



COMMUNE D'ESTRABLIN

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 2 LES DISPOSITIONS DU PLU

ARRÊT DU PROJET – FEVRIER 2013



Mairie d'ESTRABLIN

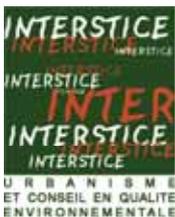
210, rue de l'Europe
38 780 ESTRABLIN

Tél. : 04 74 59 44 00

Fax : 04 74 59 44 01

Mail : mairie.estrablin2@wanadoo.fr

EQUIPE



INTERSTICE SARL

Mandataire du groupement

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD SERRATRICE • *Urbaniste*
Espace Saint Germain – Bât. Orion
30 avenue Général Leclerc
38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60
06.86.36.23.00

contact@interstice-urba.com



VIVACE EURL

Paysage

Jeanne BOUET • *Paysagiste dplg*
28 chemin des Pilles

07 100 ANNONAY

TEL : 04.75.69.71.70
06.14.85.07.04

jeanne.bouet@wanadoo.fr



B.E. EVINERUDE

Environnement

Muriel BOTTON • *Ecologue*
5 ZA « Les Prairies »
Route de la Verpillière
38 290 FRONTONAS

TEL : 04.74.82.62.35
FAX : 04.74.82.62.39

contact@evinerude.fr

SOMMAIRE

CHAPITRE I : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS.....	5
1. LE BILAN DU POS.....	7
1.1. L'HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION LOCALE	7
1.2. LES OBJECTIFS DU POS	8
1.3. LE BILAN QUALITATIF DU POS	9
1.4. LE BILAN QUANTITATIF DU POS (DISPONIBILITES FONCIERES).....	11
1.5. UNE NECESSAIRE REVISION DU POS ET ELABORATION DU PLU.....	14
2. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	15
2.1. LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DU PADD	15
2.2. LA RELANCE DE LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT	17
2.3. LE RENFORCEMENT DE LA CENTRALITE	26
2.4. LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES	28
2.5. LE DEVELOPPEMENT DU TISSU ECONOMIQUE	29
3. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	31
3.1. LES SECTEURS DE PROJET.....	31
3.2. LES PRINCIPES COMMUNS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	33
4. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES	35
4.1. RAPPEL DES ZONES PREVUES AU POS ET PRINCIPALES EVOLUTIONS AU PLU	35
4.2. PRESENTATION GENERALE DES ZONES ET DES SOUS-SECTEURS AU PLU	42
4.3. TABLEAU DE SYNTHESE DE L'EVOLUTION GENERALE DES ZONES	47
5. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE.....	53
5.1. DISPOSITIONS DU REGLEMENT	53
5.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-8	60
5.3. LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	63
6. LA COHERENCE DU PLU AVEC LES ORIENTATIONS SUPRA COMMUNALES.....	69
6.1. LA COHERENCE AVEC LE SCOT DES RIVES DU RHONE.....	69
6.2. LA COHERENCE AVEC LE PLH DE VIENN'AGGLO.....	71
6.3. LA COHERENCE AVEC LE PDU DE VIENN'AGGLO.....	71
6.4. LA COHERENCE AVEC LE SDAGE ET LE CONTRAT DE RIVIERE	71
6.5. LA COHERENCE AVEC LE SCHEMA GENERAL D'ASSAINISSEMENT	72

CHAPITRE 2 : INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	73
1. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	75
1.1. LES INCIDENCES SUR LE CADRE PHYSIQUE	75
1.2. LES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES	77
1.3. LA PRESERVATION DES MILIEUX AGRO - NATURELS ET LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE	80
1.4. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	82
1.5. LES NUISANCES ET LES RISQUES.....	82
1.6. LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET LA QUALITE DE VIE	85
1.7. L'ECONOMIE D'ENERGIE ET L'USAGE DES ENERGIES RENOUVELABLES	86
2. DETAIL DES INCIDENCES DE CERTAINS PROJETS SUR L'ENVIRONNEMENT, MESURES ENVISAGEES.....	89
3. LES INDICATEURS DE SUIVI.....	93
CHAPITRE 3 : SURFACES AU PLU	97
TABLEAU DE SURFACES	99
ANNEXE : RECENSEMENT DU BATI AGRICOLE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-3.1° DU CODE DE L'URBANISME	101

CHAPITRE I :

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS



1. LE BILAN DU POS

Afin d'établir un projet cohérent et efficace pour le développement de la commune d'Estrablin, un bilan du POS a été réalisé. A travers une lecture « critique » du document, il a pour but d'apporter un regard technique sur l'efficacité des dispositions mises en place au regard des objectifs poursuivis.

1.1. L'HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION LOCALE

Le POS de la commune a été approuvé le 6 juin 1985. Il a ensuite été mis en révision et modifié à plusieurs reprises :

- Révision n°1 approuvée le 21 décembre 1990
- Révision n°2 approuvée le 12 janvier 1993
- Modification approuvée le 14 janvier 1994
- Révision n°3 approuvée le 11 mai 1999
- Modification approuvée le 13 mars 2000
- Modification approuvée le 21 juillet 2000
- Modification approuvée le 7 novembre 2005
- Modification approuvée le 23 janvier 2006
- Modification – mise en compatibilité du POS – arrêtée préfectorale de DUP du 27 décembre 2007
- Modification approuvée le 31 mars 2008
- Modification approuvée le 8 septembre 2008
- Modification approuvée le 4 octobre 2010
- Modification approuvée le 28 juillet 2011
- Modification approuvée le 28 septembre 2012

Par délibération, le 30 juin 2008, la commune d'Estrablin a prescrit la révision de son POS et l'élaboration d'un PLU, suivant les principales motivations listées ci-dessous :

- Actualiser la vision globale du développement urbain de la commune
- Renforcer l'attractivité du centre village
- Prévoir l'évolution économique et sociale
- Diversifier l'habitat
- Mettre en valeur le patrimoine historique bâti de la commune
- Préserver et valoriser les espaces agricoles et les espaces naturels
- Etudier et prendre en compte tout élément qui pourrait découler du diagnostic et qui présenterait un intérêt pour le développement de la commune.

Depuis la dernière révision du POS, les documents d'urbanisme supra-communaux ont connu de nombreuses évolutions. Les enjeux de ceux-ci ont été intégrés dans le présent projet communal :

- La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise, approuvée par décret en conseil d'Etat en janvier 2007 ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale, porté par le syndicat mixte des Rives du Rhône, approuvé le 31 mars 2012 ;
- Le Programme Local de l'habitat de Vienn'Agglo 2012/2017, approuvé le 26 septembre 2012. Le PLH deviendra exécutoire le 1 décembre 2012 ;
- Le Plan de Déplacement Urbain de Vienn'Agglo 2012/2017, arrêté en décembre 2011.

L'évolution du contexte législatif et des nouvelles prescriptions réglementaires ont également conditionné l'élaboration du nouveau document communal, et notamment :

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), de décembre 2000, qui instaure de nouvelles exigences en terme de solidarité, de développement durable et de renforcement de la démocratie et de la décentralisation
- La loi Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Grenelle 2, promulguée en juillet 2010 et entrée en application en janvier 2011, qui fixe des objectifs renforcés en matière de développement durable
- La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (MAP), du 27 juillet 2010, dont l'objectif général est de réduire de moitié la consommation d'espace agricole d'ici 2020

1.2. LES OBJECTIFS DU POS

Le POS, dans sa version révisée de 1999, affichait plusieurs objectifs généraux définis par la municipalité pour le développement de la commune :

- Sur le plan démographique :
 - La municipalité souhaite limiter le développement communal et « marquer une pause » dans l'urbanisation. Cette volonté se traduit par la mise en place d'un POS « restrictif » avec le « verrouillage » de secteurs constructibles
- En matière d'habitat :
 - Favoriser le développement du bourg pour soutenir l'activité commerciale, en recherchant un « épaissement » du centre village sur le secteur du Petit Marais
 - Conforter le hameau de la Rosière, en offrant des possibilités de construction autour de la placette et en réservant des capacités d'extension à long terme au Nord de la RD 502
- En matière d'activités :
 - Reconsidérer les capacités de développement de la zone d'activités de l'Abbaye au regard de la réglementation des « entrées de ville »
 - Adapter les possibilités d'extension de la zone d'activités de la Craz en fonction de l'occupation actuelle
 - Limiter l'évolution du site d'activité « chez Meunier », du fait de sa situation et de son environnement

- En matière d'équipements :
 - Etendre la future zone de loisir du Petit Marais derrière le village jusqu'au bord de la rivière de la Vézonne
 - Prendre en compte les projets d'aménagements routiers du département (giratoire de la RD 502 et de l'entrée Sud de la Rosière, aménagement de carrefour sur la RD 502 et la RD 41
 - Améliorer les relations village/hameau de la Rosière, en favorisant l'aménagement de l'itinéraire VC n°5/ RD 41/ VC 19, avec notamment la déviation du hameau « Chez Cléchet »
- En matière d'environnement et de paysage :
 - Mieux prendre en compte les risques naturels, notamment les risques d'inondations, à partir de la carte des risques naturels établie par le service RTM
 - Prendre en compte le nouveau périmètre de protection du captage d'eau potable de Gemens
 - Reconsidérer le développement des zones NB en fonction de leur aptitude des sols à l'assainissement autonome ou des perspectives d'extension du réseau d'assainissement
 - Limiter les possibilités d'urbanisation le long de la RD 502 pour tenir compte des la réglementation « d'entrée de vile »
 - Intégrer les nouvelles dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 mars 1999 relatives aux zones de bruit des RD 502 et 538

1.3. LE BILAN QUALITATIF DU POS

1.3.1. LE VOLET DEMOGRAPHIQUE

Le projet de POS a été établi sur la base d'une croissance démographique de l'ordre de 0,85% par an, rythme de progression inférieur à la période précédente (+1,8% /an sur la période 1990/1995). Ce rythme de croissance devait permettre d'atteindre les 3 500 habitants en l'an 2005 (environ 270 nouveaux habitants attendus en 10 ans).

Selon l'estimation de l'INSEE, la population légale 2009 de la commune d'Estrablin entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2012, serait de 3 280 habitants. Le nombre de nouveaux habitants accueillis n'a donc pas permis d'atteindre la population projetée, la croissance étant beaucoup plus faible, enregistrant un taux moyen de 0,2% par an entre 1999 et 2009.

En revanche, les zones constructibles et d'urbanisation future étaient largement dimensionnées par rapport aux projections démographiques : de fait de nombreuses zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (NA et 2NA) sont restées fermées ou n'ont pas été construites sur la période, pouvant expliquer la faible croissance.

1.3.2. LE VOLET URBANISTIQUE

Le sur-dimensionnement des zones constructibles et le faible rythme de construction, n'ont pas conduit à une diffusion trop importante de l'urbanisation sur le territoire, excepté sur les coteaux bien exposés où un mitage est particulièrement notable. Toutefois, le développement a été consommateur d'espace, puis que, entre 1999 et 2010, près de 15 ha ont été utilisés au profit de l'urbanisation (environ 150 logements), soit une moyenne de 10 logements l'hectare, et une consommation d'environ 1,5 ha par an.

Le développement de l'urbanisation s'est principalement effectué au sein du tissu bâti, dans les nombreuses poches urbanisées en dehors du centre bourg (hameau de Rosière, Chez Janin, Château Grillet,...) et ponctuellement de manière isolée dans la zone agro-naturelle (zonage NB au POS). L'urbanisation en centre-village a été limitée à la construction du lotissement des Dames.

Le développement s'est réalisé sous formes de maisons individuelles (60%), construites soit au coup par coup, soit dans le cadre d'opérations de lotissement assez peu connectées avec l'environnement (voirie en impasse) et sous forme d'habitat groupé (26%) ou collectif (13%).

En terme d'insertion des constructions, le bâti récent s'inscrit souvent en rupture avec la morphologie traditionnelle locale : la plupart des constructions suivent des gabarits, des coloris et des implantations sur la parcelle similaires à de nombreuses zones périurbaines, contribuant à une banalisation paysagère de la commune.

Les problématiques d'amélioration des déplacements doux au sein de la commune et du maillage du territoire (voies en impasse) ont été insuffisamment traitées dans le POS.

Enfin, le POS n'a pas permis de mettre en place règlementairement les outils imposant une diversité suffisante du parc de logements.

1.3.3. LE VOLET NATUREL ET PAYSAGER

Le classement d'une large partie du territoire en zone agricole (NC) ou naturelle (ND) au POS a permis une relative préservation des milieux sensibles de l'urbanisation.

Toutefois, l'anthropisation croissante du territoire (mitage de l'espace agro-naturel et notamment des coteaux bien exposés, traversée du territoire par des canalisations, remblais en zone humide, augmentation des flux automobiles sur la RD 502,...) et la méconnaissance de certains milieux très riches en terme de biodiversité (zone humide, prairie fraîche par exemple) ont participé à modifier le paysage et à fragiliser certains sites : perturbation des éco-systèmes le long de la rivière de la Vézone et de la Suze, disparition de la biodiversité dans certains milieux, fractionnement des habitats de la faune,...

Le POS a permis de prendre en compte le périmètre de protection de captage des eaux potables de Gemens.

La prise en compte des risques naturels a par ailleurs permis à minimiser le développement de l'urbanisation sur les secteurs contraints. Les problématiques liées au risque de ruissellement (sur les coteaux en particulier) ont conduit au déclassement de certains secteurs ou conditionné leur ouverture à l'urbanisation.

1.3.4. LE VOLET ECONOMIQUE

Le POS en vigueur a contribué globalement à la préservation de grandes entités agricoles homogènes et ainsi à la pérennisation de l'activité agricole. Il a notamment diminué légèrement les zones destinées à l'accueil des activités sur le territoire. Mais malgré ces dispositions « protectrices », la disparition de sièges d'exploitation sur la commune s'est poursuivie, mais la SAU s'est globalement maintenue.

Les zones d'activités, bien que dispersées sur le territoire (ZA du Rocher qui marque l'entrée Ouest du territoire communal, micro-zones d'activité le long de la 502 et de la voie communale n°15) se sont développées au sein de leurs limites sans extension. Aujourd'hui, seule la ZA du Rocher de compétence intercommunale, compte encore quelques rares disponibilités foncières ; les autres zones économiques sont aujourd'hui remplies et n'offrent plus de potentiel.

Le linéaire commercial et de services en centre-village bénéficie d'un effet de passage le long de la voie communale n°2 qui assure une desserte locale. Il apporte services et commerces de proximité à la population. Cette offre s'étoffe au fil du temps mais est fragile. Elle peine à assurer une véritable vie de village du fait d'un fort éclatement de l'urbanisation, de la présence de zones

commerciales importantes à proximité et d'un environnement immédiat insuffisamment qualifié (qualité des espaces publics notamment). La pérennisation et le renforcement de l'activité commerciale et de services de proximité constituent un enjeu majeur pour la commune d'Estrablin qui se montre particulièrement volontariste sur cette question (acquisitions foncières, projet de restructuration et de requalification des espaces centraux (étude actuellement en cours de finalisation).

Un important tissu d'artisans et d'entreprises de services s'est développé dans le tissu bâti : il compte en 2009 plus de 180 entreprises.

Enfin, les zones de la carrière au lieu-dit « Logis Neuf » et « Chez Janin » ont été modifiées par le POS, soit étendu pour « chez Janin », soit réduite pour « Logis Neuf ».

1.4. LE BILAN QUANTITATIF DU POS (DISPONIBILITES FONCIERES)

1.4.1. METHODOLOGIE

L'état des lieux des disponibilités foncières du POS de la commune a pour objectif de repérer, puis de quantifier, les espaces non construits situés en zones constructibles, urbanisées ou urbanisables et ainsi d'évaluer le potentiel restant disponible dans le POS.

Ce calcul est théorique et maximal puisqu'il part de l'hypothèse où toutes les parcelles repérées font l'objet de nouvelles constructions. Ce calcul :

- Prend en compte les parcelles cadastrales non construites (sans tenir compte du fait que plusieurs d'entre elles puissent appartenir à un même propriétaire ou à des propriétaires différents)
- Ne tient pas compte des possibilités de divisions parcellaires des propriétés partiellement bâties (projets personnels des propriétaires)
- Ne tient pas compte de l'équipement de la parcelle ni de son aménagement interne (infrastructures de voirie nécessaires à l'aménagement de la zone notamment, estimée à environ 20% de la capacité résiduelle)

1.4.2. LES DISPONIBILITES FONCIERES AU POS

Le bilan des disponibilités foncières du POS montre qu'il reste encore sur la commune d'importantes surfaces constructibles non bâties à vocation d'habitation. Elles sont estimées à environ 45 ha, réparties de manière très déséquilibrée entre les zones urbaines (4 ha immédiatement constructibles), les zones à urbaniser à court terme (6,8 ha) et les zones à urbaniser fermée (34,3 ha).

▪ LE CENTRE-VILLAGE (ZONE UA)

La zone UA au POS recouvre le centre-village dans laquelle les équipements sont nombreux et l'hyper-centre du secteur « des Dames ».

Il n'existe plus de terrain vierge de construction dans cette zone.

Seule une opération de renouvellement urbain, menée par la municipalité, à proximité directe des commerces et de la place de la Paix, permet de répondre à la confortation de la centralité. Sa localisation en centre-village et en limite avec le développement futur d'un nouveau quartier fait de ce site, un secteur développement stratégique pour la commune.

Les possibilités de densification par division foncière existent mais sont jugées faibles du fait de l'importante urbanisation du secteur.

▪ **LES EXTENSIONS DU CENTRE-VILLAGE (ZONE UB)**

La zone UB correspond aux secteurs d'extension du centre, où la densité bâtie est plus faible et les constructions essentiellement sous forme pavillonnaire, souvent organisées en lotissement.

Près de 2,6 ha de terrain sont encore disponibles dans cette zone. Ces disponibilités concernent des tènements totalement libres, plus ou moins grands, inscrits au sein du tissu bâti (« dents creuses »).

▪ **LES ZONES « NATURELLES D'HABITAT DIFFUS » (ZONE NB)**

Les zones NB constituent des zones naturelles dans lesquelles de nombreuses constructions se sont implantées. L'habitat dominant est de type pavillonnaire, construits au coup par coup, malgré la présence de quelques corps de ferme anciens.

Les terrains constructibles non bâtis dans ces zones représentent environ 1,4 ha, répartis sous forme de parcelles de petites et moyenne taille (entre 700 à 2 500 m²).

▪ **LES ZONES A URBANISER « OUVERTES A L'URBANISATION » (ZONE NAa)**

La zone NAa, située sur le secteur du Petit Marais correspondant au secteur d'aménagement des « Rives du jardin », est destinée à l'extension organisée et structurante du centre-village. C'est une opération mixte destinée à l'accueil d'habitat et d'équipements publics (parking public, aire de jeu,...).

Au total, c'est près de 1,8 ha de terrain qui doivent être aménagés dans une opération d'ensemble.

▪ **LES ZONES A URBANISER « OUVERTES A L'URBANISATION » (ZONE NAb)**

Les zones NAb constituent des zones à urbaniser, 4 zones sont inscrites au POS.

Deux micro zones NA sont localisées sur le secteur « Plan Nord » ; elles ont été complètement urbanisées au cours du temps.

Une zone NAb localisée sur le secteur « Château Grillet » a également été construite.

Il n'existe plus de possibilité d'accueil de nouveau logement sur ces zones.

▪ **LES ZONES A URBANISER « OUVERTES A L'URBANISATION » (ZONE NAc)**

La zone NAc, située sur le secteur des Matives correspondant au secteur d'aménagement des « Matives Sud » 1^{ère} tranche d'aménagement d'une importante opération de renforcement du centre village. Ce secteur est situé au Nord de la Mairie sur les coteaux exposés Sud. Ce site d'urbanisation est destiné à la mise en œuvre d'une opération d'habitat et d'aménagement de l'espace public notamment d'extension du cimetière.

Au total, ce sont près de 4,7 ha de terrain qui doivent être aménagés.

▪ **LES ZONES 2NA (ZONES FERMEES) RESERVEES A L'URBANISATION FUTURE**

Les zones 2NA sont réservées à une urbanisation future à vocation d'habitat. Elles sont situées sur le coteau au Nord du centre village (Le Prainay), en entrée de village Ouest, dans la plaine au Sud du bourg et dans le secteur « Rosière Nord ». Une modification du POS était nécessaire pour les rendre constructible.

Totalement vierges de construction, elles comptent un potentiel constructible d'environ 34,3 ha.

Sur l'ensemble de la commune, un potentiel de 45 ha de terrains à bâtir est donc disponible au regard du zonage du POS. Ces surfaces sont importantes pour assurer le développement de la commune dans les prochaines années.

▪ **TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DISPONIBLES AU POS**

Zones au POS	Disponibilités foncières restantes (en ha)
UA le centre village	0
UA Les Dames	0
UB	2,6
Total zone U :	2,6
NB	1,4
Total zone NB :	1,4
NAa	1,8
NAb	0,3
NAC	4,7
Total zone NA	6,8
2NA « Le Prainay »	7,6
2NA « Chez Balay »	0,8
2NA « Grand Marais »	1,2
2NA La Grande Perrière	14
2NA « La Rosière »	2,6
2NA « Les Matives Nord »	8,1
Total zone 2NA :	34,3
TOTAL :	45,1

1.5. UNE NECESSAIRE REVISION DU POS ET ELABORATION DU PLU

En prescrivant la révision de son POS et l'élaboration d'un PLU, la commune a souhaité remédier aux limites du document d'urbanisme en vigueur, et notamment :

▪ **PRENDRE EN COMPTE L'EVOLUTION DU TERRITOIRE**

Que ce soit d'un point de vue socio-démographique, urbanistique, environnemental ou économique, la commune connaît des mutations permanentes, qui confrontent les acteurs du territoire à des problématiques variées : accroissement et vieillissement de la population, desserrement des ménages, modification du rapport à l'espace et au temps,...

La définition de nouvelles orientations de développement à travers le PLU permettra d'adapter les dispositions du plan au contexte d'évolution actuel tout en anticipant certaines dynamiques territoriales non souhaitables.

▪ **FAVORISER LA MISE EN ŒUVRE DE PROJETS DE DEVELOPPEMENT STRUCTURANTS**

Si aujourd'hui l'urbanisation de la commune se réalise essentiellement au coup par coup ou sur des secteurs de taille limitée, l'élaboration du PLU permettra la réalisation de projets structurants pour la commune (notamment en centre-village), en définissant des règles adaptées et des équilibres à respecter, conciliant développement urbain, qualité urbaine et développement durable.

Ces opérations d'urbanisme seront également l'opportunité pour la commune de renforcer la mixité de logement.

▪ **PRESERVER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT, EN LIEN AVEC LES EVOLUTIONS LEGISLATIVES**

La richesse environnementale et paysagère de la commune est aujourd'hui considérée comme un patrimoine naturel à préserver, qu'il sera possible de transmettre aux générations futures. En définissant des règles de protection et de préservation renforcées, le PLU permettra de préserver le cadre de vie des Estrabliinois.

2. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce essentielle du PLU : c'est à travers lui que la commune exprime le projet global de développement du territoire pour les 10 à 15 années à venir.

L'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, récemment complété par les lois issues du Grenelle de l'Environnement, indique que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Si le PADD n'est pas directement opposable au tiers, il constitue le document de référence du PLU. Toutes les pièces constitutives du PLU doivent être cohérentes avec les orientations qu'il définit.

2.1. LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DU PADD

- Le projet communal se fonde sur **la relance d'un nouveau dynamisme démographique**, permettant à la commune, conformément aux prescriptions du SCoT des Rives du Rhône et du PLH de Vienn'Agglo, de s'élever au rang d'agglomération dans l'armature urbaine du SCoT. Le rythme de construction minimum attendu est de 20 logements par an en moyenne (soit 244 logements en 12 ans).

- Le projet communal s'établit sur **une organisation urbaine plus soucieuse d'économie d'espace**, permettant à la fois de renforcer la centralité d'Estrablin et de conserver les atouts paysagers et agricoles du territoire, notamment par :
 - L'affirmation d'un centre-village renforcé, par le biais des opérations structurantes « Les Rives du jardin » et « Les Matives Sud », la requalification des espaces publics centraux et une opération de renouvellement urbain en centre village (« Les Peupliers »).
 - La définition d'orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs présentant un potentiel de développement important (secteurs « Les Rives du Jardin », « Les Matives Sud » et « Les Forges »). Ces orientations favorisent une organisation urbaine et des formes d'habitat plus économes en espace.
 - L'arrêt de l'étalement urbain afin de protéger les terres agricoles et les espaces naturels, en maintenant l'enveloppe urbaine aux limites existantes sans extension.
 - La définition d'un maillage piéton structurant et sécurisé, et un développement urbain au plus prêt du village, dans l'optique de réduire les déplacements motorisés et ainsi les émissions de gaz à effet de serre.

→ Le projet communal favorise la **mixité des formes d'habitat** et une **diversification de l'offre en logement**. Il vise un objectif de rattrapage du retard en matière de logements aidés, en compatibilité avec les orientations du SCOT des Rives du Rhône, du PLH de Vienn'Agglo et de la loi SRU :

- La mise en place de **servitudes de mixité sociale** pour la réalisation de logements locatifs sociaux ou en accession sociale sur l'ensemble des zones urbaines centrales conformément à l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.

Elles prévoient en zone Ua, la réalisation au minimum de 50% de logements sociaux à partir de 4 logements ou de 40% de logements sociaux et 20% en accession sociale. Dans la zone Ub, la servitude impose pour les opérations à partir de 4 logements, 30 % de logements sociaux ou 25% de logements sociaux et 10% en accession sociale. Dans le secteur « Petit Marais » situé en zone Ua, l'opération de construction à usage d'habitation (opération « Le Clos du Marais 2 ») devra comporter au moins 80% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour du logement locatif social et 20% pour de l'accession sociale.

- La mise en place de deux **emplacements réservés** au titre de l'article L123-2-b du Code de l'Urbanisme sur deux secteurs stratégiques (A et B) autour de la place de la Paix : les Peupliers et le tènement à l'angle de la montée de l'église et de la rue de l'Europe, sur lesquels il sera exigé au moins 80% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour du logement locatif social et 20% pour de l'accession sociale.

- La définition d'orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs stratégiques centraux prévoyant un programme de logements locatifs abordables¹ et une mixité des formes d'habitat. Aussi, il est fixé un pourcentage de mixité sociale sur les zones de développement futur : au moins 1/3 de logements locatifs sociaux et 1/3 d'accession sociale et au maximum 1/3 de logements libres sur les zones AUa et AUb.

→ Enfin, le projet communal affiche comme ambition une **ville plus qualitative d'un point de vue urbain et environnemental** :

- Il réaffirme le rôle indispensable de la trame verte notamment des espaces naturels des coteaux et les grands parcs, et de la trame bleue de l'ensemble du réseau hydrographique (les rivières de la Vézonne, de la Suze et de la Gère) comme éléments structurants du paysage, riches d'un point de vue de la biodiversité

- Il protège de l'urbanisation les paysages agro-naturels et pérennise la diversité d'ambiances paysagères

- Il consolide l'offre en équipements publics en fonction de l'évolution de la population

- Il définit les conditions nécessaires à la préservation des éléments patrimoniaux naturels et bâtis

- Il limite l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances

- Il incite globalement à l'innovation technologique et au recours à la Haute Qualité Environnementale dans les projets urbains et les constructions

¹ Le SCOT entend par logements locatifs abordables :

- les logements sociaux (définition loi SRU et plus précisément par le Code de la Construction et de l'Habitation)

- les logements privés conventionnés (à loyers maîtrisés)

- les logements communaux, sous réserve qu'ils remplissent 3 conditions : un loyer dont le montant équivaut au maximum au « loyer PLUS » ; une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution ; une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur de logement social.

Pour mettre en œuvre les objectifs de développement communaux, 4 grandes orientations ont été définies dans le PADD de la commune d'Estrablin, détaillées dans la pièce n°2 du PLU :

- 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 à l'identité de la commune

2.2. LA RELANCE DE LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

La commune d'Estrablin bénéficie d'une localisation géographique et d'un cadre de vie qui en font un territoire attractif. La croissance de la population est forte importante ; la population a triplé depuis 1968. Estrablin enregistre un « boom » démographique entre 1975 et 1982 et suit un rythme plus modéré jusqu'en dans les années 2000 (+0,9% par an en moyenne). Depuis les années 2000, la croissance démographique est marquée par un net ralentissement, avec un taux de croissance quasi stable.

L'augmentation du nombre de logements liée à cette forte croissance démographique suit un rythme encore plus soutenu en raison de la dynamique de desserrement des ménages : entre 1968 et 2009, le parc de logement a été multiplié par 3,6. La croissance du parc de logement reste importante dans les années 2000 avec une production de près de 200 nouveaux logements.

