

PARTIE 2

ENJEUX ET PARTI D'AMENAGEMENT

CHAPITRE 1

LE PARTI D'AMENAGEMENT DU SCHEMA DIRECTEUR APPLICABLE A SABLONS ET LES ENJEUX LIES AUX TERRITOIRES VOISINS

Le parti d'aménagement applicable à Sablons englobe les problématiques liées à l'habitat, à l'économie et à l'environnement. Les cartes ci-après sont extraites du SCOT et du plan de prévention des risques d'inondation : elles constituent une synthèse des orientations (SCOT) majeures sur le territoire de Sablons et contraintes (P.P.R.I.).

A / MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

La maîtrise du développement urbain est un des principaux enjeux du Scot. Elle doit permettre de faire face aux besoins générés par la croissance démographique sans engendrer de déséquilibres profonds et irréversibles dans l'organisation et le fonctionnement du territoire.

Face aux modes de développement constatés à l'heure actuelle, il convient d'engager une action à deux niveaux :

- Agir d'une part sur la forme et la nature des opérations nouvelles pour diversifier l'offre en logements et lui faire gagner en qualité.
- D'autre part redonner de l'attractivité aux polarités principales (qualité urbaine, services...) pour « redonner goût à la ville ».

Ces efforts doivent être protégés avec le souci constant du lien entre logements, modes de déplacement, équipements, zones d'emplois, etc.

Directement corrélée à l'enjeu de diversification de l'habitat, la réduction de la consommation du foncier doit être recherchée et de nouveaux modèles d'urbanisation doivent être imaginés afin de limiter les espaces de conflits et de maintenir les équilibres entre les espaces naturels urbains et agricoles.

Cet objectif de densification et de limitation de l'étalement urbain devra néanmoins composer avec l'importante contrainte que constituent les risques naturels et technologiques. Ces derniers se concentrent en effet dans la vallée du Rhône sur les secteurs ayant paradoxalement le plus vocation à se développer démographiquement (proximité des services, desserte ferroviaire, etc.).

Le plan de prévention des risques naturels d'inondation (P.P.R.I.) du Rhône et de la Sanne

Le plan de prévention des risques naturels d'inondation du Rhône, conditionne fortement l'urbanisation du territoire : le zonage établi restreint en effet les possibilités de développement de l'habitat pour la commune au secteur est du village (zone blanche du P.P.R.I.). Quant au secteur de la future zone industrielle et portuaire, celui-ci est aussi situé en partie en zones rouge et bleue du P.P.R.I. Le P.P.R.I. entraîne par conséquent des contraintes pour l'aménagement sur le territoire : le zonage et le règlement du P.L.U. sont fortement influencés par le zonage et le règlement du P.P.R.I. qui distingue les zones blanches (constructibles), les zones bleues (constructibles sous conditions réparties en 3

zones distinctes : B1, B2 et B3) et les zones rouges (inconstructibles). Autrement dit, le P.P.R.I est malheureusement « le fil directeur » du développement urbain de la commune.

B / ELABORER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

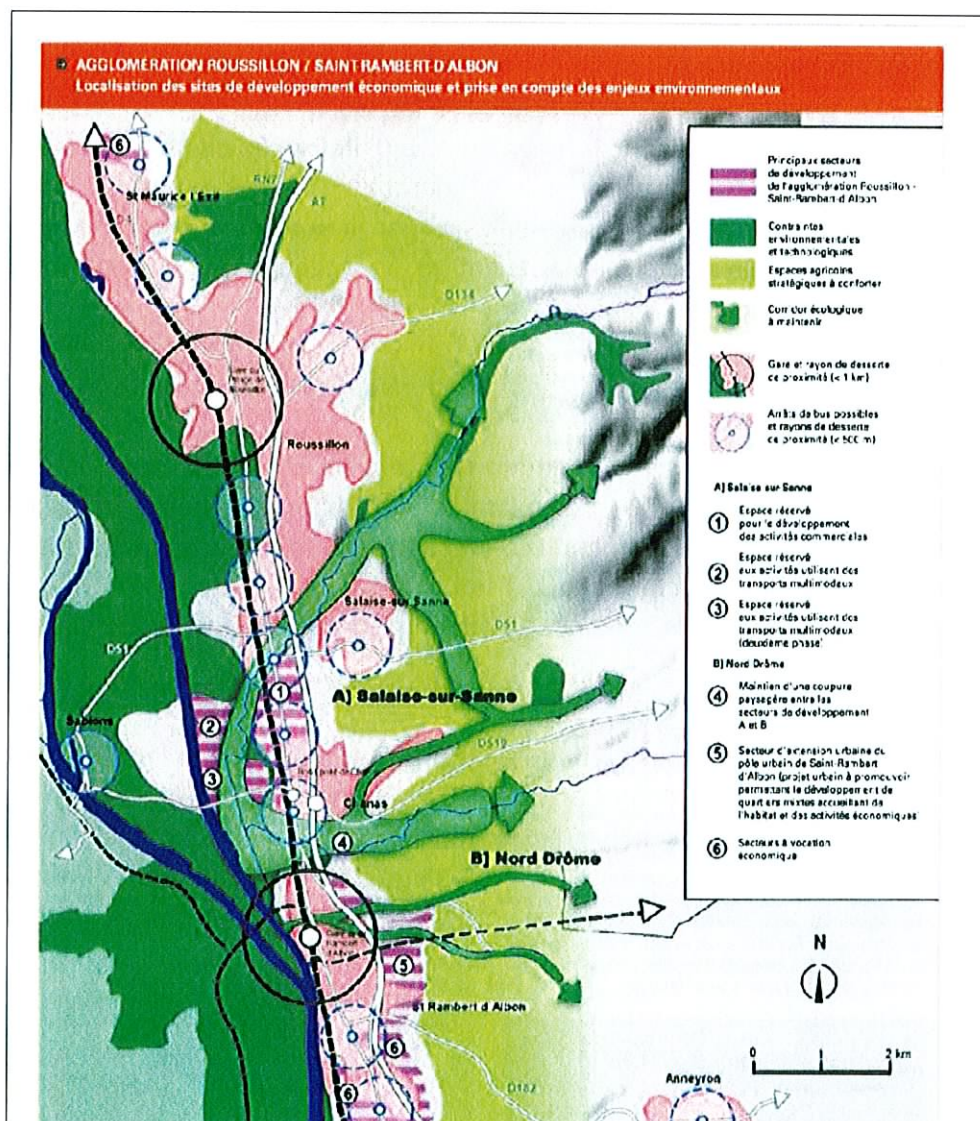
Le territoire des Rives du Rhône est né de la mobilité et des échanges avec les territoires limitrophes ou plus éloignés. Le positionnement du territoire à plusieurs échelles et l'appréciation des retombées économiques qui en découlent constituent un enjeu déterminant.

