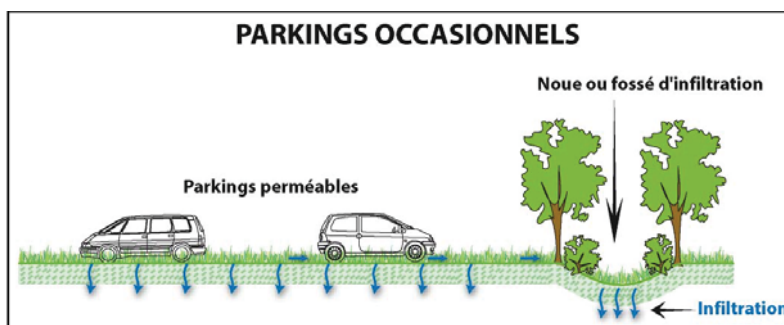
à exclure

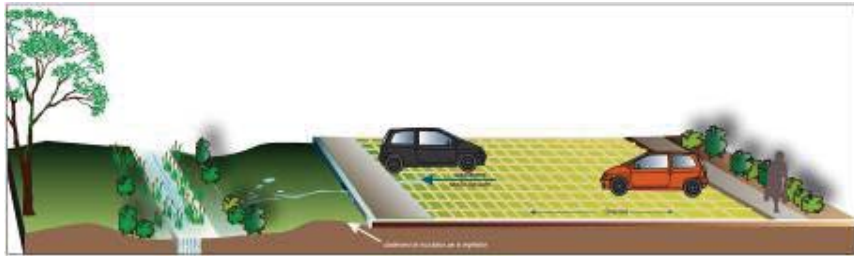


recommandé

■ MATERIAUX POUR ZONE DE STATIONNEMENT

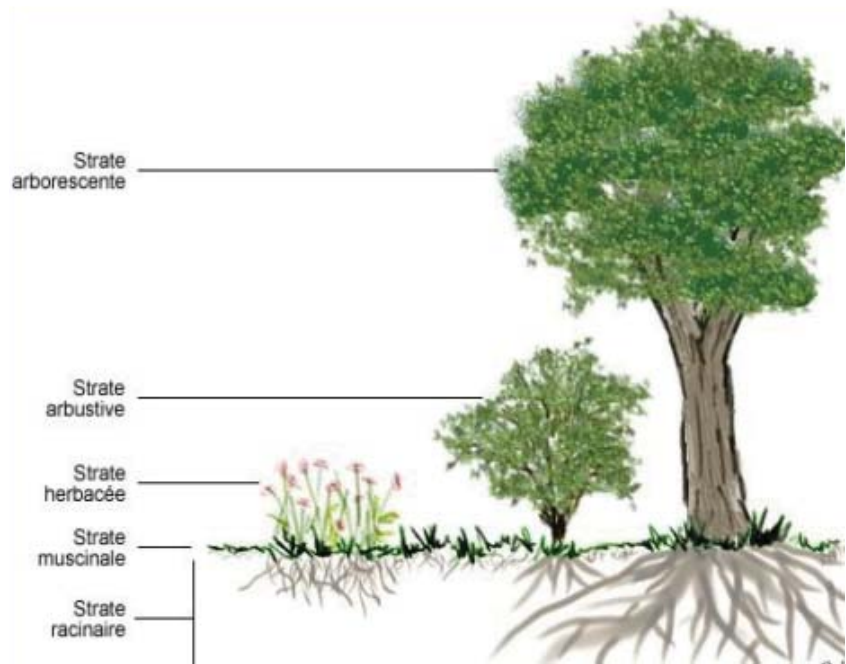
Mise en place de revêtement poreux pour les espaces de stationnement (type alvéoles engazonnées, gazon armé, ...)