2.2.1. LES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES A HORIZON 2025

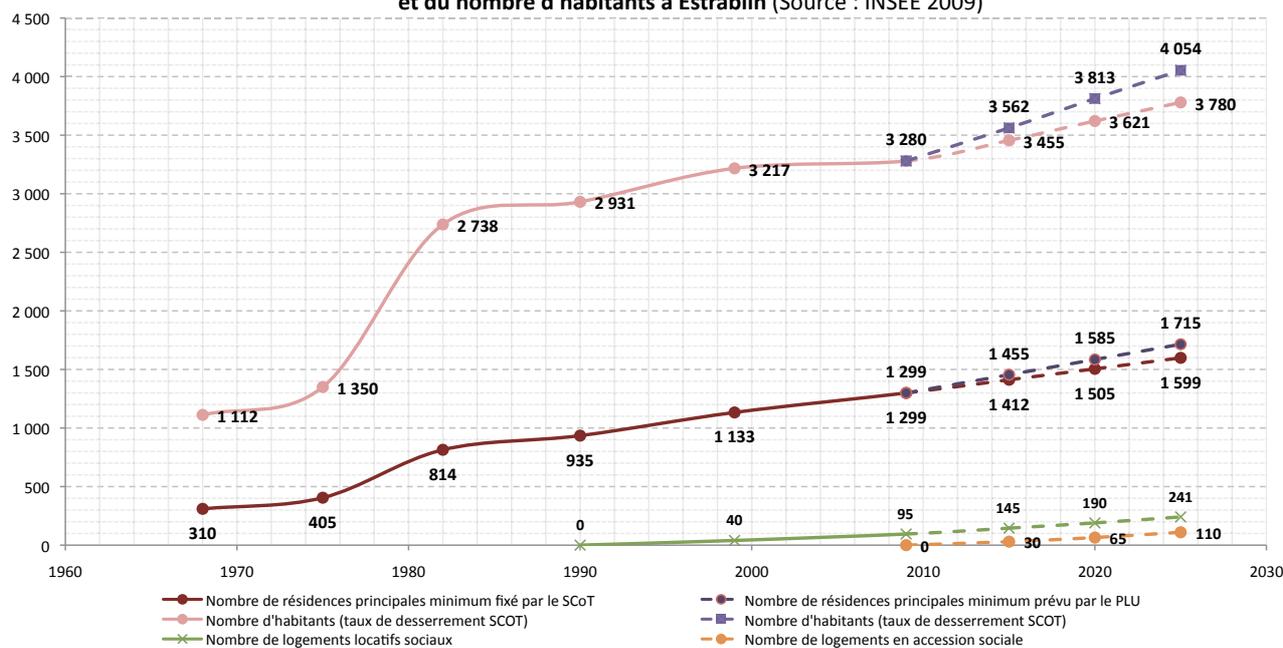
Afin de permettre un développement démographique adapté à l'échelle communale (niveau d'équipements publics, desserte par les réseaux, cadre de vie rural,...) et en cohérence avec les prescriptions du SCoT des Rives du Rhône et du PLH de Vienn'Agglo, la croissance démographique doit être redynamisée à travers le PLU : le rythme de construction doit permettre au minimum la production de 20 nouveaux logements par an en moyenne (6 logements minimum par an pour 1000 habitants hors « bonus bonnes pratiques »²) selon les prescriptions du SCOT.

Sur la période 2013/2025, soit 12 ans, la commune devra donc accueillir au **minimum 240 nouveaux logements** pour répondre aux objectifs Scot, sans compter le potentiel de réhabilitation envisageable de certains bâtiments existants (anciens corps de ferme, bâtiments vétustes,...) ni les démarches de renouvellement urbain (démolition/reconstruction) qui favorisent la modération de la consommation foncière, les logements locatifs abordables dépassant les objectifs du SCoT, logements anciens remis sur le marché,... (« bonus bonnes pratiques »).

Le PLU en prévoit autour de 400 logements supplémentaires ; Ceci représenterait une population d'environ 4 000 habitants en 2025.

² Tout logement abordable construit au-delà des objectifs minima du SCoT n'est pas « comptabilisé » dans le volume des nouveaux logements à construire

**Projection 2012 /2025 du nombre de logements
et du nombre d'habitants à Estrablin (Source : INSEE 2009)**



2.2.2. LA MIXITE SOCIALE ET LA DIVERSITE DES FORMES D'HABITAT

L'essor démographique doit être accompagné d'une diversification de la structure de la population et du parc de logements, aujourd'hui encore trop homogènes pour assurer une continuité des parcours résidentiels sur la commune (forte majorité de propriétaires occupants, prédominance de logements individuels, parc social insuffisant,...).

L'important mouvement de périurbanisation dans les années 1970 ainsi que la hausse des prix du foncier, conjugués au manque de diversité de l'habitat, ne permettent pas aujourd'hui d'accueillir une population variée sur le plan générationnel et social sur la commune : les jeunes ménages ne peuvent plus forcément se loger en raison du prix du foncier et les personnes âgées ne peuvent s'installer dans des logements qui leur sont adaptés. Pourtant une demande existe.

Le franchissement du seuil des 3 500 habitants au cours du futur PLU, oriente le projet communal à promouvoir davantage de logements sociaux et atteindre le seuil d'au moins 20% de logements sociaux dans son parc de résidences principales dans le respect de la loi SRU.

La poursuite d'un développement plus équilibré est donc un enjeu fort pour la commune. Il passe par une maîtrise du renouvellement du parc et par une approche qualitative en terme d'orientation de développement.

■ LA MIXITE SOCIALE

A court terme, l'objectif en terme de production de logements sociaux est défini par le PLH de Vienn'Agglo : 40 logements sociaux doivent être construits d'ici 2017, soit à très court terme. Ces logements seront réalisés dans les opérations « Les Peupliers » en centre village et « Le Clos du Marais 2 » dont le foncier est communal et puis dans le secteur « Les Matives ».

À partir de 2018, 20% minimum des logements neufs créés devront être des logements locatifs abordables au sens du SCOT, soit 4 logements par an en moyenne. Ce seuil pourrait être relevé lors de la révision future du PLH.

De plus, afin d'être conforme sur les objectifs de mixité de la loi SRU, la commune souhaite atteindre progressivement un seuil de 20% de logements sociaux parmi l'ensemble de son parc de résidences principales. Aussi, une politique de rattrapage est mise en œuvre dans le cadre du PLU.

Pour assurer une meilleure production et répartition des logements à vocation sociale sur la commune, plusieurs outils sont utilisés :

- une servitude de mixité est instaurée dans les zones urbaines Ua conditionnant les opérations de plus de 4 logements à produire 50% de logements locatifs sociaux ou 40% en logement social et 20% en accession sociale.
- Une servitude de mixité est instaurée dans les zones urbaines Ub conditionnant les opérations de plus de 4 logements à produire 30% de logements locatifs sociaux ou 25% en logement social et 10% en accession sociale.
- Une servitude de mixité est instaurée dans toutes les zones à urbaniser (AUa, AUb, 2AU) suivant la répartition suivante : 1/3 de logements locatifs sociaux minimum, 1/3 de logements en accession sociale et 1/3 de logements libres maximum.
- Des emplacements réservés pour mixité sur deux secteurs de centre village imposant 80% de logements locatifs sociaux et 20% d'accession sociale (Les Peupliers et angle Montée de l'Eglise / rue du Dauphiné).

▪ LA DIVERSITE DES FORMES D'HABITAT

L'objectif est d'inverser les tendances actuelles dans les secteurs de développement et de produire au maximum 15% du nouveau parc en logements individuels « purs » (notamment dans la majorité des « dents creuses » du tissu existant), et au minimum 35% de logements individuels groupés, intermédiaires (formes fortement encouragées dans les opérations d'aménagement d'ensemble structurantes pour la commune).

Pour Estrablin, il s'agit donc de relever le défi d'une commune plus équilibrée, plus solidaire et de concilier la relance du rythme de la croissance démographique avec la mise en œuvre d'une politique dynamique de production de logements locatifs aidés.

2.2.3. LES BESOINS GENERES PAR CES PREVISIONS

En matière d'habitat, le PLU offre des possibilités diversifiées pour répondre à l'ensemble des besoins exprimés sur le territoire, tant pour les ménages ayant des difficultés à se loger sur la commune (jeunes ménages, ménages les plus modestes ainsi que personnes âgées) que pour les autres (demande en logements de grande taille notamment).

Les logements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants attendus d'ici 2025 seront répartis d'une part, dans les **zones à urbaniser** et d'autre part, de manière plus restreinte dans **le tissu urbain constitué** ayant montré un potentiel : comblement des « dents creuses » et opération de renouvellement urbain.

▪ LES ZONES A URBANISER

- La zone AUa « Les Rives du Jardin »

L'accent en matière de développement du parc de logements à court et moyen terme est mis sur la réalisation du projet « Les Rives du Jardin », constitué à terme de 80 à 90 logements, soit près du tiers des besoins estimés à horizon 2025.

Le programme prévoit 80 à 90 logements de type intermédiaires ou collectifs et une mixité sociale avec un tiers de logements locatifs sociaux minimum, un tiers de logements en accession sociale et un tiers de logements libres maximum. Cette diversité dans le parc de logements permet d'introduire une véritable mixité sociale au sein de la commune et de réaliser les parcours résidentiels des habitants.

Des équipements publics ou d'intérêt collectif et des espaces publics seront intégrés à l'opération à vocation d'habitat pour compléter l'offre existante.

La réussite de cette opération constitue un axe fort du projet communal, tant dans son rôle de renforcement de la centralité communale que dans sa participation à la production de logements aidés.

- La zone « Les Matives »

Le secteur « Les Matives » constitue un vaste tènement dans la continuité du centre village au Nord, à proximité des équipements publics, des commerces et des services. Situé à flanc de coteau, bien exposé au Sud, ce secteur est attractif, mais paysagèrement très sensible.

Depuis plusieurs années, le secteur des Matives est inscrit comme future zone à urbaniser au POS d'Estrablin (zone 2NA). En 2008, une procédure de modification du POS, a permis d'ouvrir à l'urbanisation un tiers environ de cette vaste zone 2NA (soit environ 4 ha).

Le PLU maintient le zonage des Matives dans les limites au POS en vigueur, car le périmètre de la zone est cohérent.

La zone NAc devient une zone **AUb** qui fait échos à l'opération « Les Rives du jardin » en permettant de densifier et de structurer davantage le centre-village et de proposer des typologies d'habitat durable.

Les zones 2NA deviennent des zones **2AU**.

L'aménagement des Matives sera divisé en plusieurs phases.

La zone AUb « Les Matives » correspond à la première phase d'aménagement du secteur.

Au total, ce sont environ 110 /120 logements qui pourront être construits dans cette zone dont un tiers de logements locatifs sociaux au minimum, un tiers de logements en accession sociale et un tiers de logements libres maximum. Une partie de ces logements abordables pourront être considérés en titre des « bonus bonnes pratiques » du SCoT (logements abordables construits au-delà des objectifs minima du SCoT).

Une forte mixité des formes urbaines est attendue sur cette opération avec une production de logement qui devra suivre la répartition suivante : 10% maximum de logements individuels purs, et 35% minimum de logements intermédiaires et individuels groupés.

Les zones 2AU « Les Matives »

Les zones 2AU correspondent à des phases d'aménagement ultérieures. Au vu des surfaces restantes, ce sont environ 160 logements qui pourront être construits.

La production de logements suit les mêmes critères de diversification que ceux mis en place dans la première phase d'aménagement.

Cette zone nécessite une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Toutes les zones à urbaniser font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, nécessaires à la réalisation d'opérations cohérentes et de qualité : lien avec l'environnement bâti, diversité des types d'habitat (logements individuels ou logements de type groupés ou intermédiaires), mixité sociale (servitude de mixité), fonctionnement urbain et maillage, trame paysagère, espaces publics attendus...

▪ LES ZONES URBAINES

En zone urbaine, seul un tènement constitue, en raison de sa localisation à l'entrée Est du village, de sa superficie (près de 4 000 m²) et de sa propriété (communale), un site constructible dont le développement doit impérativement être maîtrisé. Il s'agit du secteur « Le Clos du Marais 2 » située le long de la rue du Dauphiné en entrée Est.

Sur ce site, l'objectif est de réaliser une opération structurante d'une quinzaine de logements individuels groupés, intermédiaires ou petits collectifs, permettant de réaliser le pendant de l'opération existante (Clos des Marais – ADVIVO) et de travailler sur la valorisation de l'entrée du village.

Des principes d'aménagement et de programmation ont été définis sur cette zone afin de garantir un aménagement cohérent et durable du site, en lien avec l'aménagement futur du quartier « Rives du Jardin ».

Plusieurs secteurs de renouvellement urbain potentiel au titre de l'article L.123-1-5-10° du code de l'urbanisme, ont été identifiés dans le village. Dans ces secteurs, il sera nécessaire de démolir pour pouvoir reconstruire.

- Un secteur situé à l'entrée Est du village, le long de la rue du Dauphiné, correspondant à l'opération « Les Forges ».
- Un deuxième site à l'entrée Est du Village, le long de la rue du Dauphiné au Sud de cette voie, à proximité des Forges, a été repéré comme site de renouvellement urbain potentiel.
- Un secteur en hyper-centre autour de la place de la Paix (secteur les Peupliers / Rives du jardins) permettant de revitaliser le centre village par une opération de renouvellement urbain.

Un secteur le long de la rue de la Petite Perrière, classé en zone Ub au PLU, fait l'objet **d'une servitude d'attente de projet d'aménagement** au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme.

Cette zone, classée au POS dans la zone 2NA « Les Grandes Perrières », a été détachée de ce zonage au vu de la vocation nouvelle de la zone 2AUe « Les Grandes Perrières » au PLU (zone réservée à des équipements structurants publics ou d'intérêt collectif d'envergure intercommunale) et au vu du projet Petite Perrière. En effet, ce reliquat de zone NA située entre la Vézonne et la rue des Petites Perrières ne correspond plus à cette vocation.

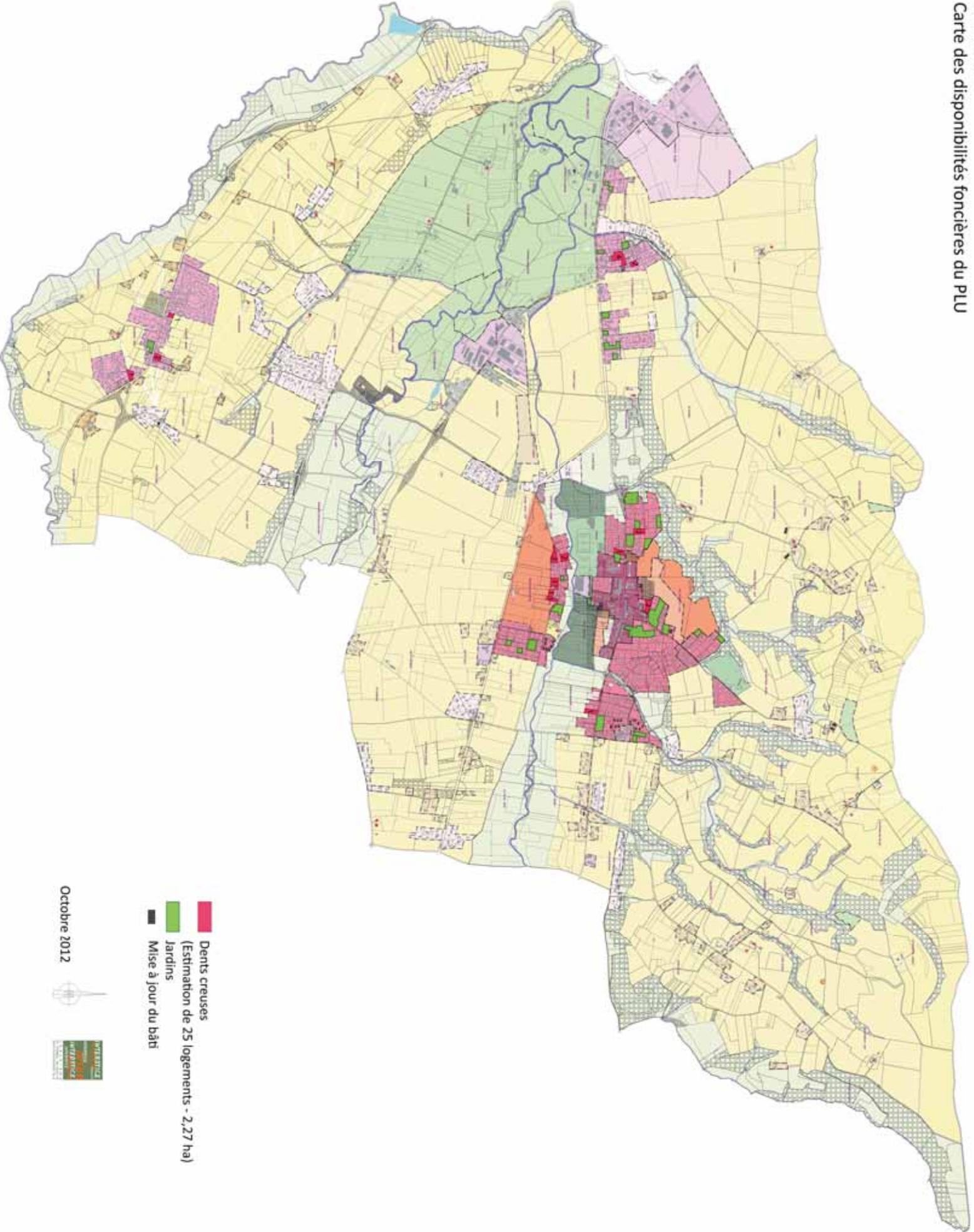
Ce secteur a été logiquement intégré en zone urbaine à vocation d'habitat.

Cependant, ce site est localisé à proximité du nouvel accès au Parc des Sports prévu au Sud par un franchissement de la Vézonne ; Il sera également bordé d'un nouveau cheminement doux dans le cadre de l'opération de requalification de l'entrée Sud de la commune et d'un talus végétalisé. Il est également proche de la rivière. C'est pourquoi, il ne peut être urbanisé directement sans réflexion préalable ; la commune a donc fait le choix d'apposer une servitude d'attente de projet d'aménagement global, tout en sortant ce secteur de la zone NA et l'agrandissant aux limites de la zone inondable en toute logique avec la zone urbaine adjacente. Une zone non aedificandi d'environ 40mètres de part et d'autre de la voie assurant un recul des habitations est définie pour assurer la préservation d'une trouée.

Sur le reste du territoire, des terrains constructibles restent non bâtis : ils représentent un potentiel constructible d'environ 25 logements (zones Ub et Ud). Le développement urbain dans ces zones ponctuelles est difficile à anticiper pour la commune dans la mesure où elle ne maîtrise pas le rythme de libération du foncier.

Il est à noter que le fort éclatement du tissu urbain a conduit la municipalité à faire le choix de stopper ou limiter fortement l'urbanisation des secteurs les plus éloignés du centre village et de ses équipements, et les moins structurés (zone Ah, Nh et Ue).

Il est important de rappeler que l'outil de suivi du PLU (bilan tous les 3 ans) et la maîtrise foncière de grands tènements sont indispensables pour maintenir la croissance démographique au taux préconisé par le SCoT et le PLH.



- Dents creuses
- (Estimation de 25 logements - 2,27 ha)
- Jardins
- Mise à jour du bâti

Octobre 2012



2.2.4. TABLEAU PREVISIONNEL DES LOGEMENTS ATTENDUS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL

Le tableau prévisionnel, ci-après, récapitule les opérations et les programmes attendus.

Il permettra également à la commune, comme le prévoit l'article L.123-12-1³ du Code de l'Urbanisme, de dresser un bilan sur l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements.

³ Trois ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Zones	Secteurs	Surface du ténement (en m2)	Nombre prévisionnel de logements minimum et maximum		Densité attendue (en nbre de logt/ha)	Dont nombre de logements sociaux minimum				Echéancier prévisionnel					Forme urbaine attendue		
			6	12		46	92	Nbre de logt locatif	% de logt locatif	Nbre de logt d'accession	% de logt en accession	2013 2015	2016 2018	2019 2021	2022 2025	Logement individuel	Logement intermédiaire
zone Ua	Centre village "Les Peupliers" Opération de renouvellement urbain Maison Rue de l'Europe - Montée de l'Eglise	1 300	6	12	46	92	5 -10	80%	1 - 2	20%	6 - 12						6 /12
			2	6	17	50	2 - 5	80%	1	20%			2 - 6				
Zone Ub	Finalisation de l'opération Entrée Est Secteur "Petit Marais" - Le Clos du Marais 2	4 000	12	16	30	40	10 -13	80%	2 - 3	20%	12-16						12-16
			15	15	11			30% à partir de 4 logts		4	4	4	3	15			
Zone Ud	OAP "Les Forges" Opération de renouvellement urbain	12 000	25	30	21	25	6 - 9	10% à partir de 4 logts ou 25% si 10% d'accession sociale	2 - 3	10% à partir de 4 logts si 25% de logts sociaux				25 - 30	5-7	20-23	
			11	11	11					3	3	3	2	11			
Zone Ue	Dents creuses	6 200	6	6	10	10								6			
Total zone U		48 900	77	96	24	35	23 - 37	30 à 38%	6 - 9	8 à 9%	15 - 21	21 - 25	11 - 15	30 - 35	37 - 39	32 - 39	8 - 18
Zone AUa	"Les Rives du Jardin" - OAP Surface brute du ténement 1,8 ha	18 000	80	90	44	50	27-29	33%	27-29	33%		30	30	20 - 30		40 - 50	40
Zone AUB	"Les Matives" - OAP Surface brute du ténement 4,2 ha	35 000	110	120	31	34	37-39	33%	37-39	33%	44	30 - 40	36		11 - 12	99 - 108	
Zones ZAU	"Les Matives" - OAP Zones fermées à l'urbansation Surface brute du ténement 8,1 ha	44 000	140	180	32	41	46-59	33%	46-59	33%				140 - 180	7 - 9	42 - 54	91 - 117
Total zone AU		97 000	330	390	34	40	110 - 127	33%	110 - 127	33%	44	60 - 70	66	160 - 210	18 - 21	181 - 212	131 - 157
Total général		145 900	407	486	32	39	133 - 164	33%	116 - 136	33%	59 - 65	81 - 95	77 - 81	190 - 245	55 - 60	213 - 251	139 - 175

2.3. LE RENFORCEMENT DE LA CENTRALITE

Bien que le centre village de la commune d'Estrablin a fait l'objet d'opérations structurantes (logements et équipements publics), le centre bourg reste insuffisamment dimensionné au regard des évolutions prévisibles de la démographie. En réponse à ce constat, la dynamique d'affirmation de la centralité, en renforçant logements, commerces, services et espaces de rencontre et de convivialité doit être poursuivie sur la commune :

- Les projets « Les Rives du jardin », « Les Matives » et « Les Peupliers » permettront de densifier le centre-village et de compléter l'offre en services et équipements
- La requalification des espaces publics centraux (pourtours de la place de la Paix, pourtours du cimetière / mairie) ainsi que la création d'un véritable maillage piéton participeront d'une centralité dynamique favorisant les échanges entre habitants et les modes doux

2.3.1. LES BESOINS EN TERME D'EQUIPEMENTS

▪ LES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Compléter le tissu d'équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de la population, lorsque ceux-ci sont ou deviendront à terme insuffisants, constitue un enjeu communal (voire intercommunal) majeur :

- Les **équipements scolaires (écoles et restaurant)** sont insuffisamment dimensionnés pour pouvoir répondre à une hausse des effectifs scolaires à échéance 10/15 ans. En effet, cinq classes supplémentaires (en plus des 12 existantes) doivent être créées pour répondre aux futurs besoins de la population. Une réflexion est cours pour permettre l'agrandissement du groupe scolaire existant. Des emplacements réservés de part et d'autre de la Mairie/école sont délimités au PLU.
- Le **cimetière** communal situé à l'Ouest de l'église est saturé et largement sous dimensionné pour les années à venir. Un projet d'agrandissement et d'accessibilité est à l'étude. Il permettra de disposer d'un « équipement » pour le long terme et d'une mise en accessibilité des espaces.
- Les **équipements sportifs** répondent aux besoins actuels. La création d'un nouvel accès par le Sud avec franchissement de la Vézonne et l'extension de l'emplacement réservé à l'Ouest permettront à terme, de faire évoluer le Parc des Sports pour répondre aux besoins d'une commune de 4000 habitants.
- Les **équipements socio-culturels** : une réflexion sur la Maison des Sociétés, et la place de la Paix, a été engagée compte tenu de la nécessaire mise aux normes de cet équipement et de l'intérêt de restructurer la place de la Paix.
- Les **équipements d'agrément** : Le projet « Les Rives du Jardin » et « Les Forges » prévoit la réalisation d'aires de jeux au sein de leur opération (des aires de proximité à destination des tout-petits et une aire de jeux (plutôt réservée aux adolescents) à l'articulation entre les 3 opérations suivantes : Les Forges, le Clos du Marais 2 et les Rives du jardin.

D'autre part, le projet de création du **parc public de la Vézonne** est maintenu au PLU (zone NL du POS) au Sud de l'opération « Les Rives du Jardin » le long de la rivière. Cet espace aujourd'hui cultivé pourrait accueillir des jardins familiaux répondant aux besoins des logements collectifs et une promenade le long de la rivière ; l'agriculture peut y être maintenue (par exemple, remise en prairie et entretien par des animaux).

- Un **équipement privé à destination de loisir**, situé au Nord du Village (secteur les Matives Nord), est pris en compte dans le zonage (initialement classé en zone Ub au POS) afin d'encadrer son évolution et maintenir sa destination d'équipement de loisir.
- Les **équipements structurants ou d'intérêt collectif d'envergure supra communal** : depuis plusieurs années, une vaste zone est classée au POS en zone NA dans le secteur de la Grande Perrière (entre la RD502 et la rue de la petite Perrière). Cette zone est maintenue au PLU et classée en zone 2AUe à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif structurants de rayonnement intercommunal (gendarmerie, équipements d'enseignement...)

▪ **LES ESPACES PUBLICS**

Le réseau actuel d'espaces publics sur la commune ne permet pas une forte centralité pour le bourg d'Estrablin et de structurer davantage le territoire autour de son centre. Plusieurs réalisations récentes vont pourtant dans ce sens : implantation d'une surface alimentaire, projet de requalification de l'entrée Sud (giratoire du Logis Neuf, rue de la Petite Perrière...)

Avec l'arrivée dans les 10 à 15 prochaines années de près de 700 habitants supplémentaires, la commune doit poursuivre la restructuration du centre bourg. Le projet de requalification des espaces centraux s'inscrit dans ce sens en prévoyant l'aménagement d'un centre-village davantage structurant.

Le renforcement de la centralité est notamment porté à travers la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain « des Peupliers » permettant de requalifier la place de la Paix et les espaces publics attenants, l'opération les Rives du Jardin avec un maillage piétonnier en direction de l'école et du parc des Sports, l'opération Petite Perrière permettant de requalifier l'entrée Sud, l'opération autour du cimetière et de la mairie/école.

La municipalité a souhaité également travailler sur la requalification des axes majeurs convergents vers le centre village : Route de la Vézonne, Rue de l'Europe, Rue du Dauphiné et Montée de l'Eglise, par un réaménagement et une sécurisation des modes doux.

▪ **LES RESEAUX PUBLICS**

Le niveau d'équipement de la commune en réseaux publics doit être en mesure de répondre aux besoins du nombre d'habitants projetés.

- **Le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées** : près de 83% des constructions Estrablinoises sont raccordées au réseau public d'assainissement collectif en 2010. Des travaux d'extension sont prévus pour desservir à terme le secteur ZA Petit Cray, Le Petit Ruinais, Le Viannay et Aiguebelle. Le dimensionnement et la desserte des réseaux seront suffisants pour répondre aux nouveaux besoins à terme. Le zonage d'assainissement est très récent et permet d'apporter une vision des programmes d'investissement en terme de réseau collectif sur la durée du PLU.
- **La station d'épuration** : un programme de travaux doit permettre à horizon 2016 de doubler la capacité de traitement des eaux et d'améliorer la qualité des rejets sur la station d'épuration Systépur de Reventin-Vaugris, à laquelle les constructions d'Estrablin sont raccordées.
- **Les eaux pluviales** : le programme de travaux sur les ouvrages de gestion des eaux pluviales et les prescriptions du PLU doivent permettre de résoudre les problèmes de ruissellement récurrents, notamment dans le secteur de coteaux : « Les Matives ». L'urbanisation de certains secteurs où des problèmes de ruissellement sont avérés est fortement limitée par le PLU (chez Meunier par exemple).

La problématique de gestion des eaux pluviales, en lien avec le schéma général d'assainissement, est désormais intégrée en amont des projets : limite de

l'imperméabilisation des sols, gestion des eaux à l'échelle de l'opération par infiltration lorsque le sol le permet,... La construction de nouveaux logements sur la commune ne conduira donc pas à une augmentation des problématiques de ruissellement.

▪ **LES DEPLACEMENTS**

Pour maintenir un niveau de qualité de vie satisfaisante, l'augmentation de la population doit nécessairement se traduire par une plus grande place faite aux déplacements doux notamment en centre village. Le PLU prévoit la création de plusieurs liaisons piétonnes structurantes et maillées permettant de rejoindre à pied les principaux équipements publics. Il permet aussi de poursuivre les continuités de trottoir.

