



COMMUNE D'ESTRABLIN

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE EN COMPATIBILITE N°2

PIECE N°B-3 :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Novembre 2019

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



Mairie d'ESTRABLIN

210 rue de l'Europe / 38 780 ESTRABLIN

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



Communauté d'Agglomération VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION

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

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



INTERSTICE SARL

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION
30 avenue Général Leclerc - 38200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
SECTEUR « LES RIVES DU JARDIN »	7
SECTEUR « LE MARAIS »	15

PREAMBULE

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

La réalisation de ce projet nécessite une modification de la pièce n°3 « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU approuvé en 2013, en raison :

- de la réduction du périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Les Rives du Jardin ». Si les grands principes de fonctionnement et de desserte sont maintenus, le programme de logements attendu doit être révisé pour tenir compte de la diminution de l'assiette foncière de l'opération. Le schéma de principe doit également être adapté.
- du classement du site de projet en zone d'urbanisation future. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulée « le Marais » est définie sur le secteur, pour garantir le programme attendu, le bon fonctionnement global du site, l'insertion paysagère de l'équipement,...

La présente pièce n°B3 comporte uniquement les éléments nécessitant une mise en compatibilité avec le projet d'habitats à savoir :

- l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Les Rives du Jardin », remaniée compte-tenu du projet
- une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation n°6 « Le Marais », qui est créée sur le site où s'implante le projet

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

SECTEUR « LES RIVES DU JARDIN »



CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Le secteur « Les Rives du Jardin » constitue un tènement non urbanisé d'environ 1,4ha, situé au Sud-Est du centre-bourg. Ce secteur bénéficie d'une localisation stratégique, en limite de l'hyper-centre d'Estrablin et à proximité immédiate des commerces, des écoles et des équipements sportifs.

Le site présente un relief très doux et bénéficie d'une exposition solaire favorable ainsi que des vues ouvertes sur la plaine de la Vézonne au Sud. Il est actuellement cultivé.

Le tènement est aujourd'hui desservi par un seul accès routier : la rue de la Vézonne, récemment réaménagée, se connectant directement au centre-village et à la déviation de la Petite Perrière, se greffant à la RD 502 par le giratoire du Logis Neuf.

Ces caractéristiques tant géographiques que topographiques confèrent au site des atouts indéniables pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle mixte, pouvant accueillir des espaces et des équipements publics.

Ce secteur a fait l'objet d'une étude de définition élaborée en 2010, suite à une consultation d'appel à projet auprès de deux bureaux d'études. L'orientation d'aménagement et de programmation reprend les principes fondamentaux d'aménagement du projet retenu.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessite des travaux d'aménagement importants : voiries nouvelles, mise en sécurité des nouvelles intersections, ouvrages de gestion des eaux pluviales,... Compte tenu de la surface de cette zone (environ 1,4 ha), une opération d'aménagement d'ensemble s'avère nécessaire pour bien maîtriser le développement de ce secteur.

▪ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

- Desserte routière

D'un point de vue routier, l'organisation globale du site doit permettre de bien connecter le futur quartier au centre-village, tout en limitant au maximum le trafic routier induit dans le centre-bourg autour de la place de la Paix.

Pour cela, l'accès de l'opération « Les Rives du Jardin » se réalisera :

- par la rue de la Vézonne au Sud des premières habitations existantes,
- par un nouvel accès, sur la rue du Dauphiné, en lisière Ouest de l'opération du Clos Marais. Cet accès sera aménagé sous la forme d'une voie partagée entre les véhicules motorisés et les modes doux. Afin de permettre un aménagement sécurisé et confortable pour les modes doux, la chaussée routière sera limitée à un sens unique de circulation. Le débouché sur la route du Dauphiné sera aménagé et mis en sécurité,
- par une connexion avec la place de la Paix permettant un accès à la future aire de stationnement public.

La mise en place de ces nouveaux accès permettra de diffuser les flux routiers sans surcharger le centre bourg.

- Modes doux

Le maillage « doux » sera assuré par une liaison piétonne permettant de relier « Les Rives du jardin » aux équipements sportifs et scolaires, à la rue du Dauphiné au niveau de l'impasse du lieu-dit Le Michalin et de l'impasse du lotissement « Les Hauts du Michalin ».

