

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

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. 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. 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	21
4. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	22
4.1. COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1).....	22
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)	22
4.3. RECTIFICATION DU PLAN DE ZONAGE (REGLEMENT GRAPHIQUE – PIECE N°4)	25
4.4. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE N°5).....	26
5. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE.....	30
5.1. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	30
5.2. LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE	30
5.3. LES RISQUES ET LES NUISANCES	31

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 compétente en matière de documents d'urbanisme a été transférée à l'intercommunalité au 1^{er} décembre 2018 ;
- **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.

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. 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 Vezonne.

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 d'implantation du projet 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.

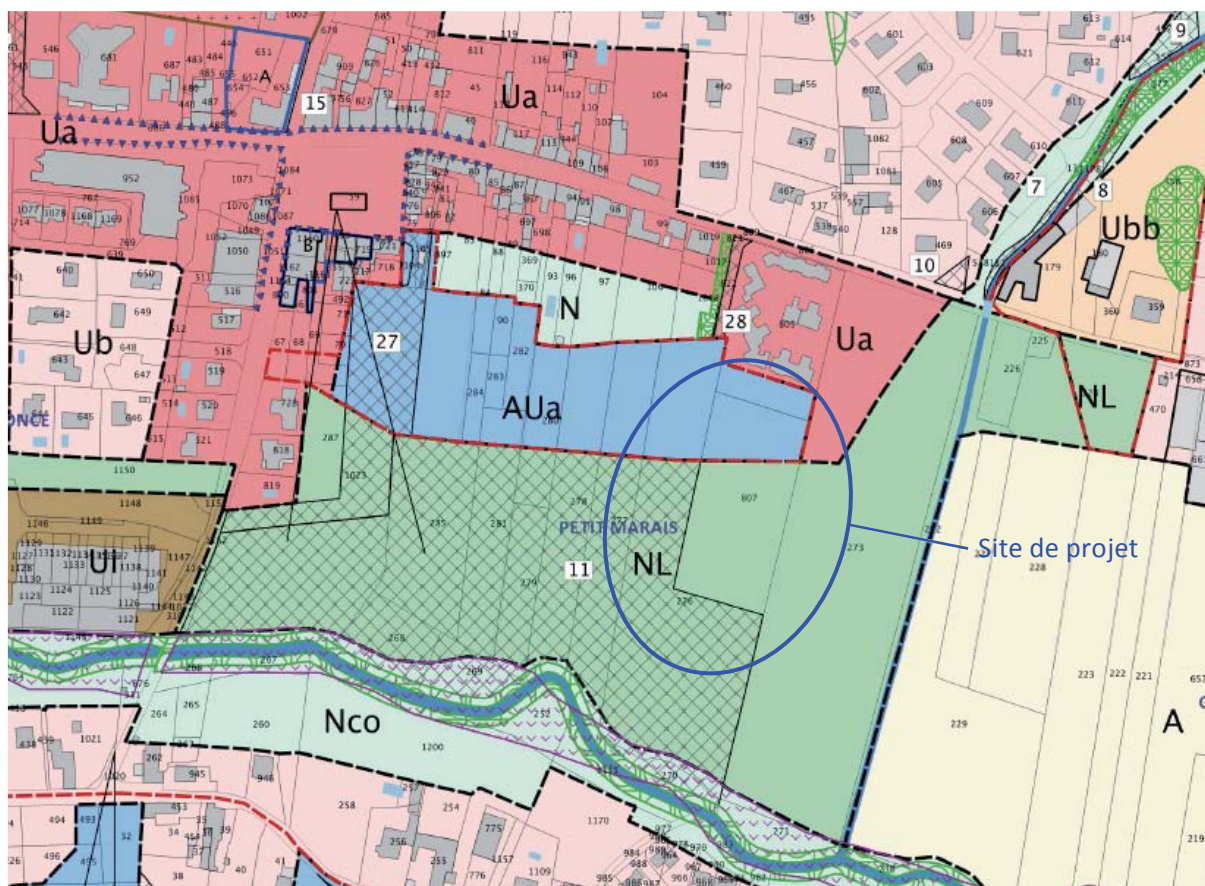


Extrait du Recensement Parcellaire Graphique 2017 (Source RPG 2017)

▪ **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. Composé 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.

