

COMMUNE D'ESTRABLIN

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE A

DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET

CONSTRUCTION D'UN CENTRE D'HABITATS POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Novembre 2019

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2019,
Monsieur le Président de Vienne Condrieu Agglomération*



Mairie d'ESTRABLIN

210 rue de l'Europe / 38 780 ESTRABLIN

TEL : 04 74 59 44 00 / FAX : 04 74 59 44 01 / MAIRIE@ESTRABLIN.FR



Communauté d'Agglomération VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION

Espace Saint-Germain – Bât. Antarès / 30 av. Gl Leclerc / 38 200 VIENNE

TEL : 04 74 78 32 10 / INFO@VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION.FR



Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION
30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE
TEL : 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. PRESENTATION DU PROJET	6
1.1. LES OBJECTIFS DU PROJET	6
1.2. PRESENTATION DU PROJET RETENU	8
2. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	11

INTRODUCTION

L'inclusion des personnes en situation de handicap à tous les niveaux de la société constitue une priorité nationale pour le Gouvernement et les Collectivités, rappelée par différentes avancées législatives depuis 2002. Si l'hébergement de ces personnes relève des compétences des Conseils Départementaux, le secteur associatif, sur agrément des autorités, participe à relayer et mettre en œuvre cet objectif de manière locale.

En Isère, l'Association Familiale de l'Isère des Personnes Handicapées – AFIPH – constitue l'une de ces structures reconnues d'utilité publique : elle gère 48 établissements médicaux-sociaux, accueillant de l'enfant à l'adulte sur les différents territoires du Département. Les Foyers de l'Isère Rhodanienne – FIR – sont l'un des établissements gérés par l'AFIPH, aujourd'hui « multi sites », avec des structures réparties sur les communes du Péage-de-Roussillon, de Saint-Maurice l'Exil et de Vienne.

Pour affirmer la capacité d'agir des personnes en situation de handicap et leur droit au parcours de vie, l'AFIPH, avec l'appui du Conseil Départemental de l'Isère, a pris l'engagement de regrouper ces équipements du secteur Viennois en un site unique, sur la commune d'Estrablin. Ce projet majeur pour l'AFIPH ambitionne de proposer une solution d'habitat accompagné à 60 personnes en situation de handicap, ainsi qu'un dispositif d'activité de jour pour 39 personnes n'ayant pas accès à l'emploi ou en situation de vieillissement. Il permettra un meilleur accompagnement de la personne handicapée, en offrant en particulier un nouveau modèle de résidences en rupture avec les formes historiques de « foyers ». Il s'agira en effet de proposer aux usagers de bâtir un projet de vie personnel et individuel, en bénéficiant des aides de compensation (humaines, matérielles,...) pour la participation sociale et citoyenne, la vie personnelle et affective, l'accès aux soins et toutes autres perspectives.

Estrablin est une commune structurante dans l'Est viennois ; elle est identifiée comme « polarité d'agglomération » dans le SCoT des Rives du Rhône approuvé en mars 2012 (« polarité intermédiaire » dans le Scot révisé). Elle constitue ainsi un lieu privilégié pour l'implantation de services et d'équipements dans les principaux espaces de centralité. Elle offre déjà un panel large et diversifié d'équipements et de services à la population. Par ailleurs, elle dispose de disponibilités foncières à proximité directe du centre-bourg, compatibles avec l'accueil de nouveaux équipements d'intérêt collectif. En particulier, la création d'un site d'hébergement est cohérent avec la diversité du tissu commercial et associatif de la commune, la proximité des bassins d'emplois et des grandes infrastructures du territoire et l'attractivité du cadre de vie offert par l'environnement agro-naturel du territoire communal.

Pour permettre la réalisation du projet, le Conseil Municipal de la commune d'Estrablin a cédé à l'euro symbolique un terrain communal à l'AFIPH. Celui-ci est situé à l'Est du centre-bourg, au Sud de la route du Dauphiné. Cette localisation conjugue disponibilité foncière, proximité des commodités du bourg et des transports en commun et cadre de vie qualitatif.

Ce terrain s'inscrit dans un grand site destiné, dans le PLU approuvé en 2013, à accueillir un développement résidentiel plus classique sur sa partie Nord et à s'intégrer au grand parc public de la Vezonne au Sud. Il convient donc de modifier le classement du site pour autoriser le projet, tout en apportant les garanties d'un bon fonctionnement urbain, environnemental et paysager de la future installation. En raison du caractère d'intérêt général du projet, cette évolution est réalisée à travers une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, sur le fondement de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure a été engagée par arrêté du Président de Vienne Condrieu Agglomération le 15 février 2019.

1. PRESENTATION DU PROJET

1.1. LA PHILOSOPHIE GENERALE DU PROJET

Le projet de l'AFIPH s'inscrit en rupture avec les foyers traditionnels de résidence des personnes handicapées. En s'attachant à la notion d'inclusion, l'objectif est de proposer des formes nouvelles d'habitats, adaptées aux besoins évolutifs de la personne tout au long de son parcours de vie. Au total, le projet permettra l'accueil d'environ 60 résidents et des services d'activités de jour pour près de 40 personnes.

■ DU FOYER AU CENTRE D'HABITATS

La notion d'accompagnement de la personne en situation de handicap est fondamentale dans la conception de son lieu de vie : si la personne est accueillie, hébergée, parfois prise en charge, elle est avant tout guidée, assistée et accompagnée dans la mise en œuvre de ses projets au sein de la structure d'accueil. Leurs projets sont pensés par elle et adaptés avec elle. Ils seront invariablement révisés au fil du temps de vie, mobilisant à chaque période des moyens, prestations, apports lui permettant de le co-construire.

Pour engager une rupture avec le terme « foyer » associé à la notion de collectivité et de communauté de vie, l'AFIPH propose l'appellation de « centre d'habitats » pour l'équipement en devenir.

Cette appellation entend regrouper différentes manières d'habiter sur un même site, avec un socle de services répondant aux besoins « primaires », à savoir la sécurité, le recours à une aide humaine, la restauration, les aides diverses à l'habitat,... Le besoin en terme d'habitat et de prestations est ici considéré comme personnalisé, évolutif (régressif et progressif), inclus et diffus (dans la perspective d'évitement des phénomènes de stigmatisations notamment).

Pour répondre à ces enjeux, 3 modèles d'hébergement sont définis :

- L'habitat individuel supervisé : l'habitant définit ses besoins avec le service de coordination ; les prestations sont « ciblées », ponctuelles, temporaires. L'habitant a besoin d'être en sécurité, sécurité qu'un logement « de droit commun » ne peut lui offrir ;
- L'habitat semi collectif protégé : l'habitant définit ses besoins en terme de conseils et d'aide ; le collectif est un support à ses besoins, il sera nécessaire pour ce service, comme pour le suivant, de proposer suffisamment d'espace de distances avec le collectif. Ici également, la personne évolue dans un contexte de compétences, de liberté d'agir seule et de trouver dans l'encadrement conseils, méthodes et ponctuellement accompagnement ;
- L'habitat collectif assisté : l'habitant a besoin, de manière évaluée, de guidance directe, d'assistance de vie, de suppléance. Cet habitat est celui qui se rapproche le plus de l'accueil en « foyer de vie » ; l'habitat « chambre » peut être envisagé.

En sus de ce dispositif global, le site pourrait comprendre quelques chambres destinées à des missions d'hébergement complémentaires (accueil d'urgence par exemple).

■ LE SERVICE D'ACTIVITES DE JOUR

Le projet comprendra un service d'activités de jour. Celui-ci s'adressera aux personnes éloignées de l'emploi. Il fonctionnera les jours ouvrables et proposera différentes activités en interne et/ou en s'appuyant sur les partenariats avec le tissu associatif territorial.

■ **UN POLE D'ACTIVITES SOCIALES ET ECONOMIQUES**

En proposant un habitat adapté à une soixantaine de personnes, le centre constituera un pôle d'activités important au sein de la commune. Si au cœur de ses métiers se trouvent les professions médico-sociales traditionnelles, elles sont complétées et associées à des compétences dans les domaines de l'administratif, de l'entretien des locaux, de la restauration,... Au total, ce sera une quarantaine de professionnels qui évolueront sur le site.

L'établissement, dont déjà une part des salariés est originaire de la commune ou de son environnement proche, continuera, au fil de son évolution, de trouver sur le territoire les compétences professionnelles dont il aura besoin.

Abritant une soixantaine de personnes, l'établissement sera également générateur de retombées économiques directes pour le territoire : les résidents seront amenés à utiliser les commerces et services de proximité pour satisfaire leurs besoins quotidiens (administratifs, soins,...).

Le marché, le tissu associatif de tout ordre (sport, loisirs, culture), les commerçants, les dispositifs d'aide à la personne sont autant de pôles d'intérêt qui vont permettre le « maillage » de l'établissement avec la cité et favoriser le vivre ensemble.

Le personnel qualifié de l'établissement aura mission de faciliter ces projets individuels par son action au quotidien auprès des bénéficiaires.

Enfin, en partenariat avec les élus de la commune d'Estrablin, l'établissement a la volonté de s'associer à la vie locale, en étudiant la perspective d'accueillir celle-ci dans ses murs et de devenir un lieu d'échanges. Plusieurs pistes sont avancées :

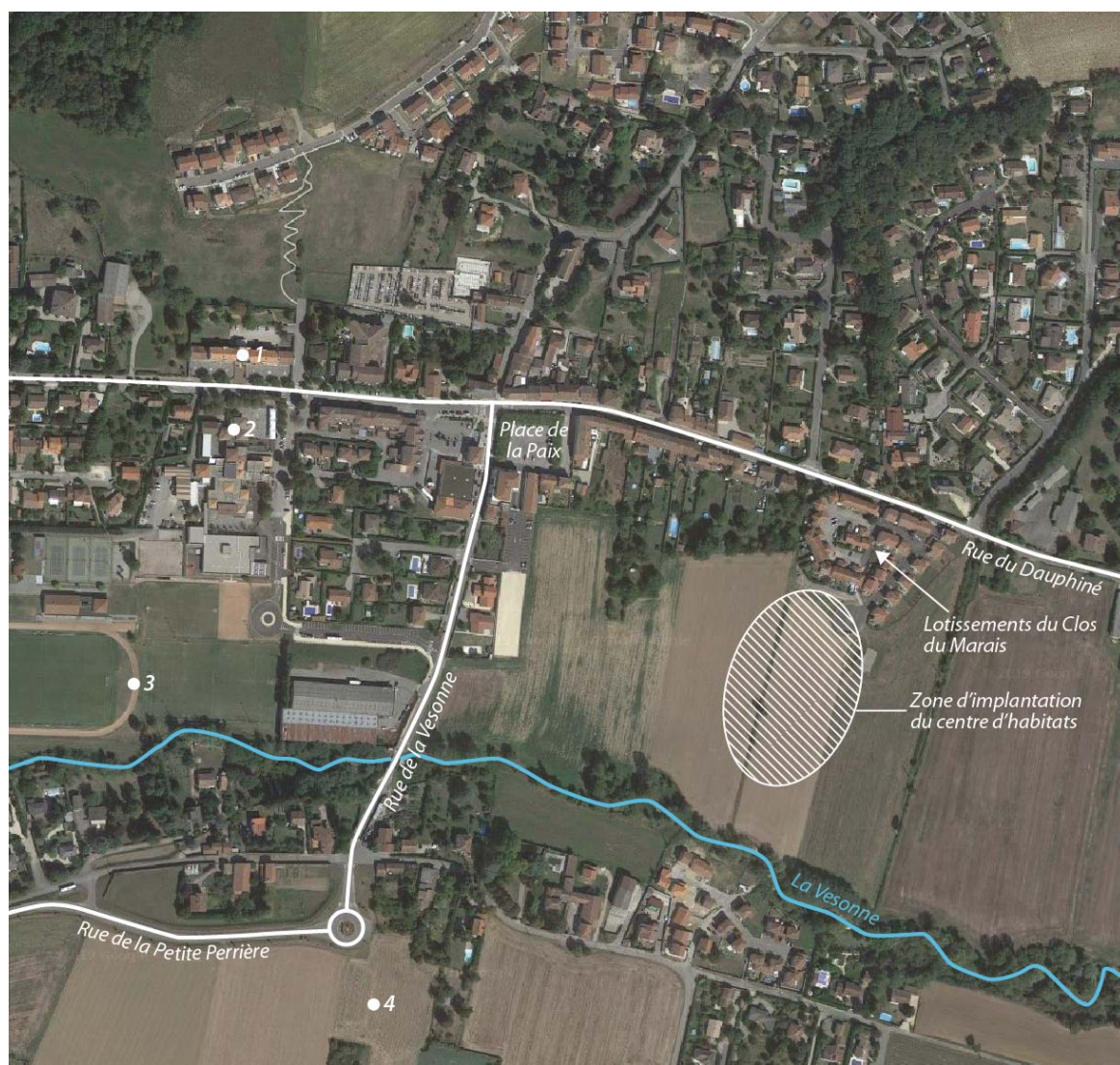
- En devenant partenaires des acteurs économiques locaux, via toute forme de collaboration avec les ressources locales ;
- En utilisant les ressources communales, notamment en terme de restauration, par exemple en contractualisant la fourniture de repas par les services de la cuisine centrale de la ville pour les repas des services d'accueil de jour ;
- En ouvrant ses espaces aux acteurs locaux et associatifs, en proposant ses installations aux associations locales (espace de réunions, d'expositions temporaires, de spectacles) ou par toutes actions et projets conjoints (transgénérationnalité, journée du Goût, débats,...).

Au-delà d'un simple lieu d'hébergement et d'activités de jour, le centre d'habitats a l'ambition de s'inclure à la vie communale dans le respect de la différence, du vivre ensemble et des capacités d'agir de chacun.

1.2. PRESENTATION GENERALE DU PROJET

Le centre d'habitats comprendra tous les espaces nécessaires à l'accueil de jour et à l'hébergement de personnes en situation de handicap. Sa capacité d'accueil sera d'environ 60 résidents et d'environ 40 personnes de jour. Il comptera différents types de logements (de type chambres ou studios) ainsi que des lieux d'accueil et d'activités de jour, une salle polyvalente, des espaces techniques (buanderie par exemple),...

Au total, les installations seront réparties sur un terrain d'environ 1,8 ha, situé dans la partie Est du centre-bourg. L'établissement se trouvera à 400 m de la place de la Paix, accessible par la rue du Clos du Marais et la rue du Dauphiné.



Équipements publics ou d'intérêt collectif :

1 : Mairie 2 : Groupe scolaire / Bibliothèque / Salle polyvalente 3 : Équipements sportifs et de loisirs
4 : Future gendarmerie



Localisation du site de projet, dans la partie Est du centre-bourg
(Source Orthophotographie : Google Earth 2019)

■ **LES COMPOSANTES DU PROJET**

Le projet comprendra :

- Des espaces d'hébergement pour environ 60 personnes en situation de handicap, différenciés en 3 grandes catégories pour répondre aux besoins évolutifs de chacun. Tous les logements seront d'une superficie de l'ordre d'une trentaine de m² chacun :
 - Habitat individuel supervisé : environ 20 studios indépendants ;
 - Habitat semi-collectif protégé : environ 20 studios équipés, regroupés en 4 pôles ;
 - Habitat collectif supervisé : environ 20 studios équipés, regroupés en 2 pôles ;
 - Des espaces de vie et de restauration.
- Un espace de service d'activités de jour, avec une capacité d'accueil quotidienne de près d'une quarantaine de personnes encadrées par des professionnels. Cette unité de travail ne proposera pas d'hébergement. Elle comptera un espace d'accueil, une salle polyvalente (environ 60 m²), des salles de restauration, des salles d'activités et de psychomotricité, des bureaux pour les éducateurs,... ;
- Des équipements logistiques incluant le dispositif de stockage de restauration, un dispositif de buanderie centrale, des locaux « atelier-garage » du personnel d'entretien,... ;
- Des espaces destinés au personnel d'encadrement (salle de réunion, bureaux, salle d'entretien, salle de pause,...) ainsi que des vestiaires sécurisés. Ces espaces de travail et de pause seront distincts des lieux de résidence des personnes.

■ **LES PRINCIPES GENERAUX D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS**

L'implantation des constructions dans le site garantira un lien fonctionnel avec le tissu bâti existant et une bonne intégration paysagère.

Sur la partie Nord du site, les bâtiments pourront être implantés au plus près de la voie d'accès au Nord, de manière à structurer l'espace. Ils assureront l'interface avec le tissu existant, en tant que véritable couture urbaine. Le service d'activités de jour, qui doit être directement accessible depuis l'extérieur du site, pourrait être implanté dans cette zone d'accueil.

Les différentes unités d'habitation et les espaces liés (SAS, espaces communs,...) seront implantées dans un environnement paysagé au calme. Les logements seront largement ouverts sur l'extérieur, dans une ambiance de jardin qui s'inscrira, à terme, au cœur du futur parc public de la Vezonne.

L'architecture des bâtiments conjuguera performance énergétique, luminosité et accessibilité du bâti. La hauteur de bâti sera limitée à du R+1. Un jeu d'épannelage entre bâtiments de plain-pied et bâtiments en R+1 pourra être mis en œuvre, dans un souci de bonne intégration paysagère des constructions, en particulier sur les limites avec l'espace agro-naturel.

Deux grandes trouées visuelles Nord/Sud seront conservées : l'une le long de l'axe de ruissellement inconstructible au cœur du projet et l'autre dans le prolongement de la rue de la Gargotière, à l'Est du site, en direction de la Vezonne. L'espace composé du giratoire existant constituera une zone tampon avec l'existant et permettra l'accès au nouvel équipement.

L'espace de stationnement sera aménagé dans la partie Nord-Ouest du site, en dehors des unités d'habitation pour limiter les voiries et nuisances à l'intérieur du site. Il sera végétalisé et paysagé. Les besoins, à préciser en phase opérationnelle, pourraient s'établir autour d'une soixantaine de places de stationnement (places salariés, visiteurs, prestataires,... confondues). Des stationnements pour les vélos seront également prévus aux abords de l'équipement, ainsi qu'une zone de dépose minute.

Hormis sur la partie Nord où une interface minérale avec l'espace public existant peut être envisagée, le pourtour de l'opération sera traité au moyen d'une lisière relativement transparente, en continuité avec l'environnement.

■ **LA DESSERTE**

La connexion du projet avec le tissu existant est en enjeu fort. Il doit permettre de faire fonctionner l'équipement avec les commerces et services existants sur la commune, notamment le réseau de transport en commun utilisé par certains résidents travaillant à l'extérieur du site.

L'accès au site sera assuré par la rue du Dauphiné, via la voie du lotissement du Clos du Marais. Un second accès, en sens unique et équipé d'un espace modes doux confortable et sécurisé, sera aménagé plus à l'Ouest, le long de l'opération du Clos du Marais 1. L'intersection avec la rue du Dauphiné sera sécurisée, en tenant notamment compte de la présence d'un transformateur électrique aux abords de la voie. La répartition des flux devra permettre de limiter les nuisances pour l'habitat existant et d'assurer la sécurité des différents modes de déplacement.

En matière de liaisons douces, un cheminement sera aménagé à l'Est du site (à l'extérieur du tènement) pour se connecter à la future passerelle au-dessus de la Vezonne. Des traversées Est/Ouest pourront être dessinées à travers le site, mais devront pouvoir être fermées.

