

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

MARS 2019



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 : RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MISE EN COMPATIBILITE	5
1. LES EVOLUTIONS DU PLU RENDUES NECESSAIRES	6
2. COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)	8
3. RECTIFICATION DU PLAN DE ZONAGE (REGLEMENT GRAPHIQUE – PIECE N°4)	9
4. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE N°5)	16
5. CREATION D'UNE NOUVELLE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP – PIECE N°3)	9

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 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 du 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 Vesonne 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.

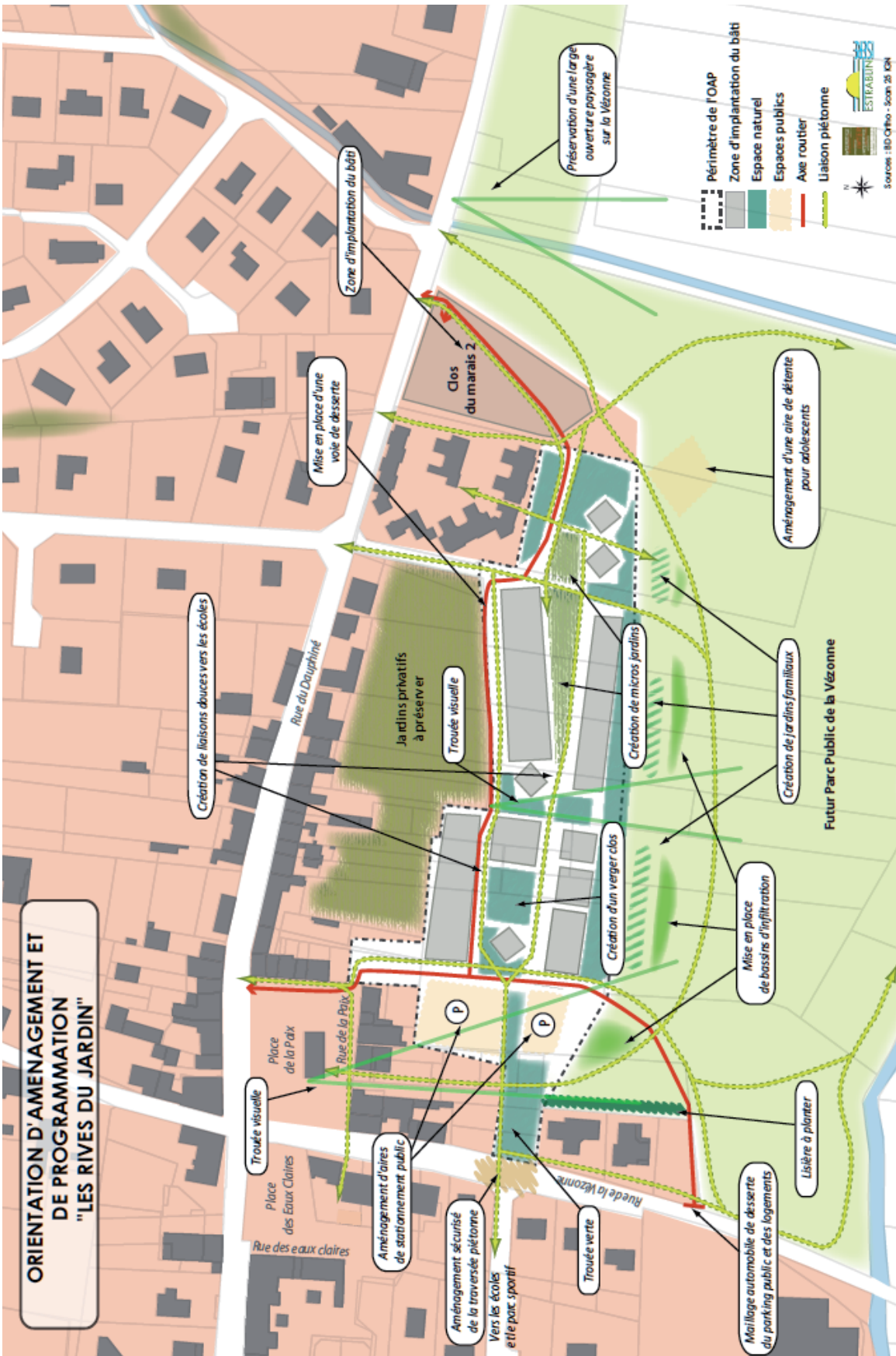


Schéma d'intentions de l'OAP « Les Rives du Jardin » avant la présente mise en compatibilité du PLU