Le Scot sera l'occasion d'élaborer une vision claire et transparente de la stratégie de développement économique attendue à court, moyen et long termes sur le territoire (phasage, conditionnalités, complémentarités, etc.).

Cette stratégie se concentrera aussi inévitablement sur la valorisation des sites économiques d'envergure métropolitaine de la vallée du Rhône (site industrialo-portuaire (Zip) Salaise – Sablons, parc d'activités Nord Drôme Ardèche (Panda).

Ces sites multimodaux offrant d'importantes disponibilités foncières sont stratégiques pour le long terme et vont générer un développement économique majeur pour le territoire.

Leur développement devra prendre en compte leur vocation en fonctionnalité inscrites dans un contexte économique élargi (métropole, région, Europe) ainsi que les possibilités offertes par leur desserte par mode fluvial et ferroviaire.



B / LA ZONE DE SALAISE - SABLONS*

C'est le plus important site d'activités économiques des Rives du Rhône en termes de surface et de potentiel de développement. Gérée par un syndicat mixte associant la communauté de communes du pays roussillonnais, le conseil général de l'Isère et le conseil régional Rhône-Alpes, et inscrite dans une démarche de candidature en tant que grand projet Rhône-Alpes (GPRA), la Zip couvre une superficie de plus de 300 ha, dont près de 100 ha sont gérés par la CNR (près de 200 ha sont encore libres). Le port de Vienne sud Salaise-Sablons permet à la Zip de bénéficier d'une plateforme logistique multimodale majeure alliant la route, le fleuve et le rail au cœur de Rhône-Alpes et du système portuaire de l'agglomération lyonnaise. Situé sur l'axe fluvial Rhône Saône, ce port offre une liaison directe avec les ports de la Méditerranée et de la mer Noire et dispose de plus de capacité d'extension (7 ha).

Prescriptions

Afin de tirer parti de sa desserte multimodale unique (mer, fleuve, fer, route, pipelines), la Zip devra accueillir prioritairement des activités industrielles et logistiques nécessitant une desserte multimodale.

Au-delà des atouts logistiques largement développés, d'autres permettent d'envisager un développement à l'échelle du Scot plus ambitieux en termes d'innovation, de renouvellement industriel, de nouveaux services et de qualité d'emplois. En particulier, le développement de la Zip s'appuiera fortement sur :