À l'intérieur du site, des liaisons au moins en partie « hors pluie » seront aménagées entre les différents principaux bâtiments. Elles seront aménagées de manière à être accessibles aux personnes à mobilité réduite. Un accès carrossable secours et service est indispensable.

2. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

La construction d'un centre d'habitats pour personnes en situation de handicap sur la commune d'Estrablin présente un caractère d'intérêt général.

Il s'agit en effet notamment de :

- **Permettre l'accomplissement de la mission d'intérêt général portée par l'AFIPH**, en offrant un lieu de vie et de travail adapté aux besoins de la personne handicapée ;
- **Promouvoir la capacité d'agir des personnes en situation de handicap**, en leur offrant un lieu d'habitat personnalisé et évolutif, adapté à leurs parcours de vie ;
- **Assurer l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap, portée comme priorité nationale par le Gouvernement, et favoriser le vivre ensemble**, en connectant le site au territoire et en rendant accessible les différentes sphères existantes sur le territoire (commerces, services, tissu associatif, transport en commun,...) ;
- **Permettre la création d'emplois directs et indirects nouveaux**, en particulier des emplois rendus nécessaires par la taille de la future structure (postes de veilleur de nuit par exemple) ;
- **Permettre une restructuration du patrimoine destiné aux personnes en situation de handicap**, en assurant des économies d'échelle dans un contexte économique tendu.

COMMUNE D'ESTRABLIN

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE B

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU N°2 DANS LE CADRE D'UNE DECLARATION DE PROJET PORTANT SUR LA CONSTRUCTION D'UN CENTRE D'HABITATS POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

NOTE EXPLICATIVE

NOVEMBRE 2019

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2019,
Monsieur le Président de Vienne Condrieu Agglomération*



Mairie d'ESTRABLIN

210 rue de l'Europe / 38 780 ESTRABLIN

TEL : 04 74 59 44 00 / FAX : 04 74 59 44 01 / MAIRIE@ESTRABLIN.FR



Communauté d'Agglomération VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION

Espace Saint-Germain – Bât. Antarès / 30 av. Gl Leclerc / 38 200 VIENNE

TEL : 04 74 78 32 10 / INFO@VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION.FR



Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION
30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE
TEL : 04.74.29.95.60

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. LES EVOLUTIONS RENDUES NECESSAIRES DANS LE PLU	7
2. COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)	8
3. CREATION D'UNE NOUVELLE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – OAP – SUR LE SITE DE PROJET ET ADAPTATION DE L'OAP EXISTANTE SUR LE SECTEUR « LES RIVES DU JARDIN » (OAP – PIECE N°3)	9
4. RECTIFICATION DU PLAN DE ZONAGE (REGLEMENT GRAPHIQUE – PIECE N°4)	14
5. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE N°5)	16

INTRODUCTION

Le présent dossier concerne la mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrablin, rendue nécessaire par la procédure de déclaration de projet permettant la construction d'un centre d'habitats pour personnes en situation de handicap dans le centre-bourg.

■ RAPPEL DE L'OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

L'Association Familiale de l'Isère des Personnes Handicapées – AFIPH – dispose, sur le secteur Viennois, de plusieurs structures d'hébergement configurées sous la forme de « foyers » et de services d'accueil de jour, gérés par l'établissement des Foyers de l'Isère Rhodanienne – FIR. Pour affirmer la capacité d'agir des personnes en situation de handicap et leur droit au parcours de vie, l'AFIPH, avec l'appui du Conseil Départemental de l'Isère, a pris l'engagement de regrouper ces équipements en un site unique, avec un concept d'habitat renouvelé et innovant. Ce projet majeur pour l'AFIPH, qui permettra un meilleur accompagnement de la personne en situation de handicap, sera établi sur la commune d'Estrablin, commune structurante à l'échelle du bassin viennois.

Pour permettre la réalisation du projet, le Conseil Municipal de la commune d'Estrablin a cédé à l'euro symbolique un terrain communal à l'AFIPH. Celui-ci est situé à l'Est du centre-bourg, au Sud de la route du Dauphiné. Cette localisation conjugue disponibilité foncière, proximité des commodités du bourg et des transports en commun et cadre de vie qualitatif.

Ce terrain s'inscrit dans un grand site destiné, dans le PLU approuvé en 2013, à accueillir un développement résidentiel plus classique sur sa partie Nord et à s'intégrer au grand parc public de la Vezonne au Sud. Il convient donc de modifier le classement du site pour autoriser le projet, tout en apportant les garanties d'un bon fonctionnement urbain, environnemental et paysager de la future installation. En raison du caractère d'intérêt général du projet, cette évolution est réalisée à travers une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, sur le fondement de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure a été engagée par arrêté du Président de Vienne Condrieu Agglomération le 15 février 2019.

■ PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

La présente mise en compatibilité vise à permettre la construction d'un centre d'habitats pour personnes en situation de handicap en lien avec l'AFIPH, dans la partie Est du centre-bourg de la commune.

Il s'agit de créer un équipement d'habitats en rupture avec la configuration des foyers traditionnels de résidence des personnes en situation de handicap, en affirmant la capacité d'agir des usagers et leur droit au parcours de vie. Le projet entend regrouper différentes manières d'habiter sur un même site, avec un socle de services répondant aux besoins « primaires » de la personne handicapée, à savoir la sécurité, le recours à une aide humaine, la restauration, les aides diverses à l'habitat,... Le besoin en terme d'habitat et de prestations est alors considéré comme personnalisé, évolutif (régressif et progressif), inclus et diffus (dans la perspective d'évitement des phénomènes de stigmatisations notamment).

Le site rassemblera tous les espaces nécessaires à l'accueil de jour et à l'hébergement de personnes en situation de handicap : bâtiments d'accueil et d'activités de jour, espaces d'évolution collectifs, hébergements de plusieurs types,... La capacité d'accueil du site sera d'une soixantaine de résidents et de près d'une quarantaine de personnes en activités de jour.

Ce projet revêt un caractère d'intérêt général :

- Il permet l'accomplissement de la mission d'intérêt général portée par l'AFIPH, en offrant un lieu de vie et de travail adapté aux besoins de la personne handicapée ;
- Il promeut la capacité d'agir des personnes en situation de handicap, en leur offrant un lieu d'habitat personnalisé et évolutif, adapté à leurs parcours de vie ;
- Il assure l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap, portée comme priorité nationale par le Gouvernement, et favorise le vivre ensemble, en connectant le site au territoire et en rendant accessibles les différentes sphères existantes sur le territoire (commerces, services, tissu associatif, transport en commun,...) ;
- Il permet la création d'emplois directs et indirects nouveaux, en particulier des emplois rendus nécessaires par la taille de la future structure (postes de veilleur de nuit par exemple) ;
- Il permet une restructuration du patrimoine destiné aux personnes en situation de handicap, et assure ainsi des économies d'échelle dans un contexte économique tendu.

1. LES EVOLUTIONS RENDUES NECESSAIRES DANS LE PLU

Par rapport aux dispositions du PLU telles qu'approuvées dans la dernière modification intervenue en novembre 2018, la réalisation du projet de centre d'habitats impose :

- Le classement du site de projet en zone d'urbanisation future. Une zone spécifique AUd est créée, afin de disposer d'un règlement adapté aux besoins du projet. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est définie sur le secteur, pour garantir le programme attendu, le bon fonctionnement global du site, l'insertion paysagère de l'équipement,... Le règlement écrit est également complété ;
- La réduction de la zone AUa « Les Rives du Jardin » ainsi que des périmètres de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et de mixité sociale correspondants. Si les grands principes de fonctionnement et de desserte sont maintenus, le programme de logements attendu doit être révisé pour tenir compte de la diminution de l'assiette foncière de l'opération ;
- La réduction de l'emplacement réservé n°11, pour en sortir l'emprise du projet. Celui-ci est destiné à la réalisation d'équipements publics et à l'aménagement d'un parc public et de parkings publics. L'emprise résiduelle reste suffisante pour permettre la réalisation des aménagements projetés ;
- Le changement de vocation de l'emplacement réservé n°28, pour permettre, non plus la création d'un cheminement modes doux, mais l'aménagement d'une voie partagée modes routiers (en sens unique) et modes actifs. L'emprise de l'emplacement réservé reste inchangée.

La mise en compatibilité n°2 du PLU entraîne donc un complément dans le rapport de présentation (pièce n°1), la modification des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3), des plans de zonage (pièce n°4) ainsi que du règlement écrit (pièce n°5).

2. COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

Le rapport de présentation est complété par une notice qui présente le projet et justifie les modifications engagées dans les différentes pièces du PLU.

Plus précisément, cette notice :

- Rappelle le cadre de réflexion (contexte institutionnel et PADD défini en 2013) ;
- Présente le projet (diagnostic des besoins, objectifs du projet, choix du site et caractéristiques du projet retenu) ;
- Justifie l'intérêt général du projet ;
- Liste les modifications du PLU entraînées par la déclaration de projet ;
- Evalue les incidences de la mise en compatibilité (incidences sur l'environnement, sur le paysage et les risques et nuisances).

3. CREATION D'UNE NOUVELLE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – OAP – SUR LE SITE DE PROJET ET ADAPTATION DE L'OAP EXISTANTE SUR LE SECTEUR « LES RIVES DU JARDIN » (OAP – PIECE N°3)

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est définie sur le périmètre de projet. Elle s'intitule « Le Marais », en lien avec le lieu-dit du site. Son périmètre s'étire sur environ 1,9 ha. Il couvre les parcelles directement utiles à l'implantation de l'équipement projeté ainsi que les espaces d'accès et de circulation au Nord.

L'OAP fixe les grands principes d'aménagement, de fonctionnement et de traitement paysager à mettre en œuvre dans le projet : mise en place d'un bouclage routier et d'un important maillage modes doux, densité de construction adaptée à l'environnement existant, générosité de la trame verte, cônes de vue à préserver, critères de qualité environnementale des constructions,...

Un schéma de principes, dont il s'agit de respecter l'esprit, les connexions et les rapports de proportion dessinés, accompagne les dispositions écrites.

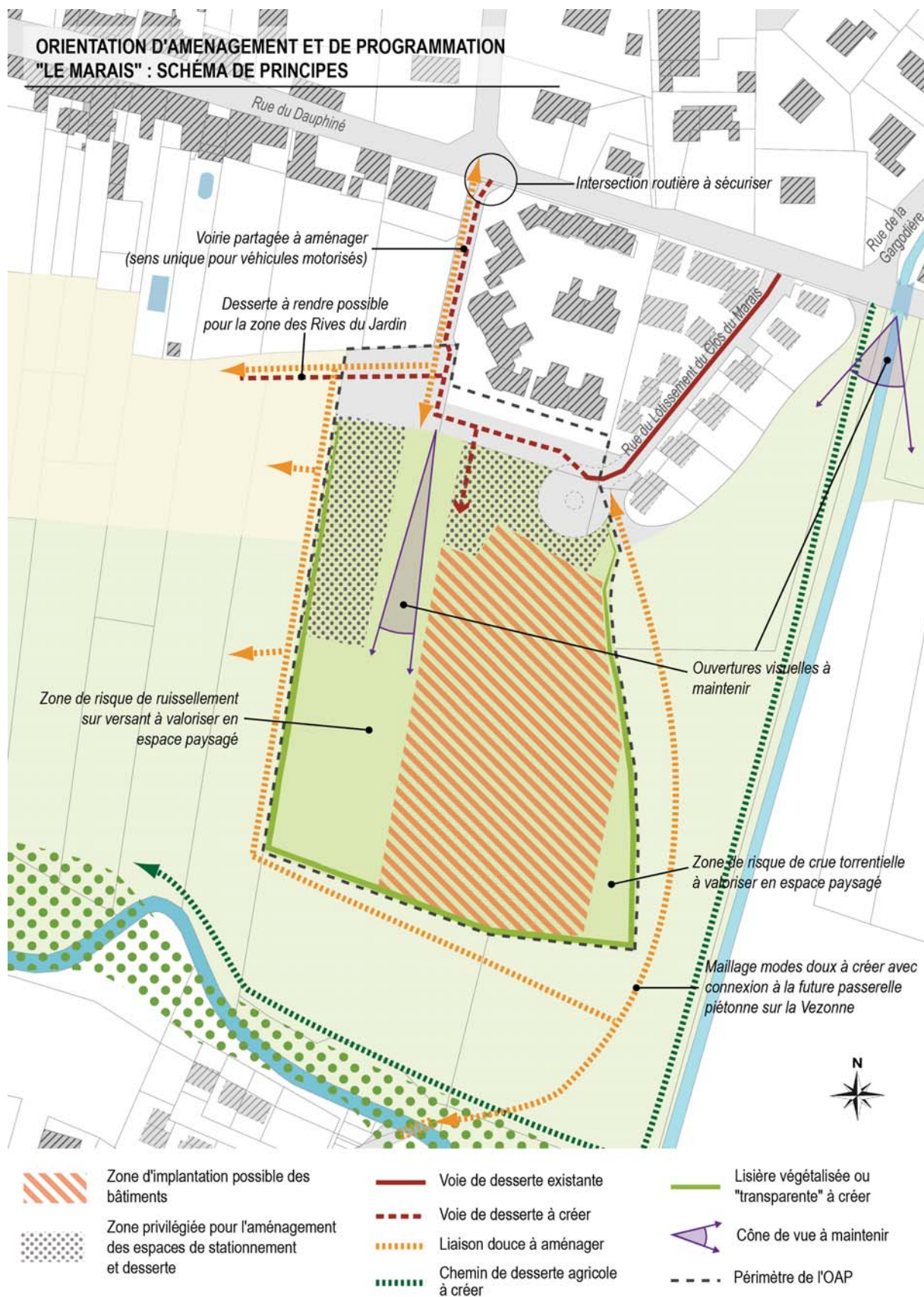


Schéma de principes de l'OAP « Le Marais »

L'OAP du secteur « Les Rives du Jardin » est adaptée pour tenir compte du nouveau périmètre de projet. Son emprise est réduite d'environ 5 000 m², soit une surface restante de 1,4 ha. Cette réduction concerne la partie Est du périmètre de projet, correspondant à l'accroche avec les opérations du Clos du Marais.

Les principes de fonctionnement globaux de l'opération sont inchangés : desserte routière du secteur par la rue du Dauphiné, la place de la Paix et la rue de la Vezonne et maillage modes doux sur tout le périmètre de projet, en lien avec le tissu existant et le futur parc public de la Vezonne. Le nouvel accès modes doux à la zone depuis la rue du Dauphiné, prévu en lisière Ouest de l'opération du Clos du Marais, est transformé en voie partagée : sens unique pour les modes motorisés et circulations modes actifs. Ce changement est rendu nécessaire pour les besoins de fonctionnement du futur centre d'habitats pour personnes handicapées. Il impose la sécurisation de l'intersection avec la rue du Dauphiné.

La vocation mixte habitat et stationnement est également maintenue. Toutefois, le programme de logements est revu à la baisse pour tenir compte de la diminution du périmètre. Si 80 à 90 logements intermédiaires ou collectifs étaient initialement attendus, environ 55 à 65 sont projetés sur le nouveau périmètre. La densité de construction est ainsi inchangée. Les objectifs en matière de diversité de l'offre sont conservés : mixité sociale (proportion entre logements libres, logements en accession sociale et logements locatifs sociaux) et variété dans les typologies de logements proposés.

Les principes d'implantation des constructions dans le site, d'insertion dans le paysage et de qualité environnementale ne sont pas modifiés.

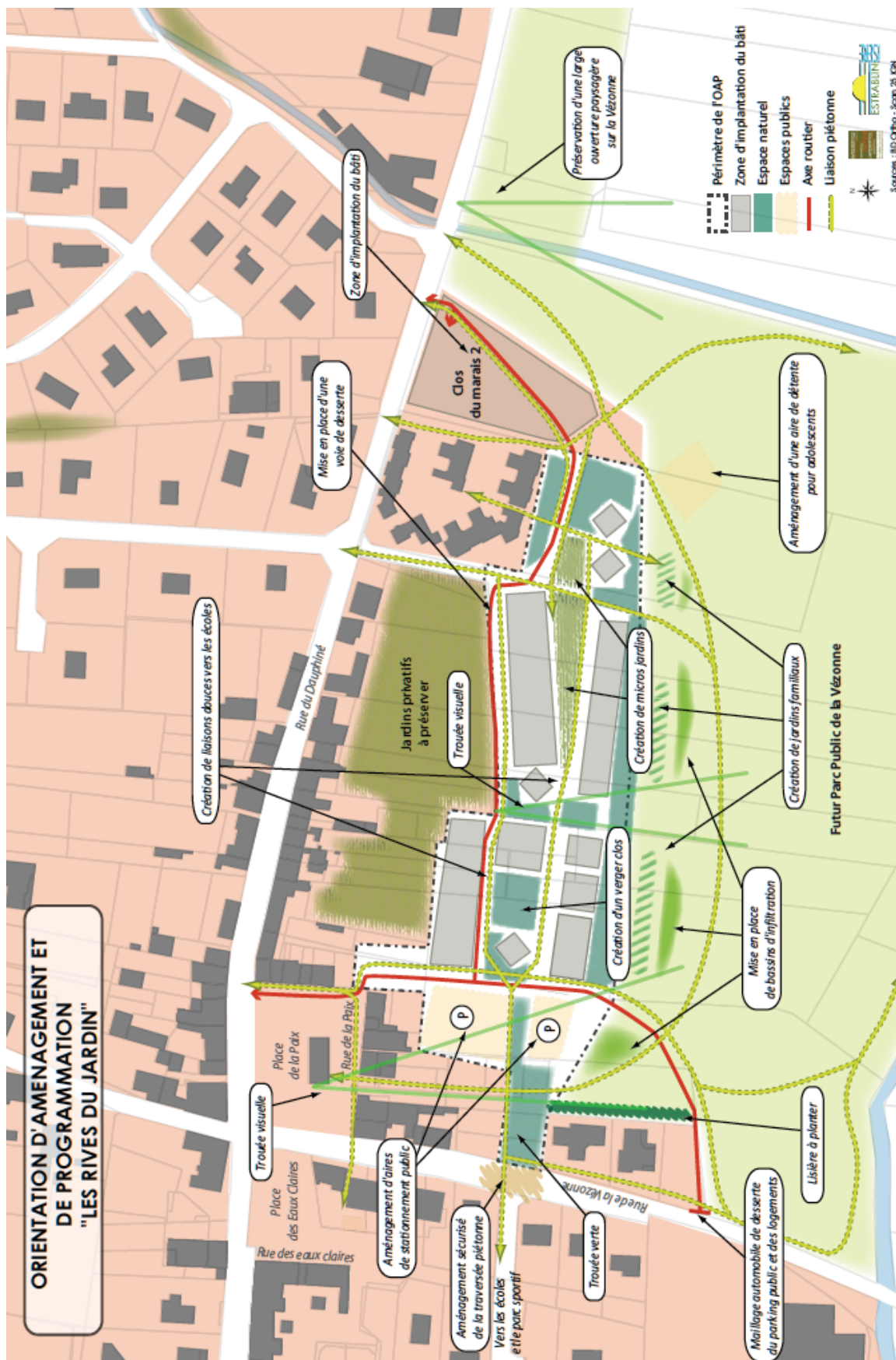


Schéma d'intentions de l'OAP « Les Rives du Jardin » avant la présente mise en compatibilité du PLU