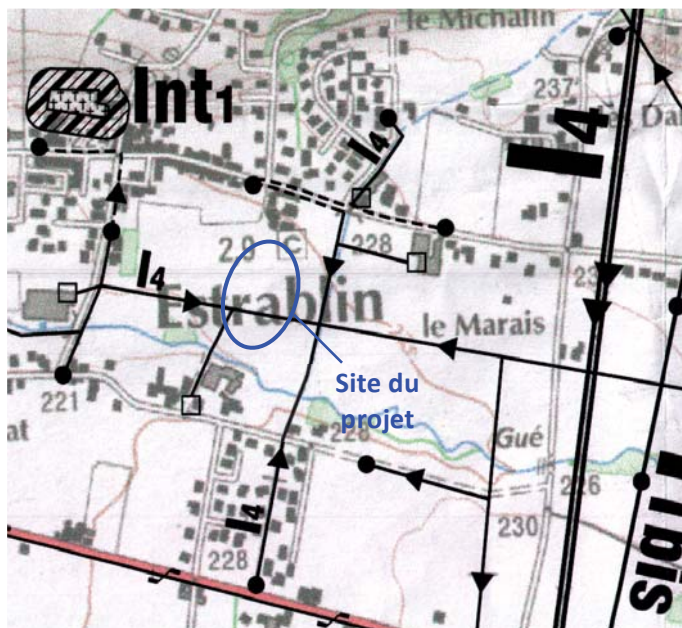


Extrait du plan de zonage du PLU avant mise en compatibilité

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

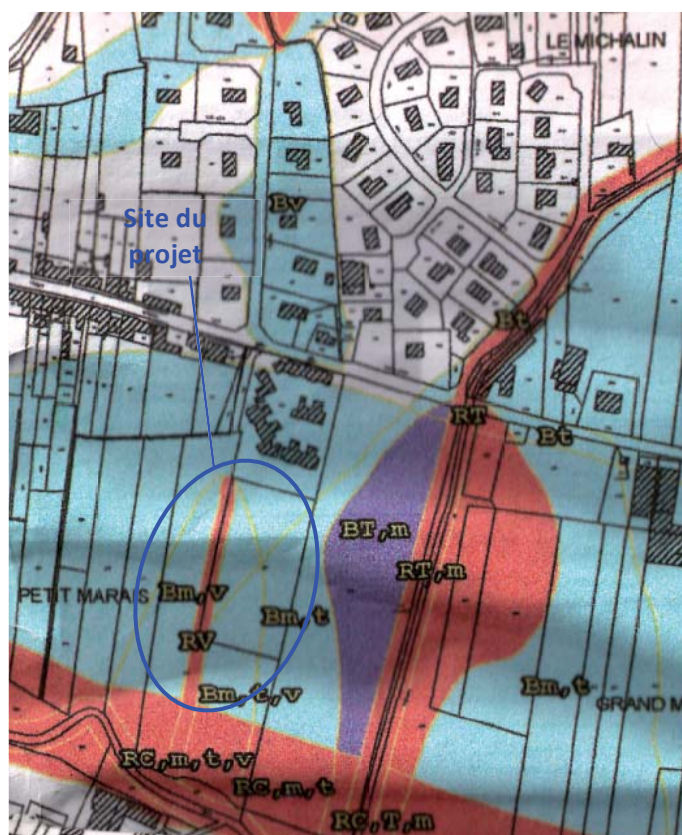
Le site d'implantation du projet de centre d'habitats pour personnes handicapées est uniquement concerné par une servitude I4 selon le plan des Servitudes d'Utilité Publique édité en 2013. Cette servitude correspond à la présence d'une ligne électrique aérienne, traversant le site d'Est en Ouest.