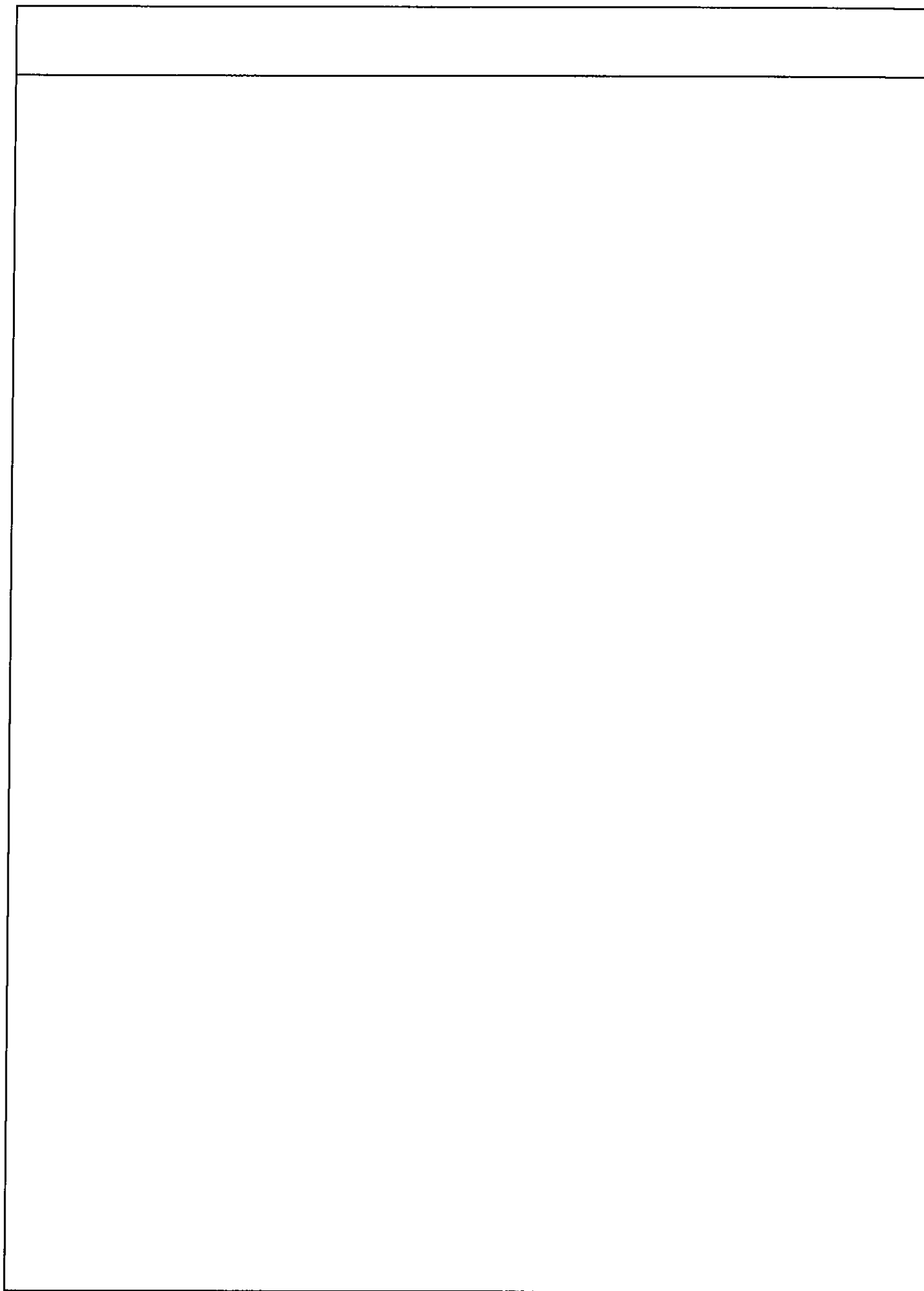
- Le renouvellement et la diversification du tissu industriel déjà présent sur le site et à proximité, notamment sur les plateformes chimiques voisines.
- Un projet d'aménagement durable porteur d'une forte ambition environnementale valorisant les zones naturelles présentes sur le site et à proximité immédiate notamment vis-à-vis des voiries qui seront aménagées en traversée du Dolon.
- Des coopérations fortes avec l'ensemble des territoires voisins de l'Isère (Vienne, Beaurepaire, Grenoble), du Nord Drôme, de l'Ardèche, de la Loire et de la métropole lyonnaise.
- Un système de management environnemental qui intervient dans l'aménagement et la conception des nouveaux espaces d'activités, comme les sites de développement économiques métropolitains comme la Zip doivent également s'ancrer dans le tissu économique existant par une diversification des activités, notamment s'agissant des entreprises et à la « vie » de la zone.

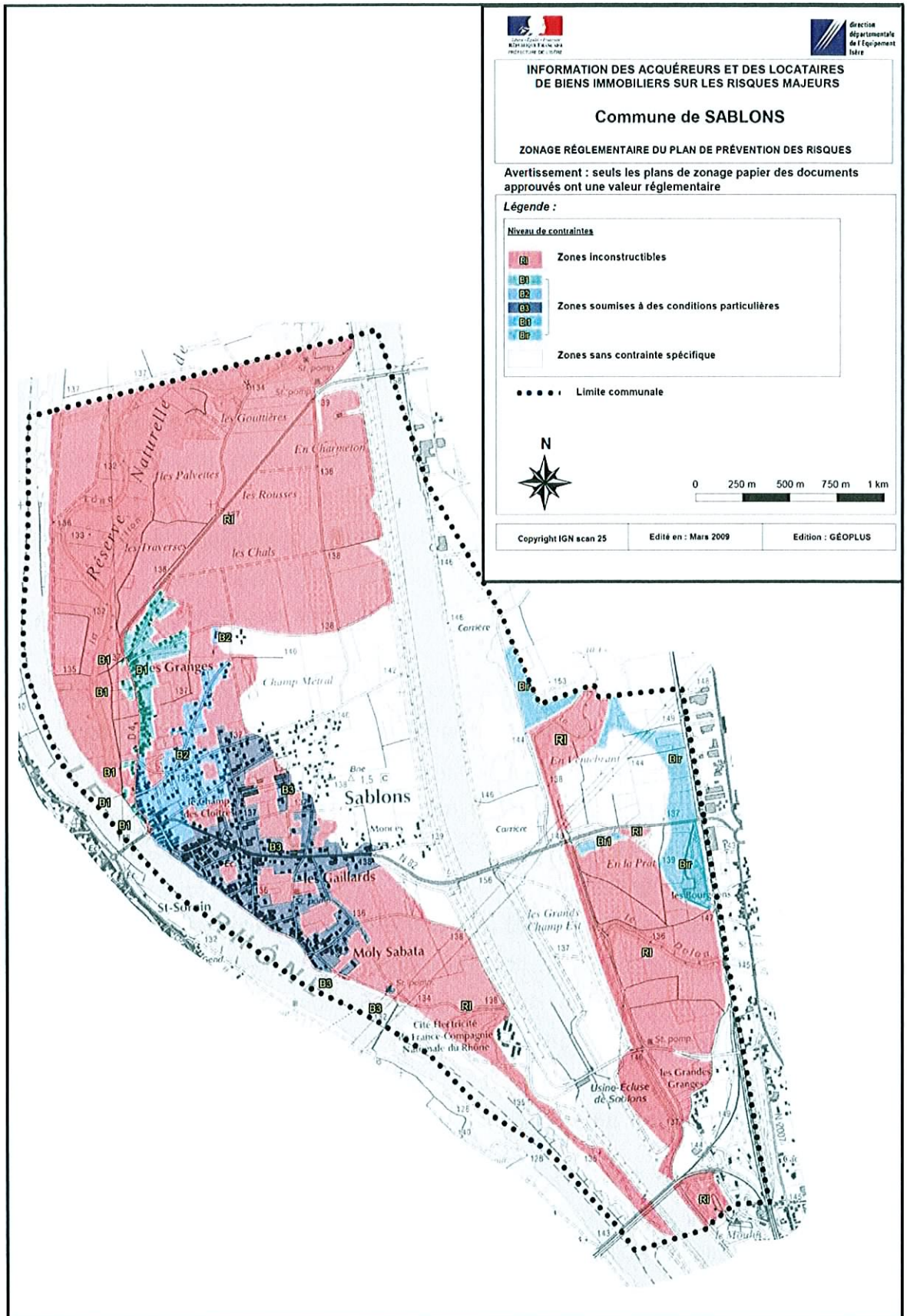
C / PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