Il s'agit notamment :

- Au Sud du village, des liaisons sécurisées permettront de rejoindre l'école et le Parc des Sports depuis les futurs quartiers des « Rives du Jardin », « Le Clos du Marais 2 », et « Les Forges » permettant également de traverser certains quartiers existants.
- Au Nord, une autre permettra un lien mode doux entre Chez Balay et l'église, le cimetière, et la mairie à travers l'opération « Les Matives »
- Le long de la route de la Tabourette, rue de l'Europe, rue du Centre, rue du Dauphiné, route de Moidieu, des aménagements modes doux sont prévus pour compléter les continuités manquantes.

Le projet communal envisage également la création de parkings de proximité dans le centre-village (au sein de l'opération « Les Rives du Jardin») encourageant « l'abandon » de la voiture au profit de la marche à pied dans le village.

2.4. LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

2.4.1. LE PATRIMOINE NATUREL

Le territoire communal dispose d'un patrimoine agro-naturel remarquable, marqué par la traversée de la Vézonne, de la Gère et de la Suze, bordés de deux coteaux accidentés et d'un paysage colinéaire entretenu par l'agriculture, qui contribuent fortement à la qualité du cadre de vie des habitants. Ce patrimoine subit des pressions fortes illustrées, en premier, par le développement des coteaux qui mite ponctuellement tout le territoire.

Les espaces naturels sont de qualité et sont identifiés à travers différents dispositifs qui facilitent leur protection : ZNIEFF « ensemble de fonctionnement formé par la Gère et ses affluents », la ZNIEFF « Rivière de la Gère » et l'Espace Naturel Sensible de la Merlière.

Le diagnostic environnemental du territoire a révélé la présence de milieux naturels remarquables sensibles à protéger : zones humides, pelouses sèches, des axes de déplacement de la faune, haies stratégiques, ...

Le PLU d'Estrablin doit donc assurer de façon pérenne la vocation des espaces naturels et agricoles par la définition d'un projet et d'une destination des sols clairs (modération de la consommation d'espace) et par la mise en place de protections adéquates sur le patrimoine naturel pour assurer leur transmission aux générations futures.

Deux zones agricoles paysagères ont été mises en place sur le territoire sur les coteaux au Nord et Sud de la commune pour préserver ces sites d'une urbanisation à flanc de coteau impactant fortement le paysage.

Plusieurs ouvertures visuelles sur la Vézonne ont été préservées. Il s'agit de l'entrée Est de la commune à la hauteur du ruisseau de la Gargodière, de l'entrée Ouest à la hauteur de la

Gabetière, de l'entrée Sud à la hauteur de la Grande Perrière (accès au parc des sports), et d'une perspective depuis le projet d'aménagement des « Rives du jardin ».

L'ensemble des ripisylves des cours d'eau présents sur le territoire bénéficie d'un classement en zone naturelle permettant de garantir leur caractère. Par ailleurs, de nombreux espaces boisés accompagnant ces cours d'eau ont été identifiés et protégés.

Une zone de protection de captage des eaux potables a été maintenue au PLU afin de protéger la ressource en eau et limiter l'impact de tout développement sur ce secteur (Zone Np).

Le PLU identifie des secteurs particulièrement sensibles et fragiles par la mise en place d'un zonage spécifique de protection particulière « zone Ns » correspondant aux pelouses sèches sur le coteau au dessus du village et à l'ENS de la Merlière. De plus, toutes les zones humides sont reportées sur le plan de zonage et bénéficient d'une protection spéciale.

Un travail fin de classification des haies a été mené afin de protéger les haies les plus stratégiques en EBC et de protéger les haies d'enjeu moindre au titre de l'article L123-1-5-7.

Ces éléments naturels jouent un rôle prépondérant dans les déplacements de la faune sur le territoire, permettent également de limiter les risques de ruissellement, participent au maintien des sols et à la qualité paysagère des espaces agro-naturels.

2.4.2. LE PATRIMOINE BATI

Le patrimoine bâti communal est riche et diversifié, contribuant à offrir un cadre de vie de qualité aux habitants : grandes demeures (Château Guerre, Château de Gemens, Domaine de la Craz, de la Gabetière...), anciennes fermes, croix, fontaines,...

Le PLU permet dans un objectif de sauvegarde du patrimoine de :

- protéger les constructions les plus remarquables par un repérage sur le plan de zonage et un renvoi à une liste en fin de règlement
- réinvestir d'anciennes bâtisses qui présentent un caractère architectural. Elles ont été répertoriées sur le plan de zonage pour permettre leur changement de destination. Un dossier annexé au présent rapport de présentation reprend ce travail de repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

2.5. LE DEVELOPPEMENT DU TISSU ECONOMIQUE

Au regard de l'état des lieux et des enjeux, il apparaît que l'économie d'Estrablin est dynamique. Afin de pérenniser les activités en place et de permettre de répondre aux besoins engendrés par l'augmentation de la population dans les années à venir et aux enjeux de développement portés par Vienn'Agglo, une adaptation du tissu économique est nécessaire.

▪ COMMERCES / SERVICES DE PROXIMITE

Dans un objectif de mixité urbaine et de renforcement du centre-village, la commune a pour ambition de favoriser la poursuite du développement des commerces et des services de proximité en centre village, synonyme de dynamisme et d'animation de la commune.

Pour cela, le projet communal protège le linéaire commercial de proximité en centre village (le pourtour de la place de la Paix) et le renforce en imposant la réalisation de surfaces de commerces ou de services complémentaires dans l'opération « Les Peupliers » et « Les Rives du Jardin » en confortation de l'existant. Le PLU interdit aussi strictement tout développement commercial pouvant concurrencer le dynamisme du bourg le long de la RD502 et dans l'extension de la zone d'activités du Rocher.

La réorganisation du stationnement à l'échelle du centre-village permettra par ailleurs de réserver prioritairement les places de stationnement de la place de Paix et de la future aire de stationnement mutualisée « Les Rives du Jardin » aux usagers des commerces et équipements du centre-village au détriment du stationnement journalier.

■ **ACTIVITE AGRICOLE**

Si d'un point de vue de l'emploi global, le rôle économique de l'activité agricole reste modeste, sa fonction en terme de valorisation des terres, de gestion de l'espace et de qualité du cadre de vie est primordiale.

Le nombre d'exploitations a fortement diminué depuis les années 1980 mais reste conséquent en 2010 ainsi que la surface agricole utile cultivée par les exploitants Estrablinois qui est stable depuis les années 2000. L'entité agricole est donc présente mais menacée de s'estomper davantage sous le poids d'une pression urbaine si celle-ci n'est pas maîtrisée.

Le PLU d'Estrablin a donc pour objectif d'affirmer l'entité agricole par un zonage clair, et notamment de protéger la zone agricole du mitage constaté depuis plusieurs dizaines d'années. Une attention particulière dans le PLU a été portée à la localisation des sièges d'exploitation et aux accès des terres agricoles, pour ne pas enclaver les exploitations et ne pas altérer leur fonctionnement. Les conditions de pérennité de l'activité agricole sur la commune sont donc assurées dans le PLU.

■ **PME / PMI**

Le tissu d'artisans et d'entreprises de services recouvre en 2010 plus de 70 entreprises : c'est donc un tissu économique relativement important sur le territoire. Dans la mesure où l'implantation de nouvelles activités artisanales ou de services ne génère pas de nuisances pour le voisinage, en lien avec les prescriptions de la loi SRU, le PLU tend à favoriser leur développement au sein du tissu bâti existant.

■ **LES ZONES D'ACTIVITES**

De deux zones d'activités principales existent sur la commune : la ZA de la Craz et la ZA du Rocher. Ces zones concentrent des activités artisanales et industrielles. Ces deux zones sont aujourd'hui entièrement remplies.

La Communauté d'agglomération porte un projet d'extension de la zone d'activité du Rocher de rayonnement intercommunal. Celle-ci constitue un secteur de taille et de capacité importante pour assurer le développement économique du Pays Viennois. Ce projet est pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU afin de garantir la libération d'un foncier économique à l'échelle supracommunale, conformément au schéma de développement économique de Vienn'Agglo et au DOO du SCoT.

Les autres secteurs de développement économique répartis de façon disparate sur le territoire sont maintenus dans leur limite mais leur renforcement n'est pas encouragé par le PLU.

■ **EXPLOITATION DE LA CARRIERE**

Le site de carrière Romet, situé au centre de la commune au lieu-dit « Logis Neuf », s'étire sur environ 3,5 ha. Cette carrière ne bénéficie pas d'un arrêté de fin d'exploitation aussi celle-ci est prise en compte, par une trame sur le plan de zonage.

3. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) constituent désormais une partie à part entière du PLU. Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme : « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

Ces orientations sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols et pour la création de lotissements. Cette opposabilité s'entend dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les travaux et constructions projetés ne doivent pas aller à l'encontre des orientations définies (ni rendre plus difficile voire impossible la réalisation de ces orientations) mais au contraire doivent contribuer à leur façon à les réaliser.

Le PLU de la commune d'Estrablin maintient plusieurs secteurs de développement futur dont certains, en raison de leur taille et/ou de leur situation, apparaissent comme stratégiques au regard du fonctionnement urbain.

Pour encadrer les nouveaux développements urbains, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans le PLU. L'objectif général poursuivi est de promouvoir dans ces secteurs un développement cohérent et durable, notamment en ce qui concerne les dessertes et les liaisons, l'ordonnancement urbain et la diversité de logements. Il s'agit aussi d'éviter la sur-consommation foncière.

Il faut noter que l'ensemble des zones à projet a fait l'objet d'études pré-opérationnelles en amont ou concomitance du PLU.

3.1. LES SECTEURS DE PROJET

Quatre orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans le PLU d'Estrablin conformément aux possibilités qu'offre le Code de l'Urbanisme : trois secteurs de développement de l'habitat et un secteur de développement économique.

La maîtrise de leur développement vise :

- d'une part à assurer le renforcement de la centralité du village dans des aménagements qualitatifs, permettre la mise en place d'un réseau mode doux traversant le village et lier les équipements publics entre eux ainsi que les quartiers relativement éloignés du centre village par la route.
- et d'autre part à garantir un aménagement qualitatif de la future extension de la zone d'activité « du Rocher ».

▪ **LE SECTEUR « LES RIVES DU JARDIN »**

Le secteur « Les Rives du Jardin » représente un tènement de 1,8 ha, situé à en limite Sud Est du centre-village.

L'enjeu de la maîtrise du développement de ce secteur repose sur la réalisation d'une opération structurante et de qualité, une opération mixte d'habitat, de commerces/services et d'équipements, à proximité immédiate du centre village, des commerces et des équipements publics.

La mixité des fonctions vise à conforter le centre-village en apportant des services et équipements complémentaires. L'objectif est de réaliser une opération d'ensemble cohérente, de densité importante et insérée dans un écrin de verdure. Il s'agit ainsi de produire des logements mixtes (1/3 de logements

locatifs sociaux minimum, 1/3 de logements en accession sociale, 1/3 de logements libres) et diversifiés (de l'intermédiaire au collectif), permettant à tous de se loger sur la commune.

Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation couvre l'intégralité de la zone AUa et une petite partie de la zone Ua.

▪ **LE SECTEUR « LES MATIVES»**

Le secteur « Les Matives » s'étire sur 12,8 ha, au Nord du centre-village.

La définition d'une orientation d'aménagement et de programmation sur cette zone repose, comme pour l'opération « Les Rives du Jardin», sur la volonté de densifier le centre-village en le structurant par des opérations denses, bien connectées à leur environnement et redonnant une cohérence à l'organisation d'ensemble du bourg (cheminements piétons, équipements,...).

Il s'agit d'une zone principalement résidentielle permettant de structurer davantage le centre bourg et de mettre en réseau toute une série d'équipements publics.

Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation couvre la zone AUb, pour la première tranche d'aménagement et l'ensemble des zones 2AU pour une meilleure compréhension du projet global.

- Depuis plusieurs années, le secteur des Matives est inscrit comme future zone à urbaniser au POS d'Estrablin (zone 2NA). En 2008, une procédure de modification du POS, a permis d'ouvrir à l'urbanisation un tiers environ de cette vaste zone 2NA (soit environ 4 ha).

Le PLU maintient le zonage des Matives dans les limites au POS en vigueur, car le périmètre de la zone est cohérent. La zone AUb est délimitée au Sud/Est du tènement aux abords de la mairie-écoles, jusqu'au lotissement « Les Matives » au Nord / Est. Ce périmètre permet :

- d'étirer la nouvelle urbanisation d'Est (accès routier) en Ouest (descente piétonne directe vers les écoles),
- en secteur Ouest, il permet de ne pas trop descendre l'urbanisation immédiate dans la pente à cause de l'aléa Rg,
- le coteau fragile et sensible derrière la Mairie-Ecole, est maintenu en zone fermée sans exclure une urbanisation future de ce secteur 2NA, de préférence sous maîtrise publique, pour meilleure garantie de gestion des risques à proximité de l'Ecole.

▪ **LE SECTEUR « LES FORGES»**

Le secteur « Les Forges» représente un tènement de 1,2 ha, situé à l'angle de la rue du Dauphiné et de la rue de la Gargodière en entrée Est du village à environ 600 m du centre et de ses services.

Historiquement occupé par une exploitation agricole puis un négoce de produits pétroliers, le site « Les Forges » a été identifié comme un site pollué. C'est pourquoi la commune, Vienn'Agglo et EPORA ont signé une convention en date du 05 avril 2011, pour favoriser la reconversion du site. Une étude de faisabilité a été réalisée par l'agence d'urbanisme de Lyon.

Dans le cadre du PLU, une orientation d'aménagement et de programmation a été définie sur cette zone dans l'objectif de réaliser une opération de renouvellement urbain et de reconquête d'un foncier. Il s'agit d'une zone résidentielle, qualitative et disposant d'espaces collectifs. A terme, cette zone sera bien connectée à l'école et au Parc des Sports par la liaison piétonne structurante programmée à l'opération les « Rives du jardin ».

Le règlement classe la zone en Ubb. Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation couvre l'intégralité de la zone Ubb. Le règlement de la zone impose la dépollution préalable du site avant son urbanisation.

▪ **LE SECTEUR DE LA ZA « DU ROCHER»**

Le secteur de la zone d'activité « du Rocher» s'étire sur 20 ha, en entrée Ouest du territoire.

La définition d'une orientation d'aménagement et de programmation sur cette zone permet d'afficher les grands principes d'aménagement mis en avant par l'étude d'aménagement réalisée par la communauté d'agglomération sur ce site.

Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation couvre l'intégralité de la zone AUi.

3.2. LES PRINCIPES COMMUNS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.2.1. EN MATIERE D'HABITAT

De façon générale, dans les secteurs dédiés à l'habitat, le PLU axe ses orientations sur le développement d'un habitat de type « intermédiaire et collectif ».

L'habitat intermédiaire apparaît comme une alternative à l'habitat individuel car il instaure une densification résidentielle répondant aux exigences du développement durable, tout en préservant les qualités de l'habitat individuel. Il apporte en outre des réelles qualités sociales en terme de vie de quartier, d'espaces privatifs et d'espaces partagés, de gestion des vis-à-vis, de réduction des charges par la compacité des bâtiments,... Tous les logements relevant de la typologie « habitat intermédiaire » devront disposer d'un espace extérieur privatif (grandes terrasses ou jardins, jardins partagés, familiaux) et d'une entrée individualisée.

De manière générale, un effort sur la diversification du parc de logement est attendu dans l'ensemble des zones urbaines denses par l'instauration de servitude de mixité sociale ou d'emplacements réservés pour mixité.

Les orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs « Les Rives du Jardin » et « Les Matives » s'accompagnent par ailleurs d'un programme de logements exigeant au minimum 1/3 de logements locatifs sociaux minimum et 1/3 de logement en accession sociale. De plus, ils imposent une densité minimale de construction de 30 logements/ha pour éviter la surconsommation foncière.

Sur le site de renouvellement urbain « Les Forges », la densité attendue devra être supérieure à 20 logements/ha, une fois le site dépollué.

3.2.2. EN MATIERE DE QUALITE URBAINE

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été définies de manière à assurer un maillage viaire perméable vis-à-vis du tissu urbain environnant et à mettre en place des parcours modes doux structurants (raccourcir les temps de trajets vers les équipements et les sécuriser).

De plus, tous les programmes de construction doivent réserver des espaces extérieurs collectifs de proximité destinés à la détente et aux jeux d'enfants.

Enfin, les opérations devront prévoir la valorisation paysagère des sites, le traitement des franges d'urbanisation et la gestion des eaux pluviales sur le tènement assiette du projet.

3.2.3. EN MATIERE DE QUALITE ENERGETIQUE

Tous les logements qui seront produits dans le cadre des opérations soumises aux orientations d'aménagement et de programmation devront présenter une haute performance énergétique, selon la réglementation en vigueur (actuellement : norme BBC au minimum).

4. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

Le règlement graphique du PLU est la traduction spatiale des grandes orientations décrites dans le PADD et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

4.1. RAPPEL DES ZONES PREVUES AU POS ET PRINCIPALES EVOLUTIONS AU PLU

4.1.1. LES PRINCIPES DE ZONAGE AU POS

Le POS, dans sa version modifiée de 2012, comptait :

▪ DES ZONES URBAINES

- **UA**, recouvrant l'hyper centre-bourg et concentrant la majeure partie des équipements publics
- **UB**, concernant les secteurs d'extension du centre mais également les secteurs plus éloignés, où la densité bâtie est plus faible et dans laquelle les constructions sont essentiellement sous forme pavillonnaire, parfois organisées en lotissements
- **Ui**, concernant les secteurs de développement économique. Elle comprend un secteur Uiri impacté par la présence de risque.

▪ DES ZONES AGRO-NATURELLES

- **NB**, constituant des zones naturelles dans lesquelles de nombreuses constructions se sont implantées. L'habitat dominant est de type pavillonnaire, construit au coup par coup, malgré la présence de quelques corps de ferme anciens
- **NAa**, correspondant à une zone « ouverte » d'urbanisation future, initialement non ou insuffisamment équipée, pouvant être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel que défini dans le règlement du POS.
- **NAb**, correspondant à une zone d'urbanisation future « ouverte », initialement non ou insuffisamment équipée, pouvant être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel que défini dans le règlement du POS.
- **NAc**, correspondant à une zone d'urbanisation future « ouverte », initialement non ou insuffisamment équipée, pouvant être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel que défini dans le règlement du POS. Elle comprend un secteur NAcrg impacté par la présence de risque.
- **NAi**, correspondant à une zone d'urbanisation future à destination de l'activité économique « ouverte », initialement non ou insuffisamment équipée, pouvant être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel que défini dans le règlement du POS.

- **2NA**, correspondant à des zones d'urbanisation future « fermées », destinées à accueillir à terme principalement des constructions à usage d'habitation. Elle comprend des secteurs 2NArg impactés par la présence de risque.
- **NC**, constituant une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Elle comprend deux secteurs NCa correspondant au périmètre des carrières et un secteur NCj correspondant à une activité horticole.
- **ND**, à vocation naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques de nuisances, et d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique ou écologique. Elle comprend un secteur NDp, correspondant à un périmètre de captage des eaux potables et des secteurs NDri impactés par la présence de risque.

4.1.2. LES EVOLUTIONS APPORTEES PAR LE PLU ET JUSTIFICATION

Le règlement graphique du PLU apporte divers changements en terme de zonage par rapport au document antérieur pour prendre en compte les évolutions de l'urbanisation et permettre la réalisation du projet communal (le PADD) :

▪ **LES ZONES URBAINES**

- La **zone urbaine centrale** (zone **Ua au PLU** / zone UAa au POS) est globalement conservée dans son emprise au POS.

Elle est légèrement agrandie en entrée Est du centre village pour intégrer globalement l'opération existante « Le Clos du Marais » et pour permettre la réalisation d'une opération d'achèvement du quartier « le Clos du Marais-2 ». Le nouveau périmètre est cohérent avec l'opération mitoyenne « Les Rives du jardin ».

Elle est également agrandie en entrée Sud du centre, le long de la rue de la Vézonne afin d'afficher la volonté communale de renforcer la centralité sur cette entrée de village et de structurer fortement l'entrée Sud en relation avec les projets en cours (Petite Perrière).

Le secteur des Dames est déclassé au profit d'un autre zonage (Uc) permettant de distinguer le centre du village de ce hameau ancien.

La zone UAri est réintégrée à la zone Ua.

- La **zone d'extension du bourg** (zone **Ub au PLU** et zone UB au POS) est également globalement conservée mais uniquement autour du centre village.

Les secteurs éloignés du centre village sont reclassés dans un autre zonage, ne correspondant pas à la définition de la zone Ub de part leur éloignement.

Le périmètre de la zone est légèrement étendu en entrée Ouest pour intégrer le bâti existant en limite du ruisseau de la Combe de Crozes.

La totalité de la zone NAb, aujourd'hui entièrement bâtie et équipée, est intégrée à la zone d'extension du bourg.

Les zones UBri sont réintégrées à la zone Ub.

Le secteur d'accueil de la base de loisirs privée est reclassé en zone naturelle de loisir (NL) afin de ne pas permettre le renforcement de l'urbanisation à vocation d'habitat sur ce secteur.

Le secteur UBa au Nord du village est conservé en zone Ub alors que le secteur UBa au Sud est reclassé en zone Ua.

Un secteur Ubb est créé sur le site de renouvellement urbain correspondant au secteur « Les Forges » afin de maîtriser son développement et de mettre en place des prescriptions réglementaires particulières prenant en compte les spécificités du site.

Les bâtiments d'activité classés en Ui, sur le secteur « Les Dames » / route de Moidieu sont basculés en zone Ub afin de ne plus renforcer l'installation d'activités sur ce secteur pouvant être nuisantes à proximité d'habitation. Ils font également l'objet d'un classement en zone de renouvellement urbain au titre de l'article L.123-1-5-10° du code de l'urbanisme pour favoriser leur reconversion vers de l'habitat, dans une opération qualitative (et non de réhabilitation des bâtiments existants qui ne présentent aucun intérêt).

La zone UB sur le secteur de la « Petite Perrière » est modifiée pour intégrer d'une part le bâti existant implanté en limite de zone ou à cheval sur la limite de zone, et, d'autre part la zone Ui étant déjà partiellement occupée par de l'habitat et dont la vocation d'habitat est à pérenniser. Elle est également étendue à des parcelles situées à proximité de la future voirie d'entrée (parcelles résiduelles classées en 2NA au POS).

Le long de la Vézonne et de la rue de la Petite Perrière (Logis Neuf Nord), des parcelles classées en 2NA au POS sont reclassées en zone Ub. Cette zone Ub ne sera pas immédiatement constructible compte tenu des enjeux présents : rivière, voie nouvelle de desserte du Parc des Sports, talus, absence d'accès direct depuis la voie... Elle le sera, une fois levée la servitude d'attente de projet (L.123-2 a) par une orientation d'aménagement et de programmation introduite au PLU par une procédure de modification. Cette servitude court une durée maximale de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU.

La totalité de la zone NAb, aujourd'hui entièrement bâtie et équipée, est intégrée à la zone Ub.

- La **zone d'habitat ancien à l'écart de l'hyper-centre**, (zone **Uc au PLU** et zone Ua au POS) sur le secteur des « Les Dames » est conservée mais renommée. C'est un secteur présentant des caractéristiques architecturales et urbanistiques d'habitat ancien mais localisé en dehors de l'hyper centre, et ne peut donc à ce titre disposer des mêmes règles que la zone Ua.

- Les **zones d'habitat structuré et éloignées du centre village** (zone **Ud au PLU** et zone UB au POS) : ce sont des secteurs d'habitat groupé souvent urbanisés sous forme de lotissement éloignés du centre village.

Elles correspondent en partie aux anciennes zones UB situées en dehors du centre village, notamment localisées sur le secteur « Tabourette » et « La Rosière ».

Sur le secteur « Tabourette Ouest », la zone est légèrement étendue pour intégrer la construction existante en zone NC (parcelle n°194). Les parcelles situées à l'Ouest de la Combe Guerin sont toutes reclassées en zone Ue afin de ne pas renforcer l'urbanisation sur ce secteur non propice à une densification compte tenu de la topographie et de la proximité (future) avec l'extension de la zone d'activités du Rocher. La zone est légèrement réduite sur la canalisation de gaz (inconstructible).

Sur le secteur « Tabourette Est », la zone est légèrement modifiée : suppression de l'épingle routière et intégration partielle de la parcelle n°60 correspondant au jardin de la propriété située sur la parcelle n°62.

Sur le secteur « Rosière Nord » déclassement de la parcelle n°145 et une partie de la parcelle n°146, la commune ne souhaitant pas développer de l'habitat dans les espaces agricoles en extension. Sur le secteur « Rosière Sud » déclassement d'une partie de la parcelle n°170 car située en extension de l'enveloppe urbaine. De plus, elles offrent un important potentiel de développement à l'écart du centre village que la municipalité ne souhaite pas autoriser. A la

Rosière, le PLU définit un secteur Uda le long de la RD au cœur du hameau pour permettre l'implantation de commerces qui permettraient de consolider la présence de l'unique commerce existant.

Les zones UB « Chez Janin », « Grand Cray » et « Plan Nord » ne sont pas intégrées à la zone Ud car vu leur éloignement, l'urbanisation déjà conséquente et parfois l'insuffisance des réseaux, il n'a pas été souhaité renforcer l'urbanisation sur ces secteurs.

Les sous-secteurs définis pour retranscrire les risques d'inondation ont été supprimés au profit d'une superposition des aléas qui traduisent de manière plus globale et plus explicite la réalité des différents risques sur la commune.

▪ **LES ZONES D'HABITAT DIFFUS**

La commune d'Estrablin se caractérise par une très forte diffusion de l'habitat et par du mitage sur l'ensemble de son territoire, et notamment dans des secteurs éloignés du centre bourg.

Le PLU a pour objectif de prendre en compte cette situation mais ne pas l'aggraver ou la renforcer. C'est pourquoi, en fonction du niveau d'urbanisation et du classement antérieur au POS, deux types de zonage ont été mis en place pour traiter l'habitat diffus (Ue ou Ah/Nh) :

- Les **zones d'habitat diffus non structuré** (Zones **Ue au PLU** et anciennes zones UB ou NB au POS) ont été définies.

Aussi, les constructions situées au sein des petites zones UB isolées et/ou au sein des zones NB, raccordées au réseau d'assainissement collectif sont classées en **zone Ue au PLU**. Elles correspondent donc à des secteurs éloignés du village et qu'il n'est pas prévu de renforcer afin de ne pas concurrencer le projet communal de confortation du centre et afin de ne pas générer des coûts supplémentaires pour les collectivités en terme de réseaux publics.

Toutes les zones Ue sont équipées en réseaux publics mais ne doivent connaître une urbanisation renforcée, sinon elles présenteraient des insuffisances en terme de réseaux publics.

Pour exemple,

Le secteur « chez Janin » notamment fait l'objet d'un classement en zone Ue compte tenu des problèmes de dimensionnement des réseaux et des voies. « Chez Janin », la voie d'accès plein Nord et en pente forte, est très gélive et présente un débouché délicat voire accidentogène sur la RD. Les fonds de jardin présentant de fort potentiel de développement ont d'ailleurs été reclassés en zone naturelle afin de ne pas intensifier trop fortement l'urbanisation sur ces secteurs.

« Chez Meunier », une zone Ue a été délimitée avec une indice « a » pour limiter encore plus fortement le potentiel de densification de la zone et une « découpe » du zonage au plus près des constructions a été dessinée au plan de zonage. On note en effet, que ce secteur connaît déjà de nombreux désordres. Ce secteur dispose d'une voie étroite pouvant générer de gros problèmes de circulation. La problématique de gestion des eaux de ruissellement sur les deux versants, est récurrente et pourrait être accrue si une imperméabilisation des terrains devait encore se développer. De plus, le quartier pourrait rencontrer des problèmes d'adduction en eau potable car les installations sont aujourd'hui tout juste suffisantes pour alimenter convenablement les constructions existantes.

- Les constructions isolées et leur jardin, localisées dans la zone agricole ou naturelle (NC, ND) du POS, sont définies comme des zones « naturelles habitées » (**zone Nh**) ou « agricoles habitées » (**zone Ah**) en fonction du contexte agricole ou naturel dans lequel elles se trouvent. Ce zonage permet la gestion du bâti existant (qui aujourd'hui au POS n'était plus possible).

▪ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Les zones à urbaniser sont recalibrées et redéfinies en fonction des projections démographiques à horizon 2025 :

- La zone NAa « Les Rives du Jardin » est conservée, comme zone à urbaniser « ouverte » à l'urbanisation (zone AUa au PLU), à vocation d'habitat et d'équipements. Les principes de fonctionnement et le programme de logements sont définis dans une orientation d'aménagement et de programmation garantissant le rôle d'articulation entre le centre-village et l'Est du village. Elle est aussi une zone de transition agréable entre la ville et le cours d'eau.
- Les zones NAb « Château Grillet » et « Les Dames » étant déjà urbanisées sont intégrées à la zone urbaine qui les entoure Ub.
- La zone NAc « Les Matives » est conservée comme zone à urbaniser « ouverte » à l'urbanisation (**zone AUb** au PLU), à vocation d'habitat et d'équipements. Son périmètre est inchangé.

