COMMUNE DE LA ROCHE DE GLUN
Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Latitude
urbanisme - environnement - paysage

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme (cf. annexe en fin de document), les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité paysagère, architecturale et environnementale.

Dans ce cadre il peut préciser :

- **les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartier, les développer et en créer de nouveaux ;**
- **les opérations et les actions relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité, et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou immeubles ;**
- **les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables, et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;**
- **Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;**
- **les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme ;**
- **les mesures de nature à assurer la préservation des paysages et de l'environnement.**

Introduction

Les diagnostics socio-économiques, paysagers, environnementaux et urbains ont permis de faire ressortir les atouts et les points faibles de la commune et d'identifier les territoires à enjeux.

La prise en compte des différentes contraintes, et des éléments porteurs du territoire a permis de construire le projet d'aménagement et de développement durable.

Il s'agit par ce projet :

- de préserver les éléments de l'identité de La Roche De Glun
- de renforcer la qualité de vie des habitants,
- d'assurer un développement communal maîtrisé à partir de nouvelles extensions, en greffe des urbanisations existantes.

Ce projet repose sur 5 grandes orientations prioritaires :

- **Maîtriser le développement résidentiel tout en le diversifiant,**
- **Soutenir le développement économique,**
- **Organiser un fonctionnement équilibré de la commune,**
- **Valoriser la richesse patrimoniale naturelle et préserver la qualité paysagère,**
- **Assurer des conditions de la pérennité de l'activité agricole dans un équilibre avec le développement résidentiel et économique**

Objectif n° 1 :
Maîtriser le développement résidentiel tout en le diversifiant

Constat

La commune de La Roche de Glun est située à proximité de l'agglomération valentinoise et voit s'amorcer des pressions foncières liées au desserrement urbain. Ces pressions sont porteuses d'enjeux importants en matière de maîtrise de la croissance communale.

Par ailleurs la commune s'est essentiellement développée sous forme de lotissements avec un habitat individuel en accession. Cette forme d'urbanisation a conduit à un étalement urbain d'une part, et n'est pas source de diversité d'autre part.

Objectif

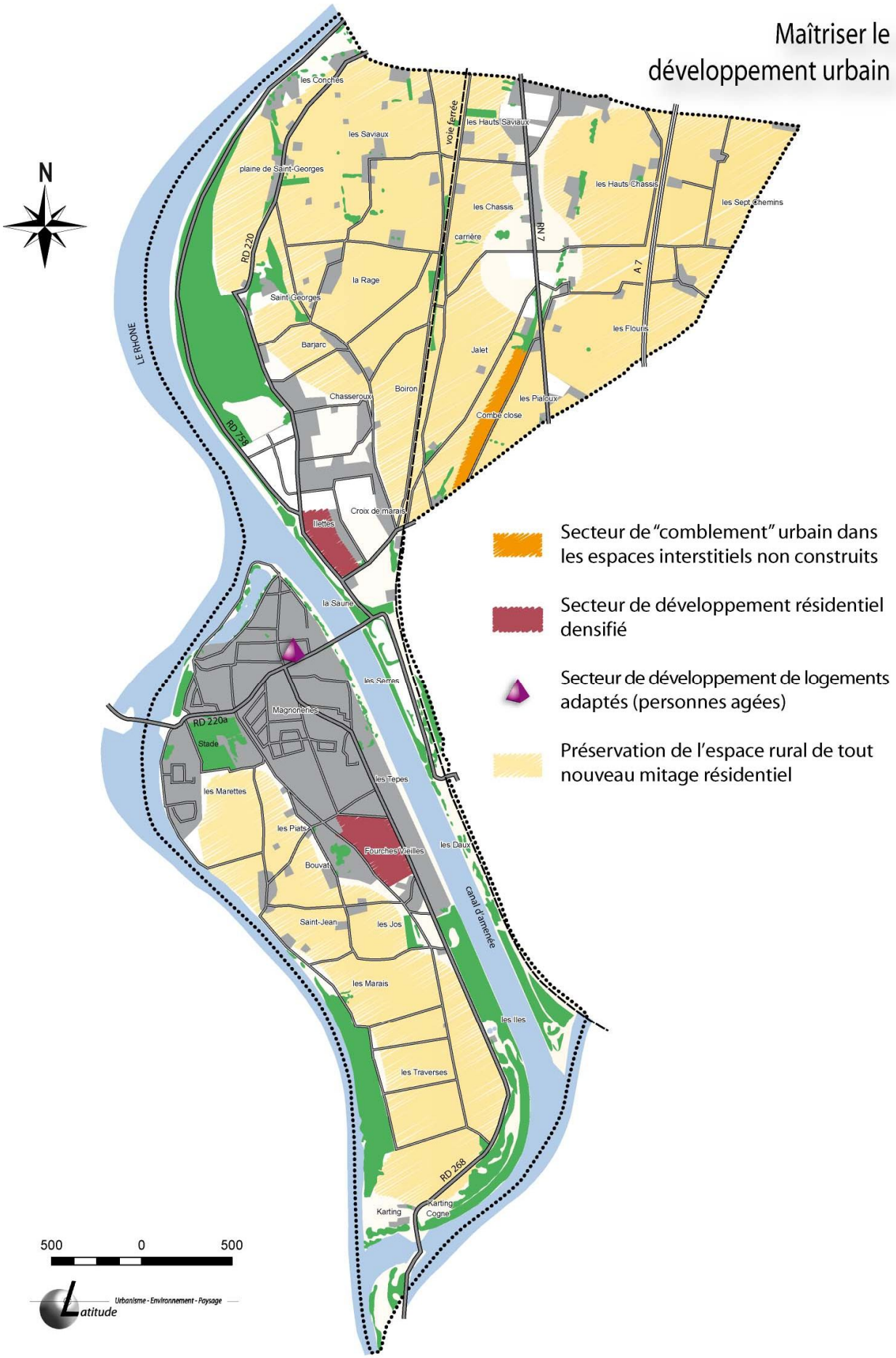
L'objectif d'un développement résidentiel maîtrisé s'appuyant sur la diversification résidentielle doit permettre :