L'urbanisation diffuse et mal maîtrisée, que subit à l'heure actuelle le territoire, constitue une menace pour les espaces naturels et agricoles : les conflits d'usages se multiplient, les paysages se déprécient, les difficultés d'exploitation s'aggravent, la biodiversité s'amenuise. La maîtrise du développement urbain doit donc permettre de reconnaître et renforcer le rôle de l'agriculture au sein du territoire, d'enrayer la banalisation progressive des unités paysagères, de valoriser et de protéger les espaces naturels.

* source SCOT

C'est aussi en « inversant le regard » sur ces espaces leurs fonctionnalités et leurs valeurs (économiques, sociales et environnementales) que le Scot leur donnera sens, consistance et reconnaissance. Ne plus considérer ces espaces comme des « vides » mais comme des composantes essentielles du projet d'aménagement (sa charpente) sera l'une des clés d'un projet d'urbanisme durable.





CHAPITRE 2

LES ENJEUX INTERNES A LA COMMUNE DE SABLONS

L'affirmation forte d'un équilibre maîtrisé entre agriculture, espaces naturels et urbanisation

La recherche de cet équilibre est le résultat d'une maîtrise du développement urbain, autour du village existant habitat et équipement, et qui limite la consommation des espaces naturels par ce développement, notamment des terres agricoles. Enjeux majeurs, affirmé par le SCOT, traduction des lois Grenelle I et Grenelle II, les mesures à mettre en place sont rendues d'autant plus urgentes sur le territoire de la commune de Sablons, que celle-ci n'a pas de document d'urbanisme (P.O.S) et que son urbanisation des années passées, a été difficile à contrôler et à canaliser sur des secteurs prioritaires.

La commune de Sablons a donc fait le choix, à travers son P.A.D.D, de recentrer son développement urbain autour de son cœur de village et, pour l'essentiel, à l'intérieur de son périmètre actuellement urbanisé en zone blanche (hors risques d'inondabilité), et qui comporte encore de nombreuses parcelles libres.

Afin de renforcer et d'illustrer le choix de densifier et structurer le tissu urbain existant, la commune a délimité trois secteurs « d'orientation d'aménagement ».

3 secteurs « d'orientation d'aménagement » sur des tènements significatifs en matière de particularité.

1. Un projet de restructuration conduit par la commune au centre-ville.
Deux projets sur un ensemble de parcelles qui présentent une superficie importante pour étudier un projet cohérent entre 2Hectares et 2^{H5} hectares.
2. Sur le site en cours de mutation (projet en cours) (rue du Dauphiné) et qui constituera également à fixer des limites claires entre zone urbaine (zone UB) et zone agricole.
3. Sur le site en lieux dit en AVEY SUD et qui préparera un aménagement cohérent avec la zone AU₁ dont l'ouverture à l'urbanisation n'est éventuellement prévue qu'à moyen ou long terme. En relation avec le développement de la zone industrielle et portuaire.

La diversification de l'habitat comme enjeu de mixité sociale

Enjeu majeur des politiques urbaines, l'habitat est décliné à travers les objectifs impartis par la loi dite « solidarité et renouvellement urbain » (S.R.U.). Le diagnostic a montré que le parc de logements de Sablons se compose dans une large mesure de logements de type maison

individuelle. Néanmoins la construction de logements locatifs sociaux est une action menée depuis de nombreuses années par la commune.

Le P.A.D.D. expose par conséquent dans son parti pris la nécessité de favoriser *la diversité des formes urbaines* (petit collectif, habitat intermédiaire) afin d'atténuer la logique de la maison individuelle, de permettre une plus grande cohérence entre les modes d'habitat et de répondre à la préoccupation législative de mixité sociale. Le diagnostic a rappelé d'autre part qu'un P.L.H. (Programme Local de l'Habitat) est actuellement approuvé (octobre 2011). Il définit le rythme moyen de logement à réaliser chaque année et la part du logement social à réserver soit 20 logements à l'horizon 2016. Pour y répondre, il est proposé d'une part la création d'un emplacement réservé, destiné à la réalisation de logements sociaux. Celui-ci répond à une répartition équilibrée au sein du territoire communal, d'autre part la création de logements sociaux plus particulièrement adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite dans l'opération Cœur de Village O.A.P. n°1 proche des équipements sportifs et sociaux dans le quartier des Granges.

L'ambiance de village doit néanmoins être préservée par l'insertion discrète des futures formes urbaines dans le tissu urbain existant. Il s'agit enfin de répondre *au phénomène de décohabitation* (tendance durable à la diminution de la taille des ménages) et *de vieillissement de la population par la production de logements adaptés*.