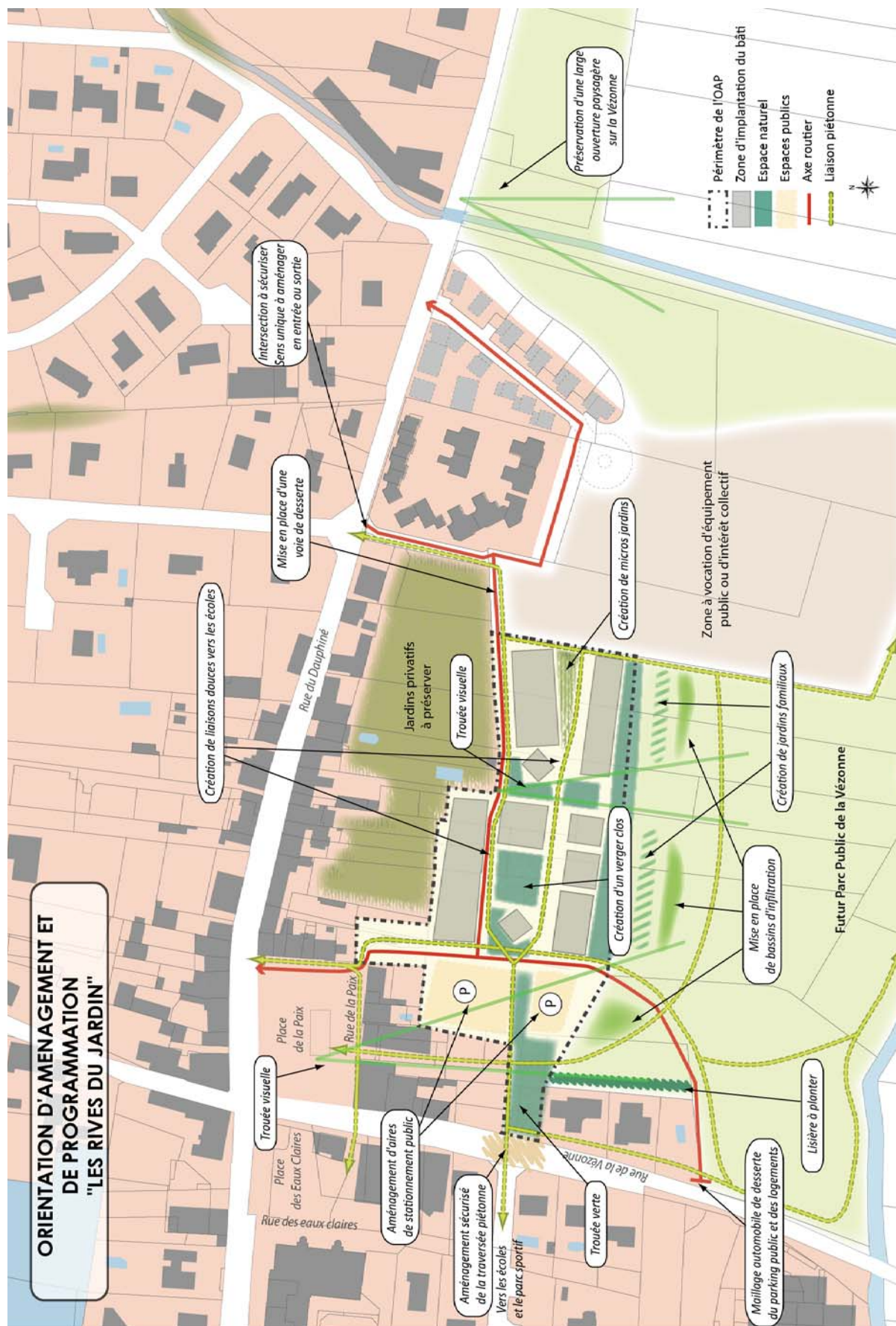


Schéma d'intentions de l'OAP « Les Rives du Jardin » après la présente mise en compatibilité du PLU

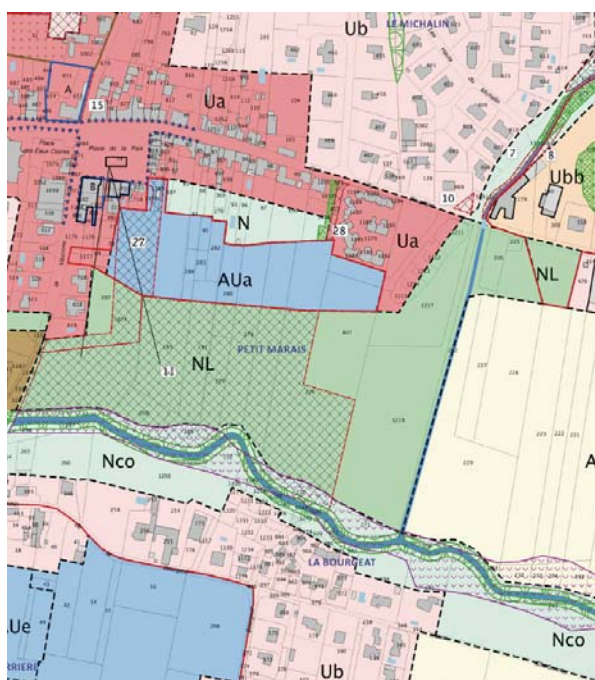
4. RECTIFICATION DU PLAN DE ZONAGE (REGLEMENT GRAPHIQUE – PIECE N°4)

Le PLU d'Estrablin comprend plusieurs documents graphiques : le plan de zonage Nord (pièce n°4a), le plan de zonage Sud (pièce n°4b), le plan des aléas naturels et technologiques (pièce n°4c) et le plan des servitudes de mixité sociale (pièce n°4b). La création d'une zone AUd, les modifications concernant la zone des Rives du Jardin et la mise à jour de la liste des emplacements réservés nécessitent la réédition de la totalité des pièces.

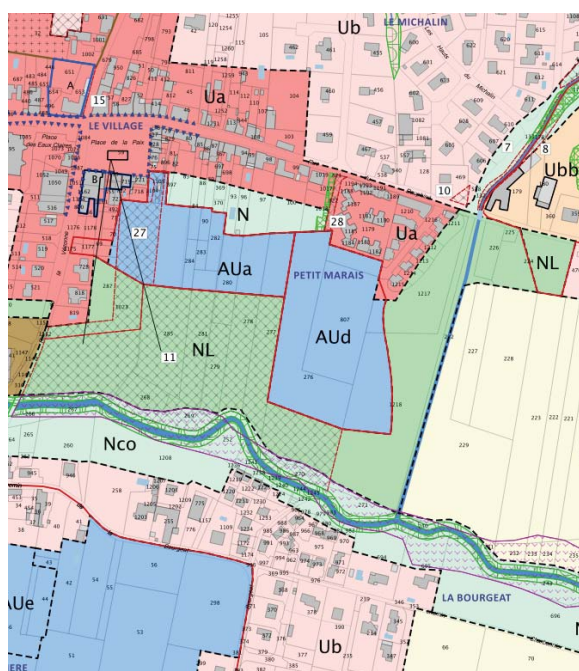
Plus précisément :

- La zone AUd est créée. Elle comprend l'emprise du projet et les espaces de desserte nécessaires au Nord. Un périmètre d'OAP est défini, englobant la totalité de la zone AUd ainsi qu'une partie de la parcelle AH 1 217, classée en zone Ua (espace qui sera intégré à la future aire de stationnement et de desserte) ;
- La zone AUa est réduite d'environ 5 000 m² sur sa partie Est. Le périmètre de l'OAP correspondante est ajusté sur la même limite Est. Il en est de même pour l'emprise de l'emplacement réservé pour mixité sociale ;
- L'objet de l'emplacement réservé n°28 est modifié pour permettre la création d'une voirie partagée, et non plus uniquement une liaison douce. Dans le tableau spécifiquement dédié, la mention « Création d'une liaison douce » est remplacée par la mention « Création d'une voie partagée » ;
- L'emprise de l'emplacement réservé n°11, destiné à la réalisation d'équipements publics et à l'aménagement d'un parc public et de parkings publics, est réduite pour ne pas couvrir la nouvelle zone AUd. L'ER est ainsi diminué d'environ 5 700 m² sur les 35 700 m² initialement délimités.

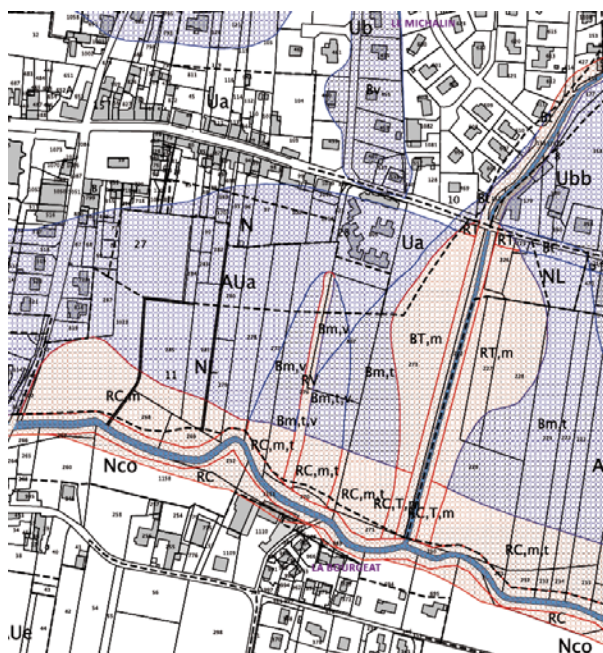
Le plan cadastral est mis à jour à l'occasion de la présente mise en compatibilité. Cette modification de « forme » est sans influence sur le contenu réglementaire du PLU.



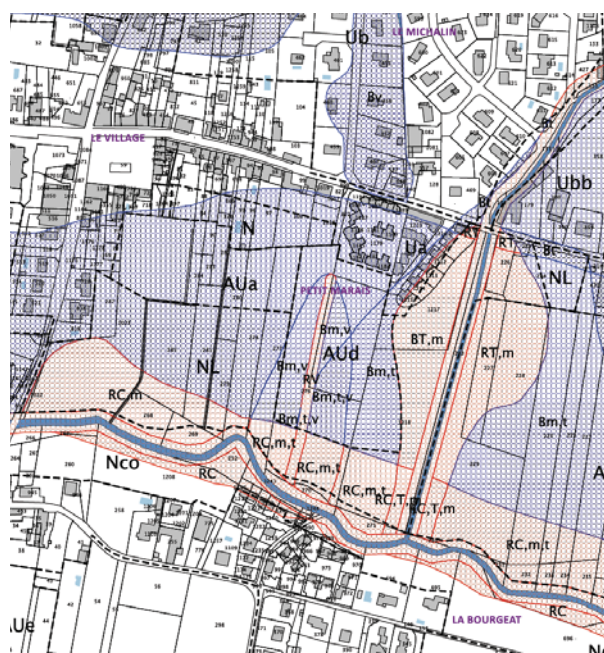
Extrait de la pièce 4a avant mise en compatibilité



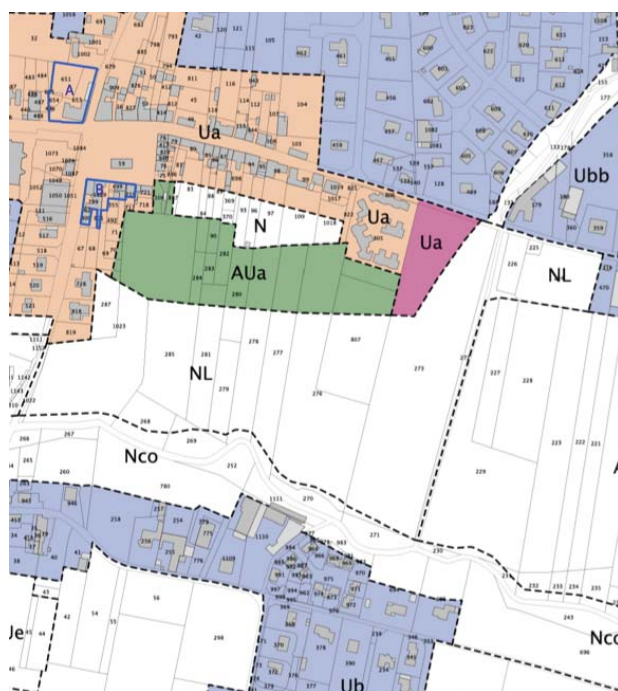
Extrait de la pièce 4a après mise en compatibilité



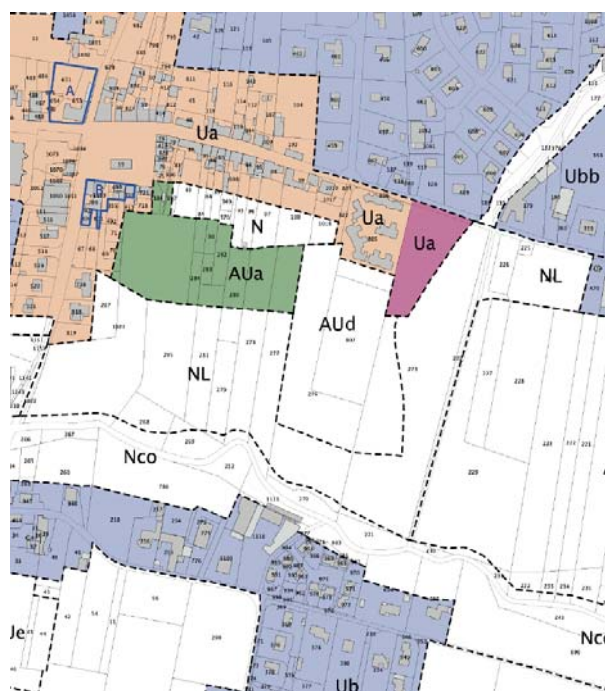
Extrait de la pièce 4c avant mise en compatibilité



Extrait de la pièce 4c après mise en compatibilité



Extrait de la pièce 4d avant mise en compatibilité



Extrait de la pièce 4d après mise en compatibilité

5. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE N°5)

■ SYNTHESE DES EVOLUTIONS

Le règlement des zones Ua et AUa est modifié pour permettre la réalisation du centre d'habitats pour personnes en situation de handicap.

Dans le règlement de la zone Ua :

- le caractère de la zone est complété par la présence du périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le Marais » ;
- les dispositions des articles 2.3, 3.1, 6.3, 7.3 et 13.2 faisant référence à la présence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sont ajustées pour informer de l'existence de plusieurs périmètres d'OAP.

Dans le règlement de la zone AUa « Les Rives du Jardin » : la liste des risques naturels impactant la zone AUa est mise à jour dans le caractère de la zone, après réduction du périmètre. La zone n'est plus exposée à des risques de ruissellement sur versant.

Un règlement spécifique pour la zone AUD « Le Marais » est créé, dans une logique rédactionnelle similaire à celle des autres zones d'urbanisation future.

- Dans le caractère de la zone, sont stipulés :
 - la vocation de la zone ;
 - la présence d'un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
 - l'exposition de la zone à différents risques naturels (zone marécageuse, risque de ruissellement sur versant et risque de crue torrentielle).
- **En articles 1 et 2** : seules les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de l'équipement projeté sont autorisées. Le respect des principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante est inscrit comme condition préalable aux aménagements ;
- **En article 3** : les accès et voiries devront être adaptés à l'opération ;
- **En article 4** : l'équipement devra être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable ainsi qu'au réseau d'assainissement des eaux usées (si besoin au moyen d'un dispositif de relevage pour rejoindre le réseau situé sous la rue du Dauphiné). En matière de gestion des eaux pluviales, les dispositions favorisent une gestion des eaux au plus près du lieu de précipitation, pour préserver au mieux le cycle de l'eau et notamment les écoulements en direction de la Vezonne et pour limiter les débits dans les réseaux enfouis. En cas d'impossibilité technique dument justifiée pour gérer les eaux pluviales en surface, un dispositif de canalisation souterrain partiel pourra être mis en place. Pour les autres réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...), un enfouissement des lignes est imposé. Enfin, pour permettre la collecte des déchets, la création de locaux de stockage sur l'unité foncière du projet est imposée ; leur aménagement devra permettre la manipulation des conteneurs sans difficulté ;
- **En article 5** : aucune superficie minimale des terrains n'est imposée, conformément aux dispositions de la loi ALUR ;

- **En articles 6 et 7 :** il n'est pas défini de distances métrées pour implanter les constructions par rapport aux différentes limites extérieures du périmètres de projet, afin de permettre une optimisation du site, déjà contraint par des bandes de risques inconstructibles. Toutefois, les choix d'implantation devront permettre de mettre en œuvre les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation établie sur le secteur ;
- **En article 8 :** aucune distance entre 2 constructions sur le terrain d'assiette du projet n'est fixée pour permettre une optimisation du site. Le respect des exigences en matière d'architecture bioclimatique, détaillées dans l'OAP, imposera néanmoins un éloignement minimum des bâtiments les uns par rapport aux autres, notamment pour limiter les masques occasionnés par les ombres portées ;
- **En article 9 :** aucune règle n'est fixée en matière d'emprise au sol. Les dispositions de l'OAP imposent toutefois une trame verte généreuse, limitant de fait les emprises bâties ;
- **En article 10 :** pour assurer une bonne intégration de l'équipement dans l'environnement existant, la hauteur des constructions est limitée à du R+1, dans la limite de 8 m à l'égout de toiture. Cette hauteur correspond à celle des constructions existantes sur la partie basse des opérations du Clos du Marais 1 et 2 ;
- **En article 11 :** l'implantation de la construction dans l'environnement et le site doit être adaptée au terrain. D'un point de vu des volumes, l'architecture contemporaine est autorisée si elle respecte les principes de l'architecture traditionnelle locale (simplicité des gabarits). Pour les façades, la couverture de tous les matériaux destinés à l'être est obligatoire ; les matériaux bruts sont autorisés seulement s'ils participent à la qualité architecturale de la construction ; les teintes de façades doivent être discrètes et s'intégrer dans le site (ni vives, ni réfléchissantes). Les matériaux de couverture brillants sont interdits ; en cas de couverture tuiles, les teintes imposées sont identiques à celles de la zone Ua (rouge nuancé ou rouge vieilli). Enfin, les clôtures sont limitées à 1,80 m de hauteur (clôtures uniquement composées de grilles ou grillages, éventuellement doublées d'une haie végétale, pour les limites Est, Sud et Ouest, en lien avec l'espace agro-naturel) ;
- **En article 12 :** les aires de stationnement, à aménager sur le site, devront être suffisantes pour répondre à l'ensemble des besoins de l'équipement (personnel, résidents, visiteurs, véhicules de livraison,...) pour ne pas encombrer les espaces publics environnant. Des aires couvertes et sécurisées devront être aménagées pour les vélos, afin de favoriser les modes actifs de déplacement sur le territoire, notamment pour les déplacements de faible distance ;
- **En article 13 :** les dispositions applicables aux espaces libres visent à créer un cadre paysager compatible avec l'environnement existant. L'utilisation d'essences locales pour les haies végétales est notamment imposée. Le traitement paysager des aires de stationnement est également demandé, dans les mêmes proportions de végétalisation que les autres zones AU. Au regard de la nature marécageuse des sols dans le secteur, le règlement minimise l'emploi de matériaux imperméables sur les aires de stationnement, afin de limiter les surfaces de ruissellement et favoriser au mieux l'infiltration ;
- **En article 14 :** aucun Coefficient d'Occupation du Sol n'est défini, conformément aux dispositions de la loi ALUR.