■ ESPACE A VEGETALISER

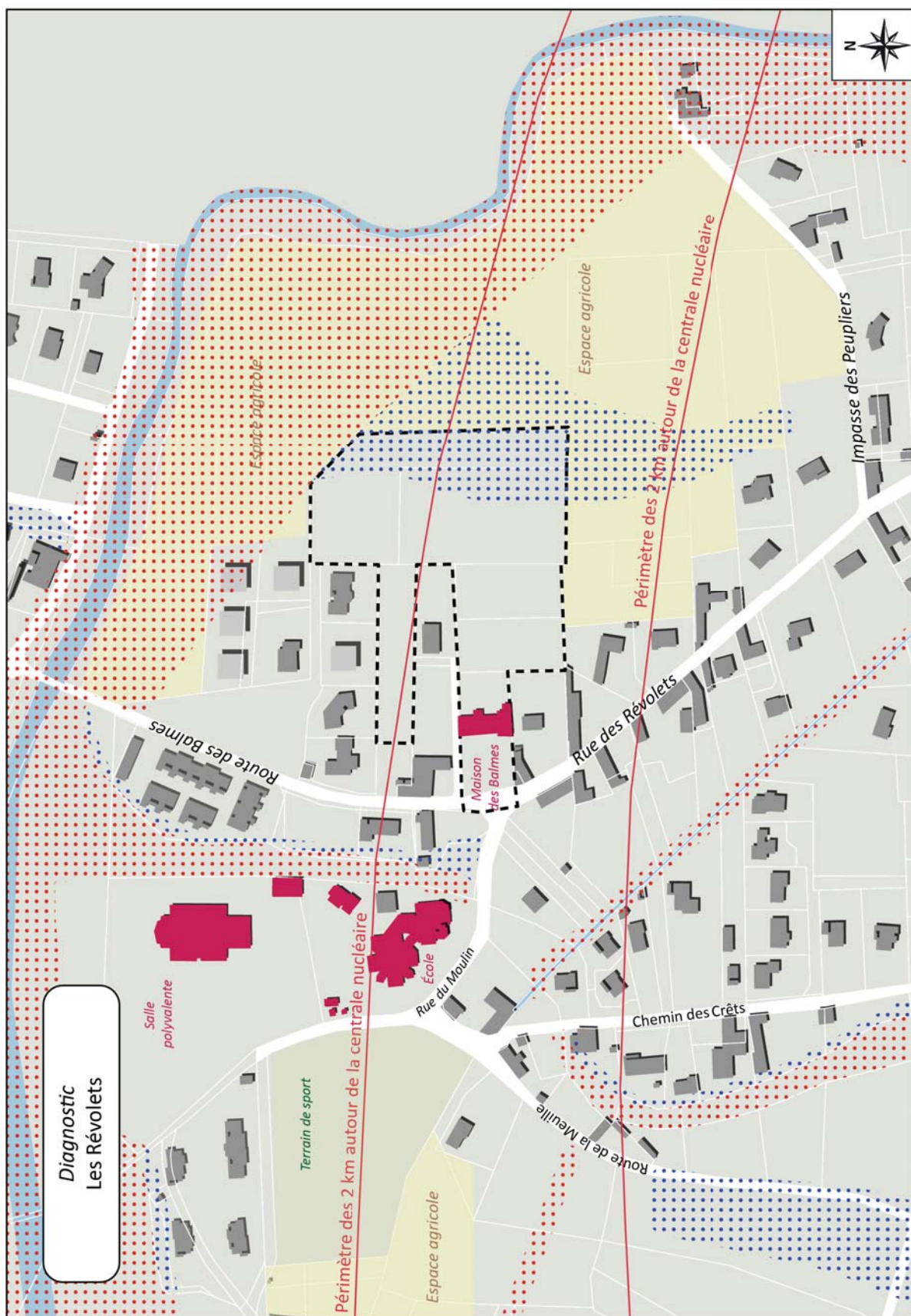
Les espaces non aménagés situés aux abords des nouveaux bâtiments à implanter devront être végétalisés (strate arbustive et/ou herbacée)



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION N°2**



SECTEUR « LES REVOLETS »



CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

L'orientation d'aménagement et de programmation couvre une zone d'environ 1,7 ha, située dans le secteur « Les Révolets », à proximité de l'école.

Ce secteur présente un enjeu pour le développement futur de Saint-Alban du Rhône de par sa localisation stratégique (à proximité des équipements scolaires, de loisirs et du centre ancien).

Il se situe sur un tènement enclavé entre l'urbanisation et la Varèze.

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le secteur présente :

- un espace bâti à l'Ouest (Maison des Balmes)
- une bande de terrain enclavée par l'urbanisation et non desservie (accès) au Nord-Est
- des terres agricoles au centre

TOPOGRAPHIE

Le tènement présente une faible déclivité du Nord vers le Sud.