La traversée piétonne au niveau de la rue de la Vézonne devra être aménagée et sécurisée permettant de rejoindre les équipements en toute sécurité depuis le nouveau quartier.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager de la liaison piétonne en liaison avec la place de la Paix, pour offrir depuis celle-ci une vue ouverte sur les rives de la Vézonne.

A l'intérieur du futur quartier, les circulations douces seront privilégiées et aménagées de manière sécurisée. Elles peuvent être détachées de la voirie.

Les parcours piétons et cycles auront une largeur minimale de 1,50 m et pour un meilleur confort des piétons, ils peuvent être intégrés dans une bande plantée (confort d'été par l'ombrage des arbres).

▪ PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

L'opération sera orientée vers un habitat de type petit collectif ou intermédiaire, assurant une densité bâtie structurante supérieure à 40 logements à l'hectare.

Les constructions seront généralement implantées en alignement des voies nouvelles (routières et piétonnes) afin de constituer des fronts bâtis. Une implantation différente peut être recherchée pour les bâtiments

marquant les entrées du quartier. Des zones privilégiées d'implantation du bâti ont été reportées sur le schéma de principe.

Le stationnement lié aux logements sera géré en partie en sous sol.

Les percées visuelles constitueront des points d'appel depuis le centre-village et notamment depuis la place de la Paix à la découverte du nouveau quartier et du futur Parc Public de la Vézone.

La disposition des bâtiments devra permettre de contrôler les vis-à-vis, de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique et de conserver des espaces extérieurs privatifs (jardinets, terrasses,...). Des espaces verts collectifs non dédiés à la voiture devront aussi être aménagés de manière attractive (aire de jeux de proximité, allées plantées, vergers clos,...). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager.

L'ambiance générale du quartier devra proposer une structure paysagère forte. L'opération sera structurée autour d'une « coulée verte » d'Est en Ouest constituée de micros jardins, et ponctuée d'espaces publics : vergers clos, espaces verts, terrain de jeu, de qualité que les riverains pourront facilement s'approprier. Une transition douce avec l'espace agricole actuel (futur Parc Public) devra être aménagée en limite Sud par des jardins familiaux et une limite paysagée...

■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

- Diversité des formes urbaines et densité progressive

Une diversité des formes urbaines devra être mise en œuvre au sein de l'opération, en respectant une densité minimale de 40 logements à l'hectare en moyenne.

L'opération devra permettre la réalisation d'environ **55 à 65 logements** répartis sous forme d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs.

- Diversité des statuts d'occupation et de la taille des logements

Le programme de construction devra assurer une diversité dans l'offre de logements permettant de garantir une mixité sociale, à la fois à travers les statuts d'occupation (logements locatifs abordables, logements locatifs sociaux et logements en accession sociale à la propriété) et à travers la taille des logements (petit logement adapté pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logement familial,...)

Au total, ce sont au minimum un tiers de la surface de plancher en logements locatifs sociaux, un tiers de la surface de plancher en accession sociale et au maximum un tiers de la surface de plancher en accession à prix libres qui sont attendus dans cette opération.

- Diversité des fonctions

Deux aires de stationnement public permettant de répondre aux besoins collectifs du nouveau quartier et de renforcer l'offre à proximité de l'hyper-centre sont projetées en limite Ouest de l'opération.

Au Sud de l'opération des « Rives du jardin », des principes d'aménagement ont été proposés dans l'étude de définition réalisée en 2010. Ces principes ne font pas partie de l'orientation d'aménagement en tant que tels mais devront néanmoins être respectés. Ils s'intègrent dans le secteur NL du PLU, c'est à dire une zone de promenade, de détente et de loisirs qui accueillera notamment :

- Des jardins familiaux au Sud des « Rives du Jardin »
- Une lisière à replanter à l'Est de la rue de la Vézone
- Des bassins d'infiltration qui permettront de gérer les eaux de pluie du secteur des « Rives du Jardin »
- Une promenade périphérique

■ INSERTION ARCHITECTURALE DU NOUVEAU BATI DANS LA SILHOUETTE DU CENTRE-BOURG

La modulation graduée des hauteurs sera traitée avec attention.

La hauteur moyenne et prépondérante sera à 2 étages sur rez-de-chaussée (R+2), avec :

- des séquences à R+1 en frange Sud de l'opération, pour éclairer le cœur de l'opération et animer le front bâti en lisière du futur Parc Public de la Vézonne
- des éléments ponctuels à R+3, en bordure des espaces libres majeurs aptes à absorber en hiver l'impact des ombres portées.