L'amélioration de l'ambiance du centre-village à travers la mise en œuvre d'une voirie apaisée et la valorisation des espaces publics

L'objectif recherché consiste à assurer la qualité du cadre du centre ancien, notamment par l'amélioration des relations avec les équipements (sportifs, scolaires, culturels) et le renforcement de l'habitat. Il s'agit aussi d'intervenir sur le traitement de la voirie et du paysage pour favoriser une continuité entre les différents espaces centraux en relation avec la sécurisation de la RD 1082 :

- l'instauration d'une ambiance urbaine de centre-village le long d'un axe partant de la route nationale à l'Est jusqu'au pont de Sablons
- la maîtrise des flux générés par les véhicules traversant Sablons par la sécurisation de la RD 1082 ou la RD 4, à proximité de l'autoroute A7 et de la nationale N7.
- un partage plus équilibré de la voirie avec une préoccupation renforcée portée sur les modes doux, dans le but d'en faciliter leur utilisation sur le territoire de la commune à destination des équipements, commerces et services de proximité.

La commune a engagé, en accompagnement de l'élaboration du P.L.U, une étude de restructuration du centre village. Celle-ci sera reprise dans le dossier P.L.U et fera l'objet d'une « orientation d'aménagement ».

La volonté de consolidation et d'extension des activités économiques présentes sur le territoire

En parallèle du renforcement de l'organisation urbaine et de l'amélioration du cadre de vie du centre ancien, le parti pris d'urbanisme et d'aménagement présente dans ses intentions la volonté de conforter les commerces et services de proximité dans le centre-bourg.

Le P.A.D.D. vise en outre à poursuivre le développement des zones industrielles et portuaires, en compatibilité avec les orientations et du S.C.O.T. approuvé en mars 2012.

Enfin, l'encadrement de l'urbanisation circonscrite à l'intérieur d'un périmètre strict, zones UB et AU, a pour but de pérenniser durablement les activités agricoles, indispensables à l'équilibre du territoire et de s'inscrire dans les orientations du S.C.O.T. en matière de limitation de la consommation du territoire par l'habitat.

En résumé un ensemble d'enjeux complémentaires en matière de développement urbain, dont la traduction sur le territoire communal de Sablon, expriment la compatibilité avec le Scot

- maîtriser la consommation des espaces naturels agricoles
- favoriser la diversification des modes d'habitat et la mixité sociale
- affirmer les lieux de centralité (restructuration, équipements publics et densification)
- consolider et développer les lieux d'activités économiques.

CHAPITRE 3

LES POTENTIALITES DU TERRITOIRE ET LES LIEUX D'ENJEUX DU DEVELOPPEMENT URBAIN

La prise en compte des flux de déplacements sur le territoire de Sablons

Le PLU prévoit que le nombre d'habitants passe de 1900 environ en 2006 à 2400 / 2600 à l'horizon 2020.

Cette échelle de développement raisonnable et équilibrée dans le temps et l'espace nécessite cependant d'adapter et de compléter ce réseau existant.

Les déplacements sont donc un enjeu du plan local d'urbanisme, comme le rappelle le « porter à connaissance » des services de l'Etat.

Les réflexions se sont articulées autour de 4 thèmes, avec pour objectif de mieux *organiser les déplacements sur le territoire communal et les relations avec les territoires voisins, à savoir* :

- *anticiper l'évolution du territoire communal*, générateur de flux de déplacements devant intervenir dans les 20 ans à venir ;
- sécuriser *sur le réseau existant et complété* les flux engendrés par les différents modes de déplacements, en particulier le long des routes départementales ;
- mettre en place dans la cadre intercommunal *la desserte par les transports en commun* du centre-village, des lieux d'emplois et d'équipements ;
- *favoriser* la création d'infrastructures spécifiques pour *les déplacements doux* qui ne pourront se mettre en place que progressivement et là aussi avec l'aide de l'intercommunalité et du département.

Maîtriser l'extension du développement urbain

Depuis l'approbation du P.P.R.I, le développement de l'habitat (en majorité individuel) s'est fait, principalement, sur la zone blanche (hors contraintes d'inondabilité) située à l'Est entre la zone agglomérée et le grand canal.

Cette urbanisation a généré un tissu urbain relativement clairsemé, avec encore de nombreuses possibilités en matière de densification.

Les capacités d'évolution des zones urbaines du P.L.U.

La commune de Sablons, pour un ensemble de raisons, P.P.R.I., rocade de contournement de l'agglomération roussillonnaise, projet de Z.I.P. et ses incidences sur l'espace agricole etc..., n'a pas pu finaliser au cours des années passées son P.O.S. (plan d'occupation des sols).

La référence à des zones urbaines (zones U), à leur potentialité et à des zones futures d'urbanisation n'existe donc pas.

Le P.L.U. dans le cadre de son élaboration, a proposé une délimitation des zones U en cherchant à établir des limites cohérentes, par rapport, à une protection pérenne des espaces agricoles, à partir des constructions existantes et des projets en cours.

On peut distinguer deux catégories de zones.

La Zone UA (UAa, UAb, UAc)

La zone UA qui n'est que la simple résultante de l'application du P.P.R.I. Les secteurs qui la compose (UAa, UAb, UAc) correspondent aux spécificités règlementaires en fonction du risque.

Celles-ci, est pour l'essentiel bâties. Les règles de constructions C.E.S. (coefficient d'emprise au sol) prospectifs (distance entre constructions voisines) sont très contraignantes et font que leurs potentialités et capacité d'évolution sont très limitées.

Hormis le secteur du « centre village » à restructurer et qui fait l'objet d'une O.A.P., on peut estimer à environ une cinquantaine de logements, la capacité constructive de la zone UA.

La zone UB

Le périmètre proposé s'inscrit dans la zone blanche du P.P.R.I., zone hors contrainte en matière d'inondabilité.....

Son périmètre s'est imposé à partir du constat, des constructions réalisées, maisons individuelles (la majeure partie) et ensembles immobiliers (habitats groupés, lotissements...).

En cours de réalisation, ou sur des projet règlementairement autorisés.

Le périmètre qui en résulte est relativement cohérent au regard des limites à respecter par rapport au maintien d'espaces agricoles homogènes et sans aucun « mitage » dû à des constructions individuelles.