▪ **EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE UA**

▪ **Extrait du caractère de la zone Ua – périmètres particuliers avant mise en compatibilité du PLU**

Dans la zone Ua, sont identifiés :

- Une **orientation d'aménagement et de programmation**, située en limite des « Rives du Jardin ».
- Une **servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme. Cette servitude couvre intégralement la zone Ua.
- Des **emplacements réservés en faveur de la mixité au titre de l'article L. 123-2b** du Code de l'Urbanisme dans les secteurs du centre village, dans lesquels un pourcentage des programmes de logements qui seront réalisés, doit être affecté à des catégories de logements aidés dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Un **secteur dans lequel doit être préservée et renforcée la diversité commerciale** au titre de l'article L. 123-1-5-II-5°. Dans ce secteur le linéaire commercial, de service et d'artisanat est protégé.
- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser.
- Des **secteurs de « renouvellement urbain »** dans lesquels la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain en application de l'article L. 123-1-5-III-4° et R. 123-11-f du Code de l'Urbanisme.
- Un **cône de vue** à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

▪ **Extrait du caractère de la zone Ua – périmètres particuliers après mise en compatibilité du PLU (les ajouts et modifications sont reportés à titre indicatif en rouge)**

Dans la zone Ua, sont identifiés :

- **Deux périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation : le secteur « Rives du Jardin » et le secteur « Le Marais ».**
- Une **servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme. Cette servitude couvre intégralement la zone Ua.
- Des **emplacements réservés en faveur de la mixité au titre de l'article L. 123-2b** du Code de l'Urbanisme dans les secteurs du centre village, dans lesquels un pourcentage des programmes de logements qui seront réalisés, doit être affecté à des catégories de logements aidés dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Un **secteur dans lequel doit être préservée et renforcée la diversité commerciale** au titre de l'article L. 123-1-5-II-5°. Dans ce secteur le linéaire commercial, de service et d'artisanat est protégé.
- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser.
- Des **secteurs de « renouvellement urbain »** dans lesquels la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain en application de l'article L. 123-1-5-III-4° et R. 123-11-f du Code de l'Urbanisme.
- Un **cône de vue** à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

▪ **Extrait de l'article 2.3 de la zone Ua avant mise en compatibilité du PLU**

2.3. CONDITIONS LIEES AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans ce périmètre, toutes les constructions, aménagements et installations doivent mettre en œuvre les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

▪ **Extrait de l'article 2.3 de la zone Ua après mise en compatibilité du PLU (les ajouts et modifications sont reportés à titre indicatif en rouge)**

2.3. CONDITIONS LIEES AUX CONSTRUCTIONS DANS LES PERIMETRES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans ces périmètres, toutes les constructions, aménagements et installations doivent mettre en œuvre les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

▪ **Extrait de l'article 3.1 de la zone Ua avant mise en compatibilité du PLU**

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les fermetures des accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ni sur les trottoirs. En cas d'aménagement d'un garage sur rue, dans un volume déjà existant, cette disposition n'est pas applicable. Néanmoins, les autorisations d'ouverture pour sorties directes de véhicules sur la voie publique peuvent être refusées en cas de dangerosité.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par un seul accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.
- Dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'accès devra respecter les prescriptions figurant dans l'orientation.

▪ **Extrait de l'article 3.1 de la zone Ua après mise en compatibilité du PLU (les ajouts et modifications sont reportés à titre indicatif en rouge)**

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les fermetures des accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ni sur les trottoirs. En cas d'aménagement d'un garage sur rue, dans un volume déjà existant, cette disposition n'est pas applicable. Néanmoins, les autorisations d'ouverture pour sorties directes de véhicules sur la voie publique peuvent être refusées en cas de dangerosité.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par un seul accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.
- Dans le secteur « **Rives du Jardin** » faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'accès devra respecter les prescriptions figurant dans l'orientation.

▪ **Extrait de l'article 6.3 de la zone Ua avant mise en compatibilité du PLU**

- Dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport à la voie doit respecter les principes d'implantation inscrits dans l'orientation.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut-être admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Le long des cours d'eau domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :
 - 15 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Gère
 - 10 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Vézone et la Suze

▪ **Extrait de l'article 6.3 de la zone Ua après mise en compatibilité du PLU (les ajouts et modifications sont reportés à titre indicatif en rouge)**

- Dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport à la voie doit respecter les principes d'implantation inscrits dans l'orientation **correspondante**.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut-être admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Le long des cours d'eau domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :
 - 15 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Gère
 - 10 mètres par rapport au sommet de la berge pour la Vézone et la Suze

▪ **Extrait de l'article 7.3 de la zone Ua avant mise en compatibilité du PLU**

- Dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter les principes d'implantation inscrits dans l'orientation.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut être admise.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres
- Le long des cours d'eau non domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :

5 mètres par rapport au sommet de la berge pour les ruisseaux torrentiels de la Coupe, du Plantier, de la Combe Guérin, du Bois Balay, de la Bardinière, de la Gargodière, de la Combe Roux et de la combe au Rieu.

▪ **Extrait de l'article 7.3 de la zone Ua après mise en compatibilité du PLU (les ajouts et modifications sont reportés à titre indicatif en rouge)**

- Dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter les principes d'implantation inscrits dans l'orientation **correspondante**.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation autre peut être admise.

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres
- Le long des cours d'eau non domaniaux, les constructions devront respecter les bandes de recul d'implantation suivantes :
 - 5 mètres par rapport au sommet de la berge pour les ruisseaux torrentiels de la Coupe, du Plantier, de la Combe Guérin, du Bois Balay, de la Bardinière, de la Gargodière, de la Combe Roux et de la combe au Rieu.

▪ **Extrait de l'article 13.2 de la zone Ua avant mise en compatibilité du PLU**

13.2. SECTEUR FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'aménagement des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs ainsi que les plantations doivent respecter les principes figurant dans l'orientation.

▪ **Extrait de l'article 13.2 de la zone Ua après mise en compatibilité du PLU (les ajouts et modifications sont reportés à titre indicatif en rouge)**

13.2. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'aménagement des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs ainsi que les plantations doivent respecter les principes figurant dans l'orientation **correspondante**.

▪ **EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE AUa**

▪ **Extrait du caractère de zone la zone AUa – Risques naturels – avant mise en compatibilité du PLU**

La zone AUa comprend des secteurs exposés à :

- des risques forts de ruissellement sur versant (RV) ;
- des risques faibles de zones marécageuses (Bm) ;
- des risques faibles de ruissellement sur versant (Bv).

Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition (pièce 4c).

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (PPRN).

▪ **Extrait du caractère de zone la zone AUa – Risques naturels – après mise en compatibilité du PLU (les ajouts et modifications sont reportés à titre indicatif en rouge)**

La zone AUa comprend des secteurs exposés à des risques faibles de zones marécageuses (Bm).

Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition (pièce 4c).

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (PPRN).

■ **EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE AUd APRES MISE EN COMPATIBILITE DU PLU – PAS DE DISPOSITIONS EXISTANTES**

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd « LE MARAIS »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUd correspond à un secteur à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif. Elle est située dans le secteur « Le Marais », au Sud des opérations du Clos du Marais.

PERIMETRES PARTICULIERS

La zone AUd est intégralement comprise dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation « Le Marais », reporté sur le document graphique. Les constructions, aménagement et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation.

RISQUES NATURELS

La zone AUd comprend :

- des secteurs constructibles sous conditions liés aux risques de zone marécageuse (Bm) ;
- des secteurs inconstructibles sauf exceptions liés aux risques de ruissellement sur versant (RV) ;
- des secteurs constructibles sous conditions liés aux risques de ruissellement sur versant (Bv) ;
- des secteurs constructibles sous conditions liés aux risques de crue torrentielle (Bt).

Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition (pièce 4c).

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (PPRN).

ARTICLE AUd1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les habitations, à l'exception de celles liées à l'équipement public ou d'intérêt collectif implanté dans la zone.
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.
- Les constructions à usage artisanal et commercial.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...).

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE AUd2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITION LIEE AU PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans ce périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS NOTAMMENT :

- **Les affouillements et/ou exhaussements de sol** à condition d'être strictement nécessaires à l'implantation des constructions et aménagements autorisés dans la zone.

ARTICLE AUd3. ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Le Marais », dont le périmètre figure sur le document graphique.

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénétrant sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE AUd4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre Vienne Condrieu Agglomération (gestionnaire du réseau), l'exploitant, la commune et l'intéressé.

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Les dispositions applicables au territoire d'Estrablin sont celles du règlement d'assainissement en vigueur annexé au présent PLU.

Le principe général est la gestion des eaux pluviales au plus près du lieu de précipitation, en conservant l'exutoire naturel avant aménagement (la Vezonne). En cas de difficulté d'infiltration des eaux dans le sol, des dispositifs de surface permettant d'allonger le parcours des eaux doivent être mis en place.

En cas d'impossibilité dûment justifiée, une partie des eaux peut être canalisée de manière souterraine.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les locaux de stockage des déchets devront être aménagés sur l'unité foncière du projet. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation des conteneurs sans difficulté.

ARTICLE AUd5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE AUd6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit permettre de mettre en œuvre les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUd7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit permettre de mettre en œuvre les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUd8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUd9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE AUd10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée en tous points de chaque volume.

La hauteur des constructions est limitée à du R+1, sans dépasser 8 m à l'égout de toiture.

ARTICLE AUd11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

■ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET DANS LE SITE

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage. Elle doit être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue,...) et être adaptée au terrain naturel.

■ VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou techniques liées aux économies d'énergie, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de l'architecture traditionnelle locale, à savoir la simplicité des gabarits.

■ FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, sans délai après leur achèvement. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des façades ne doivent être ni vives ni réfléchissantes.

▪ **TOITURES**

Les matériaux de couverture doivent être non brillants.

En cas de couverture d'aspect tuiles, les teintes autorisées sont le rouge nuancé ou le rouge vieilli, sans panachage.

▪ **CLOTURES**

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.

Sur la limite Nord uniquement de la zone AUd, des murs bahut peuvent être admis dans la limite de 1 m de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'une grille ou grillage simple.

Sur les autres limites, les clôtures doivent uniquement être composées de grilles ou grillages simples, doublées ou non d'une haie vive et mélangée composée d'essences locales.

ARTICLE AUd12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur le tènement du projet pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel, des résidents et des visiteurs de l'équipement.

Des aires couvertes et sécurisées pour le stationnement des vélos doivent être prévues.

ARTICLE AUd13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les haies de clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange et à feuilles caduques.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche de 4 places de stationnement. Les matériaux non imperméabilisés seront privilégiés pour tout ou partie des emplacements de stationnement.

ARTICLE AUd14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

COMMUNE D'ESTRABLIN

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE B-1

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU N°2

DANS LE CADRE D'UNE DECLARATION DE PROJET PORTANT
SUR LA CONSTRUCTION D'UN CENTRE D'HABITATS POUR
PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

NOTE DE PRESENTATION DU PROJET

VALANT COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

NOVEMBRE 2019

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2019,
Monsieur le Président de Vienne Condrieu Agglomération*



Mairie d'ESTRABLIN

210 rue de l'Europe / 38 780 ESTRABLIN

TEL : 04 74 59 44 00 / FAX : 04 74 59 44 01 / MAIRIE@ESTRABLIN.FR



Communauté d'Agglomération VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION

Espace Saint-Germain – Bât. Antarès / 30 av. G1 Leclerc / 38 200 VIENNE

TEL : 04 74 78 32 10 / INFO@VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION.FR



Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION
30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE
TEL : 04.74.29.95.60

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. CADRE DE REFLEXION : CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE ET PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL ..	8
1.1. CONTEXTE INSTITUTIONNEL	8
1.2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - PADD - DU PLU.....	8
2. PRESENTATION DU PROJET	10
2.1. LE PROJET DE CENTRE D'HABITATS	10
2.2. LE SITE DE PROJET	10
2.3. PRESENTATION DU PROJET RETENU	19
3. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	22
4. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	23
4.1. COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1).....	23
4.2. CREATION D'UNE NOUVELLE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – OAP – SUR LE SITE DE PROJET ET ADAPTATION DE L'OAP EXISTANTE SUR LE SECTEUR « LES RIVES DU JARDIN » (OAP – PIECE N°3).....	23
4.3. RECTIFICATION DU PLAN DE ZONAGE (REGLEMENT GRAPHIQUE – PIECE N°4)	26
4.4. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE N°5).....	28
5. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE.....	31
5.1. LES INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION FONCIERE.....	31
5.2. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	31
5.3. LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE	32
5.4. LES RISQUES ET LES NUISANCES	32

INTRODUCTION

Le présent dossier concerne la mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrablin, rendue nécessaire par la procédure de déclaration de projet permettant la construction d'un centre d'habitats pour personnes en situation de handicap dans le centre-bourg.

■ HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION A ESTRABLIN

La commune d'Estrablin dispose d'un document d'urbanisme depuis le 06 juin 1985, date à laquelle la commune s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS).

Par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2008, la commune a engagé la révision du POS et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU a été approuvé le 16 décembre 2013.

Depuis, le PLU a été modifié à différentes reprises pour l'adapter aux nouveaux enjeux et besoins ; la dernière modification a été approuvée en novembre 2018.

La procédure de mise en compatibilité n°1 du PLU a été réalisée suite à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet de création d'une unité de gendarmerie sur la commune d'Estrablin, en octobre 2018.

■ CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Située dans l'Est de l'agglomération viennoise, à proximité directe de la ville centre de Vienne, la commune d'Estrablin s'étend sur près de 21 km². Elle est parcourue par des voies de communication structurantes qui la relient efficacement aux bassins d'emplois viennois, lyonnais et grenoblois (RD 502 en particulier).

Inscrit dans le paysage des balmes viennoises, le territoire communal est structuré autour d'une large terrasse alluviale encadrée au Nord et au Sud par des collines et plateaux. Les espaces sont largement ouverts, notamment en raison de la présence de grandes cultures céréalières sur les secteurs plans. La Vezonne et la Gère traversent la plaine d'Est en Ouest, alimentés par des petits affluents sillonnant les combes des coteaux.

La commune compte environ 3 300 habitants. Insérée dans un contexte général de forte périurbanisation autour des agglomérations lyonnaise et viennoise, la population communale a plus que doublé depuis la fin des années 1970, malgré un net ralentissement de la croissance démographique depuis quelques années. La proximité des grandes agglomérations urbaines, la qualité du cadre de vie, l'accessibilité du marché foncier et immobilier, la présence de nombreux équipements publics,... ont favorisé une importante arrivée de population urbaine dans la commune. L'urbanisation du territoire a été marquée sur la période récente par un fort étalement du tissu bâti via des opérations de lotissement assez peu denses.

■ OBJECTIF DE LA PRESENTE MISE EN COMPATIBILITE

L'Association Familiale de l'Isère des Personnes Handicapées – AFIPH – dispose, sur le secteur Viennois, de plusieurs structures d'hébergement configurées sous la forme de « foyers » et de services d'accueil de jour, gérés par l'établissement des Foyers de l'Isère Rhodanienne – FIR. Pour affirmer la capacité d'agir des personnes en situation de handicap et leur droit au parcours de vie, l'AFIPH, avec l'appui du Conseil Départemental de l'Isère, a pris l'engagement de regrouper ces équipements en un site unique, avec un concept d'habitat renouvelé et innovant. Ce projet majeur pour l'AFIPH, qui permettra un meilleur accompagnement de la personne en

situation de handicap, sera établi sur la commune d'Estrablin, commune structurante à l'échelle du bassin viennois.

Pour permettre la réalisation du projet, le Conseil Municipal de la commune d'Estrablin a cédé à l'euro symbolique un terrain communal à l'AFIPH. Celui-ci est situé à l'Est du centre-bourg, au Sud de la route du Dauphiné. Cette localisation conjugue disponibilité foncière, proximité des commodités du bourg et des transports en commun et cadre de vie qualitatif.

Ce terrain s'inscrit dans un grand site destiné, dans le PLU approuvé en 2013, à accueillir un développement résidentiel plus classique sur sa partie Nord et à s'intégrer au grand parc public de la Vezonne au Sud. Il convient donc de modifier le classement du site pour autoriser le projet, tout en apportant les garanties d'un bon fonctionnement urbain, environnemental et paysager de la future installation. En raison du caractère d'intérêt général du projet, cette évolution est réalisée à travers une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, sur le fondement de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure a été engagée par arrêté du Président de Vienne Condrieu Agglomération le 15 février 2019.

■ **RAPPEL REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE :**

Article L.300-6 du Code de l'Urbanisme (extrait)

« (...) les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique (...), se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général (...) d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.

(...)

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles (...) L.153-54 à L.153-59, auxquelles les autorités ou services compétentes pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer. »

Article R.153-15 du Code de l'Urbanisme (extrait)

« (...) Le président de l'organe délibérant de l'établissement public (...) mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (...) adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme. »

Article L.153-54 du Code de l'Urbanisme (extrait)

« Une opération faisant l'objet (...), d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération

intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Article L.153-55 du Code de l'Urbanisme (extrait)

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique (...) par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent (...). »

Article L.153-57 du Code de l'Urbanisme (extrait)

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent (...) décide la mise en compatibilité du plan (...). »

Article L.153-58 du Code de l'Urbanisme (extrait)

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire (...) est approuvée (...) par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par (...) l'établissement public de coopération intercommunale compétent (...); (...) »

Article L.153-59 du Code de l'Urbanisme (extrait)

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent (...), mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26. (...) »

1. CADRE DE REFLEXION : CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE ET PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

1.1. CONTEXTE INSTITUTIONNEL

La commune d'Estrablin s'inscrit dans plusieurs entités administratives, en particulier :

- **Vienne Condrieu Agglomération**, la Communauté d'Agglomération du Pays Viennois, issue de la fusion au 1^{er} janvier 2018 de ViennAgglo, de la Communauté de Communes de la Région de Condrieu et de la commune de Meyssiez. Son périmètre s'étend sur 407 km² et compte environ 90 000 habitants, répartis sur 30 communes (18 en Isère et 12 dans le Rhône). C'est à cette échelle que sont définies les politiques du territoire communautaire en matière de développement de l'activité économique (schéma de développement économique), de l'habitat (Programme Local de l'Habitat – PLH) et de déplacements (Plan de Déplacements Urbains – PDU). La compétence en matière de documents d'urbanisme a été transférée à l'intercommunalité au 1^{er} décembre 2017 ;
- **Le syndicat mixte des Rives du Rhône**, en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Rives du Rhône, approuvé le 30 mars 2012. Ce document définit le projet stratégique global d'aménagement et de développement du territoire pour la vingtaine d'années à venir. Il vise d'une manière générale à stopper les dynamiques urbaines trop consommatrices d'espace et l'étalement urbain, à affirmer le rôle structurant des agglomérations, à préserver les ressources agro-naturelles,... Afin de prendre en compte les évolutions législatives récentes (Grenelle de l'Environnement notamment) et l'élargissement du périmètre d'intervention (153 communes au 1^{er} janvier 2019), la révision générale du SCoT a été prescrite le 11 juin 2013. Le projet de futur SCoT a été arrêté par le Conseil Syndical le 14 février 2019 et devrait être approuvé fin 2019.

Le PLU d'Estrablin, approuvé en décembre 2013, intègre les enjeux et prescriptions définies à ces échelles de territoire et continuera d'être ajusté si besoin en fonction des évolutions actées aux échelles supra-communales.