- de maintenir un développement démographique progressif jusqu'à un seuil maximal de 4000 habitants d'ici 12 à 15 ans soit une progression démographique d'environ 1.5 % par an (rythme démographique inférieur à celui de ces dernières années). Il s'agit d'ouvrir, par phases, des capacités de développement de l'habitat et en adaptant les offres foncières à cet objectif de population. Cela signifie de dégager une offre foncière globale d'environ 13 à 15 ha, si on considère une densification des modes d'urbanisation (densité brute moyenne de construction de 25 à 30 logements/ha)
- d'ajuster ce développement aux capacités d'investissement de la commune en matière d'aménagement des réseaux d'assainissement collectif et d'eau, d'élargissement des voiries, d'extension des équipements publics,
- d'éviter une banalisation des formes urbaines dans les nouveaux développements,
- de renforcer la centralité du bourg par des développements en accroche de l'urbanisation existante,
- de trouver un équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la protection des espaces naturels et agricoles notamment par une limitation de l'étalement urbain et de la consommation foncière,
- de développer une diversité dans l'offre résidentielle par un développement du logement locatif et social notamment en fixant des objectifs de mixité sur les secteurs de nouveaux développements résidentiels proches du centre.

Il s'agit :

- de redéfinir l'enveloppe urbaine en limitant les zones constructibles éloignées du bourg et les urbanisations linéaires le long des voies,
- de recentrer l'urbanisation en réservant des secteurs pour un développement résidentiel en continuité du bourg qui permettront de lui donner une « épaisseur ». Notamment le secteur des Fourches Vieilles compte tenu de sa situation proche du bourg pourra faire l'objet d'un développement prioritaire dans une opération structurée. Le secteur des Ilettes déjà en partie urbanisé servira d'accroche à une extension urbaine,
- d'intégrer les nouvelles urbanisations au bourg par la mise en place de prescriptions en matière de morphologie urbaine : développement d'un urbanisme de rue préservant des espaces collectifs et aménageant des espaces de transition entre la sphère privative et la sphère publique,
- de contribuer au développement d'un parcours résidentiel complet sur la commune par le renforcement de la part de l'offre locative et sociale dans les nouveaux développements favorisant une mixité résidentielle. Il sera imposé la réalisation d'une part de logements locatifs aidés dans les nouveaux développements (en référence à l'article L123.1.16 du Code de l'Urbanisme),
- de réserver dans le bourg, à proximité des services et commerces, un secteur pour la construction d'une résidence pour personnes âgées.
- de diversifier l'offre en logements par le développement d'une forme moins consommatrice d'espace : renforcement d'un habitat intermédiaire ou de type petit collectif avec une densité moyenne 25 à 30 logements /ha,
- de favoriser la construction de logements économes en charges, utilisant les énergies renouvelables et s'intégrant dans l'environnement,
- de permettre la préservation et la réhabilitation du bâti ancien mais en évitant une densification qui serait inadaptée aux secteurs ruraux dans lesquels ce type de bâti s'inscrit. Ainsi il s'agit d'éviter qu'un bâtiment anciennement agricole ne se transforme en petit collectif. Ces changements de destination seront donc limités en surface.

Maîtriser le développement urbain



Objectif n° 2 :
Soutenir le développement économique

Constat

La commune de la Roche de Glun bénéficie de la présence de nombreuses activités, soit dans des zones aménagées à la Croix du Marais, l'Ile Neuve, soit implantées au gré des opportunités foncières le long de la RN7.