Le second arrêt du P.L.U. a permis, suite aux réserves émises par la chambre d'agriculture et les représentants de la profession de préciser ces limites.

Cette zone présente des capacités foncières encore relativement importantes, en dehors des projets en cours ou approuvés pendant l'élaboration du P.L.U.

On peut cependant distinguer dans cette zone UB deux grandes catégories de parcellaire :

- Des parcelles insérées dans le « tissu existant » dont la superficie, les dimensions et la géométrie, les rendent peu aptes à des projets d'ensemble (O.A.P.) et a une densification forte, mais plutôt à un habitat de caractère individuel/jumelé.

Soit environ une trentaine de logements potentiels.

-
- Parcelles dont les caractéristiques permettent, dans le cas de regroupements des capacités constructives conformes au C.O.S. autorisé de 0.40 soit environ 30/40 logements moyen à l'hectare.

Cet ensemble de tènements présente une potentialité d'environ 180 à 200 logements.

Sur deux secteurs considérés comme stratégiques pour les raisons suivantes

- En limite de la zone agricole et de la zone UA₁ (secteur de futur urbanisation)
- Pression foncière sur ces secteurs et volonté de la part des propriétaires, pour certaines, de projets de constructions.

La commune a souhaité, conformément aux orientations du SCOT la création d'O.A.P. (orientations d'aménagement et de programmation).

Garantie de respect d'une densité conforme au P.L.U. et schéma d'organisation.

- Localisation préférentielle des typologies d'habitat
- Accès et desserte

Par ailleurs il est prévu un **emplacement réservé (E.R.)** destiné à la création de logements sociaux pour environ une quinzaine de logements.

C'est donc un total estimé à l'intérieur des zones U (UA, UB) d'environ 275 logements/295 logements.

Si l'on compare ce chiffre de 275/295 logements à l'objectif défini par le Scot et repris dans le « plan local de l'habitat » (P.L.H.).

18 logements moyen/an, soit plus ou moins 180 logements pour les 10 années à venir. Les zones U répondent largement en capacité aux besoins pour les 10 ans à venir et au-delà....

Cependant si l'on prend en compte les données suivantes :

- Les montages spécifiques à mettre en place pour les O.A.P. (regroupement des parcelles, phasage prenant en compte les attitudes des propriétaires, etc...)
- Le choix de propriétaires ne souhaitant pas construire aujourd'hui sur leurs parcelles

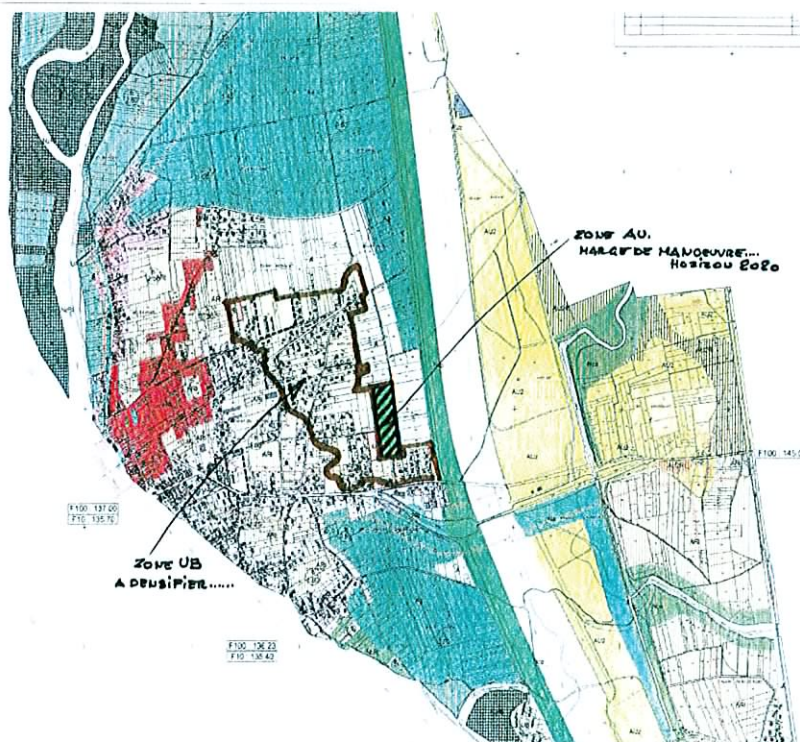
On peut prendre comme hypothèse réaliste pour les 10 ans à venir un rythme moyen de création de 15 à 20 logements / an au chiffre à rapprocher du rythme moyen constaté ces dernières années... environ une quinzaine de logements par an.

La priorité, dans le cadre du P.L.U, est donc, avant d'ouvrir et/ou de préserver de nouvelles zones AU, consommatrices d'espaces agricoles, de terminer l'urbanisation de l'ensemble de ce secteur aujourd'hui engagé et d'en assurer une part de la maîtrise avec l'aide des O.A.P. (Orientations d'Aménagement Programmées) proposées sur les tènements significatifs.

Préserver une marge de manœuvre en matière d'habitat, à l'horizon 2023

Les capacités foncières, à l'intérieur de la zone en cours d'urbanisation, doivent répondre aux besoins en logement pour les 10 ans à venir (horizon 2020/2023). Le rythme d'ouverture à l'urbanisation des terrains situés en zone U sont dépendants de leurs propriétaires. La réalisation de logements ne se fera donc que très progressivement et bien au-delà de 2020/2023 (horizon du P.L.U.). La commune souhaite donc se préserver une marge de manœuvre permettant un aménagement coordonné et offrant une mixité sociale et des formes d'habitat diversifiées, pour répondre à un éventuel développement des activités économiques, à moyen terme (10/15 ans), sur le territoire de la Z.I.P (secteur Sud) et au développement commercial et de services en cours, de part et d'autre de la R.N. 7.