1.2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - PADD - DU PLU

Le projet de développement défini dans le PLU s'appuie sur différents constats : la commune présente un cadre de vie de qualité, source d'attractivité résidentielle ; le centre-bourg concentre de nombreux équipements, commerces et services et a fait l'objet de travaux d'aménagement et de restructuration qui participent à renforcer son animation et sa lisibilité dans le territoire ; les déplacements sont dominés par les modes motorisés, avec des voies à fort trafic et un réseau modes doux encore insuffisamment développé ; le tissu économique est diversifié, regroupant des activités dans la ZA du Rocher, des artisans, des sièges d'exploitation agricoles,...

Dans ce contexte, l'enjeu du PADD a été de définir le juste équilibre entre développement urbain, développement économique, cohésion sociale et préservation et valorisation des éléments de singularité environnementale et paysagère du territoire, dans le respect des orientations supra-communales (contexte législatif et documents cadres).

Le PADD se structure autour de 2 axes fondamentaux :

- Développer Estrablin et élever la commune au rang « d'agglomération » (au sens de l'armature urbaine du SCoT des Rives du Rhône), dans le respect des solidarités intercommunales, tout en conservant son caractère rural ;
- Organiser l'évolution d'Estrablin dans une logique de Développement Durable qui garantisse le maintien d'un cadre de vie de qualité.

De ces axes découlent 4 grandes orientations thématiques :

- Relancer la dynamique démographique locale et rétablir un équilibre social et générationnel de la population ;
- Affirmer le rôle fédérateur du centre-village et améliorer son accessibilité ;
- Pérenniser une économie locale dynamique et diversifiée ;
- Préserver et valoriser les patrimoines bâtis, naturels et paysagers qui participent au cadre de vie et nourrissent l'identité de la commune.

La construction d'un centre d'habitats pour personnes en situation de handicap dans le centre-bourg participe à la mise en œuvre du projet communal, en particulier :

- Le renforcement de l'offre en équipements d'intérêt collectif sur la commune constitue un levier d'actions pour devenir un territoire structurant de l'Est du pays viennois. La commune présente de nombreuses qualités pour accueillir des équipements d'ampleur : cadre de vie de qualité, accessibilité par rapport aux grandes axes de communication, foncier disponible à proximité directe du centre-bourg,... ;
- Le maintien du tissu riche et diversifié de commerces, services et artisans dans le centre-bourg est nécessaire à l'animation de la commune. L'arrivée d'une population supplémentaire à proximité directe du bourg participera à renforcer la fréquentation des activités en place, que ce soit pour des achats du quotidien, l'utilisation de services publics,... Ce sont tant les résidents que le personnel qui seront amenés à fréquenter les commodités du centre-bourg ;
- L'amélioration du maillage modes doux sur le territoire, en créant des liaisons sécurisées entre les nouvelles opérations et le centre-bourg.

2. PRESENTATION DU PROJET

2.1. LE PROJET DE CENTRE D'HABITATS

L'AFIPH gère 48 établissements médicaux-sociaux sur le Département de l'Isère, accueillant de l'enfant à l'adulte sur les différents territoires du Département. Dans le secteur Viennois, l'établissement des Foyers de l'Isère Rhodanienne – FIR –, organisé aujourd'hui de manière « multi sites », regroupe des structures réparties sur les communes du Péage-de-Roussillon, de Saint-Maurice l'Exil et de Vienne.

Le projet consiste en la création d'un équipement d'habitats et d'activités de jour en rupture avec la configuration des foyers traditionnels de résidence des personnes en situation de handicap, en affirmant la capacité d'agir des usagers et leur droit au parcours de vie. Le projet entend regrouper différentes manières d'habiter sur un même site, avec un socle de services répondant aux besoins « primaires » de la personne handicapée, à savoir la sécurité, le recours à une aide humaine, la restauration, les aides diverses à l'habitat,... Le besoin en terme d'habitat et de prestations est alors considéré comme personnalisé, évolutif (régressif et progressif), inclus et diffus (dans la perspective d'évitement des phénomènes de stigmatisations notamment).

Le site rassemblera tous les espaces nécessaires à l'accueil de jour et à l'hébergement de personnes en situation de handicap : bâtiments d'accueil et d'activités de jour, espaces d'évolution collectifs, hébergements de plusieurs types,... La capacité d'accueil du site sera d'une soixantaine de résidents et de près d'une quarantaine de personnes en activités de jour.

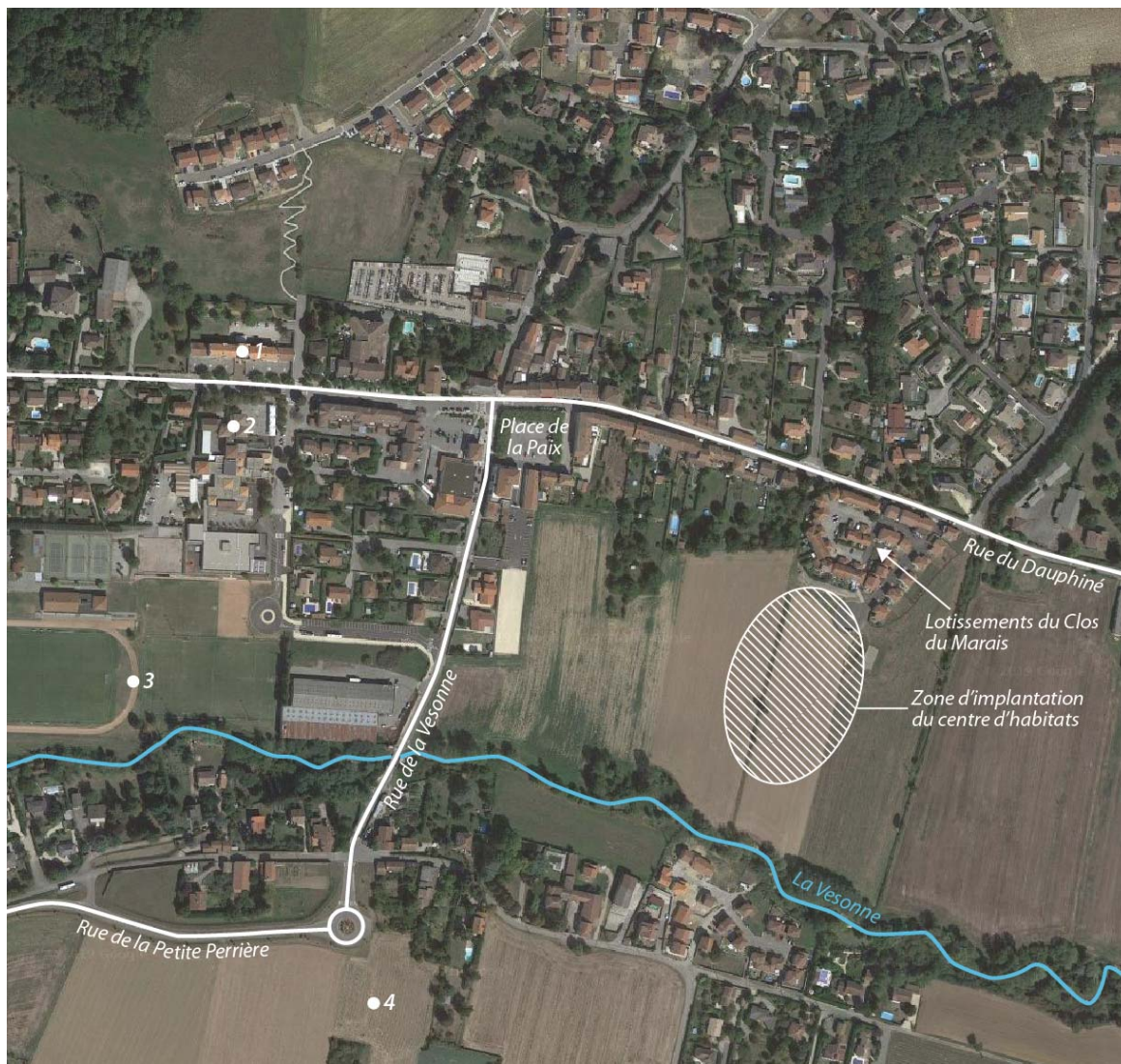
2.2. LE SITE DE PROJET

▪ LE CHOIX DU SITE

Le terrain retenu pour accueillir l'équipement est situé dans la partie Est du centre-bourg. Il se trouve à environ 400 m de la place de la Paix, accessible par la rue du Dauphiné via les opérations du Clos du Marais. Il répond à plusieurs enjeux, notamment :

- Il s'agissait d'un terrain communal, cédé à l'euro symbolique à l'AFIPH par décision du Conseil Municipal en décembre 2018. Cette décision souligne l'engagement des élus dans la mise en œuvre de projets améliorant la qualité de vie des personnes en situation de handicap. L'attachement local à l'AFIPH est fort. L'absence de charge foncière pour l'Association rend économiquement le projet viable ;
- La localisation du terrain permet un lien direct et immédiat aux commodités du centre-bourg : commerces, services, artisans mais également desserte en transport en commun pour les résidents (notamment ceux occupant un emploi à l'extérieur du site) et le personnel. Des interrelations avec le tissu associatif seront également permises par cette localisation privilégiée ;
- Le contexte agro-naturel du site répond à la recherche d'un cadre de vie de qualité pour les résidents, marqué par le calme et l'ouverture sur les grands espaces ;
- La consommation d'espaces agricoles est limitée. L'urbanisation d'une partie du site était déjà inscrite dans le projet de 2013 et une concertation amont

avec les exploitants agricoles a permis d'anticiper la mutation du foncier dans les années à venir, sans création d'enclave. L'accès aux terres qui continueront d'être cultivées après la construction de l'équipement sera garanti.



Équipements publics ou d'intérêt collectif :

1 : Mairie 2 : Groupe scolaire / Bibliothèque / Salle polyvalente 3 : Équipements sportifs et de loisirs
4 : Future gendarmerie



Localisation du site du projet (Source : Orthophotographie Google Earth 2019)

■ **PRESENTATION DU SITE**

Le terrain qui accueillera le projet s'étire sur environ 1,9 ha (périmètre de l'OAP). Si quelques aménagements sont présents sur sa partie Nord (giratoire et chemin au Sud du lotissement du Clos du Marais), le périmètre de projet est majoritairement composé de terrains agro-naturels.

Le site est globalement plat, avec une légère pente Nord/Sud en direction de la Vézonne.

Les installations existantes dans la partie Nord sont liées aux habitations du Clos du Marais. Un giratoire a été aménagé dans la partie Nord-Est du secteur lors de la réalisation de la 2^{nde} phase de l'opération, pour permettre le retournement des véhicules et la collecte des déchets ménagers (présence de conteneurs de collecte). Il

s'agit du seul accès routier à la zone avant aménagement, connecté à la rue du Dauphiné via la rue de desserte des opérations du Clos du Marais. En limite extérieure Est du périmètre de projet, un bassin de rétention recueille les eaux pluviales des constructions du Clos du Marais.

La partie Sud du site est composée de 3 grandes lanières de terre. Les deux les plus à l'Ouest sont cultivées (cultures céréalières pour l'heure). La bande située à l'Est n'est plus cultivée depuis la réalisation des dernières constructions du Clos du Marais.

Aucun arbre isolé remarquable n'est présent sur le site.



Périmètre de l'OAP et localisation des prises de vue du site (Source : Orthophotographie Google Earth 2019)





Site et abords (INTERSTICE – 02/2019)

▪ **ACTIVITE AGRICOLE**

Sur les 3 grandes lanières de terre qui composent le secteur de projet, seules les 2 à l'Ouest sont cultivées avant aménagement. Les plantations y sont de type céréalières (maïs et tournesol déclarés au Recensement Parcellaire Graphique de 2017). Chacune d'elles est travaillée par un exploitant propre. La parcelle centrale appartient à la commune et est mise à disposition d'un exploitant. L'accès aux terres se fait par le chemin de terre existant à l'Ouest de l'opération du Clos du Marais.

La réalisation du projet de centre d'habitats imputerait environ 1,2 ha de terres agricoles. Deux petits tènements résiduels resteraient exploitables à l'Ouest et au Sud du site après aménagement. Le maintien de la SAU communale constituant un objectif majeur à l'échelle du territoire, des mesures de regroupement et compensation ont été étudiées.

Après concertation avec les exploitants du site, il a été décidé que les 2 tènements résiduels sur le site seront regroupés au profit d'un unique exploitant. Un nouvel accès sera aménagé le long de la Gargodière et de la Vezonne (busage nécessaire au-dessus du fossé).

La perte de surface exploitée pour le second exploitant sera compensée par la restitution en foncier agricole d'un chemin rural qui coupe des tènements cultivés et irrigués, dans le secteur du Vianay.



Extrait du Recensement Parcellaire Graphique 2017 (Source RPG 2017)

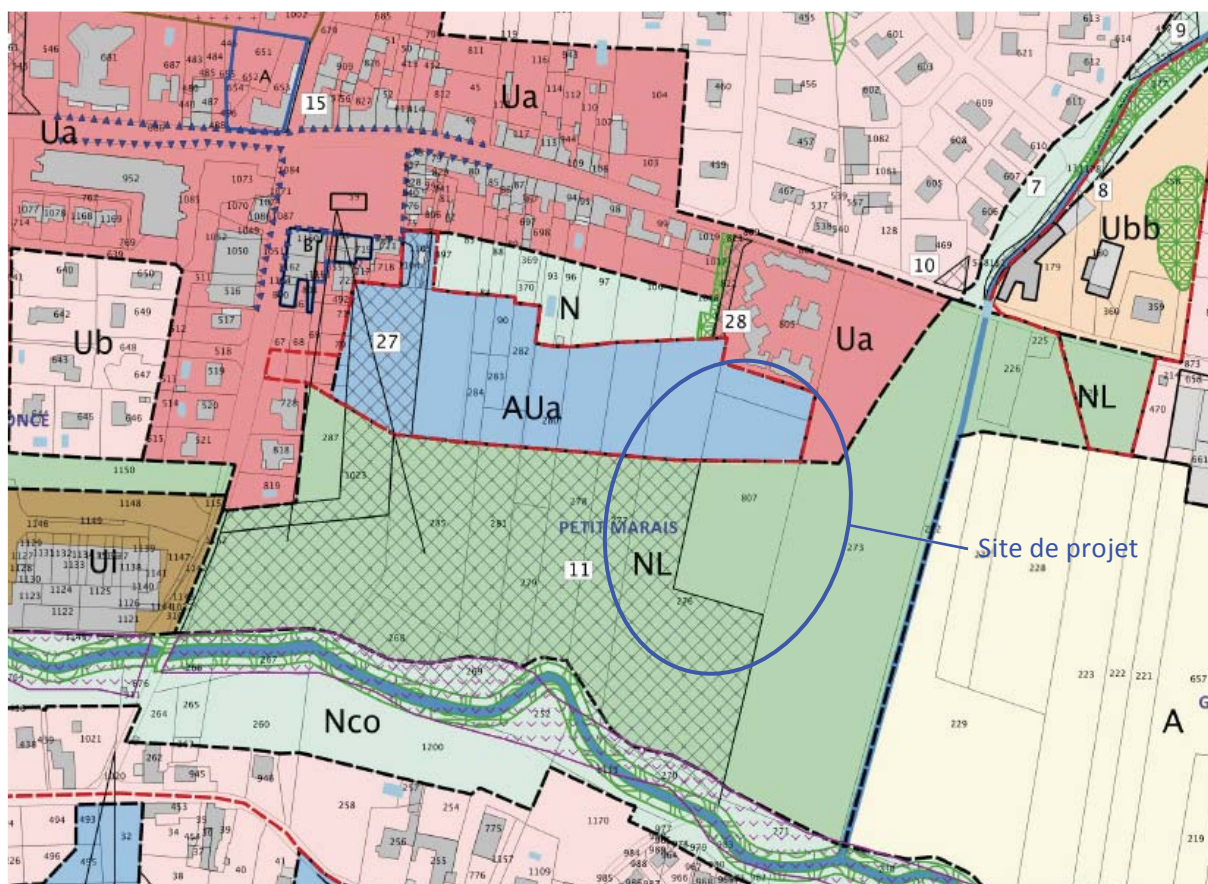
▪ **SITUATION REGLEMENTAIRE DU SITE AU PLU AVANT MISE EN COMPATIBILITE**

Le site de projet est compris dans 3 types de zones différentes au PLU avant mise en compatibilité :

- La zone d'urbanisation future « AUa », correspondant au secteur « Les Rives du Jardin ». Ce site à vocation à accueillir des nouvelles habitations, organisées

sous la forme de logements intermédiaires et collectifs, ainsi que des espaces publics de stationnement. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation définit le programme de construction attendu (environ 80 à 90 logements) et les principes d'aménagement et de fonctionnement du site (maillage routier et modes doux, percées visuelles,...). Une servitude de mixité sociale impose la réalisation de logements en accession sociale (minimum un tiers de la surface de plancher créée) et de logements locatifs sociaux (un tiers minimum également de la surface de plancher créée). L'emplacement réservé n°28, situé au Nord de la zone AUa, est destiné à l'aménagement d'un accès modes doux à la zone ;

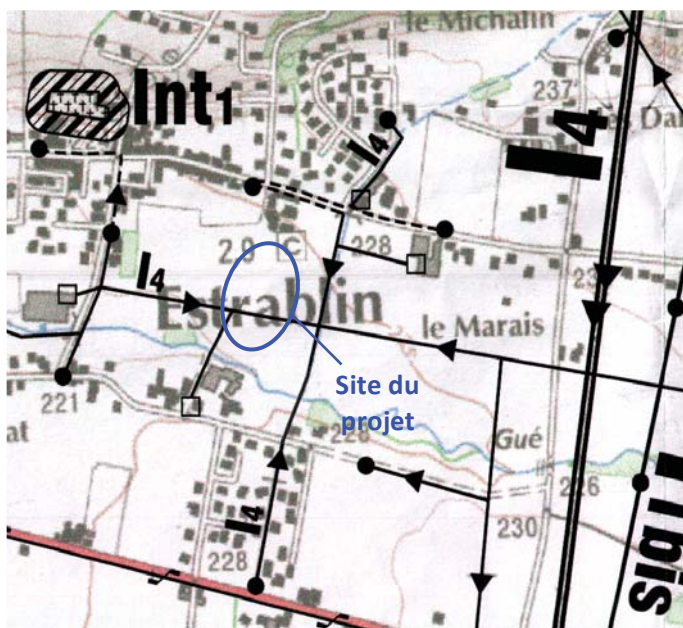
- La zone naturelle de loisirs « NL », destinée, sur cette partie du territoire, à l'aménagement du futur parc public de la Vezonne. Composée de grands espaces naturels ouverts, ce parc est voué à offrir un espace semi-aménagé de récréation à proximité directe du centre-bourg, en lien direct avec les berges de la Vezonne. Il pourrait comporter des aménagements paysagers de gestion des eaux pluviales des opérations futures situées au Nord, ainsi que des cheminements doux insérés dans un large maillage du territoire. L'emplacement réservé n°11 couvre l'ensemble des terres situées en zone NL n'appartenant par à la collectivité, afin de permettre leur achat par la collectivité ;
- La zone urbaine « Ua », sur une très faible emprise à hauteur du giratoire existant. Cette zone correspond au Sud de la phase 2 de l'opération du Clos du Marais.