Ces zones sont pour certaines anciennes et en déficit de qualité. De plus aujourd'hui il n'existe plus de potentialité d'accueil économique alors que la communauté de communes est en recherche de foncier.

Objectif

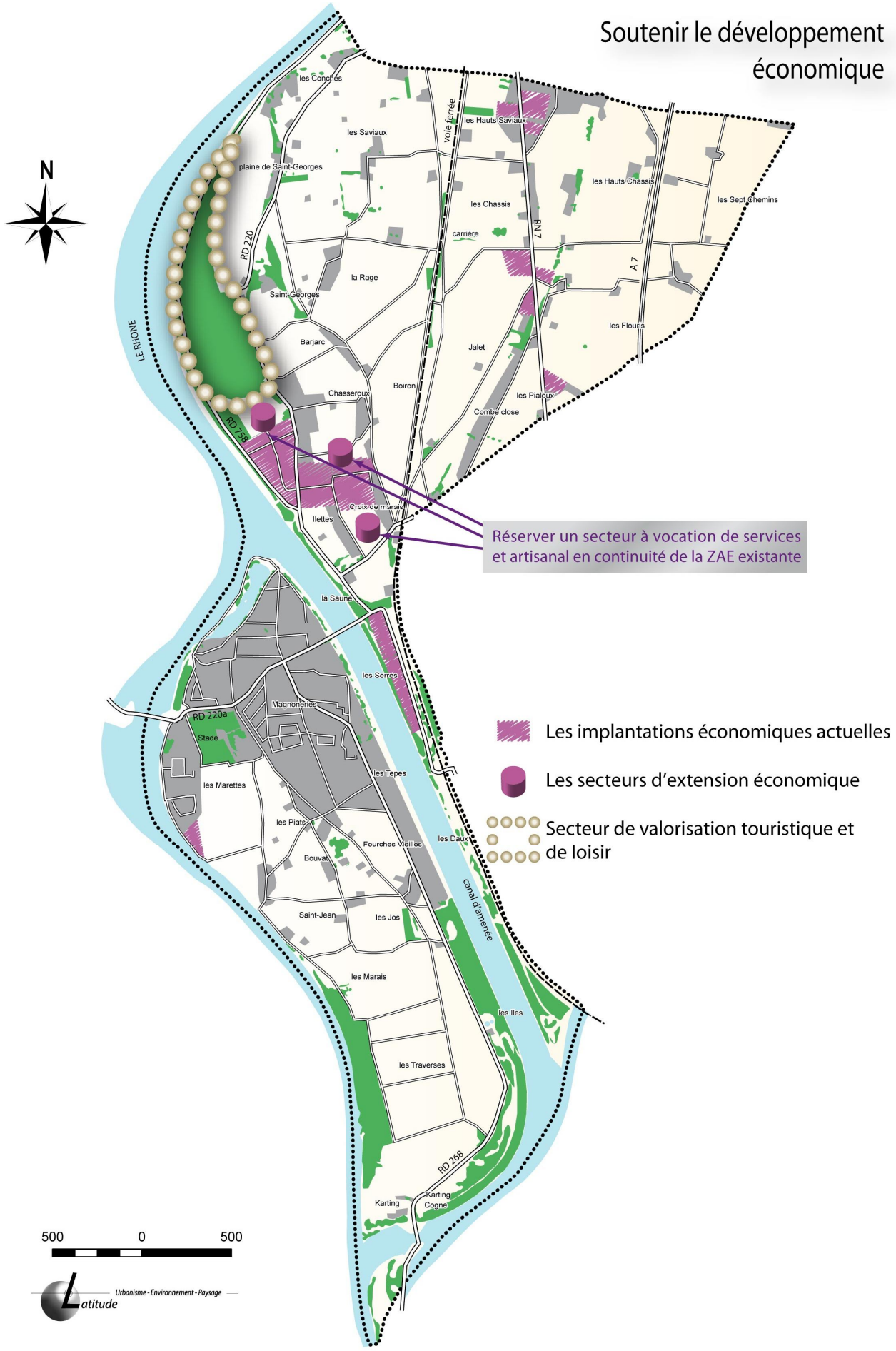
L'objectif de soutien au développement économique s'inscrit dans la politique communautaire et doit permettre :

- d'accompagner le développement démographique par le développement d'activités et de maintenir un équilibre sur la commune en évitant qu'elle ne devienne une commune « dortoir »,
- de préserver des pôles d'emplois à proximité des zones résidentielles, et de créer des conditions favorables à la limitation des déplacements,
- de conserver une attractivité aux zones économiques présentes,
- d'appuyer le développement économique sur les atouts du territoire : accessibilité, cadre de vie,
- de diversifier l'activité touristique ou de loisir en se fondant sur le cadre naturel de la commune : Rhône et canal, milieux naturels de St Georges …