Ces émergences à R+3 sont soumises par le règlement de la zone à un traitement architectural spécifique visant à leur intégration douce dans les lignes de crête de l'opération.

La ligne de faîtage du front Nord de l'opération devra aussi traduire l'objectif de modulation graduée.

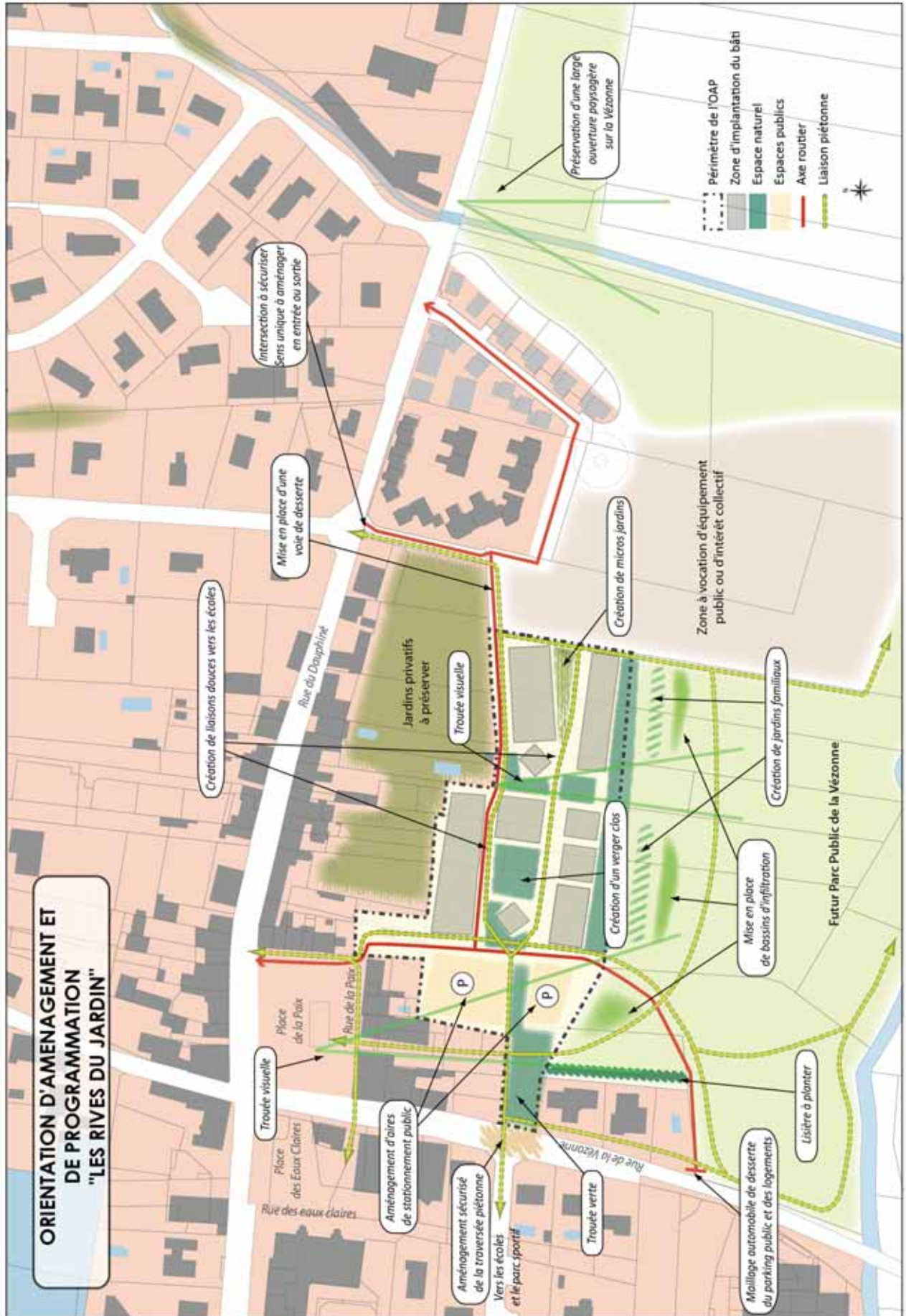
■ QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales.