▪ **SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE, RISQUES ET NUISANCES**

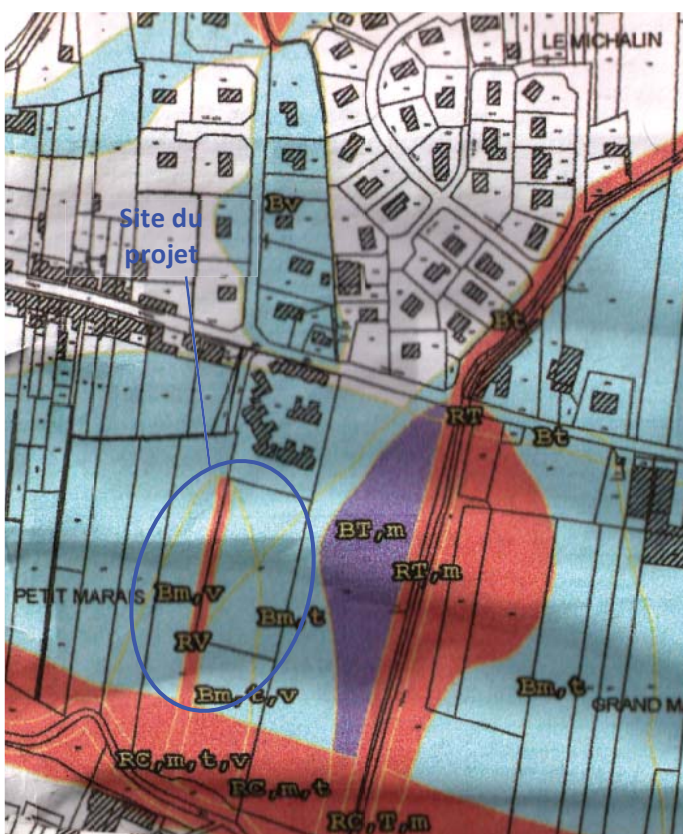
Le site d'implantation du projet de centre d'habitats pour personnes handicapées est uniquement concerné par une servitude I4 selon le plan des Servitudes d'Utilité Publique édité en 2013. Cette servitude correspond à la présence d'une ligne électrique aérienne, traversant le site d'Est en Ouest.

*Extrait de la carte des Servitudes d'Utilité Publique de la commune
– DDT 38 – Avril 2013*



Le site de projet est exposé à différents risques naturels, inventoriés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé en février 2006 sur le territoire :

- tout le site est compris dans une grande zone marécageuse Bm, constructible sous conditions (notamment adaptation de la construction à la nature du terrain) ;
- un axe de ruissellement sur versant traverse le site du Nord au Sud dans sa partie Ouest (zones Bv et RV). Une bande de 20 m de largeur au totale est inconstructible sauf exceptions (recul de 10 m de part et d'autre de l'axe du talweg) ;



^ Extrait de la carte du PPRN – Décembre 2005

- la partie Est du site est située dans un cône d'expansion des eaux en cas de crue torrentielle de la Gargodière. Si la zone Bt est constructible sous certaines conditions (RESI inférieur ou égal à 0,30 et sur-élévation du 1^{er} niveau utilisable de 0,60 m au-dessus du terrain naturel notamment), une marge de recul inconstructible de 50 m par rapport au lit du torrent doit être préservée.

De plus, dans la mesure où la construction projetée est un établissement recevant du public, certaines dispositions supplémentaires doivent être prises en compte, en particulier la réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers ainsi que la mise en œuvre de mesures de protection nécessaires pour assurer la sécurité des personnes sur le site et/ou leur évacuation.

Le site n'est pas impacté par la zone inondable liée à la Vezonne, au Sud.

Les dispositions à respecter pour prendre en compte la présence de ces risques et s'en protéger sont détaillées dans le PPRN.

Concernant les risques sismiques, la commune est classée selon le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 en zone de sismicité 3 dite « modérée ».

Aucun risque technologique connu n'est recensé sur le terrain, ni aucune nuisance liée à un axe de circulation à grande vitesse.

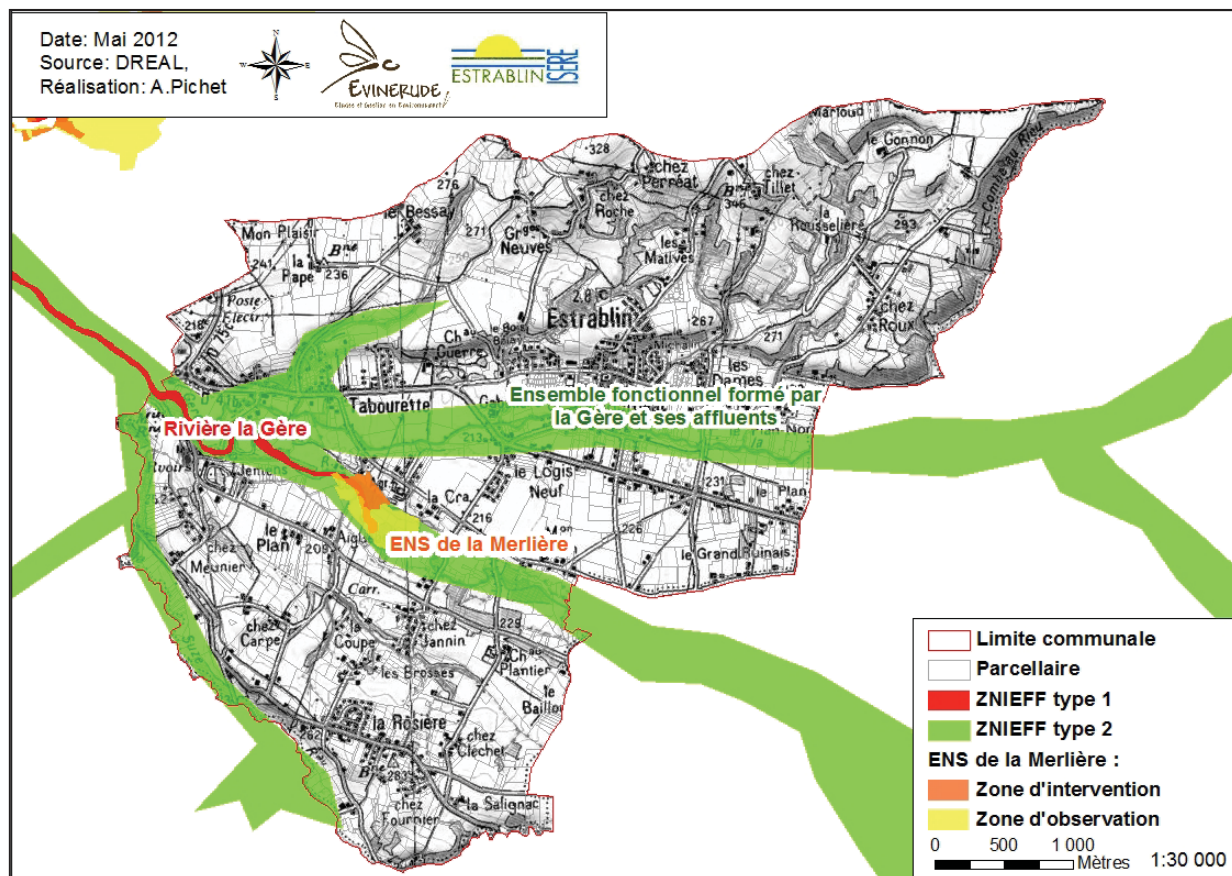
■ **PERIMETRES ENVIRONNEMENTAUX**

Le territoire communal s'inscrit dans un large réseau écologique, composé de continuités hygrophiles, forestières et thermophiles, qui permettent le déplacement des espèces et le brassage génétique.

À l'échelle de la commune, aucune zone NATURA 2000 n'est recensée, ni aucun corridor écologique. Des enjeux environnementaux sont toutefois relevés sur le territoire, en particulier le long des cours d'eau.

Plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique sont inventoriées sur le territoire : une ZNIEFF de type I sur une partie de la rivière de la Gère (ZNIEFF 1 n°38040001 « Rivière de la Gère ») et une vaste ZNIEFF de type 2 le long des cours d'eau (ZNIEFF 2 n°3804 « Ensemble fonctionnel formé par la Gère et ses affluents »). Cet inventaire constitue un outil de connaissance des milieux naturels et non un inventaire avec un caractère réglementaire.

Le périmètre de la ZNIEFF de type 2, d'une superficie totale de près de 1 450 ha, couvre en partie le site de projet. La zone présente un intérêt naturaliste au regard notamment de la conservation d'un patrimoine piscicole de qualité (Lamproie de Planer, Epinoche,...). En terme de fonctionnalités naturelles, l'ensemble exerce des fonctions de régulation hydraulique (champs naturels d'expansion des crues) et de protection de la ressource en eau. Les espèces déterminantes dans la délimitation du périmètre de la ZNIEFF sont 2 poissons : le Gasterosteus aculeatus (69010) et la Lampetra planeri (66333). Les enjeux de préservation sont donc intimement liés aux cours d'eau et aux abords proches.



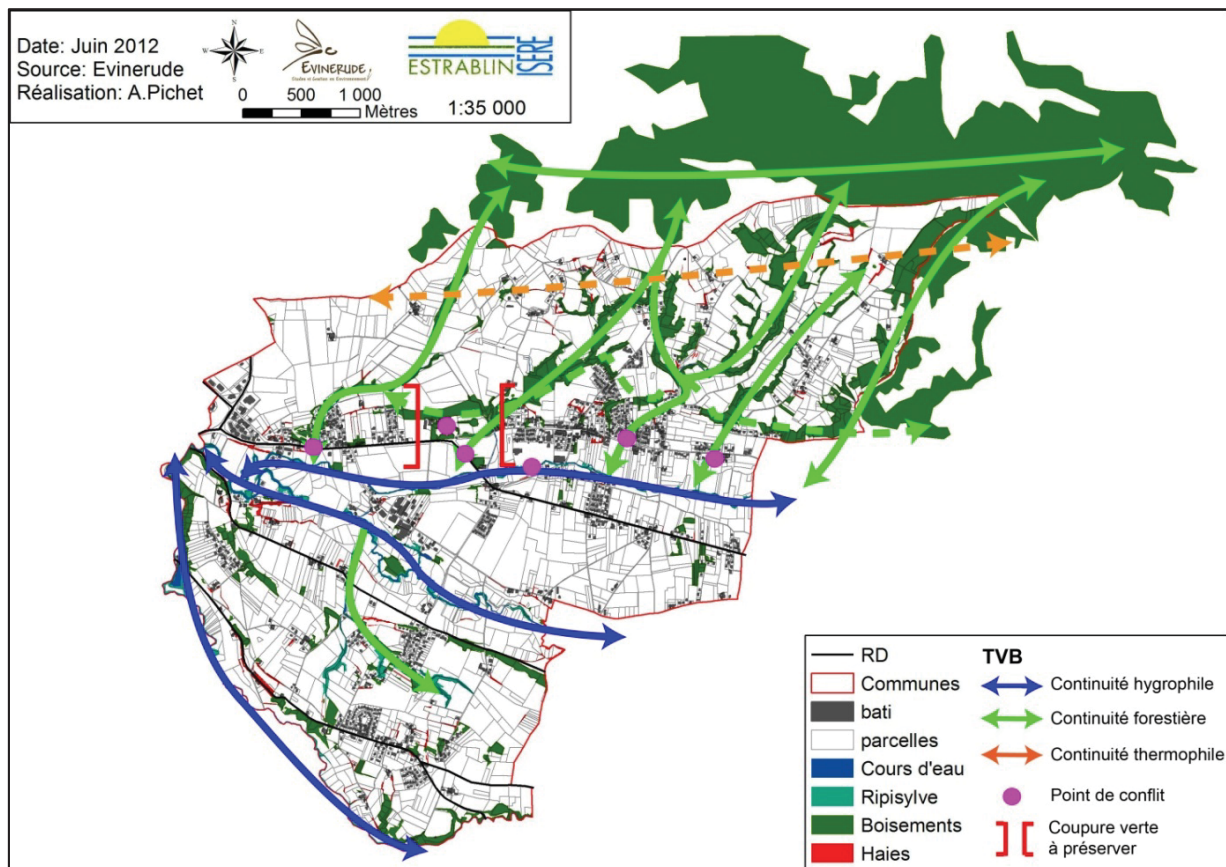
Localisation des ZNIEFF sur le territoire communal (Source : rapport de présentation du PLU – EVINERUDE – Mai 2012)

Le Réseau Écologique Départemental de l'Isère – REDI – met en avant la présence d'une continuité forestière importante sur le coteau Nord et identifie des continuités hygrophiles le long des 3 cours d'eau traversant la commune (la Vezonne, la Gère et la Suze), ainsi que sur certains de leurs petits affluents.

Après analyse à l'échelle communale par un BE spécialisé, à l'occasion de l'élaboration du PLU en 2013, le réseau écologique a été reprecisé. Cette analyse n'a pas permis d'identifier de continuité forestière importante sur le coteau Nord. Les boisements sont présents seulement le long des combes : les déplacements de la faune se font donc essentiellement dans le sens Nord/Sud pour atteindre la ripisylve de la Vezonne et très peu dans le sens Est/Ouest où l'urbanisation et l'exploitation agricole des terres ont fragmenté l'habitat forestier. Le déplacement Est/Ouest se fait essentiellement sur la commune de Septème, dans le Bois de Chapulay, au Nord du territoire.

Les déplacements de faune Nord/Sud convergent en direction des ripisylves de la Vezonne et de la Gère, qui constituent des continuités hygrophiles. Celles-ci sont dégradées par endroit : les boisements sont parfois absents ou envahis de plantes invasives.

La cartographie du réseau écologique réalisée à l'échelle communale en 2013 recentre les continuités hygrophiles sur les 3 cours d'eau et sur leurs abords immédiats. Si des continuités sont identifiées à proximité du site de projet (continuité hygrophile le long de la Vezonne et continuité forestière sur le ru de la Gargodière, en limite Est du site de projet), aucun élément de la trame verte et bleue n'est recensé sur le périmètre en lui-même. Une vigilance sur le maintien des fonctionnalités existantes devra être assurée dans la mise en œuvre du projet.



Réseau écologique sur la commune d'Estrablin (Source : rapport de présentation du PLU – EVINERUDE – Juin 2012)

Aucun autre milieu remarquable pour l'environnement (zone humide, pelouse sèche, espèce patrimoniale,...) n'a été inventorié sur le secteur de projet.

2.3. PRESENTATION DU PROJET RETENU

Le centre d'habitats comprendra tous les espaces nécessaires à l'accueil de jour et à l'hébergement de personnes en situation de handicap. Sa capacité d'accueil sera d'environ 60 résidents et d'environ 40 personnes en accueil de jour. Il comptera différents types de logements (de type chambres ou studios) ainsi que des lieux d'accueil et d'activités de jour, une salle polyvalente, des espaces administratifs et techniques (bureaux, buanderie, salle de réunion et de repos,...),...

■ LES PRINCIPES GENERAUX D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

L'implantation des constructions dans le site garantira un lien fonctionnel avec le tissu bâti existant et une bonne intégration paysagère.

Sur la partie Nord du site, les bâtiments pourront être implantés au plus près de la voie d'accès au Nord, de manière à structurer l'espace. Ils assureront l'interface avec le tissu existant, en tant que véritable couture urbaine. Le service d'activités de jour, qui doit être directement accessible depuis l'extérieur du site, pourrait être implanté dans cette zone d'accueil.

Les différentes unités d'habitation et les espaces liés (SAS, espaces communs,...) seront implantées dans un environnement paysagé au calme. Les logements seront largement ouverts sur l'extérieur, dans une ambiance de jardin qui s'inscrira, à terme, au cœur du futur parc public de la Vezonne.

L'architecture des bâtiments conjuguera performance énergétique, luminosité et accessibilité du bâti. La hauteur de bâti sera limitée à du R+1. Un jeu d'épannelage entre bâtiments de plain-pied et bâtiments en R+1 pourra être mis en œuvre, dans un souci de bonne intégration paysagère des constructions, en particulier sur les limites avec l'espace agro-naturel.

Deux grandes trouées visuelles Nord/Sud seront conservées : l'une le long de l'axe de ruissellement inconstructible au cœur du projet et l'autre dans le prolongement de la rue de la Gargotière, à l'Est du site, en direction de la Vezonne. L'espace composé du giratoire existant constituera une zone tampon avec l'existant et permettra l'accès au nouvel équipement.

L'espace de stationnement sera aménagé dans la partie Nord-Ouest du site, en dehors des unités d'habitation pour limiter les voiries et nuisances à l'intérieur du site. Il sera végétalisé et paysagé. Les besoins, à préciser en phase opérationnelle, sont estimés à une soixantaine de places de stationnement :

- Environ 40 places pour la nécessité du fonctionnement de l'équipement (salariés, flotte de l'établissement...)
- Environ 20 places pour les besoins ponctuels (réunions, visite de famille...)

Des stationnements pour les vélos seront également prévus aux abords de l'équipement, ainsi qu'une zone de dépose minute.

Hormis sur la partie Nord où une interface minérale avec l'espace public existant peut être envisagée, le pourtour de l'opération sera traité au moyen d'une lisière relativement transparente, en continuité avec l'environnement.

■ **LA DESSERTTE**

La connexion du projet avec le tissu existant est en enjeu fort. Il doit permettre de faire fonctionner l'équipement avec les commerces et services existants sur la commune, notamment le réseau de transport en commun utilisé par certains résidents travaillant à l'extérieur du site.

L'accès au site sera assuré par la rue du Dauphiné, via la voie du lotissement du Clos du Marais. Un second accès, en sens unique et équipé d'un espace modes doux confortable et sécurisé, sera aménagé plus à l'Ouest sous la forme d'une voirie partagée, le long de l'opération du Clos du Marais 1. L'intersection avec la rue du Dauphiné sera sécurisée, en tenant notamment compte de la présence d'un transformateur électrique aux abords de la voie. La répartition des flux devra permettre de limiter les nuisances pour l'habitat existant et d'assurer la sécurité des différents modes de déplacement.

En matière de liaisons douces, un cheminement sera aménagé à l'Est du site (à l'extérieur du tènement) pour se connecter à la future passerelle au-dessus de la Vezonne. Des traversées Est/Ouest pourront être dessinées à travers le site, mais devront pouvoir être fermées.

À l'intérieur du site, des liaisons au moins en partie « hors pluie » seront aménagées entre les différents principaux bâtiments. Elles seront aménagées de manière à être accessibles aux personnes à mobilité réduite. Un accès carrossable secours et service est indispensable.

■ **LE BILAN DES SURFACES UTILISEES**

La zone AUd (et son OAP) créée par la présente mise en compatibilité du PLU pour la construction d'un centre d'habitats pour personnes en situation de handicap, couvre une surface de 1,9 ha.

L'ensemble de la partie Nord sera aménagé en voirie et espaces publics, soit environ 0,2 ha.

La surface nécessaire à l'opération est donc de 1,7 ha environ qui se répartissent comme suit :

- Environ 0,8 ha pour le service d'accueil de jour et les unités d'habitation (constructions de plain-pied pour faciliter l'accessibilité de l'ensemble des locaux aux personnes en situation de handicap)
- Environ 0,3 ha pour les espaces de stationnement
- Environ 0,6 ha pour les espaces libres. Le projet est situé dans une zone où la gestion des eaux pluviales doit se réaliser avec des ouvrages spécifiques car l'infiltration n'est pas envisageable. Les ouvrages de stockage doivent être le plus long possible et respecter le cycle naturel de l'eau. Ils sont fortement contraignants en terme de surface. De nombreux espaces non imperméabilisés seront donc présents à l'intérieur du centre, soit environ 6 000 m² (espaces verts et/ou espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales).