*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



^ Extrait de la carte du PPRN – Décembre 2005

d'autre de l'axe du talweg) ;

- 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**

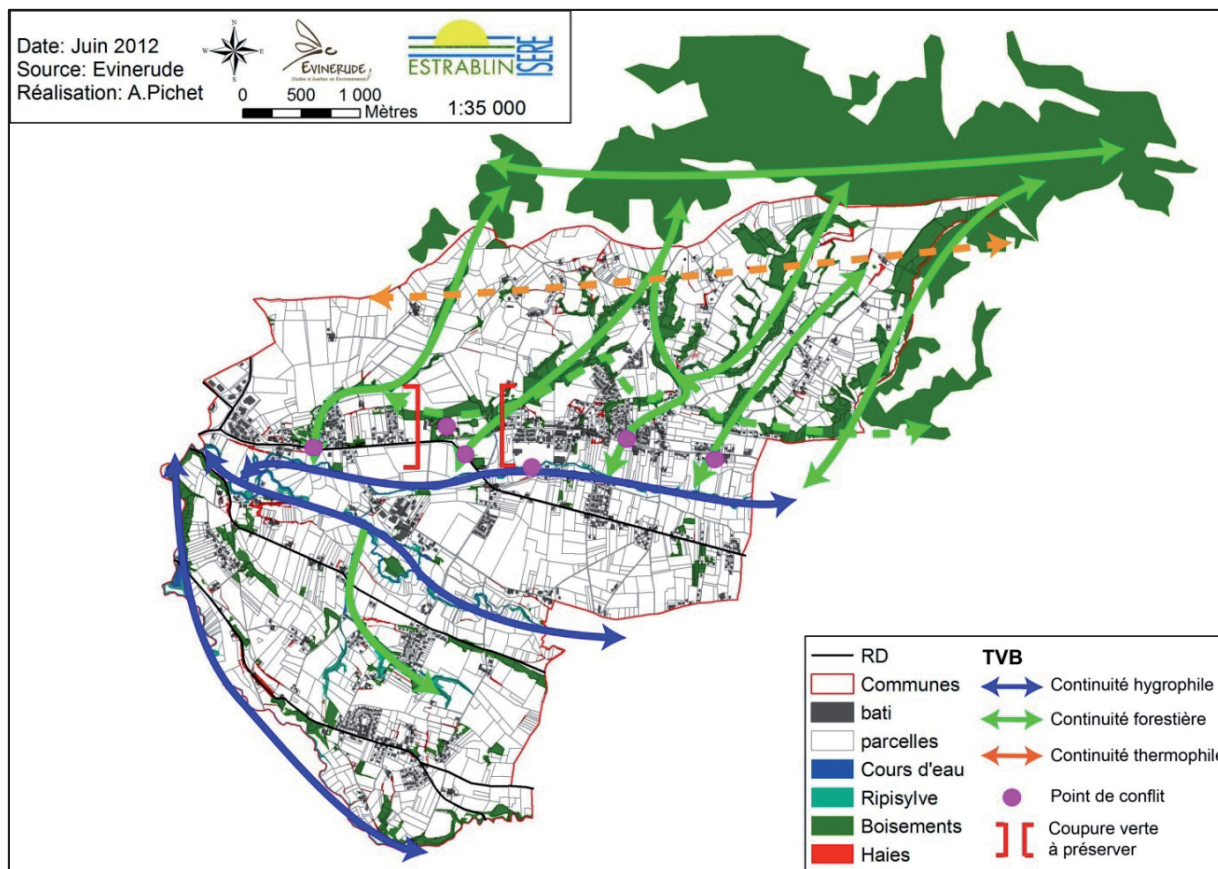
Le territoire communal s'inscrit dans un large réseau écologique, composé de continuités hygrophiles, forestières et thermophiles, qui permettent le déplacement des espèces et le brassage génétique.

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.

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 à la zone de stationnement.

L'espace de stationnement sera aménagé dans la partie Nord-Est du site, au plus près du giratoire existant 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 quarantaine 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 DESSERT**

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.

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 – PIERCE 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 adapté 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 Vesonne. 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.

