



# COMMUNE D'ESTRABLIN

## DEPARTEMENT DE L'ISERE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°2 :

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

ARRET DU PROJET - FEVRIER 2013



Mairie d'ESTRABLIN

210 rue de l'Europe  
38 780 ESTRABLIN

TEL : 04 74 59 44 00  
FAX : 04 74 59 44 01  
MAIRIE.ESTRABLIN2@WANADOO.FR



**INTERSTICE SARL**

**Urbanisme et conseil en qualité environnementale**

Valérie BERNARD SERRATRICE • Urbaniste

Adeline MARCEL • Urbaniste

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION

30 avenue Général Leclerc - 38200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60 - 06.86.36.23.00

[contact@interstice-urba.com](mailto:contact@interstice-urba.com)

## SOMMAIRE

---

**Orientation thématique n°1 : ..... 7**

**Orientation thématique n°2 : ..... 11**

**Orientation thématique n°3 : ..... 15**

**Orientation thématique n°4 : ..... 17**



## INTRODUCTION

La commune d'Estrablin dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 11 mai 1999. L'ancienneté du document justifie sa mise en révision et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) prescrite le 30 juin 2008 par délibération du Conseil Municipal.

Cette procédure doit offrir à la commune un document actualisé au regard des **évolutions législatives** (et notamment la loi Engagement National pour l'Environnement dite loi « Grenelle ») et des **documents supra-communaux et servitudes d'utilité publique** (DTA, SCoT, PLH, PDU, PPRI, ...).

Une réflexion portant sur le devenir d'Estrablin aux horizons 2020 a été engagée par les élus de la commune dès juin 2003. Elle a abouti à la validation d'un « *Schéma directeur d'aménagement du centre village* », véritable feuille de route (ou plan directeur) pour la commune et qui offre un cadre de référence à l'élaboration du PLU.

L'objectif de cette révision générale consiste alors à intégrer les outils offerts aux élus pour répondre aux nouveaux enjeux de la commune et concrétiser les projets de développement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le fondement du PLU. Il exprime le **projet politique** de la commune pour la décennie à venir. A à ce titre, il formule les **choix** effectués en matière d'habitat, de développement économique, de gestion de l'espace ... issus des conclusions du diagnostic territorial initié en avril 2009 et présenté aux estrablinois en avril 2010.

Le PADD expose les dispositions qui vont **accompagner, encadrer** voire **contraindre** le développement du territoire dans la perspective de répondre à une **logique d'ensemble**.

Il ne s'agit pas d'un document « révolutionnaire » puisqu'il s'inscrit dans la **continuité** du POS et maintient les grands équilibres fonciers de la commune.

Le PADD est néanmoins ambitieux et se structure autour de **deux axes fondamentaux** :

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

De ces axes découleront **quatre grandes orientations thématiques** :

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

Le PADD s'appuie des principes fondamentaux énoncés au titre des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

**ART. L110**

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »*

**ART. L121-1**

*« Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

Le PADD se construit également en se référant aux principes fondateurs du développement durable, qui supposent simultanément :

- la satisfaction des besoins actuels sans compromettre ceux de demain,
- la mixité des fonctions : l'évolution du territoire doit conjuguer la croissance économique, la cohésion sociale et le respect de l'environnement,
- l'adhésion des différents acteurs du territoire au projet via une démarche de concertation.