Depuis plusieurs années, le secteur des Matives est inscrit comme future zone à urbaniser au POS d'Estrablin (zone 2NA). En 2008, une procédure de modification du POS, a permis d'ouvrir à l'urbanisation un tiers environ de cette vaste zone 2NA (soit environ 4 ha).

Le PLU maintient le zonage des Matives dans les limites au POS en vigueur, car le périmètre de la zone est cohérent. La zone AUb est délimitée au Sud/Est du tènement aux abords de la mairie-écoles, jusqu'au lotissement « Les Matives » au Nord / Est. Ce périmètre permet :

- d'étirer la nouvelle urbanisation d'Est (accès routier) en Ouest (descente piétonne directe vers les écoles),
- en secteur Ouest, il permet de ne pas trop descendre l'urbanisation immédiate dans la pente à cause de l'aléa Rg,
- le coteau fragile et sensible derrière la Mairie-Ecole, est maintenu en zone fermée sans exclure une urbanisation future de ce secteur 2NA, de préférence sous maîtrise publique, pour meilleure garantie de gestion des risques à proximité de l'Ecole.

L'aménagement d'ensemble du site est défini au moyen d'une orientation d'aménagement et de programmation portant sur l'ensemble du périmètre.

- La zone NAI « Petite Merlière » est fusionnée à la zone Ui celle-ci étant entièrement équipée et bâtie.
- La zone NAI « L'Abbaye Nord » est modifiée. Son périmètre au Sud est diminué, ce secteur étant déjà bâti. Son périmètre au Nord est agrandi afin d'intégrer son extension. C'est une zone à urbaniser « ouverte » à l'urbanisation (zone AUi au PLU), à vocation d'activité économique. Cette zone correspond à la future zone d'activité intercommunale « du Rocher » portée par Vienn'Agglo. Les principes de fonctionnement et le programme sont définis dans une orientation d'aménagement et de programmation garantissant un aménagement qualitatif de cette zone d'activité.

- Les zones 2NA « Les Matives » sont conservées, comme zone à urbaniser « fermée » à l'urbanisation (**zone 2AU** au PLU), à vocation d'habitat. Le périmètre est inchangé (voir explication page précédente zone AUb). Les principes de fonctionnement et le programme de logements sont définis dans une orientation d'aménagement et de programmation.

- Les zones 2NA « le Prainay » et « le Michalin » sont supprimées au PLU dans la mesure où, à l'échéance 2025, les terrains disponibles autour du village sont largement suffisants pour accueillir le développement démographique escompté. De plus, l'urbanisation de ces zones n'est pas souhaitable pour des motifs paysagers de préservation du coteau, de préservation des terres agricoles (pour le Prainay notamment) et surtout des motifs liés à l'aggravation du ruissellement des eaux pluviales.

Enfin, ces secteurs ont été identifiés dans le diagnostic environnement comme axe de déplacement de la faune à préserver (à flanc de coteau et pour permettre les échanges entre les deux combes).

- Les zones 2NA « Rosière Nord » sont supprimées dans la mesure où, à l'échéance 2025, les terrains disponibles autour du village sont suffisants pour accueillir le développement démographique escompté. De plus, ces secteurs sont éloignés du centre village et leur renforcement de l'urbanisation ne concourt pas à renforcer la centralité (au contraire il viendrait produire une offre de logement potentiellement concurrentielle à celle du centre).

- La zone 2NA en entrée Ouest du village, rue de l'Europe, est supprimée, dans la mesure où, à l'échéance 2025, les terrains disponibles autour du village sont suffisants pour accueillir le développement démographique escompté. De plus, le projet communal souhaite valoriser l'entrée du village en conservant une perspective ouverte sur la Vézonne, et requalifier l'entrée par un traitement végétal autour de la zone humide sans extension de l'urbanisation. En effet, ce secteur se caractérise par la présence d'une petite zone humide et de boisements d'accompagnement de la zone humide. De plus ce secteur a été identifié comme potentiellement humide. Enfin, la commune souhaite aussi conforter l'offre d'équipements sportifs et de loisirs sur ce secteur, en lien avec le Parc des Sports limitrophe et étend son emplacement réservé sur l'ensemble de ces terrains. En effet, le Parc des Sports montre déjà des saturations et la taille du futur village d'Estrablin nécessite de se doter de réserve foncière en vue d'équipements publics à destination de sports et de loisirs.

- La zone NArv à l'entrée Est du village, encadrant le ruisseau de la Gargodière a été déclassée afin de prendre en compte le risque fort de crues torrentielles sur ce secteur. De plus, il s'agit, comme pour l'entrée Ouest, de conserver une perspective ouverte sur la Vézonne et le futur parc public de la Vézonne et de requalifier l'entrée Est de la commune en terminant l'opération « Le Clos du Marais » (phase 2). Les zones limitrophes classées initialement 2NA au POS ont été conservées mais leur zonage a été adapté :

- à l'Ouest, intégration à la zone Ua, bénéficiant de l'ensemble des réseaux. Son aménagement est maîtrisé du fait de la propriété communale.

- Mise en place d'une zone Nl sur la zone à l'Est pour la création d'une aire de jeu pour adolescent en lien avec l'opération de renouvellement urbain « Les Forges ».

- La zone 2NA « Grande Perrière » est conservée et modifiée comme zone à urbaniser « fermée » à l'urbanisation (zone 2AUe au PLU), à vocation d'équipements publics ou collectifs d'intérêt général. La zone 2AUe constitue dans le PLU une zone de réserve foncière pour équipements à long terme. Les parcelles situées en limite Nord de la future voirie sont intégrées à la zone urbaine. De plus, une partie du secteur situé à l'Ouest au Nord de la voie communale n°5 le long de la Vézonne est reclassé en zone urbaine avec un périmètre d'attente de projet car ce secteur ne présente pas d'intérêt pour des équipements publics ou collectifs d'intérêt général. Le périmètre

d'attente de projet se justifie par la sensibilité de ce site : proximité de la nouvelle desserte du Parc des Sports, présence de la Vézonne et du corridor écologique, talus le long de la VC à prendre en compte dans l'aménagement...

Les sous-secteurs définis pour retranscrire les risques d'inondation ont été supprimés au profit d'une superposition des aléas qui traduisent de manière plus globale et plus explicite la réalité des différents risques sur la commune.

▪ LES ZONES ECONOMIQUES

Les zones d'activités sont globalement conservées ; leur périmètre est légèrement modifié pour prendre en compte les limites réelles actuelles des zones et les projets d'extension.

Deux micro-zones d'activités sont supprimées afin d'adapter leur fonction au contexte urbain dans lesquelles elles s'inscrivent.

- La zone ULri localisée rue de la Vézonne est réintégrée à la zone Ui.
- Les deux micro-zones UI rue du Dauphiné et rue de la Bourgeat sont reclassées en zone à destination d'habitat (Ub au PLU) permettant l'accueil d'activités économiques non nuisantes. L'ex zone Ui de la rue du Dauphiné peut muter vers de l'habitat mais à la seule condition de démolir pour reconstruire. En effet, sa position en entrée Est du village nécessite une construction neuve et non une adaptation des bâtiments existants (« point noirs »).
- La zone ULri localisée sur le secteur de la « Petite Meunière » est réintégrée à la zone Ui. La totalité de la zone NAI, aujourd'hui entièrement bâtie et équipée, est intégrée à la zone Ui.
- La zone Ui située sur le secteur de l'Abbaye Sud est légèrement modifiée, la partie de la zone NAI, aujourd'hui bâtie et équipée, est intégrée à la zone Ui.
- La micro-zone d'activité située avenue Portes des Alpes est conservée.

Les sous-secteurs définis pour retranscrire les risques d'inondation ont été supprimés au profit d'une superposition des aléas qui traduisent de manière plus globale et plus explicite la réalité des différents risques sur la commune.

▪ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les zones naturelles et forestières et les zones agricoles sont redéfinies, non comme des résidus non urbanisés mais comme des secteurs présentant des richesses à préserver (atouts paysagers, environnementaux, économiques,...).

La **zone A** agricole est agrandie pour prendre en compte l'ensemble des terres déjà cultivées mais également celles qui présentent un potentiel agricole comme le préconise le Code de l'Urbanisme.

Les coteaux au nord du village et au Sud de la Rosière sont classés en **zone Ap** (agricole paysagère protégée) pour limiter l'implantation de constructions agricoles sur ces secteurs fortement exposés dans le grand paysage et pour stopper leur mitage très importants. Dans ces zones, seuls les bâtiments nécessaires aux exploitations déjà implantées sur le site sont autorisés à proximité immédiate des constructions déjà existantes. L'implantation de nouveaux sièges n'est pas possible sur les coteaux. Cette disposition a pour objectif de protéger paysagèrement les coteaux très prisés tout en permettant le maintien de l'agriculture sur ces coteaux puis qu'elle façonne le paysage.

Des **zones Aco** de corridors écologiques sont créées en milieu agricole pour permettre à la faune de se déplacer le long des continuums aquatiques du territoire. Le long de la Vézonne, de la Gère et de la Suze, une **zone Nco** est délimitée conformément au périmètre défini par le SCoT des Rives du Rhône.

La **zone de carrière** est conservée au Logis Neuf. Son zonage est retranscrit en trame sur le plan de zonage. La zone de carrière chez Janin est supprimée disposant d'un arrêté de fin de carrière.

Suppression de la zone NCj d'activité horticole et reclassement en zone agricole. La spécificité du zonage n'a pas lieu d'être.

Suppression de la zone NCi de reconversion du bâti agricole à des fins artisanales ou industrielles afin de ne pas créer une nouvelle micro-zone d'activité dans le bâti diffus.

Des zones naturelles de loisirs **NL** ont été créées ou maintenues pour les équipements sportifs situés à l'Ouest de la route de la Vézonne et pour le projet de création de futur parc public à l'Est de la route de la Vézonne, secteur accueillant notamment des jardins familiaux, des bassins de rétention, des aire de jeu pour enfants en lien avec l'opération des « Rives du jardin ».

Une autre zone **Nl** a été créée intégrant le secteur d'accueil de la base de loisir privée, situé au Nord du centre bourg secteur Les Matives Nord (ancienne zone UB) afin de ne pas permettre le renforcement de l'urbanisation sur ce secteur.

Une zone **Nl** a également été créée au Sud du secteur Ubb afin de permettre la création d'une aire de jeu pour adolescent en lien avec l'opération de renouvellement urbain « Les Forges ». Ce secteur était anciennement classé 2NA dans le POS.

La zone NDp est reprise et renommée **Np1** et **Np2** correspondant au périmètre de protection de captage immédiat (Np1) et rapproché et éloigné (Np2). Il a été mis en place des zone **Np1co** et **Np2co** sur les secteurs inclus dans le périmètre de protection de captage et constituant des corridors écologiques le long du cours d'eau de la Vézonne et de la Gère.

Des zones **Ns** ont été définies. Elles permettent de repérer des espaces naturels sensibles particulièrement remarquables du territoire :

- Ns1 et Ns 2 pour les deux périmètres de protection d'espace naturel sensible de la Merlière,
- Ns3 pour les pelouses sèches du plateau abritant notamment des orchidées sauvages protégés,

L'ensemble des zones humides identifiées et révélées par l'étude environnementale du territoire ont été repérées sur le plan graphique par une trame spécifique et sont accompagnées de prescriptions règlementaires permettant de les préserver.

4.2. PRESENTATION GENERALE DES ZONES ET DES SOUS-SECTEURS AU PLU

4.2.1. LES ZONES URBAINES DITES « U »

▪ LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au centre-village. Il s'agit des parties agglomérées les plus denses de la commune, dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles.

Cette zone présente une mixité des fonctions qu'il s'agit de maintenir. Elle a vocation à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation mais aussi des constructions nécessaires aux différentes fonctions urbaines : équipements publics, commerces, services et activités économiques non nuisantes.

Une servitude de mixité et des emplacements réservés pour mixité sociale ont été définis pour mettre en œuvre les objectifs communaux en terme de mixité sociale. Des périmètres de renouvellement urbain ont été définis pour permettre à la collectivité de mettre en œuvre ses projets de restructuration du centre (entrée Sud du village en particulier). Elle est partiellement concernée par une orientation d'aménagement.

▪ **LA ZONE Ub**

La zone Ub correspond aux secteurs d'extension pavillonnaire autour du centre-village. Le tissu bâti est hétérogène. C'est un secteur essentiellement à dominante d'habitat, de densité bâtie faible ou moyenne, dans lequel les activités artisanales non nuisantes compatibles avec la fonction d'habitat peuvent s'implanter. Les constructions présentes dans la zone sont généralement édifiées en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Il s'agit de respecter la morphologie de ce tissu urbain, en privilégiant un habitat individuel mais en favorisant un peu plus de densité (habitat de type intermédiaire), sur les disponibilités foncières encore existantes. Ces disponibilités foncières sont plus nombreuses qu'en zone Ua, mais ne représentent pas des tènements structurants : il s'agit essentiellement de petites « dents creuses ».

Une servitude de mixité sociale a été définie pour mettre en œuvre les objectifs communaux. Un périmètre de renouvellement urbain a été défini en entrée Est du village pour permettre la requalification de cette entrée.

La zone Ub comprend un secteur Ubb correspondant à l'opération « les Forges » faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (opération de renouvellement urbain nécessitant une dépollution préalable du site avant son urbanisation).

▪ **LA ZONE Uc**

La zone Uc correspond au secteur d'habitat ancien sur le secteur « Les Dames » à l'écart du centre village. Elle a vocation à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation

Il s'agit par la mise en place de cette zone de respecter la morphologie de ce tissu urbain, en permettant une évolution de cet habitat dense.

▪ **LA ZONE Ud**

La zone Ud correspond aux secteurs agglomérés de développement pavillonnaire le long de la RD 502 secteur de la Tabourette, et le long de la RD 41 secteur « la Rosière » raccordés au réseau public d'assainissement collectif. Il s'agit d'anciennes zones UB au POS, éloignées du centre village. L'enveloppe urbaine de ces zones a légèrement été modifiée afin de déclasser les secteurs en extension.

Il s'agit essentiellement d'une zone à dominante d'habitat, de densité moyenne, qu'il n'est pas prévu de renforcer pour plusieurs raisons :

- existence de nuisances générées par la proximité des routes départementales (bruit notamment)
- difficultés et dangerosité des débouchés sur la RD 502 et 41
- éloignement de ce secteur du centre-village

Des constructions nouvelles sont admises au sein du tissu bâti existant (« dents creuses ») et les disponibilités foncières restent peu nombreuses (une dizaine de logements).

Un sous secteur Uda a été défini au centre du hameau le long de la voie principale, il permettra d'accueillir potentiellement un commerce de proximité.

▪ **LA ZONE Ue**

La zone Ue correspond aux petits/moyens ensembles d'habitat diffus, peu structurés, caractérisés par un bâti libre peu dense. Elles correspondent aux anciennes zones UB et NB du POS. La délimitation de ces secteurs a été affinée : les grands jardins attenants et les secteurs en extension ont été déclassés afin de limiter leur densification non souhaitable.

Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'habitat de densité faible à très faible (pour le sous secteur Uea) qu'il n'est pas prévu de renforcer pour plusieurs raisons :

- éloignement de ce secteur du centre-village
- stopper le mitage de la plaine agricole et des coteaux naturels
- capacité des réseaux et des axes de circulation peu adaptés à supporter un essor de l'urbanisation
- difficultés et dangerosité des débouchés sur les routes départementales ou communales

Des constructions nouvelles sont admises au sein du tissu bâti existant (« dents creuses ») et les disponibilités foncières restent peu nombreuses (estimées à 6 logements).

4.2.2. LES ZONES D'ACTIVITES « Ui »

Les zones Ui correspondent à des secteurs à vocation économique.

Un sous-secteur est distingué pour la zone d'activités économiques « du Rocher » (**Uia**) située le long de la RD 502 lieu-dit l'Abbaye Sud, afin de singulariser son règlement. Cette zone est aujourd'hui entièrement aménagée et accueille notamment des commerces. Les commerces sont interdits le long de la RD 502.

4.2.3. LES ZONES A URBANISER « AU »

Afin de répondre à l'objectif de conforter le développement urbain de la commune tout en le maîtrisant et d'accompagner le développement économique, des zones d'urbanisation future ont été définies ou maintenues : pour l'habitat : Les Rives du Jardin (AUa), Les Matives – phase 1 (AUb), Les Matives – phases ultérieures (2AU), pour des équipements : Grande Perrière (2AUe) et pour l'activité économiques : ZA du Rocher (AUi).

Il s'agit de 2 types de zones :

- « **AU indicées** » **ouvertes** à l'urbanisation sans modification ou révision du PLU : à ce jour, les secteurs concernés disposent d'une capacité suffisante en voies publiques, en réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'eaux pluviales, d'électricité, à la périphérie immédiate de la zone pour permettre leur développement et desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.
- « **2AU** » **fermées** à l'urbanisation qui nécessiteront une modification ou une révision du PLU : aujourd'hui ces secteurs ne bénéficient pas de réseaux de capacité suffisante pour permettre leur aménagement.

▪ **LES ZONES A URBANISER OUVERTES DITES « AU » SOUMISES A OPERATION D'AMENAGEMENT**

Il s'agit de secteurs destinés à recevoir une urbanisation à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat ou économique.

Pour être constructibles, ces secteurs doivent satisfaire diverses conditions d'élaboration des programmes d'aménagement et de plans de composition cohérents avec les dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation qui les concernent.

- La **zone AUa « Les Rives du Jardin »** correspond à un secteur mixte à vocation dominante d'habitat, pouvant accueillir des commerces, des services et des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle fait l'objet d'un programme de logements mixtes, permettant la réalisation de logements locatifs sociaux, d'accession sociale et favorisant la modération de la consommation d'espace. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble phasée dans le temps.
- La **zone AUb « Les Matives »** correspond à un secteur à urbaniser, situé à proximité directe de nombreux équipements (écoles, mairie, église,...). Il s'agit d'un secteur à vocation dominante d'habitat et d'équipements. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
- La **zone AUi « ZA du Rocher »** correspond à un secteur à vocation économique, pouvant accueillir des activités industrielles, tertiaires, de l'artisanat, du commerce. Elle fait l'objet d'un projet d'aménagement porté par l'intercommunalité. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et à la réalisation d'une étude urbaine conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme « loi Barnier », le long de la RD 75c.

▪ **LES ZONES A URBANISER « AU » FERMEES A L'URBANISATION**

Les zones 2AU « Les Matives » : Il s'agit de secteurs destinés à recevoir une urbanisation long terme à vocation principale d'habitat et d'équipements publics, en cohérence avec la phase 1. Il s'agira d'une zone à vocation dominante d'habitat, de densité moyenne à forte. L'ouverture à l'urbanisation de la zone sera possible qu'à la seule initiative publique et après modification ou révision du PLU dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone. Avant l'ouverture à l'urbanisation, l'aménagement d'infrastructures et de superstructures publiques est possible.

La zone 2AUe « Grande Perrière » constitue une réserve foncière pour équipement. Il s'agit d'un secteur destiné à permettre le renforcement des équipements publics ou d'intérêt collectif pour répondre aux futurs besoins générés par l'accueil d'une nouvelle population sur la commune ou au delà à une échelle intercommunale. L'ouverture à l'urbanisation de la zone sera possible qu'à la seule initiative publique et après modification ou révision du PLU.

4.2.4. LES ZONES AGRICOLES DITES « A »

Le PLU a été l'occasion d'une redéfinition complète des secteurs agricoles et naturels. Tous les espaces agricoles cultivés ou nécessaires à l'activité agricole ont été classés en zone A, à l'exception des zones à urbaniser retenues pour assurer le développement futur de la commune.

Ce classement est justifié par la volonté du PLU de pérenniser une activité agricole et une entité agricole homogène sur le territoire communal via l'instauration d'une zone A où seules sont autorisées **les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole** ou à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont

implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par ailleurs, pour assurer leur pérennité, les sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles présents sur le territoire communal, ont été repérés sur le plan de zonage et classés en zone agricole, en dehors de ceux déjà intégrés dans les zones construites ou dans les secteurs de développement.

▪ LA ZONE Ah

La **zone Ah** (zone agricole « habitée »), correspondant à des secteurs de taille et de capacité limitées, situés dans la zone agricole mais dans lesquels le bâti n'a plus de vocation agricole.

L'instauration de cette zone, permise par la loi Engagement National pour l'Environnement de juillet 2010, permet de gérer le bâti existant en zone agricole, nécessaire au vu de l'usage de certaines constructions, sans pour autant favoriser le mitage de la zone agricole. L'objectif est de ne pas entraîner de développement résidentiel dans les espaces agricoles, sources de conflits d'usage et de pressions foncières, mais uniquement de permettre la gestion du bâti existant.

▪ LA ZONE Ap

Le PLU met en place des **zones Ap** (agricole « paysagée ») sur des secteurs identifiés à forte valeur paysagère et sur les secteurs très exposés des coteaux Nord et Sud du territoire. Ces coteaux sont soumis à une pression foncière forte.

Ce sous-secteur, permet de protéger de tout développement les secteurs en promontoire ou faisant l'objet de vues lointaines. Il s'agit de maintenir les ouvertures paysagères et la qualité des perspectives sur les paysages ruraux : aucune nouvelle construction ne doit venir banaliser le paysage perçu. Des zones Ap sont instaurées sur les coteaux Nord et Sud en raison du fort impact paysager qu'aurait la construction de bâtiments agricoles. L'intérêt paysager de ces coteaux étant également étroitement lié à l'entretien des espaces par l'agriculture, la construction de bâtiments agricoles nécessaires aux activités des exploitations présentes dans la zone est autorisé à condition d'une implantation à proximité des bâtiments existants pour éviter tout mitage supplémentaire.

▪ LA ZONE Aco

La **zone Aco** (dite de « corridor ») est définie le long des cours d'eau pour permettre la circulation de la faune, via une réglementation particulière sur les clôtures, la préservation du réseau de haies et des zones humides.

4.2.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « N »

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère naturel des espaces.

La préservation des milieux est assurée par le caractère inconstructible de la zone.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- La **zone Nh** (« naturelle habitée »), correspondant aux constructions isolées existantes à usage d'habitation ou à leur jardin, sans rapport à l'activité naturelle ou forestière. Tout comme la zone Ah, elle ne permet que la gestion du bâti existant et non la constructibilité de la zone.
- Les **zones NL** (« naturelle de loisirs »), composées du secteur d'équipements sportifs (le Parc des Sports) et de son extension, de la base de loisirs privé aux Matives Nord et de la future aire de jeux à proximité des Forges.

- La **zone Np** (« naturelle de capage »), correspondant aux deux périmètres de protection de captage (Np1 périmètre immédiat / Np2 périmètre rapproché et éloigné)
- Les zones **Ns** (naturelle sensible), correspondant aux périmètres de l'espace naturel sensible : ENS de la Merlière et aux sites abritant des espèces remarquables protégées : les pelouses sèches. Leur définition permet la préservation de milieux écologiquement riches, parfois menacés, et le maintien de la biodiversité.
- La **zone Nco** (dite « de corridor »), sur tout le parcours de la Vézonne, de la Gère et de la Suze identifiée par le SCoT des Rives du Rhône comme corridor écologique à préserver de toute urbanisation
- Les **zones Npco** dites de corridor et incluses dans les périmètres de protection de captage.

4.3. TABLEAU DE SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION GÉNÉRALE DES ZONES

Du POS de 2012



... au projet de PLU

Les zones urbaines				
UA	Centre-village	Adaptations mineures du périmètre de la zone	Ua	Centre-village
		Maintien de la zone	Uc	Habitat ancien « Les Dames »
UB	Zone d'extension du village, à dominante d'habitat	Importante modification du périmètre de la zone Adaptations mineures du périmètre sur le centre bourg et suppression de l'ensemble des secteurs éloignés du centre	Ub	Zone d'extension du centre-village, à dominante d'habitat
		Création de la zone Adaptations mineures des anciens périmètres du POS Déclassement des secteurs en extension	Ud	Zone d'habitat structuré, correspond à des secteurs d'extension pavillonnaire implantée de manière diffuse le long de la RD 502 « Tabourette » et de la RD 41 « La Rosière »
		Création de la zone Adaptations mineures des périmètres Déclassement des secteurs en extension et des fonds de jardin de grande taille	Ue	Zone d'habitat diffus, peu structurée, caractérisée par un bâti libre peu dense et éloignée du centre village

Les zones d'habitat diffus

NB	Zones naturelles bâties	Adaptations mineures des périmètres de la zone Déclassement des secteurs en extension et des fonds de jardin de grande taille	Ue	Zone d'habitat diffus, peu structurée, caractérisée par un bâti libre peu dense et éloignée du centre village
-----------	-------------------------	--	-----------	---

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat

NAa	Zone d'urbanisation future « ouverte »	Conservation de la zone	AUa	Zone d'extension du centre-village, mixte à dominante d'habitat
NAb	Zone d'urbanisation future « ouverte » bâtie	Intégration des zones à la zone Ub	Ub	Zone d'extension du centre-village, à dominante d'habitat
	Zone d'urbanisation future « ouverte » non bâtie	Reclassement du secteur	Ue	Zone d'habitat, éloignée du centre village.
NAc	Zone d'urbanisation future « ouverte »	Maitien de la zone	AUb	Zone d'extension du centre-village, mixte à dominante d'habitat
2NA	Zone d'urbanisation future « fermée », à vocation d'habitat – secteur les Matives	Suppression de la zone pour la protection du coteau et pour des motifs paysagers. Définition d'orientations d'aménagement et de programmation	2AU	Zone d'urbanisation future « fermée » « Les Matives », à vocation d'habitat et d'équipements
2NA	Zone d'urbanisation future « fermée », à vocation d'habitat – secteur Donce, entrée Ouest du village	Suppression de la zone pour la protection de la zone humide et de l'espace boisé attenant Emplacement réservé pour création d'équipement Traitement naturel de l'entrée de village	NL	Zone naturelle de loisir autour des équipements sportifs et de leur extension
2NA	Zones d'urbanisation future « fermées », à vocation d'habitat – secteur Grand Marais, entrée Est du village	Suppression des secteurs de risques de la zone	N	Zone naturelle
		Reclassement du secteur en zone NL pour la création d'une aire de jeux	NL	Zone naturelle de loisir autour des équipements sportifs et de leur extension
		Reclassement du secteur en zone Ua pour permettre la finalisation de l'opération du Clos du Marais	Ua	Zone d'extension du centre-village, à dominante d'habitat

2NA	Zone d'urbanisation future « fermée », à vocation d'habitat – secteur le Prainay	Suppression de la zone pour la protection du coteau et pour des motifs paysagers, pour la prise en compte des problématiques de ruissellement et pour la préservation d'un corridor écologique. Ajustement des capacités foncières aux besoins réels	A	Zone agricole
2NA	Zone d'urbanisation future « fermées », à vocation d'habitat – secteur le Michalin	Suppression de la zone pour la protection du coteau et pour des motifs paysagers, pour la prise en compte des problématiques de ruissellement et pour la préservation d'un corridor écologique. Ajustement des capacités foncières aux besoins réels	N	Zone naturelle
2NA	Zone d'urbanisation future « fermée », à vocation d'habitat – secteur la Rosière	Suppression de la zone du fait de son éloignement avec le centre village et de l'ajustement des capacités foncières aux besoins réels	Ap	Zone agricole paysagée
2NA	Zone d'urbanisation future « fermée », à vocation d'habitat et de service	Adaptation mineure du périmètre Reclassement des secteurs situé au nord de la future voie en zone constructible Ub	Ub	Zone d'extension du centre-village, à dominante d'habitat
		Suppression pour partie de la zone au Nord de la VC n°5.	N	Zone naturelle
		Changement de la destination de la zone réservée aux équipements publics et d'intérêt collectifs	2AUe	Zone d'urbanisation future « fermée » à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectifs
		Intégration en Ub d'une partie de la zone 2NA au Nord delà rue de la Petite Perrière	Ub	Zone d'extension du centre-village, à dominante d'habitat

Les zones d'activités

UI	Micro-zone d'activité – rue du Dauphiné	Reclassement en zone Ub à la vue de l'occupation du site et de son insertion au sein du tissu bâti	Ub	Zone d'extension du centre-village, à dominante d'habitat
Ulri	Micro zone d'activités – rue de la Vézone soumise aux risques d'inondation	Maintien de la zone	Ui	Zone à vocation artisanale de taille et de capacité limitée
UI	Micro zone d'activités – secteur La Bourgeat	Reclassement en zone Ub à la vue de l'occupation du site et de son insertion au sein du tissu bâti	Ub	Zone d'extension du centre-village, à dominante d'habitat
UI	Zone d'activités – secteur Petit Cray	Maintien de la zone	Ui	Zone à vocation artisanale de taille et de capacité limitée
Ui	Zones d'activités « du Rocher »	Extension du périmètre aux secteurs bâtis	Ui	Zone d'activités « du Rocher »
UI	Zone d'activités « La Craz » – secteur Petite Merlière	Maintien de la zone	Ui	Zone d'activités « La Craz »
Ulri	Zone d'activités « La Craz », soumise aux risques d'inondation	Intégration des zones à la zone Ui		

Les zones à urbaniser à vocation économique

NAi	Zone d'activités future « La Craz », ouverte à l'urbanisation	Intégration des zones à la zone Ui	Ui	Zone d'activités « La Craz »
NAi	Zone d'activités « du Rocher »	Modification du périmètre Extension du périmètre	Aui	Zone d'activités de rayonnement intercommunale « du Rocher »
		Modification du périmètre Reclassement des secteurs bâti	Ui	Zone d'activités « du Rocher »

La zone agricole

NC	Zone agricole	Extension de la zone A à toutes les parcelles cultivées et renforcement de son inconstructibilité à usage autre qu'agricole	A	Zone agricole inconstructible
			Ah	Zone agricole habitée
			Ap	Zone agricole d'intérêt paysagé
			Aco	Zone agricole de corridor
			N	Zone naturelle
			Nco	Zone naturelle de corridor
			Ns	Zone naturelle sensible

NCj	Zone d'activité horticole	La spécificité du zonage n'est plus nécessaire	A	Zone agricole
NCa	Zone réservée aux carrières	Mise en place d'une trame spécifique sur la carrière au Logis Neuf Suppression de la zone Chez Janin en fin d'activité	A	Zone agricole
NCi	Zone de reconversion de bâti agricole à des fins artisanales ou industrielles	Suppression de la zone	Ah	Zone agricole habitée

La zone naturelle

ND	Zone naturelle	Définition de sous-secteurs en fonction de l'utilisation du sol	N	Zone naturelle
			A	Zone agricole
			Nh	Zone naturelle habitée
			Ns	Zone naturelle sensible
			NL	Zone de loisir
			Nco	Zone naturelle de corridor
NDp	Zone de protection de captage	Conservation	Np	Zone de protection de captage
			Npco	Zone de protection de captage et de corridor

5. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE

5.1. DISPOSITIONS DU REGLEMENT

5.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée générale du règlement et les différentes législations qui s'imposent sur le territoire.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les dispositions définies dans le POS sont globalement maintenues mais actualisées pour correspondre aux nouveaux textes de loi et prendre en compte les différentes réformes.