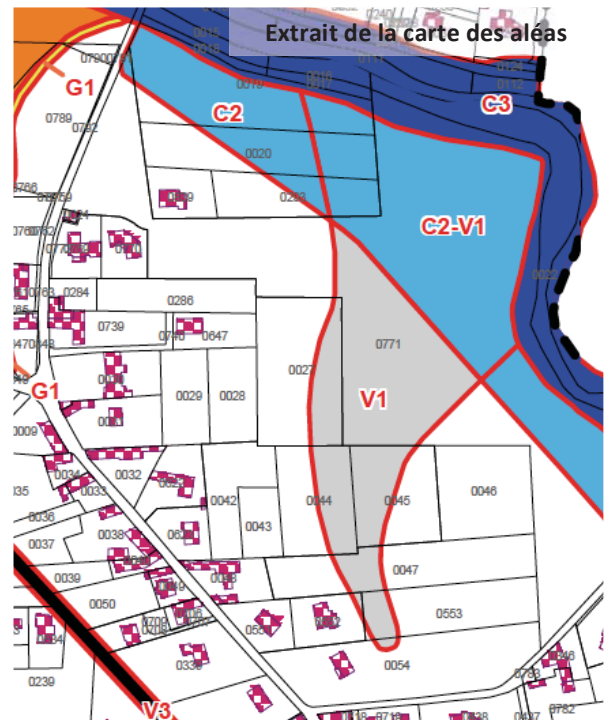
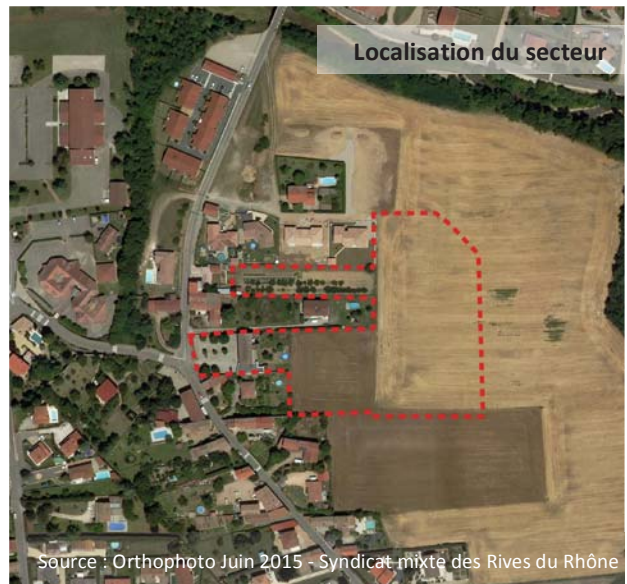
CONTRAINTE – SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE – RISQUES

Le site est exposé à un aléa faible de ruissellement sur versant. A proximité du secteur, un aléa fort de crue rapide des rivières est recensé.

Le site est également compris en partie dans la zone d'effets des accidents à cinétique rapide d'un rayon de 2 km centré sur chacun des deux réacteurs du CNPE.

OBJECTIFS

- Organiser le développement urbain au plus près des services, équipements et commerce
- Favoriser la mixité sociale par une offre d'habitat variée (taille, typologie, statut d'occupation des logements)
- Respecter les prescriptions associées aux risques
- Assurer la cohabitation entre activité agricole et habitat





L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DONNEES CLES

Superficie brute du tènement : 1,7 ha

Superficie nette du tènement : 1,5 ha (= hors emprise bâtie de la Maison des Balmes)

Programme : réalisation d'une vingtaine logements

Densité attendue : la densité doit être compatible avec les préconisations de l'Autorité de Sûreté Nucléaire (ASN) et notamment une urbanisation qui permet l'évacuation rapide des personnes par leur propre moyen (de l'ordre de 13 à 17 logements/ha)

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'orientation d'aménagement et de programmation « Les Révolets » est classée en grande partie en zone 2AU au PLU. Une modification ou une révision du document d'urbanisme est nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont les suivantes :

- Raccordement au réseau d'assainissement collectif (par le biais d'une pompe de relevage)
- Création d'un bouclage routier (accès et sécurisation de la zone)
- Réalisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE

Desserte du secteur

L'accès routier à l'opération de logements sera assuré depuis la route des Révolets et la route des Balmes. Un bouclage routier devra être opéré entre ces deux voies :

- L'accès au Nord de la zone s'effectuera sur la route des Balmes, au niveau du pont de la Varèze. Cet accès devra être sécurisé (carrefour à aménager). Le chemin existant qui dessert les habitations récentes, au Nord de l'ancienne caserne des pompiers, devra être relié au futur quartier au moins par un cheminement piéton.
- L'accès à la rue des Révolets devra s'effectuer par la Maison des Balmes (démolition de l'actuel préau), équipement public situé en limite du secteur de développement. Un aménagement et une sécurisation devront s'opérer au niveau du carrefour entre la rue du Moulin, la rue des Révolets et la route des Balmes.