## ORIENTATION THEMATIQUE N°1 :

### « RELANCER LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE LOCALE ET RETABLIR UN EQUILIBRE SOCIAL ET GENERATIONNEL DE LA POPULATION »

#### CONSTAT :

---

- En raison de sa forte attractivité (cadre de vie de qualité, proximité de Vienne, de la Vallée du Rhône et de l'agglomération lyonnaise), la commune d'Estrablin a connu une très forte croissance démographique à partir des années 1970.
- Après cet épisode, le ralentissement démographique lié au vieillissement des familles (années 1990) s'accroît alors que le Schéma de COhérence Territoriale des Rives du Rhône, récemment approuvé, ambitionne une progression significative de la population communale sur Estrablin.
- Cette croissance s'est traduite par des opérations structurantes en centre village mais qui contrastent avec un développement urbain peu maîtrisé en périphérie (urbanisation au coup par coup) et fortement consommatrice d'espace agricole et naturel.
- Le parc de logement un peu trop mono spécifique, ne permet plus de garantir durablement la mixité sociale et générationnelle de la commune (inadéquation offre et demande).



## OBJECTIFS :

---

- Dynamiser le rythme démographique en assurant **une production minimum** d'environ 240 logements d'ici 2025, conformément aux objectifs du SCoT des Rives du Rhône et du PLH de Vienn'Agglo.
- Rééquilibrer le parc de logement local pour atteindre 20% de logements abordables à terme, en le diversifiant pour favoriser son attractivité et répondre l'évolution des besoins des ménages (besoins des jeunes et besoins spécifiques liés au vieillissement et à la dépendance).
- Identifier les secteurs les plus stratégiques pour porter le développement urbain (proximité du village, accessibilité piétonne, absence de risques, ...) et maîtriser leur aménagement.
- Optimiser l'espace et enrayer la surconsommation foncière.

## LEVIERS D'ACTION :

---

- Conserver globalement les réserves foncières de l'actuel POS autour du village et utiliser le potentiel foncier localisé dans le centre village (dents creuses à combler + friches à réinvestir).
- Introduire de la mixité en terme de forme d'habitat, de type de logement et de statut d'occupation dans les nouvelles opérations d'aménagement
- Urbaniser les secteurs en situation stratégique : Les Matives, opération « Rives du Jardin », les Forges, les Peupliers ...
- Promouvoir des formes urbaines permettant une densité attractive (utilisation rationnelle de l'espace).
- Encourager l'usage de matériaux et de procédés durables et permettre la mise en œuvre des principes de l'architecture bioclimatique (tendre vers un habitat durable).



## Objectifs de modération de la consommation d'espace

		2001-2011 (11 ans)	2013-2025 (12 ans)	Evolution entre les 2 périodes
HABITAT	Nombre de logements	136 logements autorisés (source Sitadel)	486 logements projetés	x 3,5
	Surface consommée	15 hectares	14,5 hectares projetés	- 3,33 %
	Densité moyenne	9 logts / ha	33 logts / ha min. : - 10 logts / ha dans les dents creuses - 39 logts / ha min. dans les zones AU et les secteurs de projets	x 3 soit + 270 %
	Typologie	69 Logements individuels (env. 51%) 27 logements individuels groupés (env. 20%) 40 logements collectifs (env. 29%)	60 logements individuels prévisionnels (dont 32 en dents creuses) (env. 12%) 426 logements groupés, intermédiaires ou collectifs prévisionnels (env. 87%)	

		2009	2025	Évolution 2009 / 2025	
POPULATION	Nombre d'habitants	3 280 habitants (source INSEE)	3 780 habitants projetés	+ 15,2 %	
	URBANISATION	Surface totale urbanisée	314 ha (source SMRR)	328,5 ha projetés	+ 4,6 %
		Surface urbanisée par habitant	<b>900 m<sup>2</sup> / hab.</b>	<b>870 m<sup>2</sup> / hab. projeté</b>	<b>env. - 3,3 %</b>
	Surface urbanisée par rapport à la surface du territoire	<b>15,1%</b>	<b>15,8%</b>	<b>0,7 points</b>	