Il s'agit :

- d'amorcer la requalification des zones d'activités existantes en proposant un cahier d'accompagnement architectural, paysager et environnemental fixant les principes d'aménagement de qualité,
- de renforcer les capacités potentielles d'accueil économique à moyen terme en évitant d'engendrer des circulations supplémentaires (notamment poids lourds) dans les espaces résidentiels. Ces nouveaux développements pourront s'appuyer sur des extensions des zones économiques existantes (L'Ile Neuve, La Croix du Marais) et le long de la RN7 plus facilement accessibles. En s'appuyant sur les activités déjà implantées.
- de maintenir dans l'ensemble du tissu urbain la possibilité d'accueil d'activités économiques compatibles avec le voisinage résidentiel,
- de conforter les commerces et services de proximité nécessaires à l'animation de la commune : notamment en resserrant l'urbanisation et la clientèle potentielle à proximité des espaces centraux. En effet plus les urbanisations sont disséminées et éloignées des commerces existants, plus l'évasion commerciale est facilitée,
- de renforcer et diversifier l'activité touristique et de loisir en lien avec le patrimoine historique, le patrimoine naturel et plus particulièrement celui du Rhône et de ses milieux écologiques. Notamment la valorisation de la plaine St Georges (possibilité d'aménagement d'une zone de loisir intégrant les sensibilités naturelles du site) en lien avec le plan d'eau existant représenterait un atout en termes de valorisation touristique.

Soutenir le développement économique



Objectif n° 3 :
Organiser un fonctionnement équilibré de la commune

Constat

La commune de La roche de Glun est marquée par de nombreuses coupures liées aux infrastructures ou à la géographie. Son organisation urbaine est caractérisée par une juxtaposition de lotissements au fonctionnement en enclaves rendant complexes les circulations notamment piétonnes.

Objectif

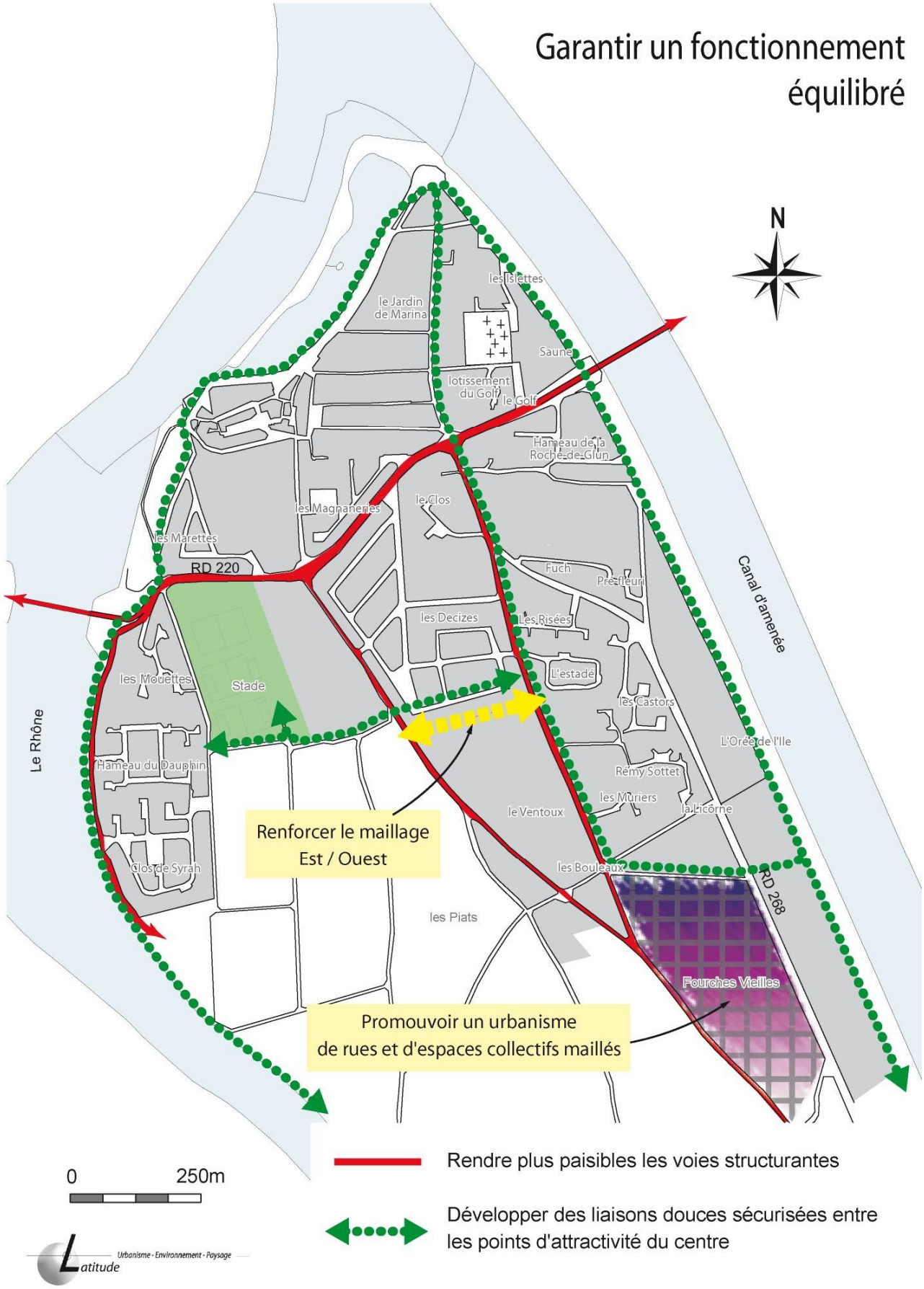
L'objectif d'organiser un fonctionnement urbain équilibré doit permettre :