Une impasse permettra de désenclaver la bande de terrain située au Nord-Ouest du secteur.

Les accès agricoles par la route des Balmes et par l'impasse des Peupliers devront être sauvegardés.

A long terme, un bouclage routier s'effectuera via l'impasse des Peupliers et une sécurisation du carrefour devra être opérée.

Modes doux

Des cheminements doux, ouverts au public, seront créés en lien avec l'espace agro-naturel, en direction de la Varèze et du futur itinéraire de promenade le long de ce cours d'eau. Ces cheminements doux devront être paysagés.

A l'intérieur du futur quartier, les circulations douces seront aménagées de manière sécurisée. Elles pourront être détachées de la voirie.

Stationnement

Des places de stationnement et/ou garages seront créées dans la parcelle (2 places par logements)

Des espaces de stationnement collectif seront aménagés pour répondre aux besoins des habitants et des usagers du nouveau quartier.

■ **ELEMENTS DE PROGRAMME**

Logements

- Réalisation de logements de type groupés de part et d'autre de la voie nouvelle :
 - au centre du tènement, implantation des logements à proximité de la voirie pour limiter les accès aux logements et garantir un espace suffisant pour les jardins
 - au Sud du tènement, implantation au Nord de la parcelle pour permettre l'aménagement des jardins au Sud
- Implantation d'environ 3 logements individuels au Nord-Ouest de l'opération, au niveau de la bande de terrain enclavée par l'urbanisation.

Hauteur des constructions

Afin de respecter les espaces bâtis environnants et les préconisations de l'Autorité de Sûreté Nucléaire (ASN), la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 m à l'égout de toiture (soit un R+1).

Afin de limiter les nuisances (vis-à-vis, maintien de l'ensoleillement) avec les habitations existantes construites de plain-pied, les 3 logements individuels situés au Nord-Ouest de l'opération devront également être implantés de plain pied.

Mixité sociale

- Il s'agit d'une opération à vocation sociale : 25% de logements locatifs abordables minimum (au sens du SCoT des Rives du Rhône) devront être construits au sein de l'opération
- La taille des logements devra être variée afin de répondre à l'ensemble des besoins : petits logements pour les jeunes couples, logements familiaux,...

Équipement

La desserte et la sécurisation de la zone entrainera une perte d'espace public et d'espace de stockage pour la Maison des Balmes. Un espace dédié au renforcement de la Maison des Balmes est donc prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation (création d'un espace de stockage, espace récréatif pour les enfants...)

Espaces naturels et traitement paysager

Un traitement paysager de la limite avec l'espace agricole (transition douce) est à prévoir : les clôtures devront être traitées rustiquement (clôtures de type haie vive, d'essences locales) et pourront être aménagées de merlons plantés ; aucune clôture en dur (mur) ne sera autorisée sur les pourtours de l'opération en lien avec l'espace agricole.



Clôture de type merlon planté



Transition douce entre quartier urbain et espace agricole

Le secteur « Les Révolets » constitue le support du développement urbain futur de la commune. A (très) long terme, l'espace agricole résiduel pourrait devenir un espace agro-naturel (prairie plantée, pré...). La trame verte (Varèze et espace agro-naturel) doit pénétrer dans le futur quartier : un lien entre la nature et le développement urbain doit s'opérer à travers la création de cheminements doux, d'espaces verts, clôtures végétalisées ...