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement : l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées...) et les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

Des bassins d'infiltration devront être créés au Sud de l'opération (secteur NL du PLU) afin de gérer les eaux de pluie du secteur des « Rives du Jardin ».

▪ SCHEMA D'INTENTION



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°6

SECTEUR « LE MARAIS »



CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Le secteur « Le Marais » est situé dans le centre-bourg de la commune, au Sud de l'opération du Clos du Marais. Il s'étire sur environ 1,9 ha. Si quelques aménagements sont présents sur sa partie Nord (giratoire et chemin au Sud du lotissement du Clos du Marais), le périmètre de projet est majoritairement composé de terrains agro-naturels.



Topographie, desserte et occupation du sol

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

Les installations existantes dans la partie Nord sont liées aux habitations du Clos du Marais. Un giratoire a été aménagé dans la partie Nord-Est du secteur lors de la réalisation de la 2nde phase de l'opération, pour permettre le retournement des véhicules et la collecte des déchets ménagers. Il s'agit du seul accès routier à la zone avant aménagement, connecté à la rue du Dauphiné via la rue du Clos Marais. En limite extérieure Est du périmètre de projet, un bassin de rétention recueille les eaux pluviales des constructions du Clos du Marais.

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

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

Risques et nuisances

Le site est entièrement situé en zone marécageuse. Il est traversé de manière Nord/Sud par un axe de ruissellement sur versant en partie inconstructible (marge de recul inconstructible - sauf exceptions définies dans le règlement du PPRN - dans une bande de 10 m par rapport à l'axe du talweg). La partie Est du secteur est exposée à des risques de crue torrentielle ; une bande inconstructible de 50 m par rapport au lit du torrent doit être préservée. Les franges Est et Sud du périmètre de projet jouxtent des zones de risques inconstructibles (liées aux risques de crue torrentielle pour la partie Est et d'inondation liée à la Vezonne au Sud). Les dispositions à respecter pour tenir compte de la présence de ces risques naturels et s'en protéger sont détaillées dans le règlement du PLU et ses annexes (pièces n°5 et 7).

Par ailleurs, le site est surplombé par une ligne électrique aérienne Est/Ouest.

RAPPEL DE LA PORTEE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour rappel, les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement. Elles s'inscrivent en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation : elles doivent en respecter l'esprit, l'ordonnancement global et les principes de connexion. Elles permettent ainsi d'organiser un quartier sans figer les aménagements à venir.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le secteur « Le Marais » a vocation à accueillir un équipement public ou d'intérêt collectif de type centre d'habitats pour personnes en situation de handicap. Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

■ PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

Le site est destiné à accueillir un équipement comprenant des unités de logement permanent et des services d'accueil de jour. Pour permettre des interrelations fonctionnelles et sociales entre les résidents, le personnel de l'équipement et la population déjà en place, l'équipement sera fortement connecté au tissu bâti existant ; son insertion respectera l'environnement.

La densité de construction devra permettre d'assurer une accroche bâtie avec les espaces construits existants au Nord et une bonne transition paysagère avec le futur parc public de la Vezonne au Sud. Deux grands cônes de vue seront maintenus : l'un sur l'emprise de l'axe de ruissellement sur versant, au cœur du programme ; l'autre en direction de la Vezonne, dans le prolongement de la rue de la Gargotière depuis la rue du Dauphiné, à l'Est du site.

■ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

- Desserte routière

D'un point de vue routier, l'organisation globale du site doit permettre une bonne connexion de l'équipement aux commodités du centre-bourg, en limitant les nuisances pour les zones d'habitat existantes.

Pour cela, la desserte du secteur sera assurée par la rue du Dauphiné via :

- D'une part, la rue existante dans l'opération du Clos du Marais ;
- D'autre part, une nouvelle voie de desserte à créer au Nord-Ouest du site, en lisière Ouest de l'opération du Clos du Marais. Cette voie sera traitée sous la forme d'une voie partagée entre les flux routiers et les modes actifs. Elle sera en sens unique pour les véhicules motorisés afin de sécuriser les déplacements modes actifs. La nouvelle intersection avec la rue du Dauphiné devra être aménagée de manière sécurisée, en tenant compte de la présence d'un transformateur électrique le long de la voie qui limite la visibilité. La réalisation d'une voie de desserte à la zone d'urbanisation future des Rives du Jardin, à l'Ouest du site, dans la partie Sud de cette nouvelle voie, devra être rendue possible.