- de limiter les déplacements automobiles dans le centre ancien,
- d'améliorer les circulations des piétons et des cycles dans un usage quotidien,
- d'améliorer les relations inter-quartiers en limitant les effets de coupure notamment ceux liés aux infrastructures routières à fort trafic comme la RD 220,
- de hiérarchiser le stationnement dans le centre historique

Il s'agit :

- de freiner les développements résidentiels périphériques éloignés des centralités et source de développement des circulations automobiles,
- de rapprocher les zones d'activités à venir de la RN7 afin d'éviter la diffusion des circulations automobiles et surtout des poids lourds dans l'espace rural, sur des voies actuellement insuffisamment dimensionnées,
- de renforcer les liaisons Est Ouest au Sud de l'avenue des Cévennes, notamment entre la rue du stade et la rue de Crussol,
- d'éviter des urbanisations linéaires, et les opérations fonctionnant à partir d'impasses successives, et au contraire promouvoir dans les nouvelles opérations de construction un urbanisme de rues et d'espaces collectifs maillés. La mise en place d'orientations d'aménagement sur les tènements à urbaniser permettra de déterminer les articulations entre les nouvelles voies de ces quartiers et les espaces urbains existants.
- de rendre plus paisibles les voies structurantes supports des circulations de transit. Cela concerne plus particulièrement le réaménagement de la rue du stade,
- d'organiser un parcours de liaisons douces sécurisées et attractives entre les pôles d'équipement et de loisir, le centre bourg et les quartiers résidentiels. Notamment il peut être envisagé un parcours piéton et cycle mettant en lien la plaine St Georges valorisée en espace de détente, le centre historique et le circuit pédestre du tour de l'Ile, et intégrant la voie verte du Léman à la Mer.
- développer une nouvelle offre en stationnement directement reliée au centre historique de façon à dégager les espaces publics. Le redéploiement de l'offre en stationnements permettra de réduire la place de la voiture dans les espaces centraux et de réinvestir les lieux collectifs en rendant leur fréquentation plus agréable.

Garantir un fonctionnement équilibré



Objectif n° 4 :
Valoriser la richesse patrimoniale naturelle et préserver la qualité paysagère

Constat

La commune de La Roche de Glun, bénéficie en raison de la présence du Rhône et du canal d'un cadre naturel et paysager exceptionnel mais qui n'est pas totalement valorisé. De plus les développements urbains depuis les années 70 ont conduit à une amorce de banalisation :

- du paysage urbain par fermeture et cloisonnement du paysage des lotissements,
- du paysage rural par mitage progressif.

La commune dispose aussi d'espaces naturels à forte valeur écologique : rives du Rhône et du canal, zone humide de St Georges.