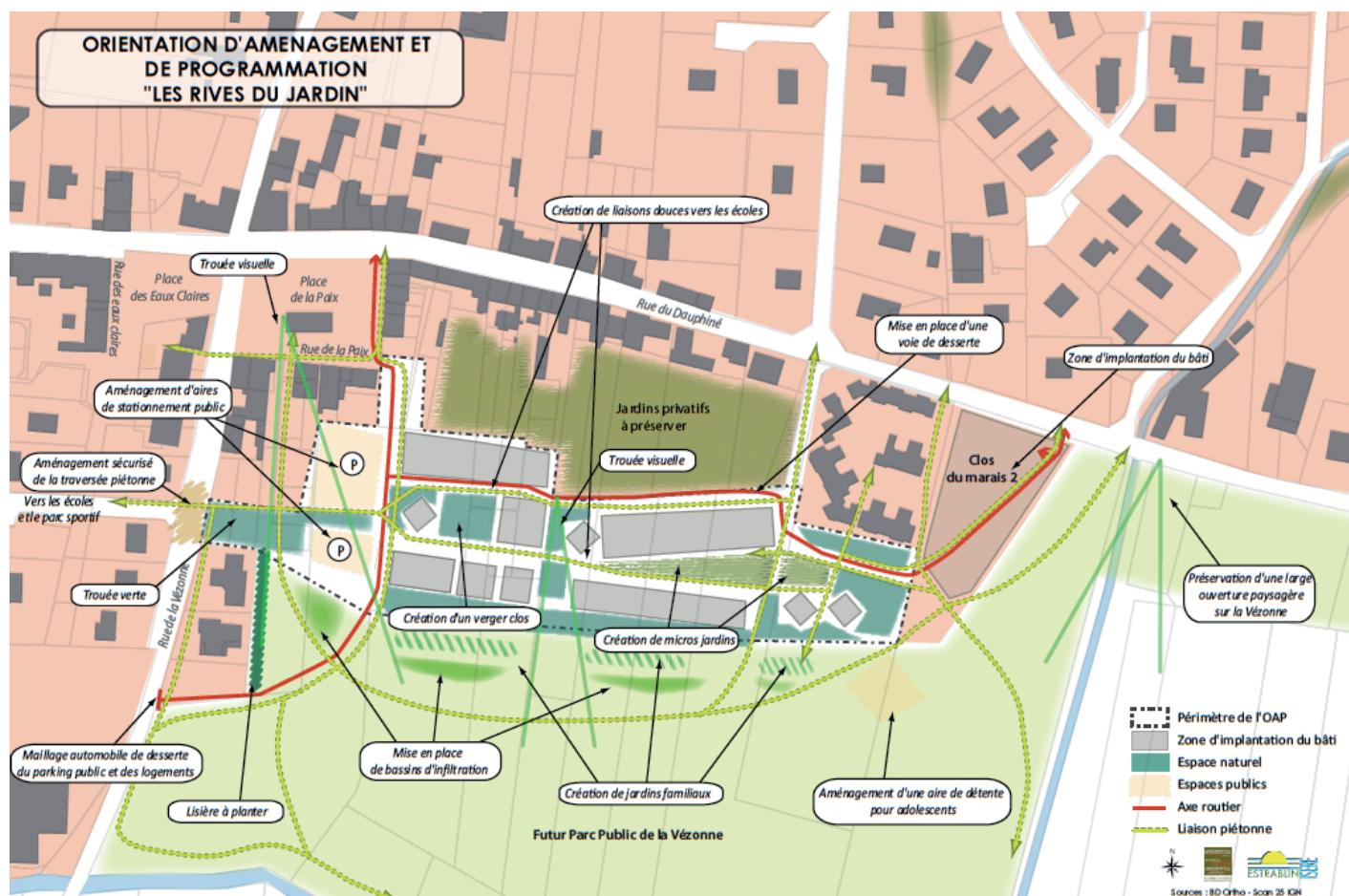


Schéma d'intentions de l'OAP « Les Rives du Jardin » avant la présente mise en compatibilité du PLU