■ QUALITE ENVIRONNEMENTALE

→ Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs

- Au Sud et au Nord-Ouest du tènement, les constructions devront être implantées au Nord de la parcelle afin de permettre l'aménagement de jardins au Sud. Au centre du tènement, les constructions devront s'implanter selon un axe Est/Ouest
- Limiter les ouvertures vers le Nord pour limiter les déperditions et créer des pièces tampons (garage, cellier, entrée...)
- Réaliser des constructions traversantes afin de favoriser le confort d'été et une ventilation naturelle pour une meilleure qualité de l'air dans les logements
- Planter des habitations de plain pied sur le secteur Nord-Ouest afin de préserver l'ensoleillement sur ce secteur

→ Espaces extérieurs

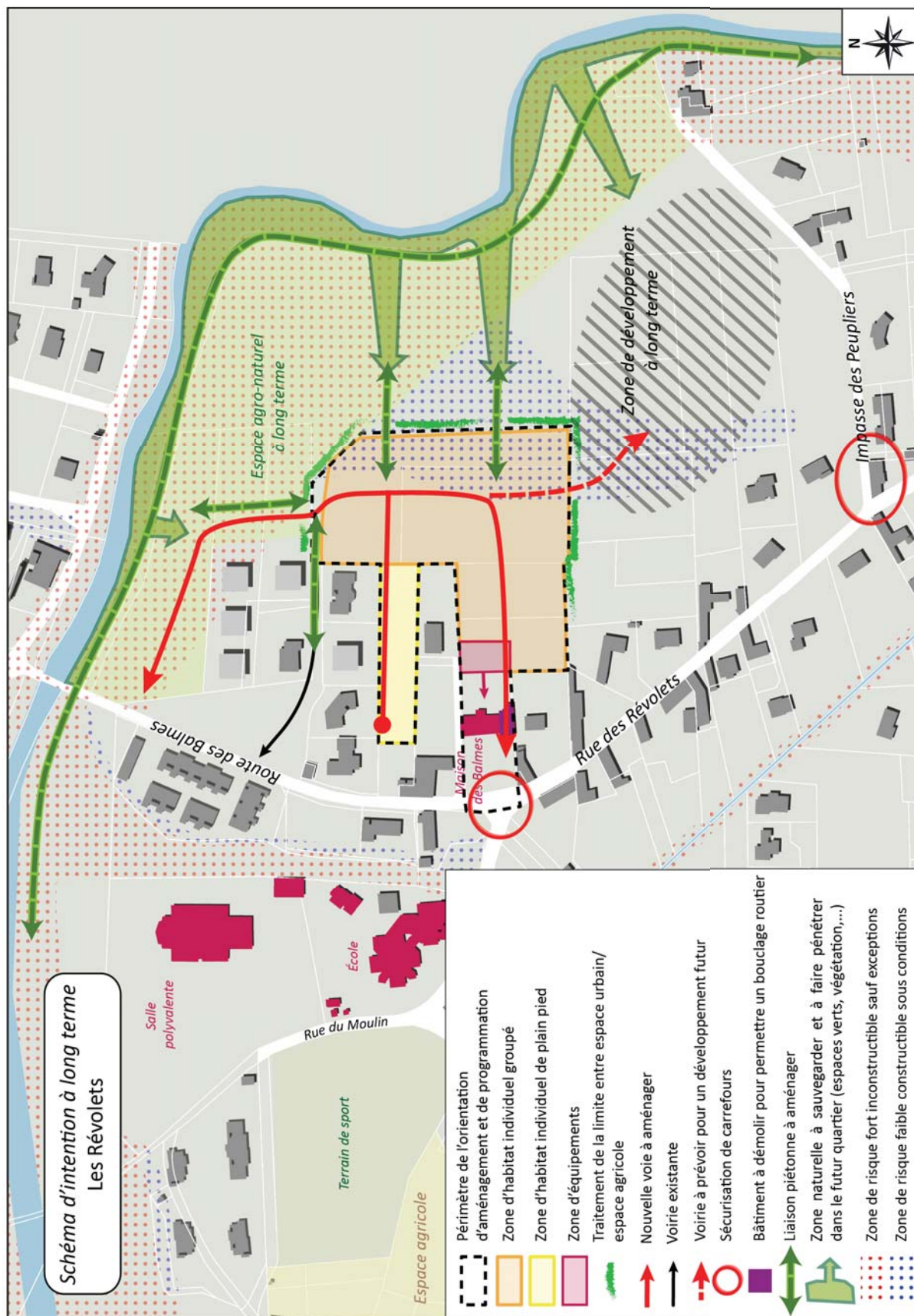
- Chaque logement individuel devra disposer d'un jardin privatif, bénéficiant d'une bonne exposition.
- Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis.

→ Gestion de l'eau pluviale

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnement seront revêtues de matériaux drainants.