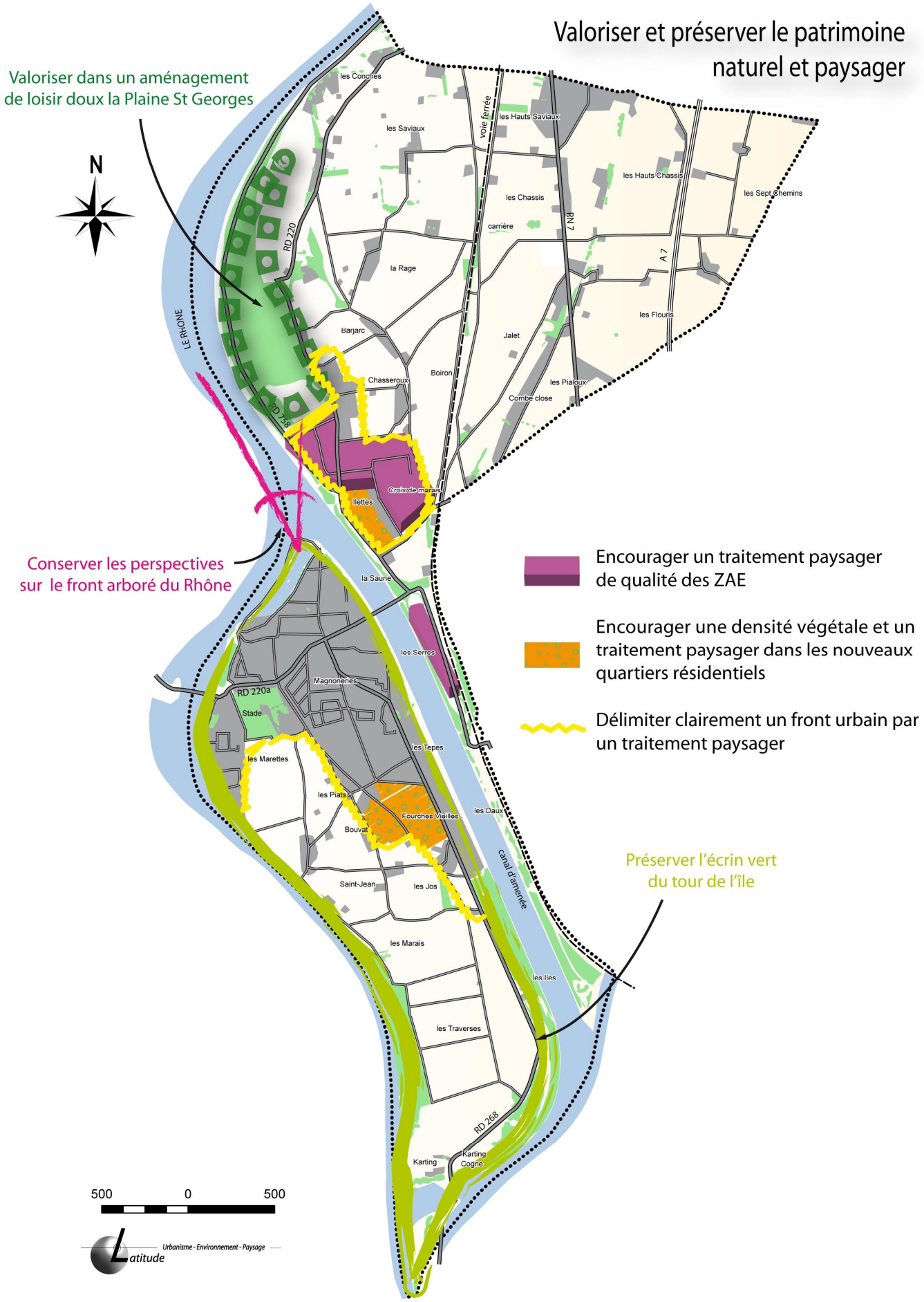
Objectif

L'objectif de valorisation du patrimoine naturel et de préservation de la qualité paysagère doit permettre :

- de préserver les éléments de l'identité communale (espaces naturels et paysagers),
- de respecter une qualité permettant une intégration paysagère et architecturale des développements urbains à venir,
- de valoriser les espaces publics et construire une trame verte urbaine intégrant les espaces publics, les parcours de liaison douces et reliant les différents points d'attractivité de la commune.

Il s'agit :

- De protéger les milieux naturels et paysagers : protection des boisements, arbres isolés et des haies et les prairies humides naturelles. Notamment les boisements des rives du Rhône et du canal seront protégés dans la zone urbanisée où ils constituent une ceinture verte et à St Georges où ils constituent avec la zone humide un milieu naturel d'intérêt écologique.
- De valoriser dans un aménagement doux le secteur de St Georges : zone de loisir respectant les milieux naturels du Rhône.
- D'inciter à une intégration paysagère, architecturale et paysagère des nouvelles constructions par la mise en place de prescriptions en matière d'implantation des constructions (respect de la topographie, traitement des clôtures etc.).
- De prévoir dans les nouveaux développements urbains, l'aménagement d'espaces verts collectifs (parcs, jeux, espaces de détente et de promenade etc.), et d'imposer une forte densité végétale sur les espaces collectifs et les voiries (plantations d'alignements etc.).
- D'encourager l'intégration paysagère des bâtiments d'activité et agricoles par la mise en place d'orientations concernant les façades, les stockages, le traitement des stationnements des clôtures etc …
- D'arrêter les urbanisations diffuses et les urbanisations linéaires le long des voies, banalisant les paysages, et protéger la qualité paysagère de l'espace rural.