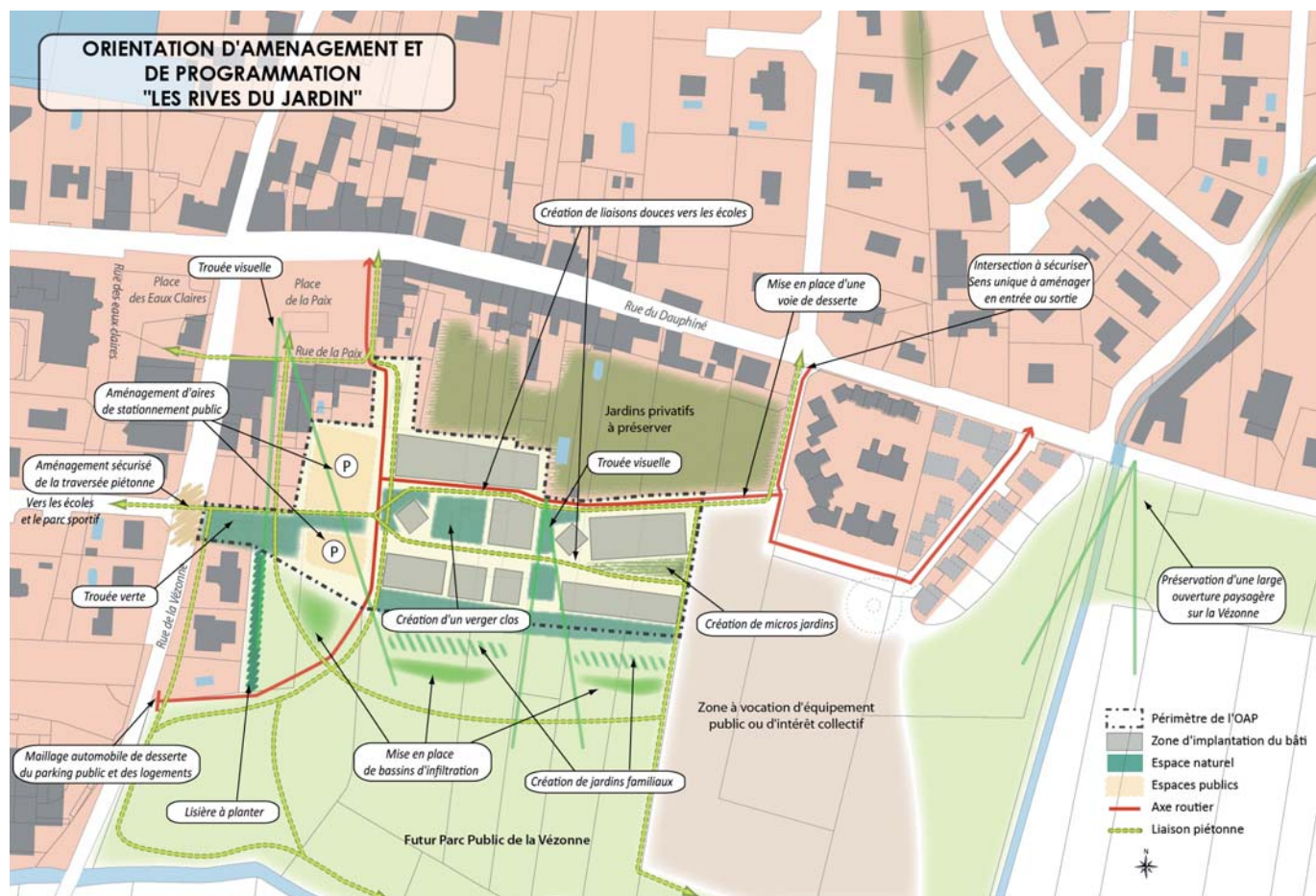


Schéma d'intentions de l'OAP « Les Rives du Jardin » après la présente mise en compatibilité du PLU

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

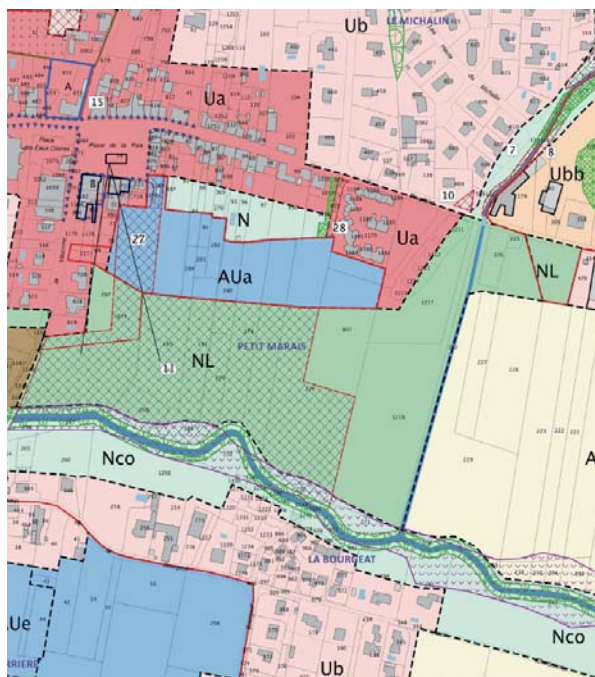
Le PLU d'Estrablin comprend plusieurs documents graphiques : le plan de zonage Nord (pièce n°4a), le plan de zonage Sud (pièce n°4b), le plan des aléas naturels et technologiques (pièce n°4c) et le plan des servitudes de mixité sociale (pièce n°4b). La création d'une zone AUd, les modifications concernant 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 :