Une redéfinition des grandes catégories de zones au vu du Code de l'Urbanisme a été introduite en article 2.

Une mise à jour des législations en vigueur relatives à l'occupation des sols a été réalisée en article 3 ainsi qu'une énumération des autres prescriptions et périmètres en article 4.

Des précisions sont apportées à l'article 5 (dispositions communes à toutes les zones) concernant la réglementation des accès, le stationnement des caravanes et les règles de réciprocités liées aux bâtiments agricoles.

Un article 6 concernant la prise en compte des risques naturels, un article 7 concernant la prise en compte des risques technologiques ont été introduits, afin d'informer les futurs pétitionnaires sur les mesures à prendre dans les zones de risques.

Un article 8 a été introduit pour rappeler toutes les prescriptions qui seront demandées par le service assainissement lors des autorisations d'urbanisme.

5.1.2. ARTICLES 1 ET 2 : L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS

Articles capitaux pour la maîtrise de l'utilisation du sol, ils définissent les interdictions d'occupation et d'utilisation du sol et imposent les conditions à mettre en œuvre pour certains usages : tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est par défaut autorisé.

Seules 9 catégories de constructions peuvent être réglementées, en fonction de leur vocation à :

- L'habitat
- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce
- L'artisanat
- L'industrie
- L'exploitation agricole ou forestière
- La fonction d'entrepôt
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les installations peuvent également être réglementées selon les zones, en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et des risques qu'elles engendrent : dépôts à l'air libre, affouillements et exhaussements, établissements classés, carrières et décharges, caravanes isolées, terrains de camping, habitations légères de loisirs, antennes relais et installations classées pour la protection de l'environnement.

La formulation de ces articles relève de choix visant :

- à la **mixité des fonctions** dans les zones urbaines, conformément aux enjeux de la loi SRU : activités artisanales non nuisantes autorisées en milieu urbain.

Il faut toutefois noter que les habitations en zone d'activités économiques sont désormais strictement interdites afin de limiter toutes nuisances pour les habitants et les demandes de services pouvant émaner des habitants en zone d'activités tel que le ramassage scolaire.... Les loges de gardien sont admises mais ne relèvent pas de la catégorie « habitation » au sens du code de l'urbanisme, il s'agit de locaux d'activités pouvant être assimilés à des bureaux.

- à la **mixité de l'habitat** ;

- au **développement et au recentrage des commerces et des services dans le centre-village** : activités de commerces autorisées uniquement en zone centrale dans la zone Ua. Un linéaire de préservation des rez-de-chaussée commerciaux a été mis en place en zone Ua. Le commerce est également autorisé en zone Ub et Uda (La Rosière) car des commerces existent déjà dans ces secteurs. Les constructions à usage de commerce sont autorisées dans la zone du Rocher si et seulement elles existent déjà (extension autorisée jusqu'à 200m² de surface de plancher) ou si elles concernent la vente de la production de l'activité installée et dans la limite de 200m² de surface de plancher. La zone à urbaniser AUa peut accueillir des commerces à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que leur superficie soit inférieure à 600m² de surface de plancher. L'objectif général est bien de recentrer le commerce sur le village et éviter la concurrence des zones d'activités.

- à la **préservation des milieux agro-naturels** par un zonage et règlement adaptés.

	Habitat	Bureaux	Commerce	Artisanat	Hôtellerie	Industrie	Entrepôt	Équipement	Exploitation agricole ou forestière
Ua	√	√	c	c	√	x	x	√	x
Ub	√	√	c	c	√	x	x	√	x
Uc	√	√	x	c	√	x	x	√	x
Ud	√	√	c	c	√	x	c	√	x
Ue	√	√	x	c	√	x	x	√	x
Ui	x	√	x	√	x	√	√	√	x
Uia	x	√	c	√	x	√	√	√	x
AUa	√	√	c	c	√	x	x	√	x
AUb	√	√	x	c	x	x	x	√	x
AUi	x	√	x	√	x	√	√	c	x
2AU	√	√	x	√	x	x	x	√	x
2AUe	x	√	x	x	√	x	x	√	x
A	c	x	x	x	x	x	x	c	√
N	c	x	x	x	x	x	x	c	√

(√ = autorisé ; x = interdit ; c = autorisé sous conditions)

Dans certains secteurs de la commune, des **prescriptions particulières** en terme de mixité sociale, de renouvellement urbain, de préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager et de programme d'aménagement ont été définies, en réponse aux enjeux établis par le PADD.

Le secteur Ubb devra faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain. Toutefois, le site « Les Forges » a été recensé à travers un diagnostic complet de la qualité des sols réalisé par l'entreprise Tauw comme étant un site pollué. Il devra donc faire l'objet d'une dépollution des sols préalablement à toute autorisation de construire au titre de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

5.1.3. **ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES**

Cet article permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès et de desserte des terrains. Son contenu est similaire à celui du POS, même si l'écriture est simplifiée : elle vise à assurer l'accès à l'ensemble des constructions par les services d'incendie et de secours, à garantir le bon calibrage de la voie en fonction de l'importance de l'opération desservie et à sécuriser les accès.

Le règlement du PLU inscrit une règle supplémentaire ayant pour objectif la **mutualisation des accès sur voie en cas de division de propriété** au vu des dysfonctionnements générés par la multiplication des accès pour des propriétés contigües : forte consommation d'espace, importante imperméabilisation des sols, multiplication des espaces de services (boîtes aux lettres, poubelles,...),...

La parcelle nouvellement construite doit donc obligatoirement être desservie par un accès commun à la parcelle initiale, que celui-ci soit maintenu à son emplacement ou déplacé pour des raisons techniques ou urbanistiques.

Les dispositifs de fermeture sur la voie (portails, porte de garage) sont règlementés afin de limiter le stationnement sur voie publique ou trottoir.

Sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, le règlement renvoie aux principes de celles-ci.

5.1.4. **ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cet article indique les modalités de raccordement aux réseaux publics de toutes les constructions : adduction en eau potable, assainissement collectif, eaux pluviales,...

Si les règles de raccordement au réseau d'adduction en eau potable sont conservées, les autres sont modifiées, pour s'inscrire dans le nouveau cadre législatif et pour répondre aux enjeux du développement durable.

Même si les zones sont intégralement desservies par le réseau d'eaux usées, toutes les zones bénéficient d'un **règlement mixte en matière d'assainissement** : les constructions ont l'obligation d'être raccordées au réseau public d'assainissement dans la mesure où elles sont desservies ; dans le cas contraire, ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé dans les conditions fixées par le zonage d'assainissement annexé au PLU.

Le zonage pluvial annexé au PLU impose le **principe de l'infiltration des eaux pluviales** et prévoit la mise en place de **dispositifs de rétention des eaux pluviales** si besoin pour toute nouvelle construction ou tout projet qui crée une nouvelle surface imperméabilisée, de sorte que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré sur le terrain avant son aménagement.

5.1.5. ARTICLE 5 : SUPERFICIES MINIMALES DE TERRAIN

L'article 5 du règlement peut fixer une taille minimale de terrain pour qu'il soit constructible, mais uniquement lorsque cette règle est justifiée, selon l'article L.123-1-5.12° du Code de l'Urbanisme, par :

- Des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Des objectifs de préservation de l'urbanisation traditionnelle
- Des objectifs de préservation de l'intérêt paysager de la zone concertée

Pour toutes les constructions raccordées au système d'assainissement collectif, aucune **taille minimale de terrain** n'est établie, en lien avec les objectifs de modération de la consommation d'espace de la loi Grenelle 2.

5.1.6. ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Il s'agit d'un article obligatoire, permettant de définir le retrait minimum nécessaire à respecter entre les constructions et les voies publiques.

Selon les secteurs, le règlement ne prévoit pas les mêmes types d'implantation afin de respecter les formes urbaines existantes et de promouvoir des formes urbaines plus denses et diversifiées (implantation à l'alignement des voies ou retrait par rapport aux voies). L'article 6 influe sur la structure du tissu urbain et permet de conforter le paysage urbain existant.

La notion **d'intégration « en harmonie » avec son environnement** de la construction est ajoutée, afin que des implantations particulières puissent être autorisées lorsque le contexte environnant le justifie.

Les **règles de retrait** des constructions par rapport à la RD 502 sont précisées : la construction devra être implantée en retrait de 20 m minimum par rapport à l'axe de la voie. Le règlement de la zone Ud impose un recul de 20 mètres par rapport à la RD 538. L'objectif de ces règles de retrait est de limiter toutes nuisances et de maintenir une zone de dégagement.

La RD502 et la RD75c étant soumises aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande (...) de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. (...) L'interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

5.1.7. ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Comme l'article 6, il s'agit d'un article à renseigner obligatoirement.

Globalement, les règles d'implantation permettent une implantation soit en limite séparative, soit un recul minimum des constructions en fonction de la hauteur des bâtiments.

L'article 7 en complément de l'article 6, permet de déterminer la morphologie urbaine. L'implantation en limite séparative permet d'aérer le tissu urbain et sur le long terme de densifier les secteurs urbanisés. Un recul d'implantation permet de ne pas implanter les constructions trop proches les unes des autres.

Dans les zones urbaines, l'implantation des constructions doit se réaliser :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3 m.

Dans la zone correspondant à des secteurs à vocation économique (Ui), l'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 5 m. La zone Uia permet une implantation des constructions sur une des limites séparatives pour favoriser l'économie d'espace dans les zones d'activités.

5.1.8. ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le POS imposait le respect d'une distance d'au moins 4 m entre deux bâtiments non contigus sur un terrain, afin essentiellement de garantir un bon niveau d'éclairage des constructions.

Le PLU ne régleme pas cet article, afin de permettre à tout un chacun d'optimiser l'implantation des bâtiments sur sa parcelle en fonction des caractéristiques du site.

5.1.9. ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions détermine la surface maximale constructible sur un terrain.

Le POS ne le réglementait pas directement : il renvoyait à l'application des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du règlement.

Le PLU ne renseigne pas non plus cet article, sauf pour les zones particulières :

- les zones d'activités économiques (Ui) afin d'offrir des marges de manœuvre pour optimiser le foncier tout en limitant une imperméabilisation des sols à outrance sur ces secteurs (CES de 70%).
- la zone Uea « Chez Meunier » : ici l'objectif est de ne pas accroître la problématique de ruissellement sur versant récurrente sur ce secteur et difficile à traiter par la collectivité. Or, l'imperméabilisation des sols favorise les ruissellements. C'est pourquoi un CES faible a été défini : 0,15.
- dans les zones Ah et Nh, il est également défini un CES de 50% afin de garantir la constructibilité des zones. Le CES semble important mais le zonage est souvent définis au plus près des constructions ce qui réduit les possibilités de densification.

5.1.10. ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La réglementation des hauteurs de construction permet d'assurer la densification des secteurs centraux ainsi que la cohérence entre les formes urbaines d'un même secteur.

Les hauteurs définies dans le règlement du POS sont réétudiées dans le PLU afin de favoriser une harmonie sur le territoire tout en renforçant les secteurs centraux. La définition de la hauteur est établie vis à vis de densité des secteurs.

Dans le centre village et dans son prolongement (la zone AUa « Rives du Jardin »), le PLU augmente les hauteurs possibles (jusqu'en R+3) en cohérence avec le projet de renforcement du centre et les lois SRU et ENE.

Afin d'assurer une transition harmonieuse et progressive entre les hauteurs actuelles du village (R+2) et les développements urbains contemporains souhaités, des dispositions règlementaires ont été définies. Le troisième niveau devra être en retrait de 3 mètres (attique) par rapport au niveau inférieur, et devra présenter des façades dans des tonalités proches des toitures existantes. Ces dispositions permettront d'obtenir une densité « ressentie » plus basse que la densité réelle, et une bonne insertion dans le paysage urbain du village.

Dans les zones Ub, Uc, Ud, 9 m à l'égout de toiture est autorisé. Cette valeur a été harmonisée sur l'ensemble du territoire communal.

Dans les zones peu dense Ue, A et N, 7 m à l'égout de toiture est autorisé, afin de ne pas autoriser une hauteur supérieure à R+1 sur ces secteurs d'habitat diffus.

Dans les zones A et N, une précision est apportée vis-à-vis des abris pour animaux parqués (hors exploitation agricole) : afin d'assurer l'intégration de ces installations dans une zone inconstructible, leur hauteur est limitée à 3,5 m. Dans ces mêmes zones, les bâtiments à usage agricole pourront s'édifier à 9 mètres à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit.

5.1.11. ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cet article permet de réglementer une série de critères liés à l'aspect extérieur et à l'aménagement des abords des constructions : formes architecturales, aspects des façades, dimensions des ouvertures, mode de clôture,...

Le PLU tire du POS un bilan médiocre quant à la qualité architecturale des constructions récentes malgré le respect de nombreuses contraintes architecturales et urbanistiques dans les dispositions du règlement. Un bon nombre de constructions peu ou mal intégrées à l'environnement communal ont vu le jour.

Afin de promouvoir un urbanisme de qualité, le règlement du PLU tend à restreindre les règles aux dispositions qui ont un **impact sur l'espace public** : seules les caractéristiques non souhaitables d'une construction (absence d'enduit, dispositif technique, insertion de la construction dans le site,...) et visibles depuis la voie publique sont réglementées.

D'une manière générale, le PLU impose :

- La recherche d'une implantation sur le terrain favorisant son intégration dans l'environnement naturel et bâti
- La réflexion sur l'utilisation de formes architecturales qui répondent à la sobriété des volumes traditionnels, sans fermer la porte à l'innovation architecturale
- La recherche d'optimisation de la consommation énergétique d'un bâtiment
- Le traitement des limites, en soignant les finitions des façades et des clôtures

Par ailleurs, des prescriptions particulières sont imposées par rapport à la **réhabilitation des anciennes fermes** (avant guerre), afin d'assurer la préservation de ce patrimoine rural.

5.1.12. ARTICLE 12 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 12 visent à prévoir le nombre suffisant de places de stationnement pour assurer le bon fonctionnement de la construction à laquelle elles sont liées. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les dispositions du PLU maintiennent peu ou prou les dispositions du POS concernant le stationnement automobiles. Elles prévoient en plus du **stationnement deux roues**.

Dans les zones centrales et les zones à projet : 1,5 places par logement collectif et 2 places par logement individuel.

Pour les zones plus excentrés, 2 places par logement.

Il est rappelé qu'un seuil maximal d'1 place de stationnement pour les logements financés par un prêt aidé ne peut être dépassé.

Des **aires de stationnement pour les deux-roues** doivent être aménagées pour les établissements recevant du public et les constructions à usage d'habitation de plus de 4 logements.

5.1.13. ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET LES PLANTATIONS

L'article 13 du règlement vise à garantir la quantité et la qualité des espaces vides ménagés par l'urbanisation.

La densification des zones d'habitat n'est pas synonyme de promiscuité. Bien au contraire, l'encadrement des zones urbaines permet d'offrir des espaces libres et de détente pour le bien-être des habitants et usagers du territoire.

En zone Ua, sur les aires de stationnement, il est exigé la plantation d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

En zone Ub, au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager afin de préserver des espaces de respiration dans le tissu urbain. Dans la zone Ue, ce pourcentage est augmenté à 50% afin de maintenir le caractère peu dense de ces secteurs.

En zone Ub, pour les opérations de plus de 4 logements, une aire de jeux doit être aménagée dans les espaces libres, en plus des surfaces minimum végétalisées. Cette aire de jeux à destination des enfants doit représenter une surface égale à 10% de la surface de plancher développée. Ces aménagements devront être clôturés (haie basse, grille, simple grillage).

En secteur Ubb, AUa, AUb, l'opération doit prévoir des aires de jeux de proximité pour les enfants en bas âge et/ou adolescents répondant aux besoins des futurs habitants. Ces espaces seront arborés.

La surface de ces espaces sera, au minimum :

- de 125 m² par lot ou logement individuel,
- ou égale à la surface de plancher en logement collectif.

En zone Ui, AUi, les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et en aires de services et de stationnement, seront obligatoirement plantées en arbustes et arbres d'ornement et engazonnées à concurrence d'une surface minimale égale à 10% de la surface de la parcelle.

La zone AUi devra comporter des espaces tampon en limite de la zone Est et Sud.

Pour les zones A et N, des dispositions visant à assurer le traitement des franges avec les espaces urbanisés sont définies (écrans de verdure pour certains bâtiments, haies d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sur certaines limites).

5.1.14. ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

La définition du Coefficient d'Occupation des Sols a été mise à jour au vu des dernières évolutions législatives (introduction de la surface de plancher) et globalement les COS ont été rehaussés dans le centre-village conformément aux objectifs de modération de la consommation d'espace prônés par les lois SRU et ENE, et au projet de la commune.

Afin de favoriser la densité en zone urbaine Ua et Uc, le règlement du PLU n'impose pas de COS. Il en est de même pour la zone à projet AUa, Uba et Ubb.

En zone Ub, dans l'optique de limiter la consommation foncière et de simplifier la règle, le COS est augmenté passant de 0,30 (constructions édifiées en ordre continu) à 0,45 (constructions édifiées en ordre semi continu ou discontinu) au POS à 0,45 au PLU.

En zone Ud, ancien secteur UB du POS avec un COS de 0,30, le PLU a pris en compte cette donnée et maintient un COS de 0,30.

Le COS est maintenu à une faible valeur (0,15) en zone Ue car ces secteurs ne doivent pas faire l'objet d'une densification importante. Il est limité à 0,10 en secteur Uea « Chez meunier » pour éviter toute densification : prise en compte des problématiques de réseaux sur ce site (adduction en potable, défense incendie, voirie) et des ruissellements.

Le COS est fixé à 0,27 en zone AUb dans le but d'imposer une certaine densité sur le secteur.

5.1.15. ARTICLE 15 : DEPASSEMENT DU COS

L'article 15 a été supprimé par la loi SRU.

5.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-8

L'élaboration du PLU constitue un moment privilégié pour mener une réflexion sur la programmation des équipements, la réalisation de travaux d'amélioration de la voirie, la création de nouvelles liaisons piétonnes,...

Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure, liaisons piétonnes,...). Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve.

Par rapport aux dispositions du POS, plusieurs emplacements réservés ont été ajoutés pour permettre la réalisation des projets communaux sur des terrains où la collectivité ne maîtrise pas le foncier tandis que d'autres ont été supprimés car déjà réalisés ou abandonnés.

Au total, le PLU compte 41 emplacements réservés au titre de l'article L123-1-5-8° : « Le règlement peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts »

5.2.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIRIE ET LIAISONS DOUCES

La création de voies nouvelles ou l'amélioration des voies existantes s'inscrit dans l'objectif de sécuriser les déplacements au sein de la commune, de favoriser les déplacements doux et d'améliorer la capacité en stationnements.

Plus précisément, il s'agit de :

- Permettre un bon maillage des nouveaux quartiers « Les Rives du jardin », « Les Matives », « Les Forges » avec leur environnement immédiat et inciter aux déplacements piétonniers. Pour cela, plusieurs emplacements figurent sur le PLU :
 - Création d'un vaste mail piétonnier Est / Ouest au sein de l'opération « Les Rives du jardin » permettant de relier en mode doux l'école et le Parc des Sports au quartier « les Forges » et le Clos du Marais 2 (ER26). L'ER 27 permet les liaisons Nord / Sud, de la rue de la Petite Perrière à la Place de la Paix. Des stationnements publics seront également aménagés sur cet ER. Ils permettront aux automobilistes provenant du Sud de stationner à proximité des commerces et des services sans entrer au cœur du village.
 - Création d'une liaison douce pour connecter le quartier "Chez Balay" vers le nouveau quartier des Matives (ER40) via l'impasse du Bois Balay déjà classée en voie publique.
 - Aménagement d'une voie de desserte de la zone 2AU et extension d'équipements publics.
 - Aménagement d'un cheminement doux du quartier du Michalin vers le centre bourg (ER1). Ce cheminement sera mis en place très progressivement par la collectivité au fur et à mesure des cessions. Il permettra de disposer d'un itinéraire dans le côtier évitant la rue du Dauphiné pour rejoindre le secteur de l'église.
 - Aménagement d'une liaison piétonne le long du ruisseau de la Gargodière (ER 7, 8 et 9) permettant un accès pour l'entretien des berges du cours d'eau, et à terme de finaliser une boucle piétonnière sur le coteau (du quartier des Dames jusqu'à chez Balay).
- Inscrire de nouveaux emplacements réservés au PLU pour permettre une meilleure accessibilité aux équipements publics :
 - L'accès au cimetière depuis la montée de l'Eglise : ER14 pour entretien du cimetière et service funéraire et ER 6 pour accès mode doux et services. L'ER15 a pour objectif l'aménagement de trottoir le long de la montée de l'Eglise.
 - L'accès au cimetière et à son nouveau parking depuis la rue de l'Europe à l'Est de la Mairie (ER 12)
 - La création d'un nouveau parking à proximité du cimetière et de la mairie et extension du cimetière aujourd'hui saturé (ER 13)
 - L'accès au Parc des Sports par le Sud depuis le giratoire du Logis Neuf, évitant la traversée des zones résidentielles – lotissement des Bruyères – qui sont aujourd'hui fortement gênés par cet accès (ER20). Cet emplacement réservé s'accompagne de zones non aedificandi d'environ

- 40 mètres de part et d'autre de la future voie afin de ne pas créer de gêne pour les riverains et d'assurer une large ouverture visuelle sur la Vézonne.
- L'aménagement d'un accès et de stationnement à Donce en direction des équipements publics (ER 25)
- Développer un bon maillage mode doux en créant de nouvelles liaisons douces et en comblant les discontinuités des cheminements existants :
- L'aménagement de la traversée de la commune Est / Ouest de Moidieu à la Tabourette (ER4, ER37, ER 18 et ER19)
 - Le franchissement du ruisseau de la combe du Roux (ER 3)
 - L'aménagement d'une voie douce à proximité de l'opération « Clos du Marais » (ER28)
 - Elargissement du trottoir coté Nord de la rue du Centre (mise aux normes et confort du piéton) pour faciliter et sécuriser l'accès piéton au centre et à ses équipements depuis le quartier « Chez Balay » (ER2)
- Favoriser l'usage des transports en commun :
- Au niveau du giratoire du Logis neuf, les emplacements réservés figurant au POS sont conservés dans l'objectif d'aménager avec Vienn'Agglo et le Conseil Général, gestionnaire de la voirie, de part et d'autre de la RD 502, des installations favorisant l'utilisation des transports en commun : arrêt de car sécurisés de part et d'autre de la RD pour éviter tous franchissements de la voie par les piétons, aire d'attente à proximité des arrêts de bus, aire de co-voiturage... (ER 21, ER 22 et ER 23)
- Conserver les emplacements réservés au POS ou en créer de nouveaux destinés à aménager et mettre en sécurité plusieurs carrefours :
- Le carrefour dit « des Barbiers » entre la RD502 et la VC N°18 (ER5)
 - L'ER 10 pour l'aménagement du carrefour VC n°1/VC accès au Michalin.
 - Aménagement du carrefour RD 41/VC n°19 + sécurisation ramassage scolaire à l'Ouest et à l'Est de la VC n°19 (ER 34 et 35)
- Améliorer les conditions de circulations Nord / Sud :
- Aménagement de l'entrée Sud du village dans le cadre de l'opération Petite Perrière (ER 24)
 - Réalisation d'une déviation de la voie communale « chez Clechet » pour éviter le pincement existant (ER 36)
 - Améliorer la liaison entre la Rosière et le Logis Neuf : ER 29, ER 30, ER 31, ER 32, ER 33, ER 34 secteur Aiguebelle et La Craz.
- Plus généralement, améliorer l'accessibilité de certaines zones :
- Elargissement du chemin des Granges Neuves à chez Roche (ER 38)
 - Aménagement d'un giratoire sur la RD75c de desserte de l'extension de la zone d'activités du Rocher / l'Abbaye (ER 41)

5.2.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS

L'emplacement réservé au POS pour l'extension des équipements sportifs du Parc des Sports à Donce a été agrandi jusqu'au ruisseau de la Combe en direction de la Gabetière, au vu des besoins croissants pour ce type d'équipements et en lien avec l'augmentation attendue de la population estrablinoise (ER 17). En effet, la vie associative est importante sur Estrablin et les équipements publics présents aujourd'hui dans le Parc des Sports se révèlent juste suffisants par rapport au niveau de population actuelle. L'augmentation de la population communale doit s'accompagner d'une mise à niveau des équipements sportifs.

Le PLU maintient l'emplacement réservé au POS sur le secteur Petit Marais pour la réalisation d'un Parc public au bord de la Vézonne et de parkings. Ce parc pourra accueillir des jardins familiaux, de l'agriculture (remise en herbe et entretien de la prairie par des animaux), des sentiers piétonniers... (ER 11).

5.3. LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

5.3.1. LA MIXITE SOCIALE

■ DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (ART. L.123-1-5 16° DU CODE DE L'URBANISME)

Depuis la loi Engagement National pour le Logement de juillet 2006, les communes ont la possibilité d'instituer une servitude qui consiste à fixer dans les zones urbaines et les zones à urbaniser du PLU, une proportion de logements locatifs sociaux à réaliser dans toutes nouvelles opérations de construction dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette règle est depuis la loi Grenelle du 12 juillet 2010 codifiée à l'article L.123-1-5 16 du Code de l'Urbanisme : « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

Toutes les zones centrales de la commune (Ua, Ub, AUa, AUb) sont couvertes par des servitudes de mixité, afin de favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux ou en accession sociale sur la commune.

Pour assurer une meilleure production et répartition de logement à vocation sociale sur la commune, plusieurs outils sont sollicités :

- une servitude de mixité est instaurée dans les zones urbaines Ua conditionnant les opérations de plus de 4 logements à produire 50% de logements locatifs sociaux ou 40% de logements locatifs sociaux et 20% de logement en accession sociale..
- Une servitude de mixité est instaurée sur le Clos du marais 2, de maîtrise foncière communale, en zone Ua conditionnant l'opération à 80% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession sociale
- Une servitude de mixité est instaurée dans les zones urbaines Ub conditionnant les opérations de plus de 4 logements à produire 30% de logements locatifs sociaux ou 25% en locatif social et 10% en accession sociale.
- Une servitude de mixité est instaurée dans les zones à urbaniser (AUa, AUb, 2AU) suivant la répartition suivante : 1/3 de logements locatifs sociaux minimum, 1/3 de logements en accession sociale et 1/3 de logements libres.

L'objectif est de renforcer la présence de logements abordables à proximité des équipements publics, des commerces et des services permettant d'atteindre à terme le seuil de 20% du parc de logement en logement locatif social pour répondre aux exigences de la loi SRU pour les communes de plus de 3500 habitants. Ce pourcentage pourrait dans les années à venir être porté à 25% en vue d'assurer une meilleure production de logements abordables.

Il faut noter par ailleurs que les lois n° 95-74 du 21 janvier 1995 et n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 offrent la possibilité d'un bonus de COS pour des opérations de logements sociaux. Ce bonus peut être mis en place par délibération du Conseil Municipal.

▪ **DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE (ART L. 123-2-b DU CODE DE L'URBANISME)**

L'article L.123-2 b offre la possibilité d'instituer une servitude consistant à réserver dans les zones urbaines ou à urbaniser des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de la mixité sociale.