En terme de densité, le projet regroupe 60 logements et un équipement d'accueil de jour, ce qui représente de l'ordre de 35 logements par hectare (densité brute calculée sur les 1,7 ha nécessaires à l'opération).

Cette densité correspond à celle prescrite dans le SCoT des Rives du Rhône approuvé en mars 2012 imposant une densité de 30 à 40 logements/ha dans les secteurs d'agglomération couverts par une OAP. La déclaration de projet est également compatible avec le projet de révision du SCoT arrêté le 14 février 2019, Estrablin étant identifiée comme polarité locale avec une densité attendue de 25 logements /ha.

3. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

La construction d'un centre d'habitats pour personnes en situation de handicap sur la commune d'Estrablin présente un caractère d'intérêt général.

Il s'agit en effet notamment de :

- **Permettre l'accomplissement de la mission d'intérêt général portée par l'AFIPH**, en offrant un lieu de vie et de travail adapté aux besoins de la personne handicapée ;
- **Promouvoir la capacité d'agir des personnes en situation de handicap**, en leur offrant un lieu d'habitat personnalisé et évolutif, adapté à leurs parcours de vie ;
- **Assurer l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap, portée comme priorité nationale par le Gouvernement, et favoriser le vivre ensemble**, en connectant le site au territoire et en rendant accessibles les différentes sphères sociales, culturelles, associatives,... existantes sur le territoire (commerces, services, tissu associatif, transport en commun,...) ;
- **Permettre la création d'emplois directs et indirects nouveaux**, en particulier des emplois rendus nécessaires par la taille de la future structure (postes de veilleur de nuit par exemple) ;
- **Permettre une restructuration du patrimoine destiné aux personnes en situation de handicap**, et ainsi assurer des économies d'échelle dans un contexte économique tendu.

4. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Par rapport aux dispositions du PLU telles qu'approuvées dans la dernière modification intervenue en novembre 2018, la réalisation du projet de centre d'habitats impose :

- Le classement du site de projet en zone d'urbanisation future. Une zone spécifique AUd est créée, afin de disposer d'un règlement adapté aux besoins du projet. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est définie sur le secteur, prévoyant le programme attendu, le fonctionnement global du site, l'insertion paysagère de l'équipement,... Le règlement écrit est également complété ;
- La réduction de la zone AUa « Les Rives du Jardin » ainsi que des périmètres de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et de mixité sociale correspondants. Si les grands principes de fonctionnement et de desserte sont maintenus, le programme de logements attendu doit être révisé pour tenir compte de la diminution de l'assiette foncière de l'opération ;
- La réduction de l'emplacement réservé n°11, pour en sortir l'emprise du projet. Celui-ci est destiné à la réalisation d'équipements publics et à l'aménagement d'un parc public et de parkings publics. L'emprise résiduelle reste suffisante pour permettre la réalisation des aménagements projetés ;
- Le changement de vocation de l'emplacement réservé n°28, pour permettre, non plus la création d'un cheminement modes doux, mais l'aménagement d'une voie partagée modes routiers (en sens unique) et modes actifs. L'emprise de l'emplacement réservé reste inchangée.

La mise en compatibilité n°2 du PLU entraîne donc un complément dans le rapport de présentation (pièce n°1), la modification des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3), des plans de zonage (pièce n°4) ainsi que du règlement écrit (pièce n°5).

4.1. COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

Le rapport de présentation, dans sa version approuvée en dernier lieu par la procédure de modification simplifiée n°2, est complété par la présente notice, qui présente le projet et justifie les modifications engagées dans les différentes pièces du PLU.

4.2. CREATION D'UNE NOUVELLE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – OAP – SUR LE SITE DE PROJET ET ADAPTATION DE L'OAP EXISTANTE SUR LE SECTEUR « LES RIVES DU JARDIN » (OAP – PIECE N°3)

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est définie sur le périmètre de projet. Elle s'intitule « Le Marais », en lien avec le lieu-dit du site. Son périmètre s'étire sur environ 1,9 ha. Il couvre les parcelles directement utiles à l'implantation de l'équipement projeté ainsi que les espaces d'accès et de circulation au Nord.

L'OAP fixe les grands principes d'aménagement, de fonctionnement et de traitement paysager à mettre en œuvre dans le projet : mise en place d'un bouclage routier et d'un important maillage modes doux, densité de construction adaptée à l'environnement existant, générosité de la trame verte, cônes de vue à préserver, critères de qualité environnementale des constructions,...

Un schéma de principes, dont il s'agit de respecter l'esprit, les connexions et les rapports de proportion dessinés, accompagne les dispositions écrites.

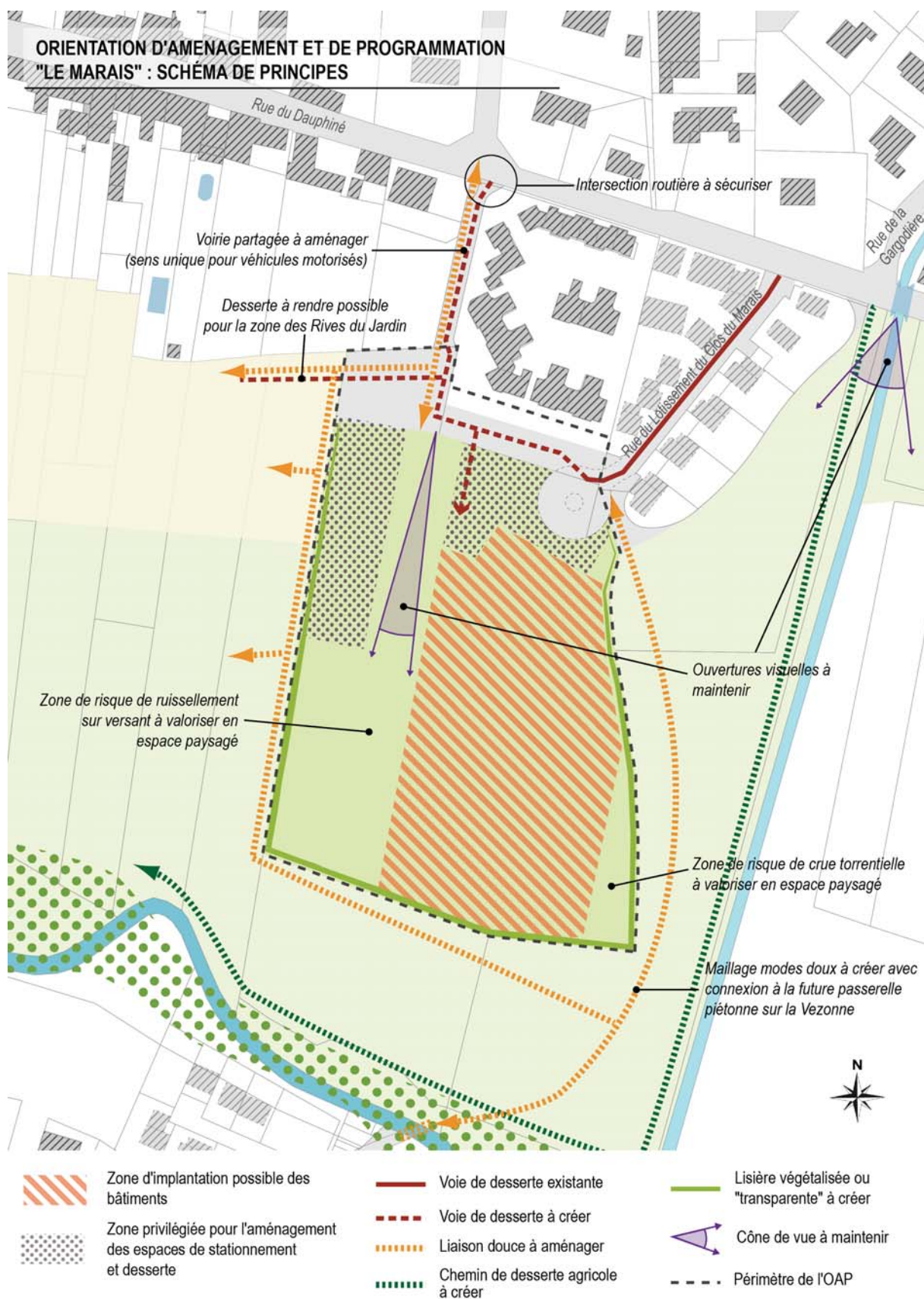


Schéma de principes de l'OAP « Le Marais »

L'OAP du secteur « Les Rives du Jardin » est adaptée pour tenir compte du nouveau périmètre de projet. Son emprise est réduite d'environ 5 000 m², soit une surface restante de 1,4 ha. Cette réduction concerne la partie Est du périmètre de projet, correspondant à l'accroche avec les opérations du Clos du Marais.

Les principes de fonctionnement globaux de l'opération sont inchangés : desserte routière du secteur par la rue du Dauphiné, la place de la Paix et la rue de la Vézonne et maillage modes doux sur tout le périmètre de projet, en lien avec le tissu existant et le futur parc public de la Vézonne. Le nouvel accès modes doux à la zone depuis la rue du Dauphiné, prévu en lisière Ouest de l'opération du Clos du Marais, est transformé en voie partagée : sens unique pour les modes motorisés et circulations modes actifs. Ce changement est rendu nécessaire pour les besoins de fonctionnement du futur centre d'habitats pour personnes handicapées. Il impose la sécurisation de l'intersection avec la rue du Dauphiné.

La vocation mixte habitat et stationnement est également maintenue. Toutefois, le programme de logements est revu à la baisse pour tenir compte de la diminution du périmètre. Si 80 à 90 logements intermédiaires ou collectifs étaient initialement attendus, environ 55 à 65 sont projetés sur le nouveau périmètre. La densité de construction est ainsi inchangée. Les objectifs en matière de diversité de l'offre sont conservés : mixité sociale (proportion entre logements libres, logements en accession sociale et logements locatifs sociaux) et variété dans les typologies de logements proposés.

Les principes d'implantation des constructions dans le site, d'insertion dans le paysage et de qualité environnementale ne sont pas modifiés.

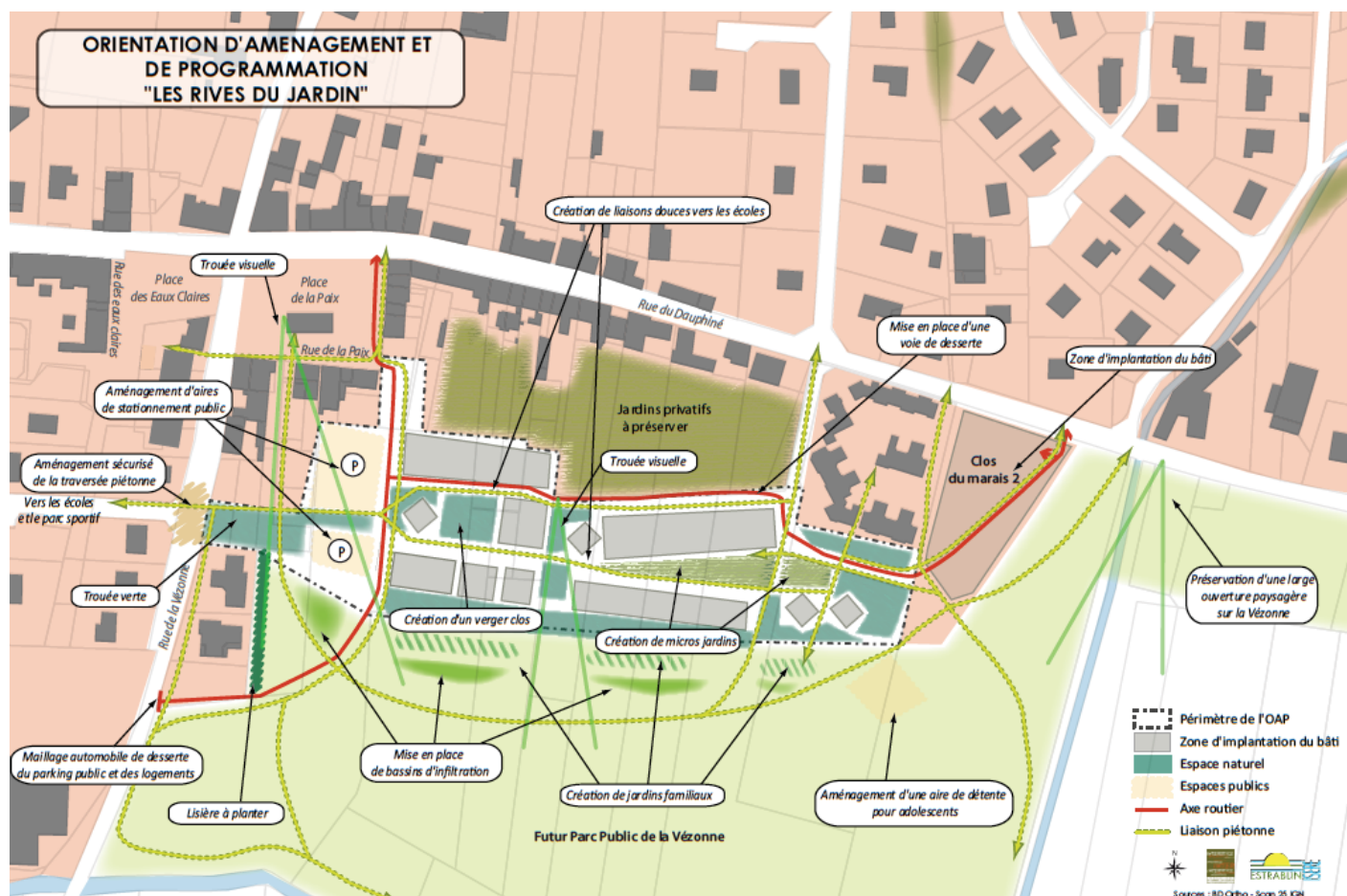


Schéma d'intentions de l'OAP « Les Rives du Jardin » avant la présente mise en compatibilité du PLU

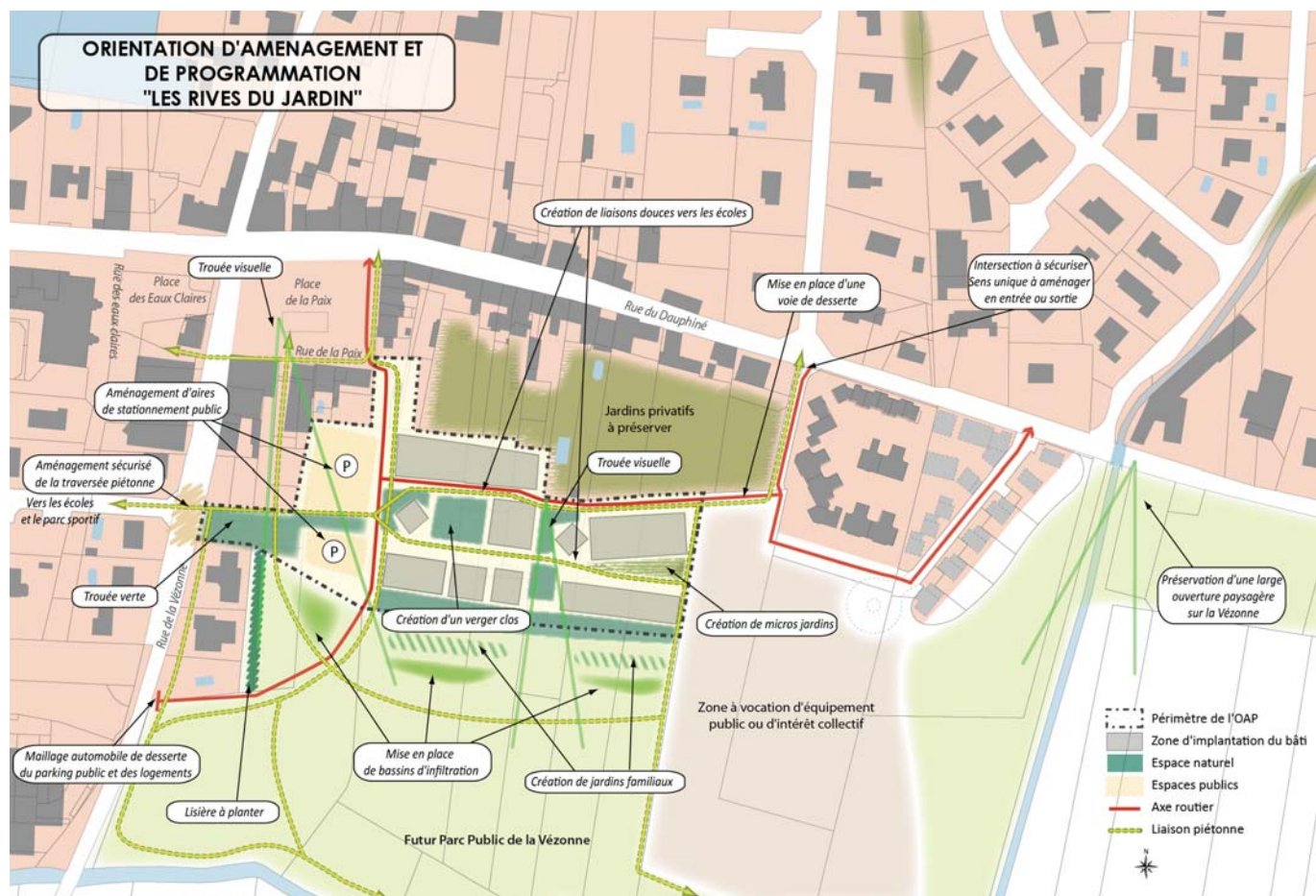


Schéma d'intentions de l'OAP « Les Rives du Jardin » après la présente mise en compatibilité du PLU

4.3. RECTIFICATION DU PLAN DE ZONAGE (REGLEMENT GRAPHIQUE – PIECE N°4)

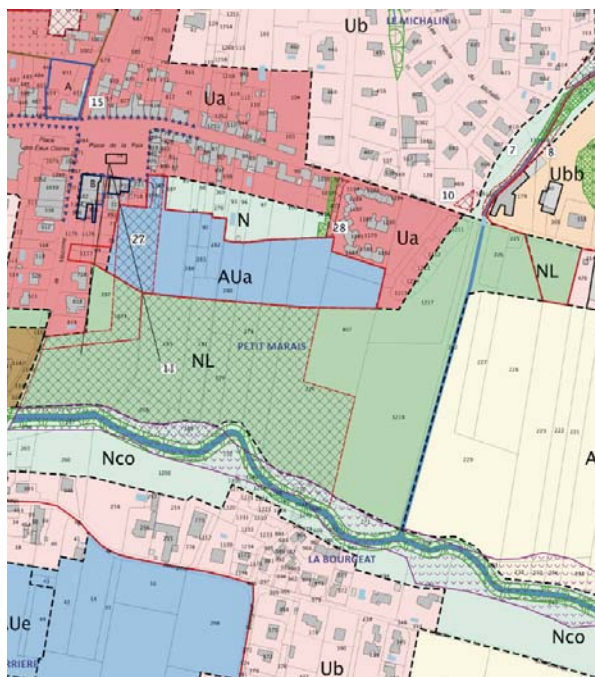
Le PLU d'Estrablin comprend plusieurs documents graphiques : le plan de zonage Nord (pièce n°4a), le plan de zonage Sud (pièce n°4b), le plan des aléas naturels et technologiques (pièce n°4c) et le plan des servitudes de mixité sociale (pièce n°4b). La création d'une zone AUd, les modifications concernant la zone des Rives du Jardin et la mise à jour de la liste des emplacements réservés nécessitent la réédition de la totalité des pièces.