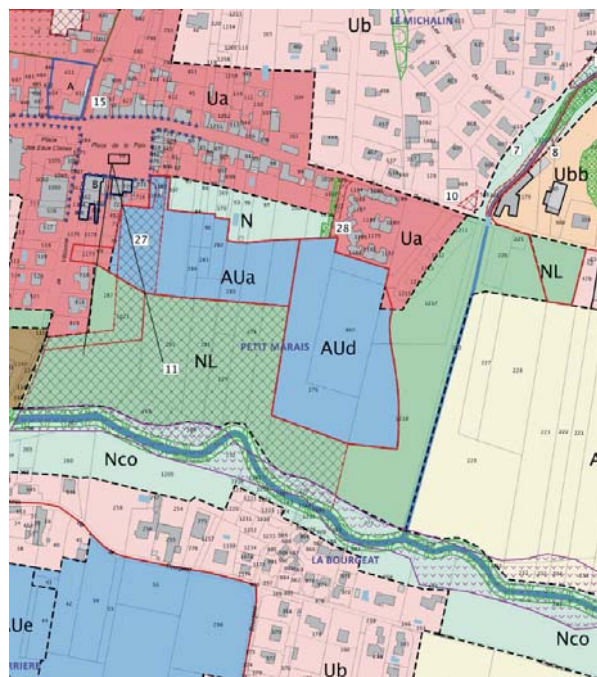
- La zone AUd est créée. Elle comprend l'emprise du projet et les espaces de desserte nécessaires au Nord. Un périmètre d'OAP est défini, englobant la totalité de la zone AUd ainsi qu'une partie de la parcelle AH 1 217, classée en zone Ua (espace qui sera intégré à la future aire de stationnement) ;
- 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.

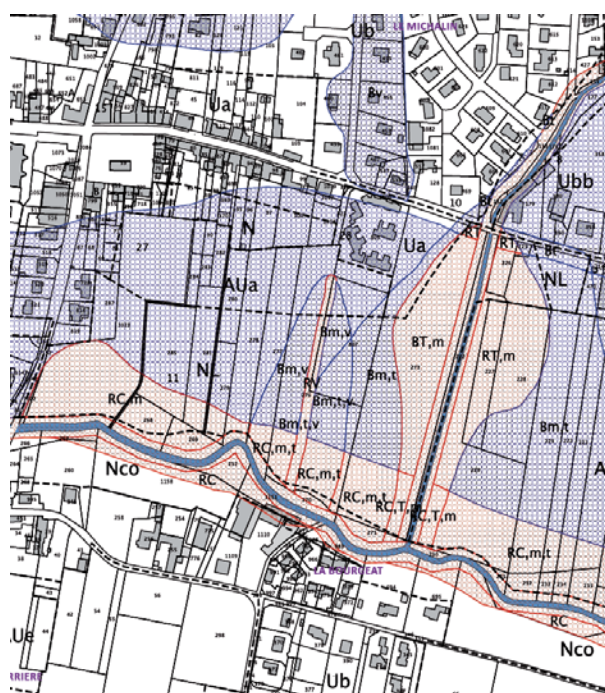
Le plan cadastral est mis à jour à l'occasion de la présente mise en compatibilité. Cette modification de « forme » est sans influence sur le contenu réglementaire du PLU.