## ORIENTATION THEMATIQUE N°2 :

### « AFFIRMER LE ROLE FEDERATEUR DU CENTRE VILLAGE ET AMELIORER SON ACCESSIBILITE »

#### CONSTAT :

---

- Au regard de la surface de la commune, le centre village est de taille réduite et insuffisamment identifiable (urbanisation éparpillée : village, hameaux et écarts) malgré sa structuration dans les années 1980.
- Estrablin dispose d'un bon niveau d'équipements, de services et de commerces qui répond non seulement aux besoins des estrablinois, mais aussi des habitants des communes alentours.
- Par ailleurs, les déplacements internes restent parfois mal aisés par la nature du réseau de voies (notamment des liaisons Nord/Sud rendues dangereuses par la présence des routes départementales à traverser) malgré des aménagements récents d'amélioration de la voirie (giratoire du Logis Neuf, ...).
- Les aménagements en faveur des cycles et des piétons sont encore timides.



## OBJECTIFS :

---

- Renforcer le poids du centre village dans l'armature urbaine locale et améliorer sa lisibilité.
- Offrir aux estrablinois et autres usagers du territoire, un centre village qualitatif, catalyseur de vie sociale.
- Faciliter les déplacements inter quartiers et l'accès au centre et à ses équipements publics.
- Donner la priorité aux modes doux et collectifs pour les déplacements au sein de la commune, en direction du centre de l'agglomération, des autres communes limitrophes et plus lointaines.

## LEVIERS D'ACTION :

---

- Conforter le développement communal en centre village en extension du centre par des opérations structurantes (Les Matives, Rives du Jardin) et par renouvellement urbain (Opération Les Peupliers, Les Forges, rue du Dauphiné).
- Stabiliser la taille des hameaux (La Rosière, Chez Roux, Le Janin, Chez Meunier, ...) et stopper les développements linéaires le long des voies.
- Mettre en œuvre des opérations structurantes qui viendront conforter l'armature urbaine du centre et enrichir le réseau d'espaces publics.
- Aménager et requalifier les espaces publics identitaires : places publiques (Place de la Paix, Place de l'Eglise) et entrées de village.
- Ajuster le niveau d'équipements publics, de commerces et de services de proximité aux ambitions démographiques futures (hébergement personnes âgées, école, aires de jeux, cimetière, salle de recueillement) tout en respectant les complémentarités territoriales existantes avec les autres communes du Pays Viennois. La zone de La Grande Perrière est une réserve foncière pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Améliorer le réseau viaire par des voies requalifiées (nouvelle entrée par les rues de la Vézone et de la Petite Perrière), des voies nouvelles (Les Matives, Rives du Jardin) ou de nouveaux accès (pôle sportif).
- Poursuivre le développement des aménagements permettant la pratique des modes doux (sentiers piétons et piste/voies cyclables) et poursuivre l'amélioration de la desserte en transport en commun.





## ORIENTATION THEMATIQUE N°3 :

### « PERENNISER UNE ECONOMIE LOCALE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIEE »

#### CONSTAT :

- L'agriculture, bien qu'ayant connu un recul, reste, avec plus de 20 exploitants sur la commune, un des piliers de l'économie locale.

Cette activité participe fortement à affirmer l'identité du territoire et son attractivité, avec plus de 80% du territoire dédié à l'agriculture. Une large partie des terres est classée en « secteur à prédominance d'espaces agricoles stratégiques » par le SCoT. La céréaliculture est la culture dominante ; le maraîchage et la polyculture sont en recul et l'élevage se maintient mais représente une faible part des exploitations.

- Le tissu économique de proximité est développé et diversifié en centre village, mais fragile. La commune compte plusieurs commerces et services dont la plupart sont situés dans le centre village, et un tissu d'artisans répartis dans les zones d'activités ou dans le tissu urbain. Ce sont au total, 904 emplois sur Estrablin.
- Vienn'Agglo porte un projet d'extension de la zone d'activités du Rocher qui viendra offrir un foncier à vocation économique à l'échelle intercommunale et compléter l'offre locale. Les zones d'activités présentes sur le territoire communal (La Craz) ne comptent plus de disponibilités foncières.
- Une activité touristique et un usage ludique du territoire encore peu développés mais une commune disposant de potentialités liées à un milieu naturel riche et à un patrimoine diversifié.