À l'intérieur du site réservé à l'équipement à créer (hors desserte de l'aire de stationnement), des voies de desserte pourront être aménagées si elles sont strictement nécessaires aux besoins de l'équipement. Elles devront être mutualisées et limitées, sans compromettre les besoins de fonctionnement et de sécurité de l'équipement.

L'aménagement d'un cheminement de desserte pour l'activité agricole devra être rendu possible le long de la Gargotière puis de la Vezonne, pour assurer la desserte des parcelles qui resteront cultivées sur les pourtours du site.

- Modes doux

Au vu de la proximité du secteur avec les commodités du centre-bourg et la desserte en transport en commun existante sur la rue du Dauphiné, un maillage de cheminements pour les modes doux doit être créé. En particulier, une liaison confortable et sécurisée doit être aménagée en lisière Ouest de l'opération du Clos du Marais, le long du nouvel accès routier.

Sur les pourtours extérieurs de l'opération, des cheminements doivent être réalisables, en direction du futur parc public de la Vezonne et de la future passerelle au-dessus de la Vezonne.

Des liaisons traversantes Est/Ouest peuvent être envisagées de manière interne, pour connecter le site au maillage global. Leur utilisation pourra être réservée aux utilisateurs de l'équipement à créer.

▪ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

Le secteur est destiné à accueillir un équipement public ou d'intérêt collectif de type centre d'habitats pour personnes en situation de handicap. Les constructions et aménagements autorisés répondront à l'ensemble des besoins de l'équipement : espaces d'accueil et de bureaux, bâtiments de services, espaces d'évolution collectifs, logements, zone de stationnement,...

Sur la partie Nord du site, les bâtiments pourront être implantés au plus près de la voie d'accès au Nord, de manière à structurer l'espace. Ils assureront l'interface avec le tissu existant, en tant que véritable couture urbaine.

Les unités d'habitation, réparties en plusieurs bâtiments, seront implantées dans un environnement paysagé. La capacité d'accueil total sera de l'ordre d'une soixantaine de studios/chambres.

Pour permettre une bonne intégration du projet dans l'environnement et le paysage, les bâtiments pourront être réalisés en R+1. Un jeu d'épannelage entre bâtiments de plain-pied et bâtiments en R+1 pourra être mis en œuvre, dans un souci de bonne intégration paysagère des constructions ; la hauteur des bâtiments situés au Nord fixera la hauteur maximale des constructions sur toute la zone de projet.

Une zone de stationnement sera créée à l'Ouest du site. Elle devra être suffisamment dimensionnée pour répondre à l'ensemble des besoins : personnel, visiteurs, livraison,... Elle pourra être complétée par une zone de dépose-minute à proximité des bâtiments d'accueil et de services.

▪ QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Trame verte

La trame verte sera généreuse, en particulier dans les zones dédiées à l'habitat et dans les bandes de risques inconstructibles de ruissellement sur versant et de crues torrentielles.

Le traitement des limites de la zone d'équipement devra permettre sa bonne intégration dans l'espace agro-naturel environnant. En cas de clôtures, elles assureront une transparence avec le site existant, dans la limite des exigences de fonctionnement et de sécurité de l'équipement. Les murs de clôture sont interdits.

- Gestion des eaux pluviales

Les impacts de l'imperméabilisation des sols devront être limités au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. La gestion des eaux pluviales à l'échelle du tènement doit être privilégiée, en maintenant la Vezonne comme exutoire naturel.