Valoriser et préserver le patrimoine naturel et paysager
Valoriser dans un aménagement de loisir doux la Plaine St Georges
N
Conserver les perspectives sur le front arboré du Rhône
Préserver l'écrin vert du tour de l'île
Encourager un traitement paysager de qualité des ZAE
Encourager une densité végétale et un traitement paysager dans les nouveaux quartiers résidentiels
Délimiter clairement un front urbain par un traitement paysager
les Conches
les Saviaux
voie ferrée
les Hauts Saviaux
les Hauts Chassis
les Sept chemins
les Chassis
carrière
RN 7
A 7
RD 220
la Rage
les Flouns
LE RHONE
Barjarc
Jalet
Chasseroux
Boiron
les Pialoux
Combe close
RD 758
Croix de marais
Ilettes
la Saune
les Serres
Magnoneries
RD 220a
Stade
les Tepes
les Marettes
les Piats
Fourches Vieilles
les Daux
Bouvat
canal d'amenée
Saint-Jean
les Jos
les Marais
les Iles
les Traverses
RD 268
Karting
Karting Cogne
500
0
500
Urbanisme - Environnement - Paysage
atitude

Objectif n° 5 :
Assurer des conditions de la pérennité de l'activité agricole dans un équilibre avec le développement économique et résidentiel

Constat

L'activité agricole reste dynamique et essentielle à La Roche de Glun où elle est intégrée au vaste ensemble agricole de la vallée du Rhône.

Les pressions urbaines qui s'amorcent risquent de se renforcer dans les années à venir et de fragiliser l'activité agricole par une fragmentation des espaces.

Objectif

L'objectif de protection de l'activité agricole dans ses dimensions d'activité économique et d'entretien des paysages doit permettre :

- de favoriser la pérennité des exploitations agricoles du territoire communal,
- de maintenir le potentiel de production dans un contexte de mutation économique de l'activité agricole,
- de trouver un équilibre entre l'activité agricole et la protection des espaces naturels et paysagers et le développement urbain.

Il s'agit de :

- protéger des pressions de l'urbanisation les sièges d'exploitation pérennes existants, en interdisant la construction à proximité immédiate, dans les secteurs où les exploitations ne sont pas déjà insérées dans une zone résidentielle. Il s'agit d'éviter l'encerclement des sièges d'exploitation,