## OBJECTIFS :

---

- Conserver une agriculture dynamique à la fois dans son rôle économique mais aussi dans son rôle d'entretien de l'espace et des paysages.
- Maintenir et développer les commerces, les services et l'artisanat de proximité en centre village, empêcher leur diffusion le long des axes de circulation créant des zones de danger et dans les zones d'activités pour limiter la concurrence avec le centre.
- Renforcer le rôle de la zone économique du Rocher dans l'économie communautaire pour se doter d'une offre stratégique à court, moyen et long terme.
- Diversifier l'économie locale en confortant les fonctions touristiques de la commune comme source d'emplois, d'identité communale et d'offre de loisirs pour les habitants en valorisant l'Espace Naturel Sensible, les berges des cours d'eau, les sentiers pédestres, le patrimoine, ...

## LEVIERS D'ACTION :

---

- Maintenir l'activité agricole sur des terres disposant d'un potentiel agronomique certain (plaine de la Vézone, coteaux dédiés à l'agriculture) en sécurisant le devenir du foncier agricole ; anticiper l'adaptation des exploitations par une lisibilité des mutations foncières sur le long terme.
- Limiter la consommation future d'espace aux stricts besoins stratégiques du territoire (impact de la création de 240 logements supplémentaires au minimum et extension de la zone d'activités du Rocher)
- Pérenniser les rez-de-chaussée commerciaux en centre village en impliquant les collectivités locales et les institutions, et en leur offrant un environnement qualitatif par des opérations structurantes et de renouvellement urbain : Aménagement de la Place de la Paix et de ses espaces adjacents, stationnement supplémentaire, requalification de rue de la Vézone en entrée de village...
- Réserver du foncier pour permettre l'extension de la zone d'activités du Rocher à court (13,5 ha), et à long terme (au moins 30 ha) sur Estrablin.
- Structurer l'activité touristique autour de la Vézone et de l'Espace Naturel Sensible : organiser l'accueil, mettre en place une signalétique, améliorer les parcours piétonniers en direction des espaces de loisirs et des espaces naturels.



## ORIENTATION THEMATIQUE N°4 :

### « PRESERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES BATIS, NATURELS ET PAYSAGERS QUI PARTICIPENT AU CADRE DE VIE ET NOURRISSENT L'IDENTITE DE LA COMMUNE »

#### CONSTAT :

---

- Des milieux naturels diversifiés qui recèlent une valeur écologique certaine avec notamment la confluence de trois rivières et une alternance de balme et de plaine.
- Des paysages pluriels animés par un abondant patrimoine mais « égratignés » par les développements urbains et toujours « menacés » par l'urbanisation au coup par coup.
- Le patrimoine bâti est relativement varié. Il se compose de châteaux, de grandes demeures et aussi des corps de ferme traditionnels mettant en œuvre des matériaux locaux (pisé, galet, etc.)
- Un territoire qui cumule les risques technologiques et les nuisances liés au passage d'infrastructures importantes (pipelines, voies, ...).
- Une commune concernée par les risques naturels liés à l'eau à la fois les phénomènes de ruissellement sur les coteaux et d'inondations dans la plaine.
- Une ressource en eau abondante (cours d'eau et nappe phréatique) dont la qualité a été précocement améliorée par des pratiques agricoles raisonnées.





## OBJECTIFS :

---

- Pérenniser un cadre de vie qualitatif et attractif : conserver les grands équilibres établis et les éléments paysagers patrimoniaux ainsi que les cônes de vue qui constituent l'identité de la commune.
- Concilier (ou arbitrer) développement urbain et économique avec préservation de l'agriculture, des espaces naturels et des paysages.
- Valoriser les espaces d'entrée de ville, les franges urbaines et le bâti traditionnel ancien encore bien représenté afin de renforcer l'image d'Estrablin.
- Protéger et valoriser les milieux écologiquement intéressants susceptibles d'être fragilisés : valorisation de la « trame verte » et de la « trame bleue ».
- Préserver les personnes et les biens des risques de toute nature et ne pas aggraver les risques déjà existants.
- Préserver durablement la qualité de la ressource en eau.