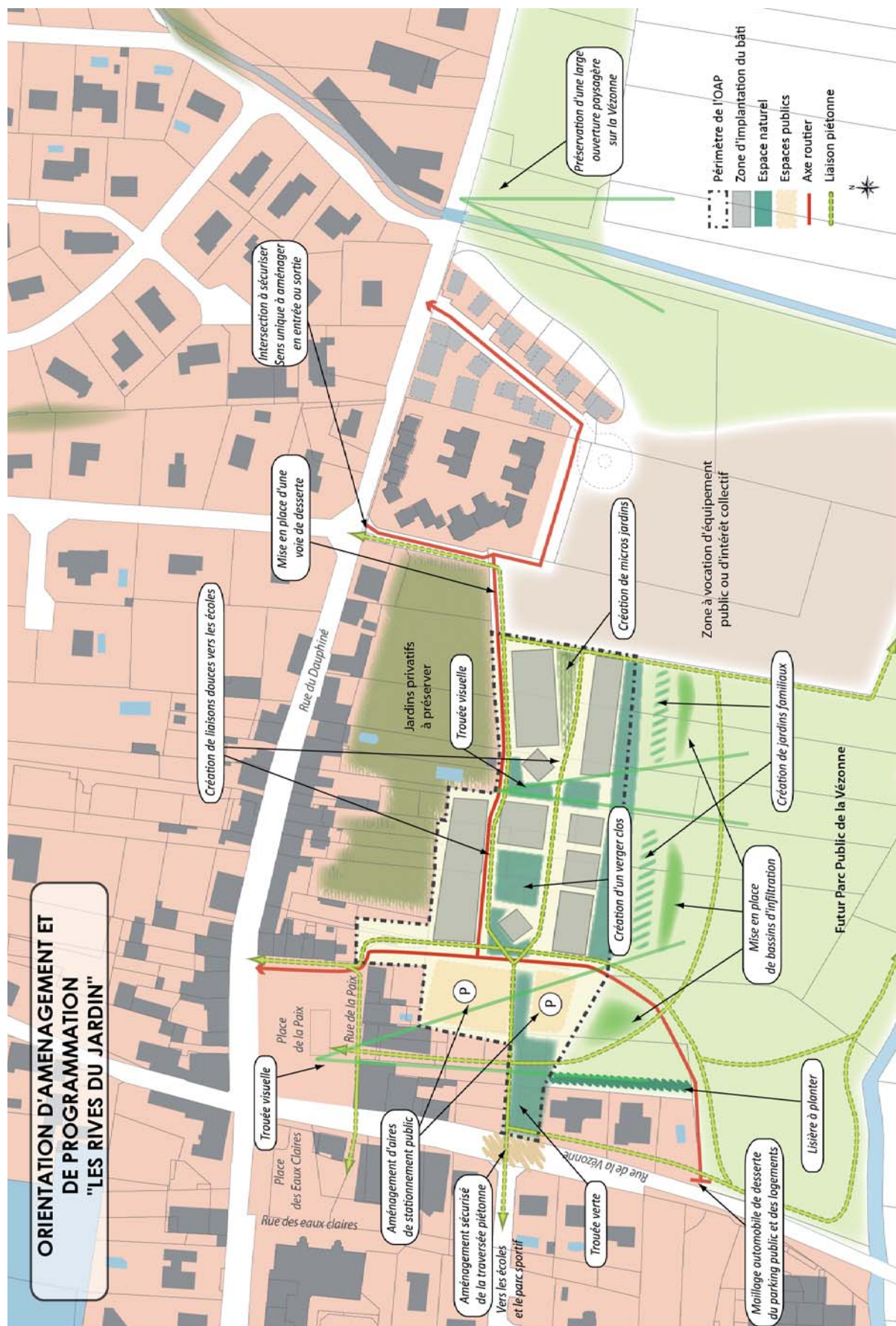


Schéma d'intentions de l'OAP « Les Rives du Jardin » après la présente mise en compatibilité du PLU