Cette marge de manœuvre serait limitée, en continuité cette partie de la zone UB au P.L.U proche de la Z.I.P afin de favoriser le mode de déplacement en cycles.



Contrôler le développement de l'habitat

L'article R123-2 du code de l'urbanisme modifié par le décret 2012-290 du 29 février 2012 qui impose aux collectivités un suivi, dans l'application de son document d'urbanisme en matière d'habitat. La commune souhaite pour y répondre mettre en place un contrôle régulier (annuel) du rythme de mise en œuvre des constructions, permis de construire, mais surtout « ouvertures de chantier ».

Cet observatoire permanent contribuera à vérifier la pertinence des choix du P.L.U. en matière de l'habitat, mais aussi à préparer les correctifs éventuels au moment de la révision du P.L.H. (plan local de l'habitat).

L'extension de la zone industrielle et portuaire de Salaise / Sablons

L'extension de la zone industrielle et portuaire peut se découper en 2 grands secteurs à enjeux :

- le secteur appartenant à la Compagnie Nationale du Rhône situé le long du canal allant jusqu'au niveau de la route nationale dans lequel l'extension est actuellement déjà engagée. D'autres extensions sont possibles au Sud, nécessitant de prendre en compte la qualité environnementale (notamment le long de la Sanne) ;
- le secteur compris au Nord Est de la zone portuaire, encadré par la RD 1082 et la voie ferrée ; un enjeu très fort existe concernant les orientations d'aménagement d'une partie de la zone, lié notamment à l'entrée principale de l'ensemble de la Z.I.P. de Salaise / Sablons, qui doit accueillir :
 - Les activités du pôle d'accueil et le centre de vie pour l'ensemble de la zone,
 - Des activités tertiaires et de recherche,
 - Des activités de production industrielle à l'exclusion de toute activité commerciale.

L'ensemble de ces orientations sont définies en cohérence avec les réflexions menées sur l'ensemble de la Z.I.P. par la Communauté de Communes du Pays Roussillonnais. (C.C.P.R.).

PARTIE 3

OBJECTIFS ET CHOIX RETENUS POUR METTRE EN ŒUVRE LE P.A.D.D.

Chapitre 1	Préserver et conforter une qualité de vie pour les générations actuelles et futures	Page 186
Chapitre 2	Orienter le développement de l'habitat en fonction de la diversité de l'habitat, de la poursuite du rééquilibrage de la population et du principe de mixité sociale	Page 190
Chapitre 3	Etendre et compléter les espaces de centralité : lieux de rencontre et de centralité autour d'un projet fédérateur	Page 193
Chapitre 4	S'inscrire dans une démarche économique à l'échelle de la communauté de communes	Page 197
Chapitre 5	Se déplacer d'un quartier à l'autre et vers l'extérieur : des déplacements en toute sécurité	Page 200

Chapitre 1

PRESERVER ET CONFORTER UNE QUALITE DE VIE POUR LES GENERATIONS ACTUELLES ET FUTURES

La commune de Sablons a, depuis de nombreuses années, *traduit dans ses réalisations*, sa volonté de préserver et de mettre en valeur son patrimoine naturel.

L'objectif de « développement durable » qui sous-tend l'élaboration du PLU, les orientations du schéma directeur *amplifient cette prise en compte de l'environnement*.

Prenant en compte, à partir du diagnostic environnemental et territorial, les constats (forces et faiblesses de cet environnement), la commune de Sablons a défini, dans la continuité de sa politique d'aménagement et de ses actions en cours, un ensemble de mesures pour préserver et mettre en valeur cet environnement pour les générations présentes et à venir.

4 grandes mesures sont proposées :

- 1.1. Mettre en valeur le patrimoine bâti et les sites naturels comme facteur d'identité de la commune.**
- 1.2. Préserver la richesse naturelle et paysagère de la commune.**
- 1.3. Préserver les espaces agricoles comme éléments forts de l'aménagement de l'espace et de l'identité du grand paysage.**
- 1.4. Prendre en compte le zonage des risques naturels pour assurer le développement futur.**

1.1. Mettre en valeur le patrimoine bâti et les sites naturels comme facteur d'identité de la commune

La présence sur le territoire du bâti ancien du centre village, ainsi que les sites naturels représentent *un intérêt patrimonial* apparaissant comme *des facteurs d'identité* que la commune souhaite mettre en valeur. Elle prévoit de développer les actions suivantes :

- préserver *la perception du site de Molly Sabata* comme élément remarquable le long des berges du Rhône,
- préserver la qualité des lieux de promenade et de détente sur les secteurs de la plaine et des berges du Rhône, tout en les encadrant pour limiter les conflits d'usage, notamment avec l'activité agricole,

-
- développer les *continuités piétonnes et cycles avec les espaces naturels* (coteaux, plaines, espaces boisés) et préserver les chemins existants (notamment dans l'île de la Platière),
 - mettre en valeur *le patrimoine bâti* constitué par l'habitat *du centre-village et des berges du Rhône* par le classement en zone UB3 de ces secteurs et les prescriptions architecturales et paysagères apportées par le règlement de la zone.

1.2. Préserver la richesse naturelle et paysagère de la commune

La sensibilité environnementale est rappelée par le porter à connaissance de la préfecture relatif à l'élaboration du P.L.U. de Sablons : Sites Natura 2000, ZNIEFF, Réserve Naturelle, zones humides, risques d'inondation, agriculture, eaux et milieux aquatiques, espaces naturels sensibles (E.N.S.) de l'Isère, corridors biologiques (trame verte et bleue).