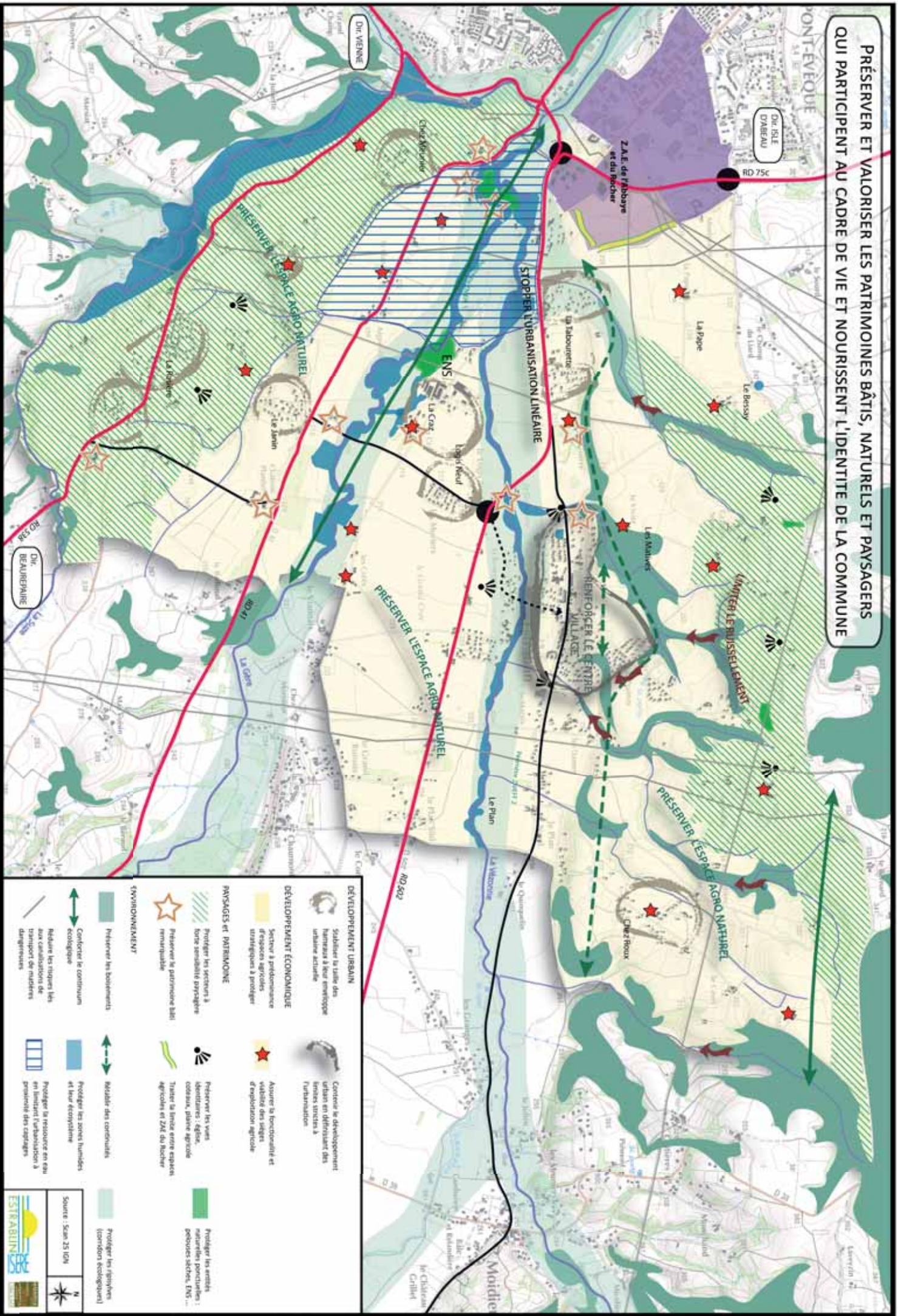
## LEVIERS D'ACTION :