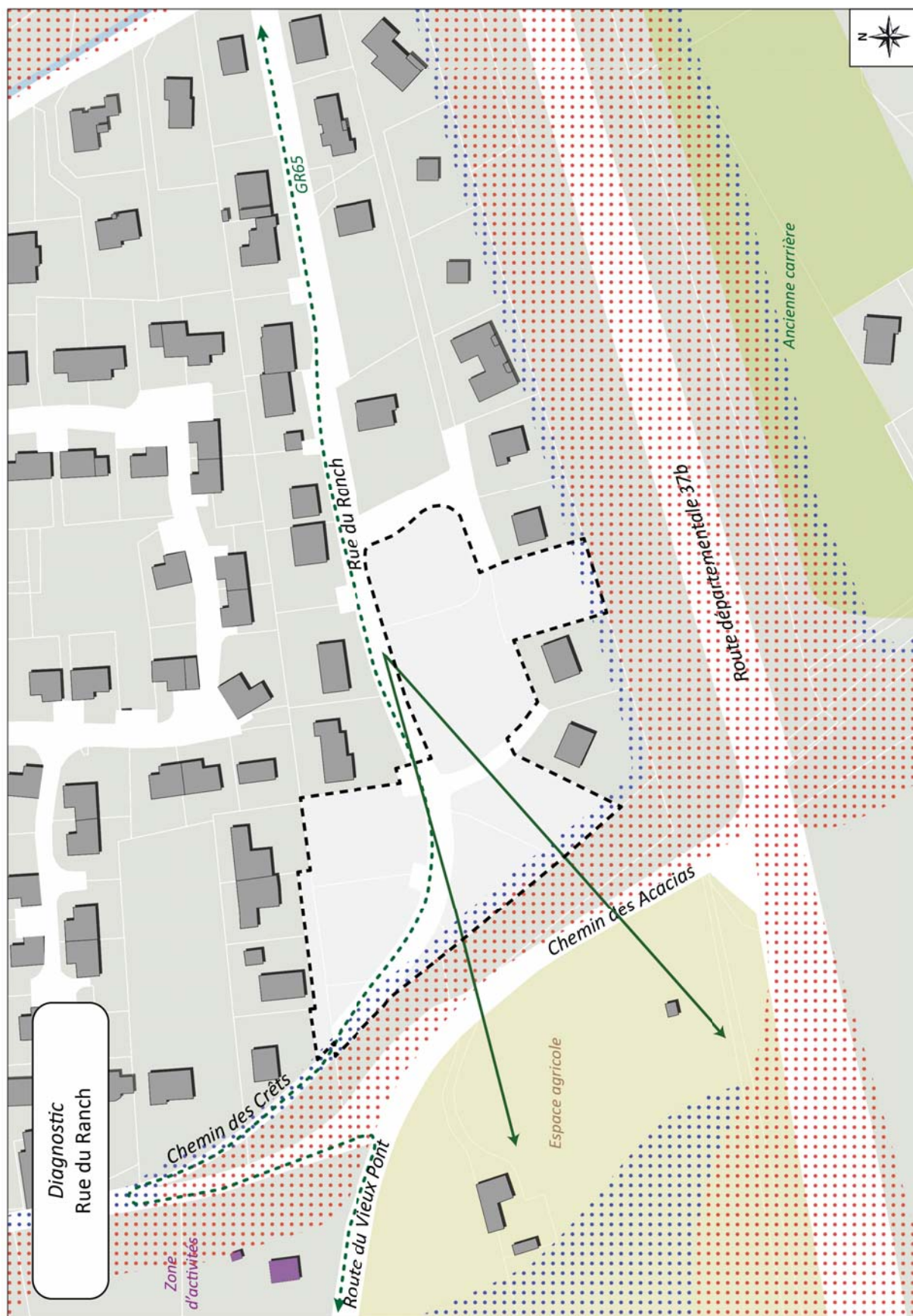
Les ouvrages hydrauliques devront être paysagés.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3



SECTEUR « RUE DU RANCH »



CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur se situe de part et d'autre de la rue du Ranch, à proximité de la route départementale RD37b, au Sud du centre-village. Il couvre une superficie d'environ 9 000 m².

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le secteur présente des espaces en herbe avec des vues remarquables sur le grand paysage (Parc Naturel du Pilat principalement). La rue du Ranch accueille l'itinéraire de grande randonnée n°65 (Chemin de Saint-Jacques de Compostelle).