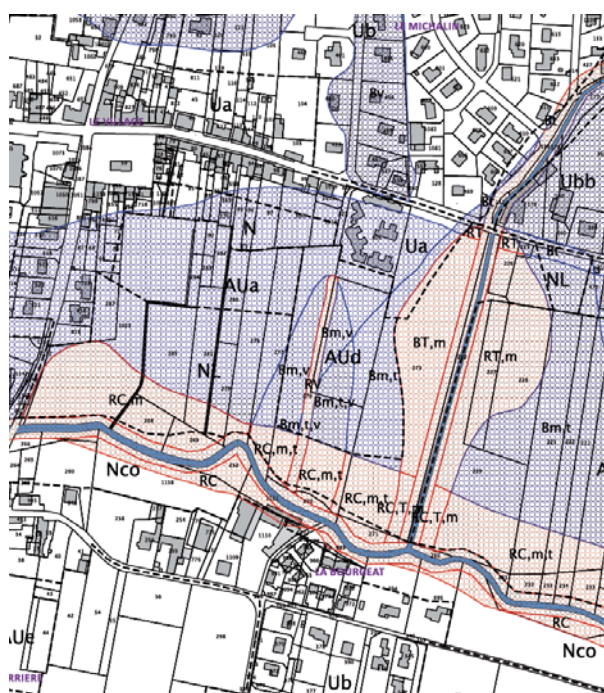
Extrait de la pièce 4a avant mise en compatibilité



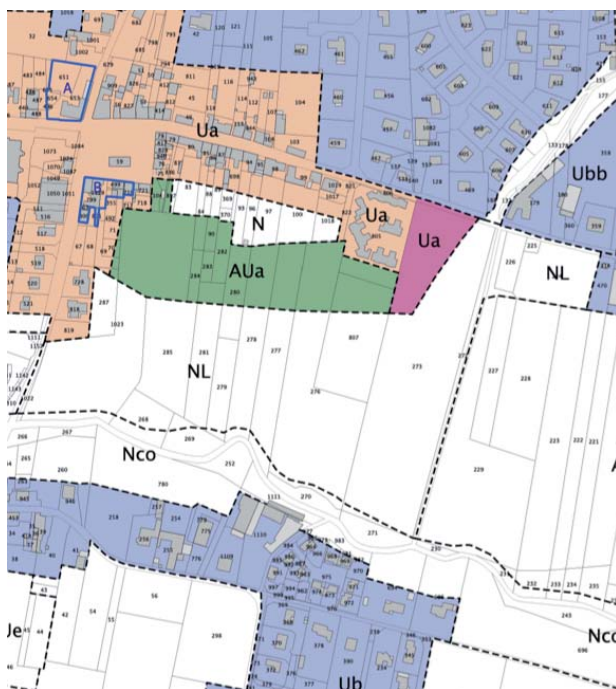
Extrait de la pièce 4a après mise en compatibilité



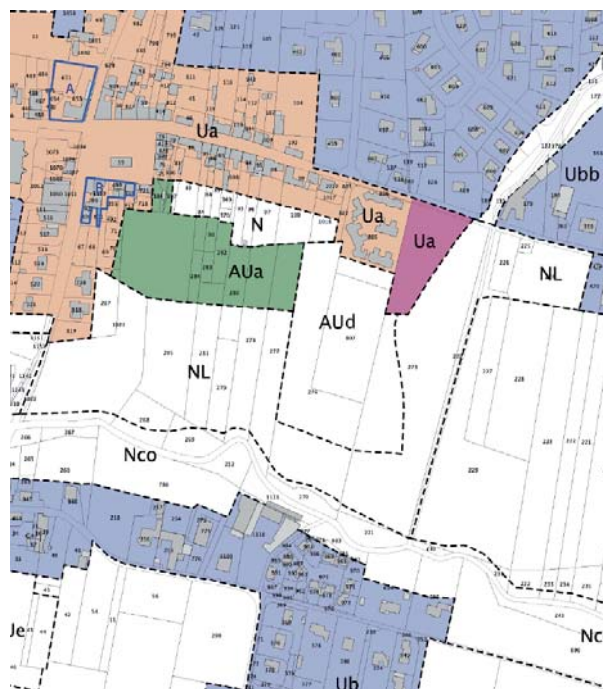
Extrait de la pièce 4c avant mise en compatibilité



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 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 dûment 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 vue 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, 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 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 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,...).

5.2. 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. La création d'un front bâti au Nord marquera l'entrée dans le site et participera à la création d'une ambiance de rue.

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.

5.3. 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.