---

- Afin d'éviter la dispersion de l'habitat et les extensions le long des voies, développer le centre village par le remplissage des dents creuses, par la mise en œuvre d'une stratégie de renouvellement et de réinvestissement urbain et par des extensions urbaines bien positionnées en continuité avec le village.
- Protéger strictement les secteurs à forte sensibilité d'une artificialisation excessive et du mitage (crêtes, colline, balcon panoramique, continuum écologique) et déterminer les limites claires de l'urbanisation à très long terme.
- Protéger les boisements « urbains » du coteau et reconstituer le corridor forestier du coteau à la fois pour son rôle écologique, paysager et de réduction des phénomènes de ruissellement et d'érosion.
- Protéger les milieux naturels sensibles qui abritent des espèces et des habitats remarquables (l'ENS de la Merlière, pelouses sèches, les zones humides et les ripisylves).
- Requalifier l'entrée Sud et ouvrir les perspectives sur la Vézone aux entrées Est et Ouest.
- Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti ; tant les bâtisses remarquables et leurs parcs que le petit patrimoine.

- Préférer la réhabilitation et le réinvestissement des anciens corps de ferme traditionnels non utilisés ou non utilisables pour l'agriculture pour préserver ce patrimoine bâti offrant de nouvelles possibilités de logements.
- Favoriser une esthétique urbaine de qualité respectant l'identité locale via une architecture qualitative soucieuse des volets environnementaux et énergétiques.
- Engager des réflexions sur la gestion des transitions entre espaces naturels / agricoles et espaces urbains afin de mettre en place un traitement urbain et paysager adapté dans le cadre des extensions urbaines
- Promouvoir une « compacité » des formes urbaines pour assurer la qualité du contraste entre espaces naturels et espaces bâtis et éviter l'effet de dilution de l'urbanisation.
- Positionner l'urbanisation dans des secteurs non exposés aux risques et aux nuisances ; délaisser les zones vulnérables inscrites au PPRi (berges de la Vézone, combes...), les abords des voies, ... et les zones pouvant accroître les aléas.

**PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES BÂTIS, NATURELS ET PAYSAGERS  
QUI PARTICIPENT AU CADRE DE VIE ET NOURISSENT L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE**



**DÉVELOPPEMENT URBAIN**

- Solliciter le tuteur des habitants à leur entourage urbain actuels
- Contrôler le développement urbain en définissant des zones strictes à l'urbanisation

**DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

- Soutenir à prépondérance les zones agricoles stratégiques à protéger
- Assurer la fonctionnalité et visibilité des villages d'exploitation agricole

**PAYSAGES ET PATRIMOINE**

- Protéger les secteurs à forte sensibilité paysagère
- Préserver le patrimoine bâti remarquable
- Protéger les vieux identitaires : séquoia, cocotiers, palmiers agricoles
- Tirer la valeur entre espaces agricoles et ZAN du Rocher
- Protéger les arbres remarquables particuliers : peupliers saêches, ENS, ...

**ENVIRONNEMENT**

- Préserver les boisements
- Contrôler le continuum écologique
- Réduire les impacts liés aux canalisation de transport de matières dangereuses
- Améliorer des continuités
- Protéger les zones humides et leur écotypisme
- Protéger la ressource en eau en limitant l'urbanisation à proximité des captages
- Protéger les rivières (zones écotypiques)

Source : Scap 25 104

ESTABRIN