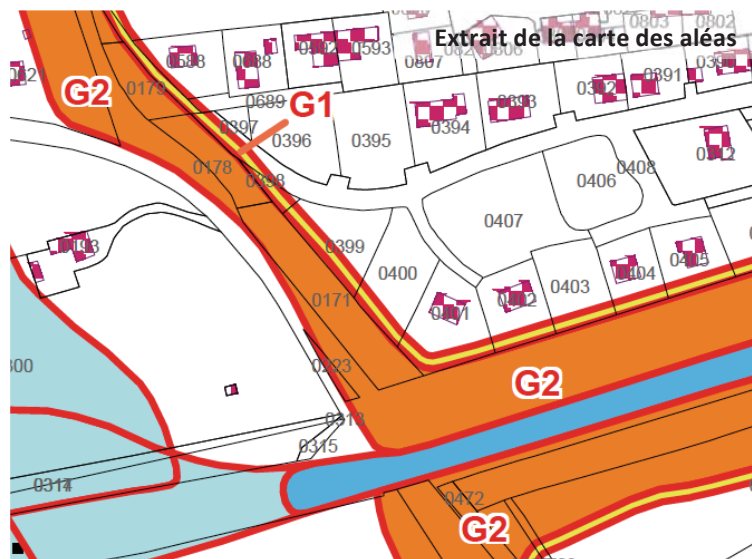
TOPOGRAPHIE

Le secteur ne présente pas de déclivité (tènement plat).

CONTRAINTE – SUP – RISQUE

Le site est couvert par un aléa faible de glissement de terrain à l'Ouest et au Sud du tènement. En limite de zone (chemin des Acacias), un aléa fort de glissement de terrain est recensé.

Le site est également compris dans la zone d'effets des accidents à cinétique rapide d'un rayon de 2 km centré sur chacun des deux réacteurs du CNPE.



OBJECTIFS

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour vocation principale l'habitat et a pour objectif de :

- Préserver et de valoriser les espaces de respiration situés au sein du tissu urbain résidentiel
- Sauvegarder les vues remarquables sur le grand paysage (Parc Naturel Régional du Pilat)



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DONNEES CLES

Superficie brute du tènement : environ 0,9 ha

Superficie nette du tènement : environ 0,3 ha (= hors emprise des espaces verts)

Programme : réalisation d'environ 3/4 logements

Densité attendue : la densité doit être compatible avec les préconisations de l'Autorité de Sûreté Nucléaire (ASN) et notamment une urbanisation qui permet l'évacuation rapide des personnes par leur propre moyen (de l'ordre de 10 logements/ha)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE

Desserte du secteur

L'accès routier à l'opération de logements sera assuré depuis la rue du Ranch. Les accès existants devront être mutualisés pour permettre l'aménagement des zones d'habitat individuel prévues sur le secteur.

Modes doux

Un cheminement doux sera créé au Nord de l'opération, à l'Est de la future zone d'habitat.

Stationnement

Des places de stationnement et/ou garages seront créées dans la parcelle (2 places par logements)

■ ELEMENTS DE PROGRAMME

Logements

- Implantation d'au moins 3 logements individuels au Nord et au Sud de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, sur les tènements enclavés par l'urbanisation
- Au Nord de la zone, les logements devront être accolés

Hauteur des constructions

Afin de respecter les espaces bâtis environnants et les préconisations de l'Autorité de Sûreté Nucléaire (ASN), la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 m à l'égout de toiture (soit un R+1).

Espaces naturels et traitement paysager

Les espaces verts situés au centre de la zone seront maintenus en tant qu'espaces verts communs afin de sauvegarder les vues sur le Parc Naturel Régional du Pilat.

■ QUALITE ENVIRONNEMENTALE

→ Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs

- Les constructions devront être implantées au Nord de la parcelle afin de permettre l'aménagement de jardins au Sud
- Limiter les ouvertures vers le Nord pour limiter les déperditions et créer des pièces tampons (garage, cellier, entrée...)

- Réaliser des constructions traversantes afin de favoriser le confort d'été et une ventilation naturelle pour une meilleure qualité de l'air dans les logements.

➔ **Espaces extérieurs**

- Chaque logement individuel devra disposer d'un jardin privatif, bénéficiant d'une bonne exposition.
- Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis.

➔ **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.