En cohérence avec les objectifs affichés au PADD de mixité sociale et de répartition des logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire communal, la commune a identifié deux terrains en vue de réaliser deux programmes de 80% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession sociale (Secteur A et secteur B sur le plan de zonage).

Il s'agit de terrains situés aux pourtours de la place de la Paix, et donc très bien localisés par rapport au centre village, aux équipements publics et au transport collectif.

5.3.2. LA ZONE NON AEDIFICANDI

En application de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme, une zone non aedificandi est définie sur le secteur du Logis Neuf – Nord (partie de parcelles 320, 321, 322 et 324).

« Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; »

Cette prescription est instaurée afin de garantir à long terme la non constructibilité des parcelles situées de part et d'autre de l'emplacement réservé destiné à la création d'une voie nouvelle franchissant la Vézonne et desservant les équipements sportifs. Une trouée d'environ 40 mètres de part et d'autres de la voie nouvelle est donc assurée pour limiter les nuisances et conserver la trouée sur la Vézonne.

En effet, l'accès routier actuel au Parc des Sports par le Nord est source de nuisances importantes vis à vis des habitations limitrophes. L'objectif est de supprimer les nuisances au Nord et donc il s'agit de ne pas le recréer au Sud.

5.3.3. LES PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-2-A

Le PLU a délimité un secteur « d'attente de projet d'aménagement global » en application de l'article L. 123-2 a du code de l'urbanisme, où sont interdits, toutes constructions, aménagements et installations pour une durée maximale de 5 ans comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

Cette servitude a été introduite par la loi SRU. Elle autorise le plan local d'urbanisme à instituer, dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, les constructions ou installations dans un périmètre qu'il délimite et

pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Cela permet, pour une durée de cinq ans au maximum, de « bloquer » les constructions si une étude n'est pas suffisamment avancée.

Lorsque le projet urbain sera arrêté, la commune pourra modifier son PLU pour intégrer le projet d'aménagement sous forme d'une orientation d'aménagement et de programmation. La servitude sera alors levée.

Il s'agit en effet d'un secteur particulièrement sensible, situé entre la Vézonne et la rue de la Petite Perrière, et à proximité de la voie nouvelle d'accès au Parc des Sports.

Ce secteur était au POS classé en zone 2NA et faisait partie de la réflexion de l'opération Grande Perrière et du projet de requalification de l'entrée Sud. Aujourd'hui, ce projet avance et le reliquat de zone 2NA n'est pas utile au projet. Le PLU le classe donc en zone Ub.

Le PLU redimensionne également cette zone en l'élargissant au Nord (calage à la limite aux limites des zones inondables) et la réduisant à l'Ouest pour tenir compte du nouvel accès à créer pour le Parc des Sports et en maintenant une trouée inconstructibles importante pour limiter toute densification aux abords de la voie nouvelle.

Il est à noter que la desserte du tènement ne pourra pas s'effectuer par le Sud (voie actuelle aménagée en liaison modes doux), et ne sera possible qu'à partir de la voie projetée (ER 20). La réalisation de cette voie pourrait se faire en 2 phases pour permettre de libérer le foncier avant la réalisation complète de cette infrastructure.

Compte tenu de la réflexion préalable nécessaire avec l'ensemble des partenaires concernés par la création de cette voirie nouvelle, le PLU fixe ce périmètre d'attente de projet permettant les études préalables.

5.3.4. LES PERIMETRES DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-10

Le PLU a délimité plusieurs secteurs de « renouvellement urbain » en application de l'article L. 123-1-5-10° et R. 123-11-f du code de l'urbanisme, où sont interdits, toutes constructions, aménagements et installations réalisés avant la démolition des bâtiments.

Trois secteurs sont concernés : « Les Peupliers », « Les Forges » et « la rue du Dauphiné ». Les secteurs concernés figurent sur le plan de zonage et le règlement littéral impose la démolition avant toute construction.

- Un secteur situé à l'entrée Est du village, le long de la rue du Dauphiné, correspondant à l'opération « Les Forges ».

Ce site a fait l'objet d'une étude spécifique en lien avec EPORA, compte tenu de son occupation passée ayant générée une pollution des sols (notamment le commerce de produits pétroliers d'où la présence de cuves d'hydrocarbures sur le site). Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au PLU. Pour urbaniser ce secteur, une dépollution préalable des sols est impérative. Les périmètres de renouvellement urbain portent sur les bâtiments d'activités et non sur la villa classée également en zone Ubb.

- Un deuxième site à l'entrée Est du Village, le long de la rue du Dauphiné, à proximité des Forges, a été repéré comme site de renouvellement urbain potentiel.

Il s'agit d'un tènement à vocation économique (constitué d'entrepôts métalliques) qui pourrait être reconquis pour de l'habitat vu sa situation à proximité de zones résidentielles. Cette opportunité de reconquête vers de l'habitat a induit un classement en zone Ub au PLU et non Ui comme au POS, assorti d'une servitude de renouvellement urbain afin d'éviter toute transformation des hangars métalliques en logement. Il sera donc nécessaire de tout démolir pour reconstruire, les bâtiments actuels ne présentant aucun intérêt.

- Un secteur en hyper-centre autour de la place de la Paix (secteur les Peupliers / Rives du jardins) permettant de revitaliser le centre village par une opération de renouvellement urbain.

Les principes d'aménagement mis en avant par l'étude « centre village / les Peupliers » en cours d'élaboration permettront de créer une nouvelle offre de logement, d'offrir une nouvelle salle

des associations et de conforter la fonction commerciale des rez-de-chaussée autour de la place de la Paix et de la rue de la Petite Perrière.

5.3.5. UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-7 BIS

En vertu de l'article L 123-1-5 7° bis du code de l'Urbanisme, la commune peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le diagnostic a bien identifié l'importance de ces commerces de proximité dans le fonctionnement du territoire et dans la vie quotidienne des habitants actuels et futurs (lieu d'approvisionnement évitant les déplacements motorisés, lieu de rencontre, emplois locaux...). C'est la raison pour laquelle, la commune a décidé d'identifier ce linéaire commercial et de limiter les mutations possibles des rez-de-chaussée sur ces secteurs en n'autorisant que les constructions destinées aux commerces, aux bureaux, et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.3.6. LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER (ART. L.123-1-5 7° ET L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Le diagnostic du territoire, dans son analyse paysagère, a bien identifié les éléments bâtis, urbains ou paysagers qu'il apparaissait important de protéger ou de mettre en valeur afin de faire connaître et conserver l'identité du territoire.

La commune d'Estrablin a donc souhaité protéger les éléments patrimoniaux les plus caractéristiques de son territoire et notamment l'intégralité de sa trame verte.

Pour cela, le PLU a recours aux protections instituées au titre de l'article L.130-1 et L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) protégés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme correspondent sur la commune aux grands ensembles boisés (souvent déjà inscrits au POS et qui ont été mis à jour) : boisements du coteau, Bois des Brosses,... Suite à l'étude environnementale de nouveaux EBC ont été définis afin de protéger les espaces boisés stratégiques.

Il s'agit d'espaces à conserver et à protéger durablement. Les Espaces Boisés Classés visent à assurer la protection des structures végétales en place, qu'elle soit justifiée pour la préservation de la qualité paysagère et d'éco-systèmes particuliers, le maintien de corridors biologiques et de coupures d'urbanisation ou la protection contre les nuisances. Ce classement « *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* ». Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Concernant les **espaces verts protégés au titre de l'article L 123-1-5 7°** : le Code permet d'« *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Les **éléments naturels** (haies, bosquets, forêts,...) présentant un intérêt particulier pour le paysage, préservation de coupures vertes, « aération » du tissu bâti ou encore maintien de continuités écologiques..., sont protégés par le PLU au titre de cet article.

Plus souples que les périmètres d'Espace Boisé Classé (EBC), les Espaces Verts Protégés (EVP) assurent le maintien et la gestion des éléments naturels patrimoniaux de la commune tout en

permettant le développement de la commune : ils ont donc été institués pour les haies non protégées par un EBC situées dans la zone agricole ou naturelle.

Par ailleurs, des espaces verts protégés à planter ont été défini sur le secteur Prainay afin de reconstituer un corridor écologique (déplacement de la faune entre les deux combes) et aux pourtour de 'l'extension de la ZAE du Rocher pour créer une « fourrure » végétale autour de cette zone d'activité.

Pour les **éléments bâtis**, cet article constitue aujourd'hui le principal dispositif par lequel le PLU assure la protection du patrimoine communal lorsqu'il n'y a pas de protections réglementaires autres, telles que les périmètres institués autour des Monuments Historiques, les AVAP, les sites inscrits,...

Une déclaration préalable est nécessaire pour tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé.

6. LA COHERENCE DU PLU AVEC LES ORIENTATIONS SUPRA COMMUNALES

6.1. LA COHERENCE AVEC LE SCoT DES RIVES DU RHONE

Le PLU s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SCoT notamment sur les points suivants :

▪ LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

La commune est identifiée dans l'armature urbaine du SCoT comme commune appartenant à « l'Agglomération Viennoise », lui permettant de construire en moyenne et **au minimum** 6 nouveaux logements/an/1000 habitants (soit 20 logements/an environ sur la durée du PLU).

Le PLU de la commune d'Estrablin a été dimensionné pour réaliser de l'ordre de 400 à 500 logements sur la période 2012/2025, soit un rythme plus soutenu que le minimum fixé par le SCoT (environ 30 logements par an).

Le PLU permet un développement maîtrisé, recentré sur le village et une gestion des secteurs d'habitat périphériques existants sans extension.

En particulier, les grandes zones NA du POS sur les coteaux du Prainay et du Michalin (8,4 ha), les zones NA en extension urbaine en entrée de ville et enfin les zones NA les plus éloignées du centre village ont été supprimées et restituées aux espaces agro-naturels. La zone 2NA « Grande Perrière » (14ha) est conservée mais est réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Le PLU d'Estrablin permet également une compacité et une densification dans les futurs projets. Le PLU a dressé un bilan des consommations foncières passées et a défini des orientations de réduction de cette consommation. Ces objectifs ont été traduits dans les orientations d'aménagement et de programmation portant sur les deux secteurs d'extension à développer (9,9 ha) et un secteur en renouvellement urbain.

Les prescriptions du SCoT en terme de logements sont respectées :

- Renforcement du centre-bourg ; pas d'extension des hameaux (construction uniquement en « dents creuses »)
- Densité moyenne de 30 à 40 logements/ha dans les secteurs couverts par les orientations d'aménagement et de programmation (« Les Rives du jardin» et « Les Matives »), avec des prescriptions en terme de formes urbaines et d'organisation du bâti permettant la libération d'espaces verts et d'équipements d'intérêt collectif
- Importante mixité dans les formes d'habitat dans les secteurs stratégiques de développement en centre-village : au total, environ 6% de logements individuels, 60% de logements intermédiaires. Sur l'ensemble de la commune, la production de logements individuels purs ne devrait pas dépasser 14% de la production totale de logements.
- Développement du parc de logements locatifs abordables, via l'instauration de servitudes de mixité dans toutes les opérations de comprenant 4 logements ou plus à hauteur de 50% dans la zone Ua (ou 40% en locatif social et 20% en accession sociale), à hauteur de 80% en locatif social et 20% en accession sociale sur le secteur « Le Clos du Marais 2 » et à hauteur de 30% en zone Ub (ou 25% en locatif social et 10% en accession sociale). Au moins 154 logements sociaux sont prévus dans les secteurs d'urbanisation future de la commune, soit davantage que le seuil de 20% imposé par le SCoT. Les logements construits au-delà des 20% pourront faire l'objet du « bonus bonnes pratiques » et ainsi ne pas être comptabilisés.
- Promotion d'un urbanisme respectueux de l'environnement.

▪ **LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : ACTIVITES/EMPLOIS/COMMERCES**

Le PLU d'Estrablin prend en compte les zones d'activités existantes sur le territoire (la Craz, le Rocher et les micro-zones) mais ne crée pas de nouvelles zones. Le PLU privilégie une mixité des fonctions dans le tissu urbain lorsque cela est possible, en compatibilité avec les prescriptions du SCoT. L'extension de la zone du Rocher inscrite au SCOT a été traduite dans le PLU ; elle fait l'objet d'une orientation d'amalgamation et de programmation issue de l'étude pré opérationnelle menée par Vienn'Agglo.

Concernant les commerces, la commune est classée en pôle relais par le SCoT : «*Les pôles relais sont structurés à travers une complémentarité entre une moyenne surface alimentaire (moins de 1 000 m² de vente), des commerces de bouche diversifiés, ainsi que des commerces et services de proximité (réponse aux achats fréquents et quotidiens). Ils ne peuvent donc pas en principe accueillir de grandes et moyennes surfaces non alimentaires. Les activités sont implantées de préférence à proximité (moins de 500 m) des centralités urbaines, villageoises ou de quartiers (en agglomérations), en favorisant des conditions satisfaisantes d'accès et de stationnement...* ». Le PLU interdit les commerces sur l'ensemble du territoire excepté dans le centre-village, et sur la zone d'activité existante « du Rocher » mais de taille limitée en lien avec le projet de renforcement d'un centre-village dynamique.

▪ **LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS :**

La préservation du paysage constitue un axe fort du PLU notamment les paysages des coteaux exposés aux vues lointaines. Les caractères naturels et agricoles de ces paysages sont préservés par la mise en place d'une zone naturelle et d'une zone Ap (zone agricole avec une constructibilité très limitée).

Plus précisément, les espaces naturels des coteaux (classés au Nord en « cœur vert des balmes viennoises ») et des cours d'eau identifiés dans le SCoT (« espace naturel préservé ») sont préservés durablement au PLU par la mise en place d'une zone naturelle ou agricole autorisant uniquement la gestion des constructions existantes sans nouvelle construction.

▪ **LA PRESERVATION DES CORRIDORS ECOLOGIQUES**

La commune est traversée par plusieurs axes de déplacement de la faune. La fonctionnalité des espaces naturels et agricoles doit être maintenue le long de ces axes de déplacement, dont certains peuvent être restaurés. Les milieux d'intérêt écologique fort ont été identifiés à l'échelle communale et font l'objet d'une protection au titre de la zone naturelle ou agricole de corridor (Aco ou Nco). Par ailleurs, toutes les haies ont été protégées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ou titre de l'article L 130-1.

Le corridor écologique de la Vézone et de la Gère identifiés par le SCoT ont été traduits dans le PLU par une zone Nco et Aco inconstructible.

▪ **LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES**

La plaine d'Estrablin est classée « secteur à prédominance d'espaces agricoles stratégiques » par le SCoT. Le PLU préserve les espaces agricoles, en limitant l'extension du mitage, et en préservant les territoires de production vis-à-vis des développements urbains (suppression des zones NA).

Un zonage A concerne l'ensemble des territoires d'intérêt agronomique majeur. Le PLU classe notamment toute la plaine en zone agricole. Toute urbanisation nouvelle, en dehors des zones déjà construites et des secteurs enclavés dans le tissu urbain est proscrite (seule la gestion du bâti existant est possible).

En cohérence avec le SCOT, seule l'extension de la zone d'activités du Rocher impacte les terres agricoles.

6.2. LA COHERENCE AVEC LE PLH DE VIENN'AGGLO

Le PLU a cherché à mettre en œuvre les orientations du nouveau PLH (approuvé par délibération en date du 26 septembre 2012) en matière de diversification résidentielle et de mixité sociale et générationnelle et de rendre abordable l'accès au logement. Il programme notamment la réalisation de 144 à 158 logements locatifs sociaux et 110 logements en accession sociale dans les zones urbaines (zone Ua et Ub) et dans les zones à urbaniser.

Il utilise pour cela les outils mis à sa disposition : orientations d'aménagement et de programmation et les articles L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme sur les servitudes de mixité et L.123-2b sur les emplacements réservés pour mixité.

Mais il cherche aussi à aller plus loin dans la définition de la qualité résidentielle à mettre en œuvre dans les nouveaux programmes (toutes les zones AU) en incitant fortement à une économie d'espace, à une qualité urbaine, en imposant des espaces privatifs extérieurs et des espaces extérieurs collectifs aménagés.

6.3. LA COHERENCE AVEC LE PDU DE VIENN'AGGLO

Le PLU d'Estrablin oriente son développement futur dans l'enveloppe urbaine existante à partir des secteurs desservis par les réseaux de transport en commun ou facilement accessibles.

Le PLU prévoit pour l'ensemble des zones AU d'habitat, une intégration dans le fonctionnement urbain favorable aux modes doux (définition des principes de maillage par les orientations d'aménagement et de programmation et dans les emplacements réservés).

6.4. LA COHERENCE AVEC LE SDAGE ET LE CONTRAT DE RIVIERE

Ce document prévoit la gestion de la ressource en eau, la préservation de la qualité des eaux souterraines et superficielles, la préservation des zones humides et de leur fonctionnement, ainsi que la gestion des risques.

Le PLU intègre ces orientations de la façon suivante :

- **La préservation de la qualité des eaux et la limitation des rejets** : le PLU intègre l'objectif de non dégradation des eaux en limitant fortement d'urbanisation dans les quelques secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif. Le PLU prends en compte les périmètres de protection de captage des eaux potables du puits de Vézone et de la galerie Gère.
- **La préservation des milieux aquatiques** : outre les cours d'eau (Vezonne, la Gère et la Suze) des zones humides ont été identifiées sur la commune ; elles sont repérées par une trame spécifique. Les ripisylves sont préservées par un zonage spécifique de Nco.
- **La gestion des risques naturels** : le PLU intègre les prescriptions réglementaires accompagnant le Plan de prévention des risques naturel approuvé par arrêté préfectoral du 13 février 2006. Les secteurs inconstructibles ou accompagnés de prescriptions particulières sont identifiés sur le plan de zonage.

La gestion du ruissellement est aussi prise en compte par le PLU qui impose pour tous les secteurs de construction à venir, une gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération au plus près du cycle de l'eau (des ouvrages de stockage ou d'infiltration sont imposés).

6.5. LA COHERENCE AVEC LE SCHEMA GENERAL D'ASSAINISSEMENT

Le PLU s'inscrit dans les orientations du zonage d'assainissement de la commune tant au niveau des eaux usées que des eaux pluviales.

Il est prévu par rapport à la situation actuelle d'étendre les réseaux d'assainissement sur le secteur du petit Cray, Le petit Ruinais, Le Viannay, Aiguebelle, Montplaisir. Les zones destinées à être développées dans le cadre du PLU sont implantées dans ou à proximité de secteurs déjà desservis par le réseau d'assainissement des eaux usées.

CHAPITRE 2 :

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



1. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie du rapport de présentation du PLU évalue conformément à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme « les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur et précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1. ». Il ne s'agit pas d'une évaluation d'incidence au titre de la directive 2001/42/CE dite directive EIPPE et du décret 2005-608 du 27/05/05 à laquelle la commune d'Estrablin n'est pas soumise (territoire couvert par un SCOT approuvé ; zones d'urbanisation prévues en zone agricole ou naturelle sont largement inférieures à 200 ha ; absence de zone Natura 2000 sur le territoire communal ou à proximité).

La présente évaluation, réalisée en collaboration avec le Bureau d'études en environnement Evinerude⁴, a pour objectif de déterminer plus précisément quels sont les impacts positifs et négatifs prévisibles des orientations du PLU sur les ressources naturelles, les nuisances et les risques, le paysage et plus globalement la qualité de vie.

Cette analyse précise également les précautions ou les mesures particulières prises par le PLU pour limiter les impacts de certaines des orientations du projet sur l'environnement et définit les indicateurs de suivi pour l'évaluation périodique des PLU.

1.1. LES INCIDENCES SUR LE CADRE PHYSIQUE

1.1.1. LE CLIMAT ET LA QUALITE DE L'AIR

Les facteurs susceptibles de générer des changements climatiques sont principalement liés à l'émission de gaz à effet de serre. Le référentiel 2011 – Offre nouvelle en QEB dans le logement social en Région Rhône-Alpes – Région Rhône Alpes et ADEME, indique que la priorité doit être accordée à la cible « énergie » :

« Le changement climatique consécutif à l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre dues à la consommation d'hydrocarbures, qui se traduit concrètement par une élévation de la température moyenne à la surface de la Terre qui pourrait atteindre entre 1,1 et 6,4°C à l'horizon 2100 (rapport 2007 du GIEC). Ses effets vont, selon toute probabilité, conduire avant la fin du siècle à un bouleversement qui ne résume pas à un simple ajustement vestimentaire, mais à un véritable changement d'ère. »

La mise en œuvre du PLU d'Estrablin entraînera bien évidemment des changements dans les quantités de Gaz à Effet de Serre (GES) rejetées mais elles ne seront pas significatives et n'auront pas d'effets directs sur le climat. En effet, le PLU prévoit au total et au maximum à échéance 2025, environ 400 logements supplémentaires (qui devront présenter des consommations énergétiques basses voire positives respectant la réglementation thermique en vigueur) soit une population d'environ 800 habitants supplémentaires. Cette hausse au terme du PLU entraînera une augmentation des véhicules personnels sur la commune, ce qui aura une incidence sur la qualité de l'air de la commune.

Cependant, le PLU est soucieux de contribuer à limiter l'ampleur du changement climatique en réduisant les émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre via les questions des transports (limitation des déplacements motorisés) et des constructions (compacité bâtie contribuant à réduire les déperditions énergétiques des futures constructions, utilisation des

⁴ Rapport d'étude – Elaboration du PLU d'Estrablin – Etat initial de l'environnement – PADD – Proposition de zonage et règlement – Aout 2012

ressources renouvelables...). Il anticipe la prise en compte du plan climat-énergie territorial en cours d'élaboration et devant être approuvé pour le 31 décembre 2012 par Vienn'Agglo. Il définit les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin de lutter efficacement contre le réchauffement climatique et de s'y adapter (art. L. 229-26 du Code de l'Environnement).

Pour cela, la commune a fait différents choix :

- Choix d'un urbanisme centré autour du village, pour limiter les distances à parcourir au sein de la commune pour les déplacements du quotidien (école, petites courses, services, équipements de proximité...) et pour inciter l'utilisation des lignes de transport en commun desservant le village.

Le PLU freine les développements prévus par le POS dans les secteurs éloignés du centre bourg (La Rosière, Chez Meunier,...) et renforce la densité dans les opérations programmées dans le centre village (Les Rives du jardin, les Matives, Les Forges).

- Choix de promouvoir une mixité fonctionnelle dans le village : commerces / services / équipements en centre-village, qui évite des déplacements pour répondre aux besoins de premières nécessités. L'opération des Rives du Jardin et la réflexion en cours sur « les Peupliers » ont pour objectif d'apporter au centre village un complément d'équipements, de services et d'espaces publics. Le PLU met aussi en place les outils permettant de contrôler le devenir des rez de chaussée commerciaux en vue de les pérenniser.

- Choix d'une réflexion systématique sur les modes doux dans toutes les opérations nouvelles. En vue d'inciter fortement les déplacements doux, le PLU prévoit un réseau de voies piétonnes connectant les nouveaux quartiers au centre et aux équipements. Par ailleurs, au sein de la zone d'activités du Rocher l'objectif est de favoriser les déplacements piétons internes à la zone. A ce titre, le PLU impose l'aménagement de piste cyclable et de chemin piéton.

Le PLU favorise également le développement des modes doux par la question du stationnement des deux roues. Ainsi, pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, et pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

- Choix d'un urbanisme durable : Incitation à une meilleure performance énergétique des constructions (les logements sont de gros consommateurs d'énergie), compacité des formes urbaines, implantations tirant parti de l'énergie solaire, possibilité de recours aux énergies renouvelables, plus de nature et de verdure dans les opérations pour lutter contre les effets de chaleur urbaine...

1.1.2. LA TOPOGRAPHIE

La mise en œuvre des dispositions du PLU limite les effets sur la topographie du territoire communal en imposant dans le règlement aux constructions de s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Une vigilance particulière a été portée sur les secteurs de coteau. L'urbanisation future reste limitée au secteur des Matives ; la réflexion approfondie menée sur ce secteur (traduite en orientation d'aménagement et de programmation) respecte la topographie prononcée des lieux et l'utilise dans sa gestion des eaux pluviales.

1.2. LES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

1.2.1. LES RESSOURCES DES SOLS ET SOUS-SOLS

Le PLU n'inscrit pas au plan de zonage de nouvelles zones sur la commune, susceptibles de modifier les ressources des sols ou des sous-sols du territoire ou d'avoir une incidence sur la géologie et la structure générale des sols et sous-sols.

La mise en œuvre du PLU favorise la remise en état d'un ancien site de carrière.

Le secteur du POS dédié à la carrière à proximité de Chez Janin au Sud du territoire n'a pas été reconduit dans le PLU. En effet, cette ancienne carrière n'est plus en exploitation (absence d'autorisation administrative) malgré l'utilisation du site constatée pour stocker toutes sortes de matériaux. Dans un objectif de stopper toute activité sur le site et d'une remise en état, un classement en zone agricole a été fixé au PLU.

Une zone Nca correspondant au site de la carrière Romet lieu-dit « logis Neuf Ouest » située entre la zone d'activités de La Craz et le quartier Logis neuf, n'ayant pas fait l'objet d'un arrêté de fin de carrière, a été indiquée par une trame sur le plan de zonage.

1.2.2. LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

▪ CAPTAGE D'EAU POTABLE

Le territoire communal est concerné par deux points de captage d'eau destinée à l'alimentation humaine sur le secteur de Gemens. Des périmètres de protection des captages ont été fixés et sont reportés dans le PLU (servitude d'utilité publique).

Une réflexion est en cours pour étendre les périmètres de protection jusqu'à la route d'Aigubelle pour préserver durablement la qualité de la ressource en eau. Ce projet d'extension du périmètre n'a pas pu être traduit dans le présent PLU faute de validation administrative formelle à la date d'arrêt du PLU. Néanmoins, le PLU, soucieux de ne pas aggraver les problématiques liées à la protection du captage, impose un raccordement obligatoire au réseau d'eaux usées dans tout le secteur qui sera prochainement concerné par l'extension du périmètre.

▪ QUALITE DE L'EAU

La préservation de la qualité de l'eau constitue un enjeu essentiel pour le développement des territoires : les risques de pollution des eaux souterraines sont donc à minimiser au maximum. Ceux-ci peuvent provenir de l'infiltration d'eaux superficielles particulièrement chargées en polluants ou d'accidents technologiques induisant des écoulements et infiltrations de produits pollués.

Le PLU et les prescriptions réglementaires contenues dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune récemment modifié, limitent fortement les risques de pollution, par des obligations de raccordement ou de traitement avant rejet dans le milieu naturel selon la localisation. Les choix d'urbanisme ont également tenu compte de la vulnérabilité de la zone de Gemens par rapport aux risques d'une éventuelle pollution. Les agriculteurs de la plaine d'Estrablin respectent depuis plusieurs années des mesures agro environnementales.

Cependant, il faut noter que la présence d'activités économiques dans le secteur de la Tabourette situées dans le périmètre de captage au Sud de la RD502 et la présence de cette même voie longeant la zone de protection, est susceptible de générer des pollutions pouvant atteindre la ressource en cas d'accident.

C'est pourquoi le PLU est très strict quant aux développements urbains dans ce secteur : pas de renforcement des activités économiques maintenues dans une zone naturelle protégée, obligation de raccordement au réseau d'eaux usées, limitation de l'urbanisation résidentielle sur le secteur de la Tabourette. La zone de la Craz limitrophe au périmètre de protection des captages, est elle aussi maintenue dans son enveloppe actuelle (légèrement réduite) pour tenir compte de la protection de la ressource en eau.

▪ **CONSOMMATION D'EAU POTABLE**

Du fait de l'augmentation de consommateurs potentiels sur les 10 à 15 prochaines années (environ 400 logements attendus soit une population de l'ordre de 800 habitants supplémentaires en 2025), la consommation d'eau potable devrait globalement nécessairement augmenter.

Toutefois, l'augmentation attendue ne devrait pas être proportionnelle aux niveaux de consommations relevés ces dernières décennies : les consommations d'eau des particuliers ont tendance à baisser globalement depuis quelques années, soucieux des économies d'eau potable (comportement individuel, matériel plus performant, récupération des eaux de pluie pour l'arrosage et/ou usages internes,...). Cette tendance devrait logiquement se poursuivre sur les années à venir, renforcée par la mise en œuvre de différents programmes d'amélioration des rendements du réseau d'adduction en eau potable par la commune et son fermier.

Par ailleurs, le PLU ne permet pas de développer l'urbanisation de façon excessive dans les secteurs qui rencontrent des problèmes d'adduction en eau potable parce que les installations sont tout juste suffisantes pour alimenter convenablement les constructions existantes ou les secteurs ne disposant d'aucune borne d'incendie conforme du fait de manque de pression. En effet, l'objectif est de ne pas faire engager à la commune des travaux trop onéreux pour les finances publiques et contraires à l'esprit du PLU (renforcement du village et arrêt de l'étalement urbain).

Pour les autres secteurs et d'un point de vue général sur la commune pour les 10 -15 prochaines années, la ressource en eau est suffisante pour assurer l'alimentation des consommateurs potentiels.