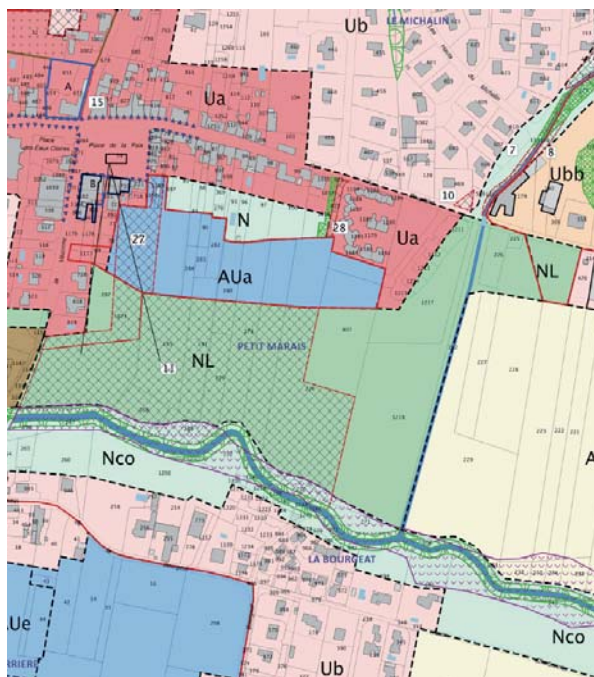
4. RECTIFICATION DU PLAN DE ZONAGE (REGLEMENT GRAPHIQUE – PIECE N°4)

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.

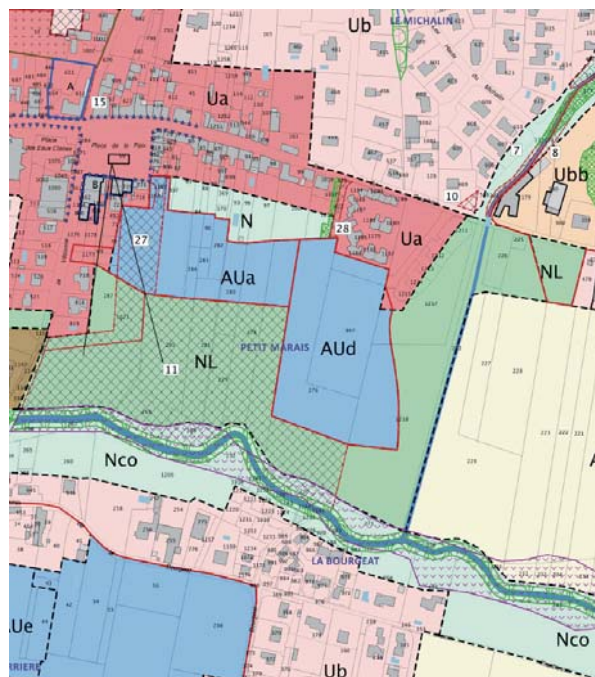
Plus précisément :

- 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) ;
- 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.

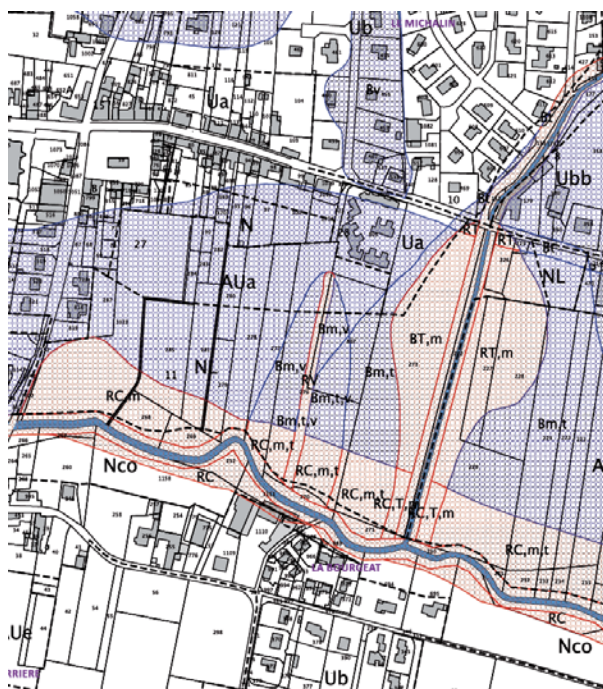
Le plan cadastral est mis à jour à l'occasion de la présente mise en compatibilité. Cette modification de « forme » est sans influence sur le contenu réglementaire du PLU.