Plus précisément :

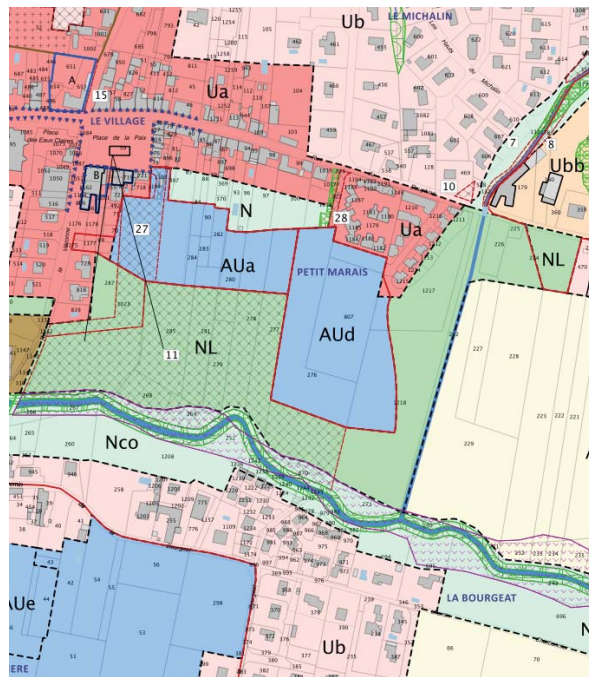
- La zone AUd est créée. Elle comprend l'emprise du projet et les espaces de desserte nécessaires au Nord. Un périmètre d'OAP est défini, englobant la totalité de la zone AUd ainsi qu'une partie de la parcelle AH 1 217, classée en zone Ua (espace qui sera intégré à la future aire de stationnement et de desserte) ;
- La zone AUa est réduite d'environ 5 000 m² sur sa partie Est. Le périmètre de l'OAP correspondante est ajusté sur la même limite Est. Il en est de même pour l'emprise de l'emplacement réservé pour mixité sociale ;
- L'objet de l'emplacement réservé n°28 est modifié pour permettre la création d'une voirie partagée, et non plus uniquement une liaison douce. Dans le tableau spécifiquement dédié, la mention « Création d'une liaison douce » est remplacée par la mention « Création d'une voie partagée » ;

- L'emprise de l'emplacement réservé n°11, destiné à la réalisation d'équipements publics et à l'aménagement d'un parc public et de parkings publics, est réduite pour ne pas couvrir la nouvelle zone AUd. L'ER est ainsi diminué d'environ 5 700 m² sur les 35 700 m² initialement délimités.

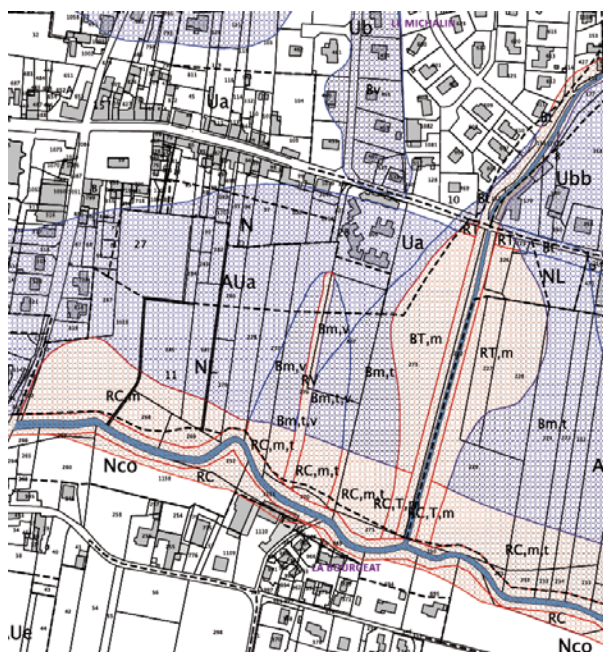
Le plan cadastral est mis à jour à l'occasion de la présente mise en compatibilité. Cette modification de « forme » est sans influence sur le contenu réglementaire du PLU.



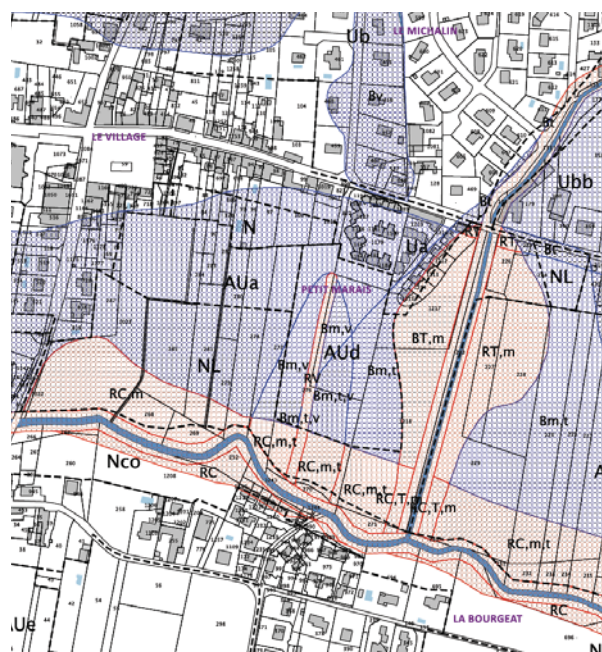
Extrait de la pièce 4a avant mise en compatibilité



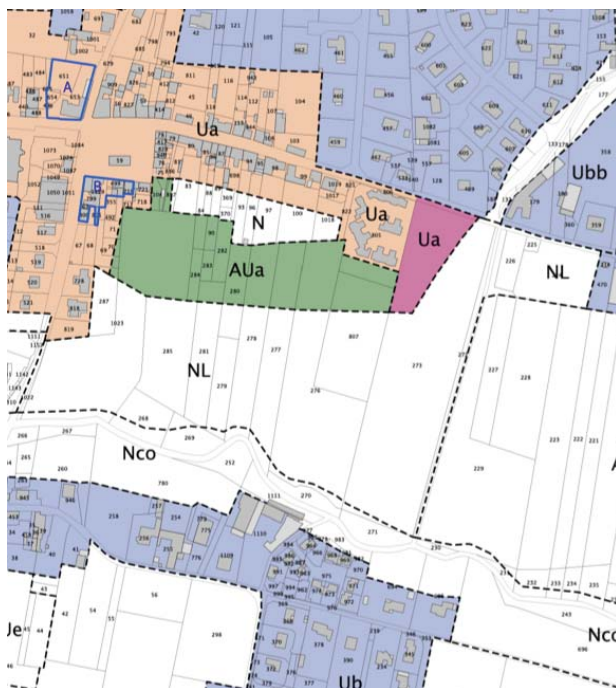
Extrait de la pièce 4a après mise en compatibilité



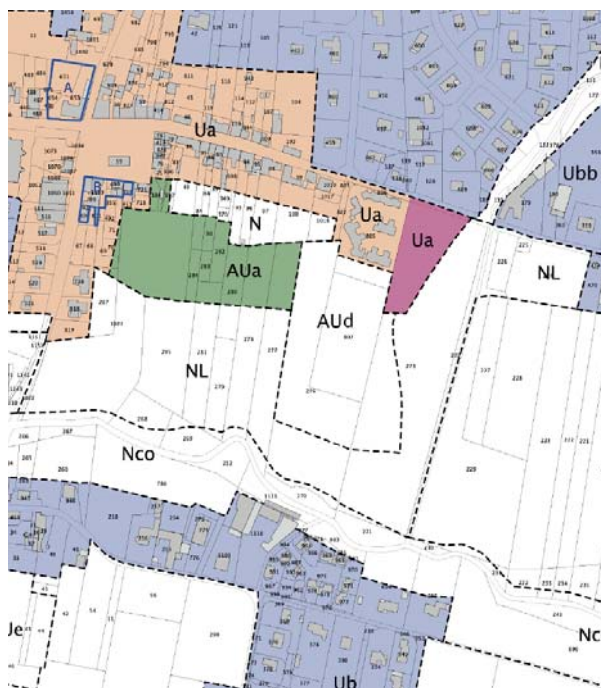
Extrait de la pièce 4c avant mise en compatibilité



Extrait de la pièce 4c après mise en compatibilité



Extrait de la pièce 4d avant mise en compatibilité



Extrait de la pièce 4d après mise en compatibilité

4.4. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE N°5)

Le règlement des zones Ua et AUa est modifié pour permettre la réalisation du centre d'habitats pour personnes en situation de handicap.

Dans le règlement de la zone Ua :

- le caractère de la zone est complété par la présence du périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le Marais » ;
- les dispositions des articles 2.3, 3.1, 6.3, 7.3 et 13.2 faisant référence à la présence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sont ajustées pour informer de l'existence de plusieurs périmètres d'OAP.

Dans le règlement de la zone AUa « Les Rives du Jardin » : la liste des risques naturels impactant la zone AUa est mise à jour dans le caractère de la zone, après réduction du périmètre. La zone n'est plus exposée à des risques de ruissellement sur versant.

Un règlement spécifique pour la zone AUd « Le Marais » est créé, dans une logique rédactionnelle similaire à celle des autres zones d'urbanisation future.

- Dans le caractère de la zone, sont stipulés :
 - la vocation de la zone ;
 - la présence d'un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
 - l'exposition de la zone à différents risques naturels (zone marécageuse, risque de ruissellement sur versant et risque de crue torrentielle).

- **En articles 1 et 2 :** seules les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de l'équipement projeté sont autorisées. Le respect des principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante est inscrit comme condition préalable aux aménagements ;
- **En article 3 :** les accès et voiries devront être adaptés à l'opération ;
- **En article 4 :** l'équipement devra être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable ainsi qu'au réseau d'assainissement des eaux usées (si besoin au moyen d'un dispositif de relevage pour rejoindre le réseau situé sous la rue du Dauphiné). En matière de gestion des eaux pluviales, les dispositions favorisent une gestion des eaux au plus près du lieu de précipitation, pour préserver au mieux le cycle de l'eau et notamment les écoulements en direction de la Vezonne et pour limiter les débits dans les réseaux enfouis. En cas d'impossibilité technique dument justifiée pour gérer les eaux pluviales en surface, un dispositif de canalisation souterrain partiel pourra être mis en place. Pour les autres réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...), un enfouissement des lignes est imposé. Enfin, pour permettre la collecte des déchets, la création de locaux de stockage sur l'unité foncière du projet est imposée ; leur aménagement devra permettre la manipulation des conteneurs sans difficulté ;
- **En article 5 :** aucune superficie minimale des terrains n'est imposée, conformément aux dispositions de la loi ALUR ;
- **En articles 6 et 7 :** il n'est pas défini de distances métrées pour implanter les constructions par rapport aux différentes limites extérieures du périmètres de projet, afin de permettre une optimisation du site, déjà contraint par des bandes de risques inconstructibles. Toutefois, les choix d'implantation devront permettre de mettre en œuvre les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation établie sur le secteur ;
- **En article 8 :** aucune distance entre 2 constructions sur le terrain d'assiette du projet n'est fixée pour permettre une optimisation du site. Le respect des exigences en matière d'architecture bioclimatique, détaillées dans l'OAP, imposera néanmoins un éloignement minimum des bâtiments les uns par rapport aux autres, notamment pour limiter les masques occasionnés par les ombres portées ;
- **En article 9 :** aucune règle n'est fixée en matière d'emprise au sol. Les dispositions de l'OAP imposent toutefois une trame verte généreuse, limitant de fait les emprises bâties ;
- **En article 10 :** pour assurer une bonne intégration de l'équipement dans l'environnement existant, la hauteur des constructions est limitée à du R+1, dans la limite de 8 m à l'égout de toiture. Cette hauteur correspond à celle des constructions existantes sur la partie basse des opérations du Clos du Marais 1 et 2 ;
- **En article 11 :** l'implantation de la construction dans l'environnement et le site doit être adaptée au terrain. D'un point de vu des volumes, l'architecture contemporaine est autorisée si elle respecte les principes de l'architecture traditionnelle locale (simplicité des gabarits). Pour les façades, la couverture de tous les matériaux destinés à l'être est obligatoire ; les matériaux bruts sont autorisés seulement s'ils participent à la qualité architecturale de la construction ; les teintes de façades doivent être discrètes et s'intégrer dans le site (ni vives, ni réfléchissantes). Les matériaux de couverture brillants sont interdits ; en cas de couverture d'aspect tuiles, les teintes doivent être identiques à celles imposées dans la zone Ua (rouge nuancé ou rouge vieilli). Enfin, les clôtures sont limitées à 1,80 m de hauteur (clôtures uniquement composées de grilles ou grillages, éventuellement doublées d'une haie végétale, pour les limites Est, Sud et Ouest, en lien avec l'espace agro-naturel) ;

- **En article 12** : les aires de stationnement, à aménager sur le site, devront être suffisantes pour répondre à l'ensemble des besoins de l'équipement (personnel, résidents, visiteurs, véhicules de livraison,...) pour ne pas encombrer les espaces publics environnant. Des aires couvertes et sécurisées devront être aménagées pour les vélos, afin de favoriser les modes actifs de déplacement sur le territoire, notamment pour les déplacements de faible distance ;
- **En article 13** : les dispositions applicables aux espaces libres visent à créer un cadre paysager compatible avec l'environnement existant. L'utilisation d'essences locales pour les haies végétales est notamment imposée. Le traitement paysager des aires de stationnement est également demandé, dans les mêmes proportions de végétalisation que les autres zones AU. Au regard de la nature marécageuse des sols dans le secteur, le règlement minimise l'emploi de matériaux imperméables sur les aires de stationnement, afin de limiter les surfaces de ruissellement et favoriser au mieux l'infiltration ;
- **En article 14** : aucun Coefficient d'Occupation du Sol n'est défini, conformément aux dispositions de la loi ALUR.

5. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE

5.1. LES INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION FONCIERE

Le projet de création d'un centre d'habitats sur la commune d'Estrablin présente une consommation foncière limitée aux besoins de l'opération.

Sur les 1,7 ha dédiés au centre d'habitats¹, seulement 1,10 ha seront urbanisés (bâtiments et espaces de stationnement et circulations). La densité bâtie est importante puisqu'elle s'élève à 35 logements par hectare (60 logements sur 1,7 ha dédiés à l'opération).

Par ailleurs, l'urbanisation d'une partie du site était déjà actée dans le PLU approuvé en 2013. En effet, le terrain retenu était inscrit dans un site destiné à accueillir un développement résidentiel plus classique sur sa partie Nord (OAP « Les Rives du Jardin ») et à s'intégrer au grand parc public de la Vezonne au Sud.

5.2. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le périmètre de projet ne se situe pas dans un périmètre environnemental remarquable (NATURA 2000, ZNIEFF de type 1, corridor écologique,...) ou dans un milieu naturel sensible (pelouse sèche, zone humide,...). Des enjeux sont toutefois présents en raison de la proximité du site avec la Vezonne et le ru de la Gargodière (ZNIEFF de type 2 et continuité hygrophile sur la Vezonne). Le projet intègre pour cela un important recul du site de projet et en particulier des constructions par rapport aux lits des cours d'eau, garantissant l'absence d'incidences sur la faune piscicole existante et sur les milieux alluviaux bordant les cours d'eau (ripisylve de la Vezonne en particulier). La zone AUd n'est pas contiguë à la zone Nco le long de la Vezonne.

Le projet se situe dans une zone actuellement cultivée, en lisière du centre-bourg. Il génère donc la consommation d'environ 1,3 ha d'espace agricole. Toutefois, le déplacement progressif des surfaces agricoles sur des zones éloignées du centre-bourg était inscrit dans le projet établi en 2013. Il permet de réserver des espaces suffisants pour le développement urbain du territoire au plus proche du tissu déjà constitué. Les nouvelles surfaces consommées évitent ainsi le mitage de l'espace agricole et limitent les conflits d'usage. Les zones agricoles délimitées au PLU ont elles vocation à être durablement maintenues dans leur vocation. Sur le site à proprement parler, le PLU fixait une double vocation, déjà non agricole : zone de développement d'habitat et zone naturelle de loisirs. Les discussions déjà engagées entre la commune et les exploitants agricoles du site visent à anticiper la mutation du foncier, sans création d'enclave et avec maintien d'accès suffisants aux terres restantes qui pourront continuer à être exploitées dans l'attente de l'aménagement du parc public de la Vezonne.

La proximité directe du site avec le centre-bourg permet de favoriser les déplacements actifs et l'usage des transports en commun. La nouvelle voirie partagée sera notamment directement connectée à la rue du Dauphiné, pour permettre de rejoindre les commodités du centre en quelques minutes de marche ou de vélo. L'objectif poursuivi est de réduire la voiture dans les déplacements de courte distance, et ainsi participer aux efforts collectifs nécessaires à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

En matière de gestion des eaux pluviales, le respect du cycle naturel de l'eau devra au mieux être préservé, malgré la nature peu perméable du sol (zone marécageuse). Des dispositifs de noue pourront par exemple être mis en place, selon des parcours allongés, de manière à

¹ Sur les 1,9 hectares que couvre la zone AUd, 2 000 m² sont aménagés en voirie publique (partie Nord) de l'opération et 1,7 ha sont nécessaires au fonctionnement du futur centre d'habitats.

conserver la Vezonne comme exutoire naturel des eaux pluviales. Les surfaces perméables et/ou végétalisées seront favorisées sur toutes les emprises non bâties (espaces de détente, aires de stationnement,...).

5.3. LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Les principes d'implantation de l'équipement dans le paysage composent avec les caractéristiques existantes.

La densité de construction décroissante du Nord vers le Sud permettra de réaliser une couture bâtie avec l'existant au Nord et de créer une ambiance de jardin faiblement bâtie au Sud, en continuité avec les espaces agro-naturels existants et en devenir.

Le traitement des lisières par une limite assez transparente, de type grille simple, sur toutes les franges extérieures de l'opération à l'exception de la limite Nord, assurera une bonne continuité avec l'environnement, sans coupure nette.

Des ouvertures paysagères seront maintenues : des cônes de vue seront préservés le long de l'axe de ruissellement sur versant, au cœur du projet, et dans le prolongement de la rue de la Gargodière, en direction de la Vezonne, à l'Est du périmètre de projet.

5.4. LES RISQUES ET LES NUISANCES

En matière de risques naturels, les espaces nécessaires à la libre circulation des eaux en cas d'épisodes pluvieux sont maintenus dans le projet. Des marges de recul par rapport à l'axe de ruissellement sur versant qui traverse le site du Nord au Sud et par rapport au lit de la Gargodière, qui peut connaître des phénomènes de crues torrentielles, sont maintenues libres de toute construction. Les champs de dissipation des eaux sont ainsi préservés. Toutes les dispositions contenues dans le PPRN seront mise en œuvre dans le projet à venir par rapport aux risques identifiés.

D'un point de vue des nuisances, la mise en place d'un bouclage routier permettra de minimiser les éventuelles nuisances sonores pour les habitations existantes, en répartissant les flux. Le traitement de l'intersection entre la future voie partagée et la rue du Dauphiné assurera une sécurisation des déplacements.