▪ **CAPACITE DE LA STATION D'EPURATION**

Les eaux usées collectées par le réseau collectif d'assainissement sont traitées à la station d'épuration de Reventin-Vaugris, exploitée par SYSTEPUR. Suite au renforcement des exigences environnementales européennes sur la qualité des eaux résiduaires, la station a été mise en demeure en janvier 2012.

Construite en 1995 et améliorée en 2010, la station est concernée par un nouveau projet d'extension visant à doubler les capacités de traitement à l'horizon 2016 pour faire face à l'augmentation du nombre d'abonnés au réseau et à assurer un meilleur traitement des eaux usées. Ce projet est prévu sur 6 ans ; les travaux devraient commencer en 2013 et la nouvelle station d'épuration devrait être opérationnelle à l'horizon 2016.

Le PLU classe en zone agricole protégée le site de l'ancienne station d'épuration située à proximité de la confluence de la Gère et de la Vézone. Le site devra à terme être réaménagé, requalifié et remis en état pour l'agriculture.

▪ **EXTENSION DU RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Dans les zones urbanisées, le PLU prévoit le raccordement obligatoire au réseau d'assainissement lorsqu'il existe ou la réalisation d'un système conforme à la réglementation en vigueur en cas d'absence de réseau collectif. La qualité des rejets en milieu naturel est ainsi assurée. Les études sont récentes et cohérentes avec les choix stratégiques du PLU.

La commune d'Estrablin envisage un programme de travaux visant à étendre le réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au Schéma Directeur d'Assainissement et au zonage d'assainissement approuvé.

▪ **CONFORMITE DES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUELS**

L'assainissement individuel concerne environ 6% des habitations sur la commune. Le taux de non-conformité de ses installations individuelles est particulièrement élevé : il serait d'environ 78%.

Avec la mise en place du SPANC à l'échelle de Vienn'Agglo et plus précisément de l'opération de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif jugées défavorables et présentant un risque environnemental et/ou sanitaire en 2011, le niveau de conformité des installations devrait augmenter dans les années à venir.

L'opération sera lancée sur la commune d'Estrablin au cours de l'année 2012 et vise à permettre aux usagers, sous condition d'éligibilité, d'obtenir une aide financière de l'Agence de l'Eau Méditerranée et Corse pour réhabiliter leur installation d'assainissement non collectif. Basée sur le volontariat des usagers dans un premier temps, il devrait imposer à terme la mise aux normes de l'ensemble des dispositifs.

▪ **GESTION DES EAUX USEES NON DOMESTIQUES**

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 l'article L.1331-1 du Code de la Santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

La commune d'Estrablin dispose de deux zones à vocation économique susceptibles d'accueillir des activités industrielles ou artisanales potentiellement « polluantes ».

La proximité de la zone de « La Craz » avec la zone humide de la Vézone et de la Gère peut être une source de dégradation des milieux (remblais, pollution des sols, infiltration,...). Afin de limiter tous impacts sur le milieu, le PLU maintient cette zone dans ses limites actuelles ; la zone Ui est légèrement au Sud d'une parcelle faisant partie de l'Espace Naturel Sensible de la Merlière.

La zone du Rocher, de compétence intercommunale, est étendue de façon significative au Nord ; cette extension fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement (en cours) concluant à ce jour, à la possibilité de raccordement au réseau d'eaux usées. Le règlement du PLU mentionne que « 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 la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre). ».

▪ **GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

Le projet de développement défini dans le PLU par la commune prévoit l'implantation de nouveaux projets sur le territoire (développement des secteurs « Les Matives » et « Les Rives du jardin ») et la construction de nouveaux logements dans les zones agglomérées (« dents creuses »). Cette urbanisation pourrait avoir un impact sur la gestion des eaux pluviales et de ruissellement du fait de la configuration de la commune (alternance de plaines et de balms propices au ruissellement) et d'une augmentation globale des surfaces imperméabilisées (emprises au sol des constructions, voiries nouvelles, stationnements,...).

Le PLU a pris en compte la question de la gestion des eaux pluviales et de ruissellement de deux manières :

- par des choix d'urbanisme en limitant les développements urbains sur les secteurs susceptibles d'engendrer ou d'accroître les phénomènes de ruissellement d'ore et déjà connus sur le territoire (sur le coteau, maintien des secteurs du Prainay et du Michalin en zone agricole, classement en zone Ue « Chez Meunier » compte tenu des désordres liés au ruissellement sur versant déjà constatés...).
- par des mesures réglementaires : Pour tous les projets d'urbanisation, le règlement du PLU prévoit une gestion obligatoire de l'eau pluviale à la parcelle avec une limitation des débits de pointe, afin de ne pas surcharger le réseau existant : les débits en sortie de terrain ne pourront être supérieurs aux débits avant aménagement. Des bassins d'infiltration paysagers alimentés par des systèmes de noues pourront être aménagés à l'échelle de l'opération des Matives prévues au Nord du centre-village pour faire de la gestion des eaux de pluie un atout environnemental.

▪ **LES FORAGES DES PARTICULIERS**

En plus du PLU, il est intéressant de noter que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 a introduit l'obligation de déclarer en Mairie les ouvrages domestiques existants ou futurs et a conféré aux services de distribution d'eau potable la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvements, les réseaux d'eau intérieurs ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

1.3. LA PRESERVATION DES MILIEUX AGRO - NATURELS ET LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE

1.3.1. LES MILIEUX PROTEGES OU SENSIBLES

Les milieux naturels d'Estrablin présentent une valeur patrimoniale certaine reconnue par leur inscription au sein de dispositifs d'inventaire et/ou de protection particuliers : ZNIEFF de type 1 « Rivière la Gère », ZNIEFF de type 2 « Ensemble fonctionnel formé par la Gère et ses affluents », l'espace naturel sensible de « la Merlière » qui s'étend sur une surface de 18 ha (zone d'observation) et longe en partie la Gère, nombreuses zones humides présentes sur la commune d'Estrablin notamment dans les vallées de la Gère, de la Vézone et celle de la Suze, ...

La richesse écologique de ces milieux est prise en compte par le PLU par un classement en zone N ou A indicée « p » au PLU (zone naturelle ou agricole protégée) accompagné d'un règlement strict (inconstructibilité). Les sites de l'ENS et des pelouses sèches ont été classés en zone N indicée « s » (zone naturelle à forte sensibilité) permettant d'attirer l'attention sur la fragilité de ces sites et le grand intérêt à leur conservation. Les zones humides qui ont fait l'objet d'un inventaire précis sont toutes répertoriées et localisées sur le plan de zonage par une trame « zone humide » permettant leur identification. Elles sont protégées par le règlement restrictif et par des choix d'urbanisme appropriés (déclassement de zones urbaines limitrophes, espace boisé à préserver ou à planter...).

De plus, les secteurs de développement urbain prévus à long terme dans le cadre du POS (zones NA) à proximité de milieux protégés ou sensibles ont été maintenus en zone agricole ou naturelle afin de ne pas porter atteinte à ces milieux. Il s'agit des secteurs suivants : entrée Ouest le long de la RD entre le ruisseau de la Combe et la zone humide ; entrée Est le long de la RD de part et d'autre du ruisseau de la Gargodière.

1.3.2. LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Sur Estrablin, l'état des lieux en matière d'environnement a mis à jour la fragmentation des continuités forestières sur le coteau Nord au dessus du village. Les déplacements de la faune se font donc essentiellement dans le sens Nord-Sud (par les combes) pour atteindre la ripisylve de la Vézonne et très peu dans le sens Est-Ouest où l'urbanisation et les terres agricoles ont fragmenté l'habitat forestier.

C'est pourquoi le PLU classe les ripisylves de toutes les combes en zone naturelle accompagné d'Espaces Boisés Classés.

Par ailleurs les boisements relictuels des coteaux, proches des zones urbanisées méritent une attention particulière car ils sont fragiles, fragmentés et donc sensibles à toute dégradation. En vue de les préserver, certains fragments de boisements au sein de l'urbanisation du coteau (Le Michalin notamment) sont classés en Espace Vert Protégé; outre leur intérêt paysager, ils participent à lutter contre l'érosion des terres et forment une continuité écologique à flanc de coteau. En outre, le classement en zone inconstructible des secteurs du Michalin et du Prainay, permet de ne pas interrompre cette continuité entre le ruisseau de la Combe et le ruisseau de la Gargodière qui aurait été perdue en cas d'urbanisation. Le maillage doit subsister.

En pied de coteau, l'état des lieux montre que les habitats forestiers sont très dégradés. Un seul secteur présentant des boisements encore importants pourrait permettre le franchissement de la zone la plus urbanisée : il s'agit d'une coupure verte à la hauteur de « Chez Guerre » que le PLU préserve de l'urbanisation (classement en zone N) et du déboisement (classement en Espace Boisé Classé). Malgré cela, la faune descendant du coteau se heurte encore à la RD502 difficilement franchissable et marquée par de nombreux écrasements à proximité de l'hôtel de la Gabetière.

Plusieurs continuités hydrauliques le long des trois cours d'eau principaux sont particulièrement notables. Un axe de déplacement de faune longe la Gère d'Est en Ouest. Le PLU les préserve par un classement en zone N. Une attention particulière devra être portée sur l'impact sur le corridor écologique de la traversée de la Vézonne au Sud en direction du Parc des Sports.

1.3.3. LES ESPACES BOISES ET LES HAIES

Le diagnostic a mis en évidence le faible niveau de boisement sur le territoire communal largement dominé par les terres agricoles.

A l'intérieur des unités agricoles, on peut noter la présence de quelques **haies** dont la conservation est très importante ; elles permettent aux espèces animales de faire une halte dans leur traversée et donnent également à certains oiseaux la possibilité d'établir leur nid.

Bien que faiblement représentés, les **boisements des coteaux** forment une continuité de milieux semi-ouverts (alternance de boisements, de pelouses et de cultures) servant de refuges aux espèces animales.

Enfin, les **ripisylves** enjeu de conservation important car elles abritent de nombreuses espèces et permettent à la faune de se déplacer le long des cours d'eau.

Le PLU protège l'ensemble de la trame verte communale (boisements, haies,...), soit au moyen d'Espaces Boisés Classés (EBC), soit d'Espaces Verts Protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (EVP). En effet, l'ensemble de la trame verte mérite d'être protégée compte tenu de sa disparition progressive.

Les EBC inscrits au POS ont été mis à jour et une hiérarchie a été établie entre ces espaces verts pour déterminer le classement approprié.

Le PLU impose également des plantations (en espace vert protégés à planter) sur deux secteurs : le Michalin / Prainay (coteau) pour reconstituer la trame verte et le corridor écologique et aux pourtour de l'extension de la zone d'activités du Rocher.

1.4. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Globalement, le bilan POS / PLU montre une réelle prise en compte des enjeux liés à l'économie de foncier et à la préservation des espaces agro-naturels.

Pour l'habitat :

En effet, d'une part, le PLU maintient en zone naturelle ou agricole plus de 15 ha de terrains qui étaient initialement prévus pour de l'habitat en extension de l'urbanisation sur des terres agro-naturelles (zones NA) : Prainay (environ 7,6 ha), Michalin (environ 3,5 ha), Entrée Est sur la RD (La Gabetière – environ 0,8 ha), Entrée Ouest sur la RD (Les Forges – environ 0,7 ha)), Entrée Sud route de la petite Perrière (Logis Neuf /Perrière – environ 0,8 ha), la Rosière (environ 3 ha).

Le POS prévoyait en développement futur sur 41 ha encore disponibles (zones NA). Le PLU recentre le développement et inscrit environ 15 ha en foncier nu avec les zones AU (environ 7 ha en zones ouvertes à l'urbanisation et environ 8 ha en zones fermées à l'urbanisation).

La consommation foncière qui était d'environ 15 ha en foncier nu entre 2001 et 2011 en extension urbaine sur les espaces ruraux périphériques pour la construction de 140 logements, est d'aujourd'hui estimée à 14,5 ha en foncier nu pour la construction de plus de 400 logements.

D'autre part, le PLU démontre une réelle prise en considération de la question d'une densité plus forte (densification du centre-village), tout en luttant contre une densité « subie » dans certains secteurs lorsqu'elle n'est pas appropriée. Conformément à la loi SRU, l'article 5 du règlement fixant des superficies minimales de terrain est supprimé. Les COS sont en hausse autour du centre-village et maintenus au niveau du POS (voire réduits – zone Uea) pour les secteurs éloignés du village où la densification n'est pas appropriée. Les hauteurs ont également été augmentées en centre village.

Par ailleurs, le PLU recherche une optimisation des espaces déjà construits par la conduite de plusieurs réflexions de renouvellement urbain (les Peupliers, les Forges, rue du Dauphiné).

Le PLU a également comme ambition une meilleure organisation urbaine (donc optimisation foncière) par des orientations d'aménagement et de programmation.

Pour le développement économique :

Pour assurer le développement économique du territoire et de l'agglomération, le PLU a inscrit conformément au Schéma de Développement Economique de Vienn'Agglo traduit dans le SCOT des Rives du Rhône, une extension de 7 ha de la zone du Rocher.

Le POS prévoyait une zone d'extension de 13 ha (classée en zone NAi) au Nord de la zone du Rocher. Le PLU en ajoute 7 ha, et classe environ 20 ha en zone AUi. La zone d'extension de la zone d'activités du Rocher fait l'objet d'un aménagement d'ensemble et d'une réflexion en vue d'optimiser le foncier (parking mutualisés, possibilité de densité...). Compte tenu de la surface aménageable, une étude d'impact sur l'environnement a été engagée et sera mise à l'enquête publique.

1.5. LES NUISANCES ET LES RISQUES

1.5.1. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune d'Estrablin est concernée par divers phénomènes naturels susceptibles d'affecter le territoire communal : crues des rivières, inondations de pied de versant, crues torrentielles, ruissellements de versant, ravinements, glissements de terrain, exposition sismique. Un aléa général de ruissellement sur versant existe sur le territoire communal ; il affecte l'ensemble des versants.

Depuis plusieurs années, ces phénomènes ont été étudiés et répertoriés et depuis le 13 février 2006, la commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques qui s'impose au PLU en tant que servitude d'utilité publique. Il est annexé au PLU.

Le PPR a été retranscrit et tramé sur le document graphique du PLU arrêté afin d'en faciliter la lecture.

De plus, afin d'éviter de nouvelles constructions dans les secteurs exposés ou susceptibles d'accroître les risques notamment les risques de ruissellement, le PLU maintient en zone agricole ou naturelle plusieurs secteurs : le secteur du Prainay (classé en zone NA au POS) et le secteur de Michalin (classé en zone NA au POS). Il classe aussi en zone de constructibilité limitée (zone Ue) ou de gestion du bâti existant sans renforcement de l'urbanisation (zones Ah ou Nh), des secteurs concernés par des aléas. Par exemple, le secteur Ue de la Tabourette le long de la route du Bessay, le secteur le Plan Nord, Chez Meunier...

Il faut aussi noter que les urbanisations prévues (notamment sur les Matives) vont générer, à terme, une artificialisation des sols (et une imperméabilisation) et donc une augmentation du potentiel d'eaux de ruissellement. Le PLU dans ses aspects réglementaires exige une rétention à l'échelle de chaque opération. L'aménageur devra prévoir des aménagements hydrauliques adaptés aux enjeux de chaque opération. Dans cette opération, l'implantation de la voirie a été également étudiée en fonction de la topographie pour éviter le ruissèlement accru sur versant.

Enfin, l'étude du nouveau franchissement de la Vézone permettant un accès au Parc des Sports devra faire l'objet d'une attention particulière sur la question des risques puis qu'il se trouve en grande partie dans la zone inconstructible du PPRI.

1.5.2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune d'Estrablin est concernée par de nombreuses sources de risques technologiques : Il s'agit des canalisations de matière dangereuse, des lignes haute tension et des ICPE.

L'ensemble de ces installations a été pris en compte dans les choix d'aménagement du PLU.

1.5.3. LA PRISE EN COMPTE DE LA POLLUTION DES SOLS

Le site « Les Forges », ancienne exploitation agricole devenue négoce de produits pétroliers est reconnu comme un site ayant fait l'objet, dans le passé, de déversements sans précaution particulière des produits dans les sols. Les sondages et les expertises réalisés sur le site montrent une pollution avérée des sols. Il faut noter que dans le passé, les préoccupations et les contraintes environnementales n'étaient pas celles d'aujourd'hui et que les conséquences des pollutions dans les sols n'étaient alors pas ou peu connues. Aujourd'hui, la remise en état des sites en fin d'activité, ou la conduite des travaux de réhabilitation lors d'un changement d'usage, doit être effectuée.

Au terme de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature. C'est pourquoi, le règlement de la zone concernée impose la dépollution préalable du site avant son urbanisation. En effet, les dispositions d'un PLU classant un terrain pollué en zone constructible sans prévoir de prescriptions particulières, sont entachées d'illégalité dès lors que la commune a connaissance des risques.

1.5.4. LA LUTTE CONTRE LES NUISANCES ET LA POLLUTION ATMOSPHERIQUE (QUALITE DE L'AIR)

Le bruit est souvent cité comme l'une des principales nuisances environnementales. Le bruit généré par les infrastructures de transport constitue souvent la gêne la plus importante en termes de population exposée.

Cette nuisance ressentie comme majeure, a été intégrée dans les nouveaux choix d'aménagement de la commune qui est concernée par plusieurs voies bruyantes : RD 502, RD538, RD75C, RD 41 et 41b.

Le PLU a limité tous développements urbains le long de ces axes et a imposé des reculs.

Le PLU a aussi pour ambition de limiter l'usage de la voiture notamment pour les déplacements de proximité. C'est pourquoi plusieurs emplacements réservés pour aménagement de liaisons piétonnes convergeant vers les équipements et les commerces/services du centre-village ont été définis. Les choix de développement du village à l'intérieur même du tissu urbanisé participent également à promouvoir les déplacements piétonniers en raccourcissant les distances entre les équipements et les lieux d'habitation et en apportant sur place de nouveaux services à la population.

Par ailleurs, les zones d'activités économiques sont aussi sources de nuisances sonores. Cette donnée a été prise en compte dans le cadre du projet de PLU et traduite dans l'orientation d'aménagement : bande de recul végétalisée et paysagée, petits lots à destination tertiaire (moins bruyant) sur les franges de l'opération pour limiter l'impact sur les riverains...

La zone d'activité de la Craze demeure dans ses limites actuelles.

1.5.5. LA SECURITE ROUTIERE

Cet aspect a fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre du projet de PLU. En effet, la commune est traversée par plusieurs axes pouvant potentiellement représenter des dangers.

Sur les routes départementales ou les voies fortement circulées, le développement de l'urbanisation a été stoppé de façon à ne pas aggraver les zones de dangers potentiels ou existants (multiplication des sorties le long des routes départementales). En outre, l'installation de commerces a été strictement interdite le long de la RD502 (excepté la zone du Rocher) de façon à ne pas engendrer de trafic supplémentaire, ni de manœuvres sur les voies (décélération).

Plusieurs emplacements réservés en vue d'améliorer la visibilité ont été positionnés le long de ces axes.

Un nouvel accès au parc sportif (accès Sud depuis le Logis Neuf avec un nouveau franchissement de la Véronne) a été prévu au PLU pour éviter les nuisances et les zones dangereuses dans la traversée du lotissement.

Par ailleurs, une priorité a été donnée aux modes doux et au transport en commun dans l'objectif de réduire progressivement l'usage de la voiture particulière et aussi de sécuriser les déplacements piétons et cycles sur le territoire. Des emplacements réservés ont été positionnés en vue de créer des continuités de voies douces (de la Tabourette à Le plan Nord sur la route de Moidieu ; Rives du Jardin jusqu'à l'école et au Parc des Sports....)

De plus, sur le secteur du Logis Neuf (nouvelle entrée Sud du village, proximité avec la zone d'équipements de la Grande Perrière), la réflexion est à poursuivre avec le Conseil Général et Vienn'Agglo sur la question des déplacements et de la mobilité. En effet, des espaces insuffisamment aménagés sont actuellement utilisés pour la dépose aux arrêts de bus. Les emplacements réservés figurant au POS ont été maintenus de part et d'autre de cet axe dans l'objectif d'aménagement d'aires de covoiturage, de stationnements bus, de stationnement collectif de cycles... Ces aménagements doivent se situer de part et d'autre de l'axe pour éviter la traversée de la voie par les utilisateurs des transports en commun (scolaires notamment).

1.5.6. LES CHANTIERS

Les projets inscrits dans le PLU engendrent des chantiers importants à l'échelle de la commune : l'aménagement des opérations « Les Rives du Jardin » et « Les Matives », la requalification des espaces publics du centre-village, ...

Leur réalisation doit s'étaler dans le temps et devrait permettre de réguler les effets des chantiers et le financement des travaux. Toutefois, les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables. Une attention particulière sera cependant portée à la minimisation des nuisances en veillant à :

- Limiter les perturbations dans les réseaux divers
- Assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants
- Éloigner la circulation des camions des zones d'habitat
- Assurer une surveillance permanente des travaux

1.6. LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET LA QUALITE DE VIE

1.6.1. LA PRESERVATION DE LA STRUCTURE PAYSAGERE

Plusieurs outils ont été utilisés dans la mise en œuvre du PLU dans l'objectif de préservation des grandes unités paysagères du territoire estrablinois (balmes viennoises), qui participent fortement à l'attractivité de la commune et à la qualité de son cadre de vie.

Il s'agit notamment d'une protection des zones sensibles paysagèrement.

Le secteur des Matives présente une sensibilité paysagère importante ; il s'offre à la vue très ouverte tant depuis la route départementale de la vallée, qu'aux portes d'accès du village. L'orientation d'aménagement et de programmation découlant des études du POS prend en compte cette dimension paysagère, notamment en inscrivant des espaces libres majeurs qui confortent la trame paysagère et assure la transition avec les espaces naturels de la combe et l'urbanisation existante au Nord Est. Les hauteurs sont également étudiées précisément afin que le futur quartier ne noie pas le clocher de l'église qui doit demeurer un repère.

Pour l'extension de la zone du Rocher, la sensibilité paysagère du site est également forte. Le site est bien perceptible de puis la rd 75 c, en partie à flanc de coteau et en ligne de crête. C'est pourquoi, des mesures permettant d'intégrer dans les futures constructions ont été définies. Il s'agit notamment d'aménager une lisière à l'opération qui doit être d'une épaisseur significative et à l'échelle des futurs bâtiments d'activité. Le POS inscrivait un espace boisé à planter de 20 mètres de profondeur. L'orientation d'aménagement et de programmation du PLU inscrit une bande d'une largeur au moins équivalente, plantée d'arbres à très grand développement (chênes...), ce qui permet de les espacer, par exemple 2 rangées distantes de 10 m avec plantation en quinconce tous les 15m et autorise l'aménagement d'aires de stationnement sur la moitié de l'épaisseur de la bande. Cette lisière permet d'éviter l'effet de crête en constituant un fond végétalisé aux futurs bâtiments économiques (gros volume).

Les coteaux agricoles exposés aux vues lointaines, fortement impactés par le mitage et particulièrement attractifs pour du résidentiel, sont désormais protégés par le PLU. Le PLU permet tout d'abord de maîtriser le développement de l'extension urbaine sur ces secteurs et instaure un zonage rendant ces secteurs inconstructibles. Les zones agricoles sont certes par nature inconstructibles ; cependant, elles sont extrêmement prisées dans un contexte immobilier tendu. Aussi, le PLU a cherché un compromis entre la limitation du mitage de la zone agricole et le besoin de nouvelles constructions utiles au développement de certaines exploitations. C'est pourquoi, des zones Agricoles protégées au titre du paysage ont été définies. Dans ces zones,

seules peuvent être autorisées, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole des exploitations déjà existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

La mise en place d'un réseau d'EBC et d'EVP sur le territoire d'Estrablin vise aussi à assurer tant le maintien de la biodiversité sur la commune que la préservation des structures fortes du paysage : préservation voire reconstitution des continuités boisées sur le coteau au dessus du village, réseaux de haies, ripisylves des combes et des rivières, protection des grands parcs et jardins...

L'ensemble de ces choix conjugués à la modération de la consommation d'espace garantissent le maintien des équilibres entre les grands espaces.

1.6.2. LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

Le PLU protège certains éléments du patrimoine bâti au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des grandes propriétés et de leurs abords, reconnues pour leur valeur patrimoniale. Ces protections permettent de faire connaître le patrimoine local et d'en maîtriser son évolution afin de transmettre aux générations futures un territoire et une histoire.

Par ailleurs, le traitement des entrées de village a également été pris en considération dans le PLU, par des choix clairs de limite de l'extension de l'urbanisation et de requalification des sites.

C'est pourquoi ont été maintenus en zone non constructible, dans l'objectif de conserver une ouverture visuelle sur la Vézonne et de stopper le développement linéaire le long des voies :

- l'entrée Ouest (secteur entre la Gabetière et Donce) avec une requalification par un traitement paysager dans le prolongement de la zone humide où les végétaux se sont développés de façon spontanée, ce qui permettra en outre d'intégrer paysagèrement les constructions existantes et notamment le mur de clôture.
- l'entrée Est (secteur Petit Marais) le long du ruisseau de la Gargodière est maintenue en zone naturelle excepté la deuxième tranche de l'opération Le Clos du Marais, et la création d'une aire de jeux.

L'entrée Sud du village est composée de trois séquences. Le Logis Neuf où les emplacements réservés permettront l'aménagement d'espaces publics structurants et répondant aux besoins liés aux déplacements. La rue de la Petite Perrière est traitée dans le cadre de l'opération éponyme (aménagement de la voie, dévoiement de la route pour préserver la tranquillité du hameau). L'accès au village au Nord de la Vézonne est requalifié dans le cadre des opérations les Peupliers et Rives du Jardin.

L'entrée Nord est maintenue dans son aspect agro-naturel par le maintien en zone agricole du secteur le Prainay et par le classement en zone naturelle de loisirs des tènements aux Matives Nord (initialement classés en UB).

Enfin, on peut également signaler que la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur les différentes opérations ainsi que de nouvelles dispositions de l'article 11 du règlement ont pour ambition une réinterprétation contemporaine des caractéristiques architecturales et urbanistiques locales (gabarit du bâti, largeur des ruelles, matériaux, clôtures,...), ce qui permettra de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions et d'en faciliter l'insertion dans le paysage.

1.7. L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET L'USAGE DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Le développement et la vie du territoire se caractérisent par une utilisation prépondérante des énergies fossiles et de l'électricité, au même titre que la plupart des territoires. L'accès à l'énergie présente des enjeux sociaux et économiques importants, les besoins ne cessant de s'accroître. L'utilisation d'énergies renouvelables présente donc un fort intérêt.

Au niveau de la commune, le PLU ne peut qu'encourager l'usage raisonné des ressources à titre individuel, en lien avec les dispositions législatives introduites par le Grenelle de l'Environnement. C'est le cas notamment pour l'énergie solaire (panneaux solaires) et l'architecture bioclimatique (incitation à la construction de bâtiments à basse consommation ou de bâtiments passifs dans les opérations d'ensemble).

Globalement les choix du PLU ont des impacts positifs sur la consommation d'espace. En effet, le PLU entraîne le remplacement de surfaces NA par de la zone agricole (A) ou naturelle (N). Ainsi le PLU restitue 8 ha aux zones rurales.

La suppression de ces zones qui étaient situées au cœur de la zone naturelle ou agricole aura pour effets positifs :

- la protection des zones agricoles, ce qui permet la protection d'une activité encore très présente sur la commune ;
- la protection des zones naturelles, ce qui permet de préserver la biodiversité communale et le fonctionnement naturel du territoire ;
- la préservation du cadre de vie et des paysages en évitant le développement d'un mitage trop important ;
- préserver les équilibres environnementaux en général en optimisant les potentialités d'augmentation de la population à l'échelle communale.

Par ailleurs le choix de la densification et du renouvellement urbain, aura également des impacts positifs sur l'environnement notamment en ce qui concerne les déplacements, l'assainissement, les coûts pour la collectivité...

2. DETAIL DES INCIDENCES DE CERTAINS PROJETS SUR L'ENVIRONNEMENT, MESURES ENVISAGEES

Cette partie du rapport de présentation du PLU a été réalisée par le bureau d'études Evinerude.

Elle détaille les effets les plus notables sur l'environnement des zones à projet et propose des mesures de réduction envisagées. L'évaluation des incidences permet de mesurer les impacts du projet du PLU sur l'environnement et ainsi de trouver des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation avant même sa réalisation.