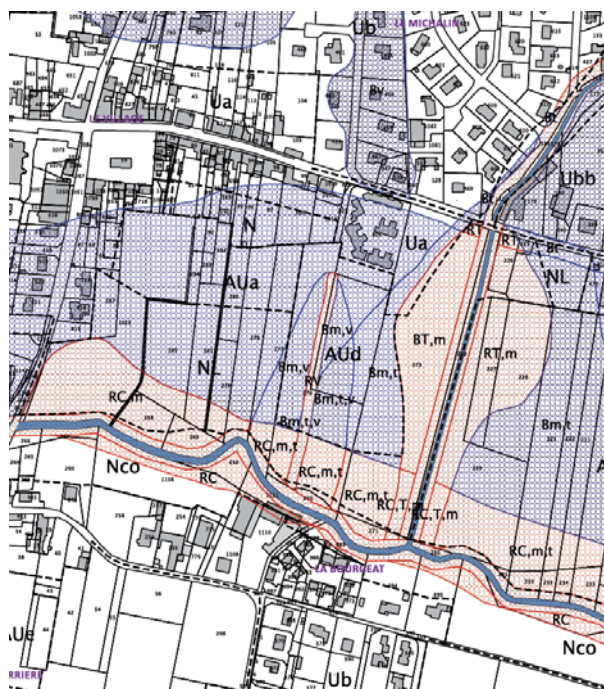
Extrait de la pièce 4a avant mise en compatibilité



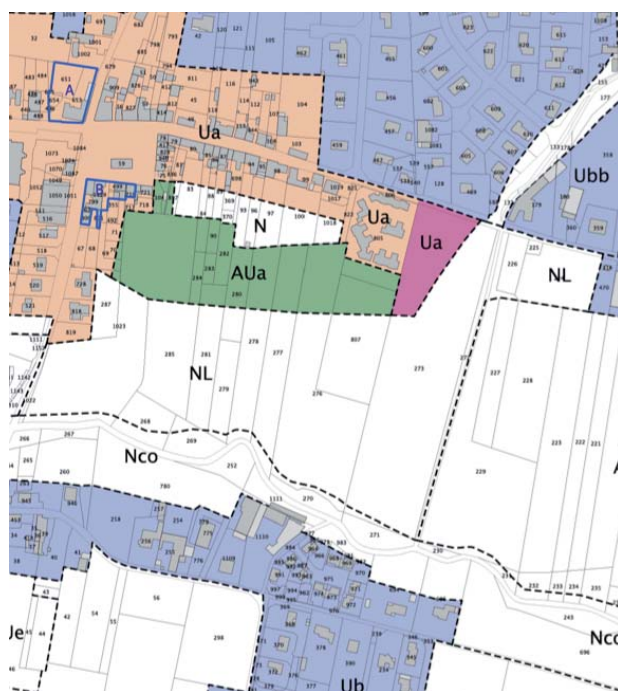
Extrait de la pièce 4a après mise en compatibilité



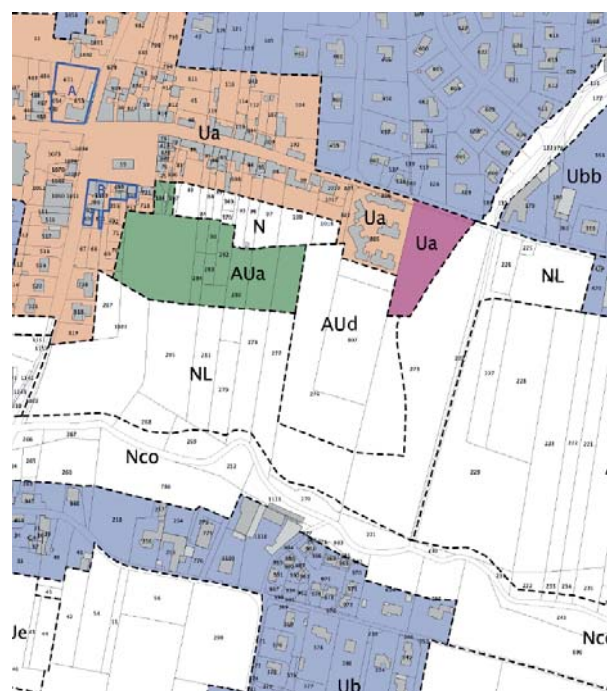
Extrait de la pièce 4c avant mise en compatibilité



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 adaptées 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 particulier la réalisation d'un front bâti le long de la voie située au Nord du tènement de projet ;
- **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, 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 et des visiteurs.

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