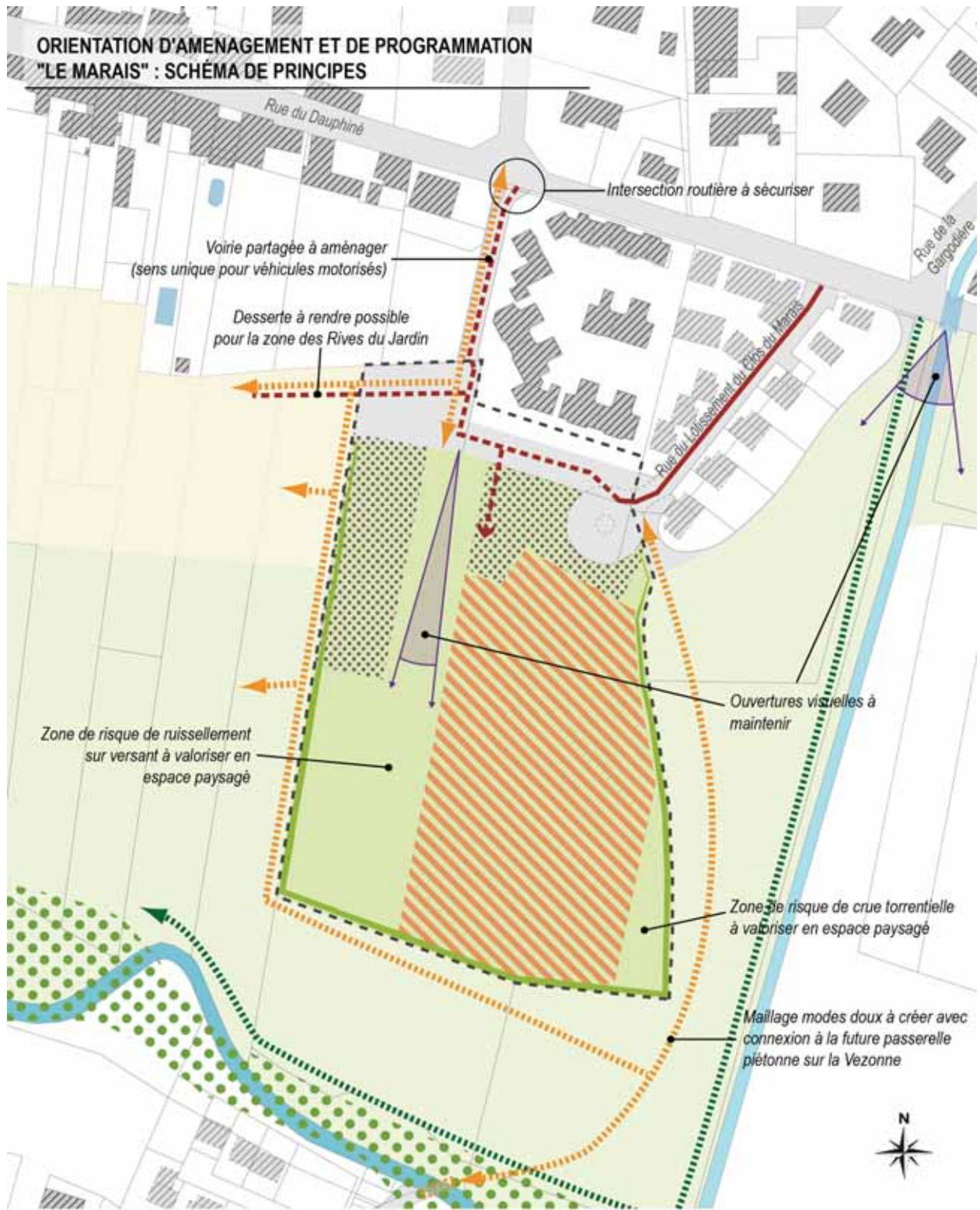
En raison de la nature des sols, les dispositifs à mettre en place doivent permettre de rallonger le parcours de l'eau et ainsi faciliter l'infiltration. Des systèmes de noues paysagées, accompagnant les liaisons douces, peuvent être envisagées.

- Qualité environnementale et durabilité

L'implantation des constructions devra permettre les apports solaires passifs et limiter les masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres. Il s'agit par exemple de :

- Créer des ouvertures au Sud pour valoriser les apports solaires et optimiser la lumière naturelle des constructions. Limiter les ouvertures vers le Nord pour limiter les déperditions d'énergie ;
- Equiper les façades Sud de protections solaires efficaces pour éviter les surchauffes d'été ;
- Favoriser les espaces de vie extérieurs (terrasses, jardins) à l'abri du vent ;
- Construire des locaux traversants afin de favoriser le confort d'été et une ventilation naturelle pour une meilleure qualité de l'air dans les bâtiments.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
"LE MARAIS" : SCHEMA DE PRINCIPES**



Zone d'implantation possible des bâtiments



Zone privilégiée pour l'aménagement des espaces de stationnement et desserte

— Voie de desserte existante

- - - Voie de desserte à créer

⋯ Liaison douce à aménager

⋯ Chemin de desserte agricole à créer

— Lisière végétalisée ou "transparente" à créer



Cône de vue à maintenir

- - - Périmètre de l'OAP