Secteur	Principaux enjeux environnementaux et impacts	Mesures envisagées
<p>Le franchissement de la Vézone</p>	<p>Afin de limiter le trafic routier dans le lotissement au nord des équipements sportifs, un accès est prévu au sud de la Vézone.</p> <p>Quelques enjeux écologiques sont présents dans le secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La présence d'un boisement : il s'agit principalement de robiniers pseudo acacia. Cet habitat n'est pas patrimonial mais il prolonge la ripisylve de la Vézone et il a donc un rôle fonctionnel important qui justifie sa conservation. - La présence d'une haie : cette haie prolonge les habitations à l'est le long de la route communale. Elle est située entre deux terrains agricoles des deux cotés de la route et mérite donc d'être préservée. - Le pont traversera la ripisylve de la Vézone au nord. L'impact sur les boisements et le bord du cours d'eau doit être minime : préserver les grands peupliers, prévoir des passages à faune pour conserver la continuité hygrophile le long de la Vézone. <p>Impacts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Destruction potentielle d'un boisement à l'ouest du site - Destruction potentielle d'une haie le long - Destruction potentielle d'une partie de la ripisylve de la Vézone 	<ul style="list-style-type: none"> - Evitement : L'espace entre le boisement et la haie est assez large pour que la route soit construite sans impacter ni le boisement, ni la haie. - Réduction : La création d'un pont impactera la ripisylve de la Vézone. La réalisation d'un ouvrage permettant le passage de la faune des 2 côtés du cours d'eau doit être mis en place. La ripisylve devra être impactée le moins possible et le projet devra conserver les grands peupliers bordant la Vézone.

<p>Urbanisation de la Grande Perrière</p>	<p>Actuellement, la zone est un ensemble de grandes cultures. Elle est encerclée par la RD502 au sud et des habitations au nord et à l'est. Aucune haie n'a été inventoriée dans le périmètre.</p> <p>L'urbanisation de cette zone n'aura pas d'impact majeur sur l'environnement naturel.</p> <p>Impacts :</p> <p>Seules des terres agricoles ont été inventoriées dans le secteur. Cela engendrera une perte d'habitat de chasse pour les oiseaux notamment. Estrablin étant une commune très agricole, cette perte d'habitat est négligeable.</p>	<p>Aucune mesure n'est nécessaire, l'impact sur l'environnement est négligeable.</p>
<p>Aménagement de la zone du Clos du Marais</p>	<p>2 projets sont prévus dans ce secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'urbanisation au Nord de la zone : une haie en formation sépare actuellement 2 parcelles agricoles. Cet habitat n'a pas de rôle fonctionnel important. - La création d'un parc public : cet aménagement prévu sur le long terme devra respecter les deux ripisylves du secteur, très importantes pour les trames vertes et bleues : elles permettent à la faune de relier le coteau nord à la ripisylve de la Vézone. Leur conservation est un enjeu important sur le territoire d'Estrablin où les continuités sont déjà très morcelées. <p>Impacts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement de la zone engendrera la destruction d'une haie en formation. Celle-ci n'est pas encore assez développée pour héberger des espèces patrimoniales ou pour assurer un rôle au niveau des continuités écologiques du territoire. - Si aucune mesure n'était prise, la création du parc pourrait générer une dégradation de la ripisylve de la Vézone ainsi que l'apparition de ruissellements importants à l'est. 	<p>- Compensation :</p> <p>Plantation d'une haie sur le territoire, si possible dans la zone de la Gabetière afin de renforcer le corridor écologique de la commune.</p> <p>- Evitement :</p> <p>Préserver impérativement les ripisylves du secteur afin de maintenir le rôle de continuité écologique des boisements présents.</p>

<p>Urbanisation des Matives</p>	<p>L'urbanisation du secteur devra préserver le boisement au nord : il s'agit d'une trame verte du territoire reliant le coteau nord à la ripisylve de la Vézone. L'imperméabilisation des sols pourra également créer des ruissellements pouvant impacter le centre village : les constructions devront limiter au maximum les surfaces imperméabilisées et la création de bassins de récupération des eaux sera essentielle.</p> <p>Impacts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Destruction potentielle de la continuité boisée au nord du secteur 	<p>- Evitement :</p> <p>Préserver l'ensemble des boisements lors de l'urbanisation.</p>
<p>Secteur de la Gabetière</p>	<p>Le secteur concerné a été identifié comme un corridor écologique (de nombreux cadavres ont été retrouvés sur la RD502 près de l'hôtel de la Gabetière).</p> <p>Il s'agit d'un des seuls secteurs où la faune peut encore circuler entre le coteau et la ripisylve de la Vézone.</p> <p>De plus, la populiculture présente derrière l'hôtel a de fortes probabilités d'être une zone humide. Ces enjeux sont forts.</p> <p>Une urbanisation dans le secteur impacterait le seul corridor écologique du territoire. Il est préférable de ne pas urbaniser la zone, voire d'améliorer le passage de la faune : créations de passages (au niveau de la RD502), de mares ou plantations de haies, éviter l'implantation de clôtures imperméables à la faune, etc.</p> <p>Impacts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Détérioration du seul corridor écologique du territoire - Détérioration ou destruction d'une zone humide potentielle 	<p>- Compensation :</p> <p>Une étude afin de confirmer la présence d'une zone humide devra être mise en place (Inventaires pédologiques et floristiques). Si la présence de la zone humide est confirmée, nécessité de compenser la perte occasionnée par la création ou la restauration d'un autre site fonctionnellement identique.</p> <p>- Compensation :</p> <p>La destruction d'un corridor écologique pourrait être compensée par l'installation de haies, de mares, de passages à faune afin de minimiser l'impact d'une urbanisation dans le secteur. Une étude plus poussée sur le patrimoine naturel devra être mise en place.</p>

<p>Agrandissement de la zone d'activité à l'ouest du territoire</p>	<p>L'agrandissement de la zone d'activité est prévu sur des terres agricoles.</p> <p>Aucun boisement, ni aucune continuité ne seront impactés dans le secteur déjà très anthropisé.</p> <p>L'impact sur l'environnement sera limité.</p> <p>Une insertion paysagère du site est prévue avec la plantation d'une haie en périphérie.</p> <p>Les espèces choisies seront préférentiellement des essences locales (Cf. paragraphe suivant : espèces végétales préconisées pour les plantations de haies) avec la mise en place de plusieurs strates de végétation dans la mesure du possible.</p> <p>Dans tous les cas, il est important d'éviter l'implantation d'espèces envahissantes et d'espèces ornementales n'apportant aucune biodiversité au secteur.</p> <p>Impacts :</p> <p>Destruction de terres agricoles. Cela engendrera une perte d'habitat de chasse pour les oiseaux notamment. Estrablin étant une commune très agricole, cette perte d'habitat est négligeable.</p>	<p>Aucune mesure n'est nécessaire, l'impact sur l'environnement est négligeable. Une insertion paysagère est prévue avec la plantation d'une lisière arborée à grand développement pouvant être bénéfique pour la biodiversité du secteur.</p>
--	---	--

• Espèces végétales préconisées pour les plantations de haies

L'implantation d'une nouvelle haie permet de faciliter les déplacements de la faune sur le territoire. Elles ont une importance capitale dans les trames vertes et bleues. Une haie avec plusieurs strates de végétation est d'autant plus intéressante car elle permet la nidification et la reproduction de nombreuses espèces animales différentes. Les essences plantées doivent être choisies avec précaution afin d'éviter un appauvrissement des secteurs en biodiversité.

Liste de quelques espèces représentatives sur la commune pouvant être utilisées pour la création de haies :

- Arbres : le frêne (*Fraxinus excelsior*), l'érable (*Acer campestre*, *Acer platyphyllos* ou *Acer pseudoplatanus*), le chêne (*Quercus robur*), le charme (*Carpinus betulus*), etc.
- Arbustes : le cornouiller (*Cornus sanguinea*), l'aubépine (*Crataegus monogyna*), la viorne (*Viburnum lantana*), l'églaïtier (*Rosa canina*) etc.

• Une fragmentation des habitats maîtrisée

Estrablin est une commune très impactée par le mitage. Les continuités sont peu nombreuses et fragiles. Cependant, le projet du PLU a stoppé cette fragmentation des habitats en concentrant l'urbanisation principalement près du centre village. Le projet actuel permet donc de préserver les continuités présentes voir même de les améliorer (par la création de haies par exemple).

3. LES INDICATEURS DE SUIVI

Cette partie du rapport de présentation du PLU a été réalisée par le bureau d'études Evinerude.

· Définition :

Afin de mesurer l'évolution du patrimoine naturel au cours du temps, il est nécessaire de mettre en place des indicateurs de suivis.

Sur Estrablin, plusieurs indicateurs ont été choisis. Le suivi le plus pertinent concerne l'évolution des boisements, très peu représentés sur le territoire, et plus particulièrement le réseau de haie.

Il serait également intéressant de caractériser et de suivre le réseau de zones humides mais il faudrait pour cela réaliser une étude spécifique afin d'inventorier, à l'aide de relevés pédologiques et floristiques, l'ensemble des habitats humides du territoire.

· Méthodologie :

Les surfaces de l'ensemble des boisements ont été calculées grâce à l'étude d'une ortho-photographie à l'aide d'un outil SIG. Les populecultures ont pu être identifiées afin d'être retirées de la surface des boisements, cet habitat n'étant pas considéré comme propice à la biodiversité.

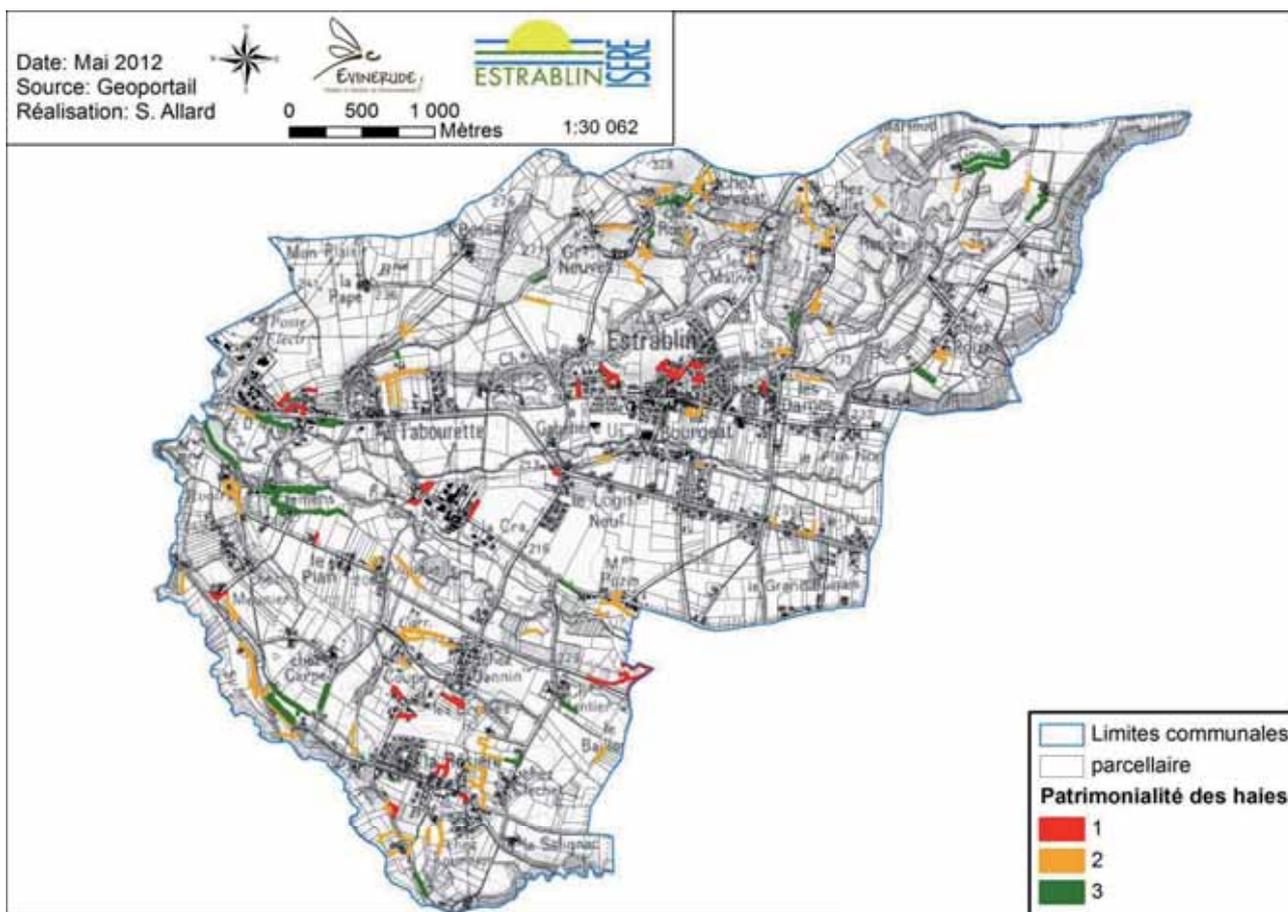
Le réseau de haies a ensuite été étudié en détail :

- Un premier travail cartographique a permis l'identification des haies sur le territoire. La surface de chaque haie est calculée en hectares, en prenant l'ensemble du couvert végétal de la haie sur la photo aérienne.
- Un travail de terrain a eu lieu pour classer les haies selon leur importance.

Les suivis devront être effectués régulièrement afin d'observer l'évolution des résultats.

· Patrimonialité des haies :

- Enjeu faible (1) : haies basses, fourrés ou bien composées d'espèces envahissantes. Elles peuvent tout de même être attractives pour certaines espèces (oiseaux, micromammifères, etc.)
- Enjeu moyen (2) : haies composées d'arbustes ou bien d'arbres mais non-patrimoniaux (comme le robinier pseudoacacia). Elles sont importantes pour le maintien des continuités et favorisent le passage de la faune.
- Enjeu fort (3) : haies mixtes composées d'arbres, arbustes, fourrées, sans espèces envahissantes. Leur préservation est essentielle pour la conservation des continuités écologiques et les espèces qu'elles abritent.



Résultats :

Occupation du sol	Surfaces
Ensemble des espaces boisés (boisements, ripisylves, haies, hors populiculture)	299,7 ha
Haies de classe 1	3,5 ha
Haies de classe 2	9,0 ha
Haies de classe 3	8,0 ha

L'ensemble des boisements à enjeux (combes boisées, ripisylves et haies) représente près de 300 ha. Le premier suivi consistera à noter la progression ou la régression des boisements sur le territoire communal tous les 3, 5 ou 10 ans.

De la même façon, le suivi des haies devra être effectué. A l'heure actuelle, elles représentent environ 20,5 ha dont 8 ha sont considérés comme patrimoniales. Le suivi des haies patrimoniales permettra de noter l'évolution de ce type de haie. Ce suivi devra être effectué tous les 3, 5 ou 10 ans.

· Autres indicateurs possibles :

Biodiversité :

Renouvellement des inventaires

- Suivis des espèces banales pour évaluation de la nature ordinaire (nombres d'espèces pour chaque groupe, nombre d'espèce apparues/disparues)
- Suivi des espèces patrimoniales pour l'évaluation de la qualité des habitats
- Suivi de l'évolution des espèces envahissantes (suivi en termes de nombre d'espèces recensées mais aussi en termes de surface infestée)

Habitats :

Suivi de l'évolution en surface des habitats types du territoire à partir des photoaériennes (grands habitats : forêts, surfaces urbanisées, surfaces agricoles...)

Inventaire Zone humide :

Mettre en place une étude sur la délimitation et la caractérisation des zones humides (critères pédologiques et floristiques).

Corridor :

Suivi cartographique de l'évolution des continuités à partir des ortho-photos.

CHAPITRE 3 : SURFACES AU PLU



TABLEAU DE SURFACES

Les surfaces ci-dessous sont mentionnées à titre indicatif. Il s'agit de surfaces calculées informatiquement.

LES ZONES URBAINES

	Définition	SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)
Ua	Secteurs centraux centre-village	10,8 ha
Ub	Secteur d'extension pavillonnaire essentiellement à dominante d'habitat de densité moyenne à faible	51 ha
Uc	Secteur d'habitat ancien du hameau des Dames	0,8 ha
Ud	Secteurs d'extension pavillonnaire, éloignés du village, caractérisés par un bâti structuré	32,1 ha
Ue	Secteurs d'extension d'habitat diffus, peu structuré, caractérisés par un bâti libre, peu dense	45,6 ha
Ui	Secteurs à vocation économique	31,1 ha
TOTAL DES ZONES URBAINES		171,4 ha

Par rapport au POS, la zone urbaine dédiée à l'habitat a peu évolué entre le POS et le PLU. Elle est passée de 140 ha (104,2 ha de zones U + 36 ha de zones NB) à 140,3 ha au PLU. Cette différence s'explique par l'intégration des zones NA désormais urbanisées en zone U au PLU et par un reclassement de nombreux bâti isolé en zone NC dans les zones urbaines.

Pour les zones urbaines à vocation économique, leur surface passe de 25,8 ha au POS à 31,1 ha au PLU. Cette différence s'explique par le classement en zone U de la zone du Rocher désormais construite et le déclassement de petits secteurs en Ui (Rue du Dauphiné par exemple).

LES ZONES A URBANISER

	Définition	SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)
AUa	Secteur « Les Rives du Jardin »	1,9 ha
AUb	Secteur « Les Matives »	4,2 ha
AUi	Secteur « ZA du Rocher »	21,3 ha
2AU	Secteur « Les Matives »	9 ha
2AUe	Secteur « Grande Perrière »	14,2 ha
TOTAL ZONES A URBANISER		50,6 ha

Les zones ouvertes à destination d'habitat passent de 11 ha au POS à 6 ha au PLU ; les zones ouvertes pour l'activités économiques sont presque équivalentes de 20,7 ha au POS à 21,3 ha au PLU.

Ce sont les zones fermées à l'urbanisation qui sont le plus modifiées passant de 36,6 ha au POS à 23,2 ha au PLU (y compris la zone 2AUe pour les équipements).

▪ **LES ZONES AGRICOLES**

	Définition	SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)
A	Zone agricole	811,2 ha
Ah	Zone agricole habitée	31,8 ha
Ap	Zone agricole protégée / paysagère	511,4 ha
Aco	Zone agricole de corridor	8,3 ha
TOTAL ZONES AGRICOLES		1 362,7 ha

Les zones agricoles sont passées de 1281 ha au POS à 1362,7 ha au PLU grâce au reclassement en zone A de zones destinées à être urbanisées ou par une meilleure identification des terres agricoles.

▪ **LES ZONES NATURELLES**

	Définition	SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)
N	Zone naturelle	201,1 ha
Nh	Zone naturelle habitée	7,9 ha
Np	Zone naturelle de protection des captages	79 ha
Npco	Zone naturelle de protection des captages et de corridor	53,2 ha
Nco	Zone naturelle de corridor	109 ha
NL	Zone naturelle de loisirs	21,8 ha
Ns	zone dédié à l'espace naturel sensible de la Merlière (Ns1 zone d'intervention, Ns2 zone d'observation) et les sites de pelouses sèches (Ns3)	20,8 ha
TOTAL ZONES NATURELLES		592,8 ha

Les zones naturelles sont passées de 562 ha au POS à 502 ha au PLU en lien avec une partie de reclassement de terres en zone agricole.

Globalement,

- Zones urbaines :	POS : 166 ha	PLU : 171 ha	+ 5 ha
- Zones à urbaniser :	POS : 68 ha	PLU : 50 ha	- 18 ha
- Zones agricoles :	POS : 1281 ha	PLU : 1363 ha	+ 82 ha
- Zones naturelles :	POS : 562 ha	PLU : 493 ha	- 69 ha

d'où un bilan positif de 13 ha en faveur des zones agro naturelles.

**ANNEXE : RECENSEMENT DU BATI AGRICOLE AU
TITRE DE L'ARTICLE L. 123-3.1° DU CODE DE
L'URBANISME**

BATIMENT N° 1 : FERME SOUCHON

Situation : secteur Les Paulières - Parcelle n°182



Extrait Photo aérienne (source google earth)

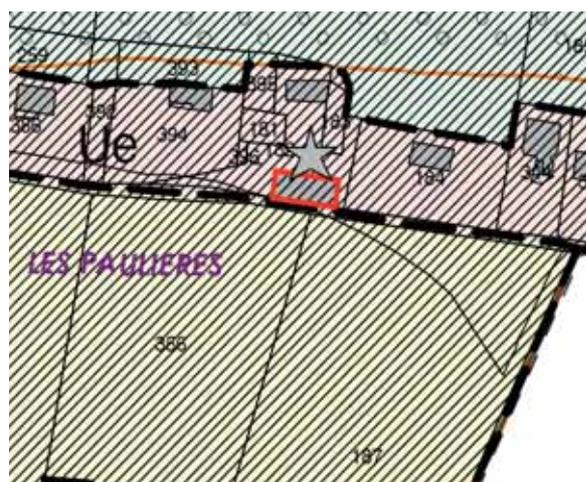
Nature du bâtiment

Dépendance de ferme : hangar et étable

Zonage : zone Ah

Intérêt patrimonial et architectural

- Volume simple
- Mur en pisé
- Parement en Pierre
- Toiture de tuile



Extrait du zonage du PLU

Situation vis à vis de l'activité agricole

Ancienne exploitation agricole,

Situation vis à vis des risques naturels

Absence de risques naturels

Desserte par les réseaux

Desserte par les réseaux assurée



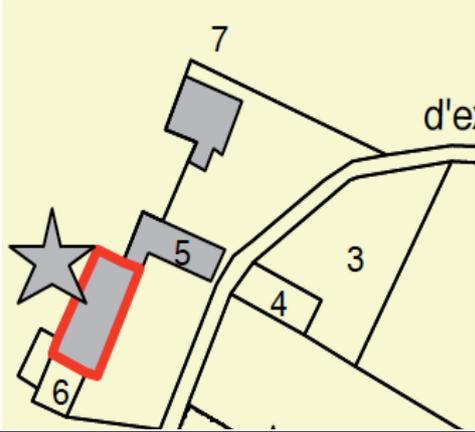
Photos du bâtiment

BATIMENT N° 2 : FERME BULLY
Situation : Route de Septème - Parcelle n°324

	<p><u>Nature du bâtiment</u></p> <p>Dépendance de ferme : grange indépendante</p> <p>Zonage : zone A</p>
<p>Extrait Photo aérienne (source google earth)</p>	<p><u>Intérêt patrimonial et architectural</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Mur en pisé• Ouverture en arc• Toiture de tuile creuse
	<p><u>Situation vis à vis de l'activité agricole</u></p> <p>Ancienne exploitation agricole</p> <p><u>Situation vis à vis des risques naturels</u></p> <p>Absence de risques naturels</p> <p><u>Desserte par les réseaux</u></p> <p>Desserte par les réseaux assurée</p>
<p>Extrait du zonage du PLU</p>	
<p>Photos du bâtiment</p>	

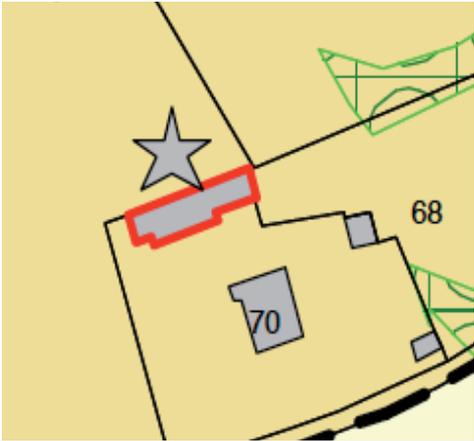
BATIMENT N° 3 : FERME BERTRAND

Situation : Route du Gouan - Parcelle n°5

	<p><u>Nature du bâtiment</u> Dépendance de ferme : grange</p> <p>Zonage : zone A</p>
<p>Extrait Photo aérienne (source google earth)</p>	<p><u>Intérêt patrimonial et architectural</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Mur en pisé• Toiture de tuile
	<p><u>Situation vis à vis de l'activité agricole</u> Ferme en activité,</p> <p><u>Situation vis à vis des risques naturels</u> Absence de risques naturels</p> <p><u>Desserte par les réseaux</u> Desserte par les réseaux assurée</p>
<p>Extrait du zonage du PLU</p>	
	
<p>Photos du bâtiment</p>	

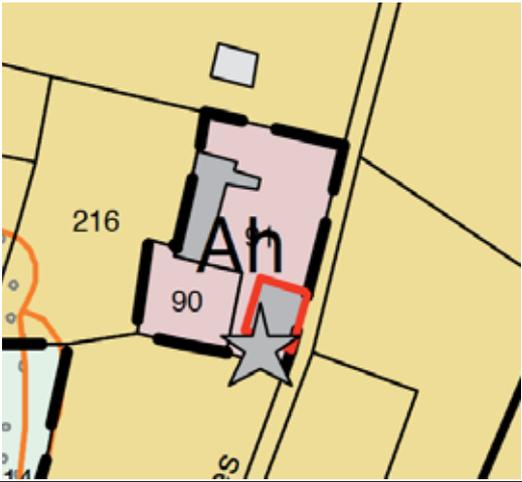
BATIMENT N° 4 : FERME DUPOUY

Situation : Secteur le Gonnon - Parcelle n°70

	<p><u>Nature du bâtiment</u> Dépendance de ferme : grange indépendante</p> <p>Zonage : zone A</p>
<p>Extrait Photo aérienne (source google earth)</p>	<p><u>Intérêt patrimonial et architectural</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Mur en pisé• Parement en pierre /molasse• Toiture de tuile• Petite chapelle à proximité
	<p><u>Situation vis à vis de l'activité agricole</u> Ancienne exploitation agricole</p> <p><u>Situation vis à vis des risques naturels</u> Absence de risques naturels</p> <p><u>Desserte par les réseaux</u> Desserte par les réseaux assurée Zone d'assainissement autonome</p>
<p>Extrait du zonage du PLU</p>	
	
<p>Photos du bâtiment</p>	

BATIMENT N° 5 : FERME CONSTANT

Situation : Secteur Le Badois - Parcelle n°91

	<p><u>Nature du bâtiment</u></p> <p>Dépendance de ferme : grange indépendante</p> <p>Zonage : zone Ah</p>
<p>Extrait Photo aérienne (source google earth)</p>	<p><u>Intérêt patrimonial et architectural</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Mur en pisé• Parement de poutre• Toiture de tuile
	<p><u>Situation vis à vis de l'activité agricole</u></p> <p>Ancienne exploitation agricole</p> <p><u>Situation vis à vis des risques naturels</u></p> <p>Absence de risques naturels</p> <p><u>Desserte par les réseaux</u></p> <p>Desserte par les réseaux assurée</p> <p>Zone d'assainissement autonome</p>
<p>Extrait du zonage du PLU</p>	
	
<p>Photos du bâtiment</p>	

BATIMENT N° 6 : FERME GARNIER

Situation : Route des Allobroges - Parcelle n°163

	<p><u>Nature du bâtiment</u></p> <p>Dépendance de ferme : grange indépendante</p> <p>Zonage : zone Ah</p>
<p>Extrait Photo aérienne (source google earth)</p>	<p><u>Intérêt patrimonial et architectural</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Mur en pisé• Parement en pierre• Toiture de tuile
	<p><u>Situation vis à vis de l'activité agricole</u></p> <p>Ancienne exploitation agricole</p> <p><u>Situation vis à vis des risques naturels</u></p> <p>Absence de risques naturels</p> <p><u>Desserte par les réseaux</u></p> <p>Desserte par les réseaux assurée</p>
<p>Extrait du zonage du PLU</p>	
	
<p>Photos du bâtiment</p>	

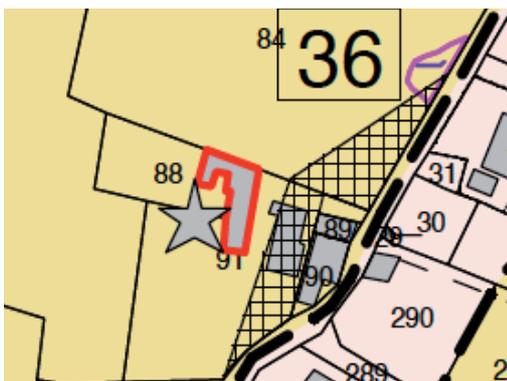
BATIMENT N° 7: FERME DOMBES

Situation : Route des Allobroges - Parcelle n° 104

	<p><u>Nature du bâtiment</u></p> <p>Dépendance de ferme : grange indépendante</p> <p>Zonage : zone Ah</p>
<p>Extrait Photo aérienne (source google earth)</p>	<p><u>Intérêt patrimonial et architectural</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Mur en pisé• Soubassement en pierre• Toiture de tuile
	<p><u>Situation vis à vis de l'activité agricole</u></p> <p>Ancienne exploitation agricole</p> <p><u>Situation vis à vis des risques naturels</u></p> <p>Absence de risques naturels</p> <p><u>Desserte par les réseaux</u></p> <p>Desserte par les réseaux assurée</p>
<p>Extrait du zonage du PLU</p>	
	
<p>Photos du bâtiment</p>	

BATIMENT N° 8 : FERME GAI

Situation : Route de la Rosière - Parcelle n°89 et 90

	<p><u>Nature du bâtiment</u></p> <p>Dépendance de ferme : grange indépendante</p> <p>Zonage : zone Ue</p>
<p>Extrait Photo aérienne (source google earth)</p>	<p><u>Intérêt patrimonial et architectural</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Mur en pisé• Parement en pierre /molasse• Toiture de tuile
	<p><u>Situation vis à vis de l'activité agricole</u></p> <p>Ancienne exploitation agricole</p> <p><u>Situation vis à vis des risques naturels</u></p> <p>Absence de risques naturels</p> <p><u>Desserte par les réseaux</u></p> <p>Desserte par les réseaux assurée</p>
<p>Extrait du zonage du PLU</p>	 
<p>Photos du bâtiment</p>	