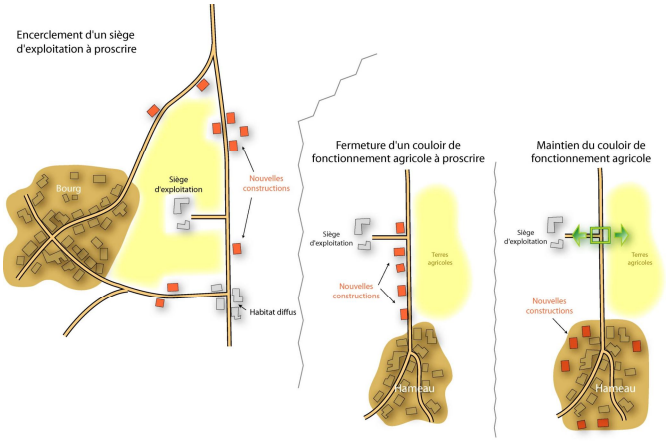
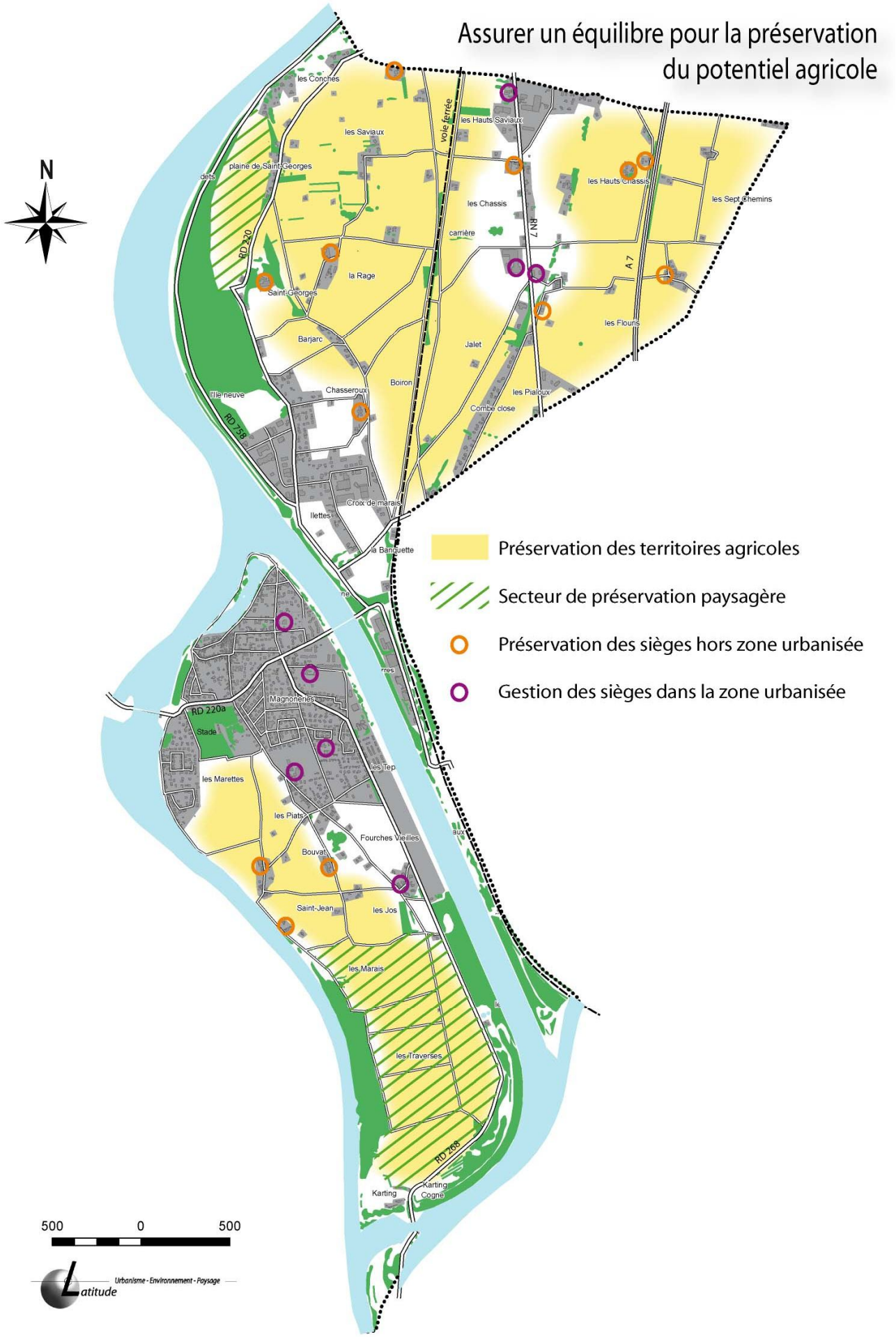


Illustration des types d'urbanisation proscrites par le PLU

- gérer la présence d'exploitations dans la zone urbanisée en continuité Sud du bourg,
- protéger les territoires à forte valeur agricole qui ne sont pas morcelés : les secteurs labourables mécaniquement, les terres à valeur agronomique, les secteurs AOC sur lesquels il n'y a pas de mitage. Cette orientation passe par la limitation de la construction de nouvelles habitations dans l'espace rural hors zone en continuité Sud du bourg destinée à renforcer le développement urbain du bourg et hors extension des secteurs d'activités existants,
- rechercher avec les acteurs du monde agricole, des mesures compensatoires, dans les secteurs d'extension urbaine qui auront un effet d'emprise sur les territoires agricoles,
- éviter toute construction, y compris agricole, dans les secteurs utilisés par l'agriculture mais qui présentent des enjeux paysagers ou naturels.


Assurer un équilibre pour la préservation du potentiel agricole
N
les Conches
les Saviaux
voie ferrée
les Hauts Saviaux
plaine de Saint-Georges
les Hauts Chassis
les Sept chemins
les Chassis
carrière
RN 7
A 7
RD 220
la Rage
Saint-Georges
les Flouns
Barjarc
Jalet
Boiron
Chasseroux
les Piaioux
Combe close
Ile neuve
RD 758
Croix de marais
Ilettes
la Banquette
Préservation des territoires agricoles
Secteur de préservation paysagère
Préservation des sièges hors zone urbanisée
Gestion des sièges dans la zone urbanisée
Magnoneries
RD 220a
Stade
les Marettes
les Tep
les Piats
Fourches Vieilles
Bouvat
Saint-Jean
les Jos
les Marais
les Traverses
RD 268
Karting
Karting Cogne
500
0
500
Latitude
Urbanisme - Environnement - Paysage

Annexes : rappel des articles du code de l'urbanisme

Art L110 :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin :

- d'aménager le cadre de vie,
- d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité des besoins et de ses ressources,
- de gérer le sol de façon économe,
- d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques
- de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales
- de rationaliser la demande de déplacements,

Les collectivités publiques harmonisent dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Art L121-1 :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, et les cartes communales déterminent les actions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre l'emploi,et l'habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.