Ces espaces naturels périurbains riches mais fragiles participent à :

- l'expression d'un *besoin psychologique* de nature, de détente et de loisirs ;
- *l'équilibre écologique de la ville* grâce aux fonctions régulatrices et épuratrices qu'ils assurent : diminution de la température, réduction de la sécheresse atmosphérique urbaine, dépoussiérage, abri pour la faune et la flore ;
- la garantie de la qualité du cadre de vie et de l'attrait économique ;
- un enjeu majeur pour *l'identité des territoires* pour lier mémoire, avenir, culture, économie et détente.

Le diagnostic a permis de décrire la grande diversité des espaces naturels de Sablons, à l'origine de la richesse paysagère : l'île de la Platière (site Natura 2000), l'île de la Sainte, la carrière du Ratisseau, le Rhône et le canal de dérivation, l'embouchure du Dolon, le site classé de Molly Sabata, les espaces agricoles, etc... Le territoire se compose de plusieurs écosystèmes remarquables par leur intérêt écologique souligné autant par les services de l'Etat, que par le schéma directeur. Le P.A.D.D. s'engage dans le même sens pour préserver cette richesse naturelle, en prenant en compte les écosystèmes répertoriés.

Des protections spécifiques devront être mises en place afin que l'accroissement de la fréquentation des promeneurs ne crée pas de préjudices aux espaces naturels telles que :

- Mise en place de règles de gestion des milieux naturels pour les plus fragiles (classement en ZNIEFF – périmètre sensible – classement en espace boisé classé des zones boisées de l'île de la Platière (en concertation avec les orientations proposées par la réserve naturelle et l'association des amis de l'île de la Platière) et du secteur à proximité des ZNIEFF de type 1 « île de la Sainte et restitution de Sablons » et « embouchure du Dolon »).

-
- Aménagements de sécurité, balisage des cheminements, etc...
 - Elles devront être complétées, notamment pour la protection au regard des incendies (entretien des sous-bois, accessibilité des secours, réserve d'eau, etc...)

Le PLU a posé des limites claires entre les espaces urbains, naturels et agricoles dans une perspective de maintien ou de renforcement d'un équilibre. Cette orientation vise aussi dans ses intentions à promouvoir la lisibilité paysagère du territoire en préservant les perspectives proches et lointaines à partir des espaces publics, des quartiers d'habitation et de la plaine agricole.

Plusieurs vues remarquables sont à signaler :

- les vues lointaines, lors de l'entrée dans Sablons sur la RD 1082, en direction du canal de dérivation et au-delà, de la plaine agricole, des espaces agro-naturels et les coteaux de Serrières ;
- les vues à partir des berges en direction du Rhône, du pont de Sablons et de Serrières.

1.3. Préserver les espaces agricoles comme éléments forts de l'aménagement de l'espace et de l'identité du grand paysage

Le diagnostic rappelle que l'enjeu pour Sablons est de conserver une image dynamique de l'agriculture en faisant d'elle un partenaire réel d'un aménagement durable de l'espace.

La pression foncière, étant donné le dynamisme du territoire du Pays Roussillonnais, est très importante. L'engagement du P.A.D.D. s'inscrit dans la volonté de protéger les espaces agricoles en délimitant de manière précise les limites au développement des espaces urbains pour permettre de pérenniser l'activité agricole.

D'autre part, cette dernière remplit une fonction d'entretien du paysage considérée comme étant une « demande sociale ». Les espaces sur lesquels se déploie l'agriculture accompagnent la construction de l'identité du grand paysage de Sablons mais aussi de manière plus étendue du Pays Roussillonnais.

Principalement, trois orientations du P.A.D.D. sont à mettre en œuvre :

- **confirmer**, des limites claires entre la zone agricole et le développement urbain en se basant sur des éléments existants pour fixer cette limite (chemins, fossés, clôtures) et délimiter le zonage sur le document graphique du P.L.U

-
- **s'appuyer** sur les espaces agricoles comme coupure à l'urbanisation à l'échelle du Pays Roussillonnais
 - **accompagner** les études en cours pour la valorisation de l'île de la Platière et sa continuité sur les communes de Salaise-sur-Sanne

1.4. Prendre en compte le zonage relatif aux risques naturels pour assurer le développement futur

Le développement urbain futur doit se déterminer en fonction des risques naturels recensés à partir du plan de prévention des risques d'inondation.

Préserver et respecter l'environnement nécessite de ne pas urbaniser ou d'urbaniser sous conditions les espaces menacés d'inondations engendrées par les crues du Rhône. Il est donc nécessaire pour cela de mettre en cohérence le zonage du P.L.U. avec le zonage du plan de prévention des risques prévisibles d'inondation du Rhône, de la Sanne et du Dolon applicables à l'ensemble du territoire de la commune.

Les différentes zones déterminent la constructibilité autorisée ou non, sous réserve de prescriptions particulières de la manière suivante :

- **Zones rouges** : zones dans lesquelles de nouvelles constructions sont interdites ; celles-ci imposent un classement en zone naturelle ou agricole par le P.L.U. ;
- **Zones bleues** : zones dans lesquelles les constructions nouvelles ou extensions susceptibles d'être autorisées doivent être particulièrement contrôlées et soumises à des conditions spécifiques d'implantation ;
- **Zones blanches** : zones pour lesquelles il n'est pas prescrit de mesure de prévention.

Au regard des plans de préventions, la zone de future urbanisation AU1 (En Avey-sud), situées en zone blanche du P.P.R.I., est donc dégagées des contraintes d'inondabilité. La localisation du développement futur du P.L.U se montre par conséquent cohérent.

D'autre part, afin de renforcer la prise en compte des risques d'inondation, le règlement et le document graphique du P.L.U. reprennent le zonage et le règlement du P.P.R.I relatif aux zones B1, B2 et B3.