

# COMMUNE D'ESTRABLIN

DEPARTEMENT DE L'ISERE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2

#### PIECE N°1 :

#### EXPOSE DES MOTIFS

*VALANT COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU*

MAI 2017

Vu pour rester annexé à ma délibération du 15 mai 2017

Le Maire



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](mailto:mairie.estrablin2@wanadoo.fr)



**INTERSTICE SARL**

**URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

**VALERIE BERNARD**

**ESPACE SAINT-GERMAIN – BAT. ORION**

**30 AV. GENERAL LECLERC**

**38 200 VIENNE**

**TEL 04.74.29.95.60**

**CONTACT@INTERSTICE-URBA.COM**

# SOMMAIRE

---

1. CONTEXTE.....	7
2. MOTIVATIONS POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DES MATIVES OUEST .....	11
3. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 2AU « LES MATIVES OUEST » .....	13
4. PRESENTATION DU PROJET « LES MATIVES OUEST ».....	19
5. CONTENU DE LA MODIFICATION .....	23
6. INCIDENCES ET COMPATIBILITES .....	35
7. ANNEXE.....	39



## AVERTISSEMENT

Ce dossier a pour objet de présenter **la modification de droit commun n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU)** de la commune d'Estrablin approuvé le 16 décembre 2013.

Le présent projet de modification a été notifié en novembre 2016 à l'ensemble des personnes publiques associées en vue de recueillir leur avis.

Le projet a été soumis à enquête publique du 20 février au 24 mars 2017, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme et selon les modalités définies par délibération du conseil municipal en date du 07 novembre 2016.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification a été rectifié de manière mineure pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées, par le public dans le cadre de l'enquête publique et repris dans le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

Le projet de modification a été présenté par M. le Maire, devant le conseil municipal qui a délibéré et approuvé la modification n°2 du PLU.

Un tableau de correspondance a été ajouté en annexe de la présente notice. Il permet de retrouver les anciens intitulés du code de l'urbanisme et la nouvelle codification suite aux décrets du 28 décembre 2015.



# 1. CONTEXTE

---

## ■ Historique de la planification à Estrablin

La commune d'Estrablin dispose d'un document d'urbanisme depuis le 6 juin 1985, date à laquelle a été approuvée son Plan d'Occupation des Sols. Le 30 juin 2008, la commune par délibération du conseil municipal décide la révision de son document d'urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme, toujours en vigueur aujourd'hui, a été approuvé le 16/12/2013. Une première modification de droit commun, prescrite par arrêté du maire le 23/06/2014 a permis d'ouvrir partiellement la zone 2AUe « Grande Perrière » à l'urbanisation pour l'implantation d'une gendarmerie. Cette modification a été approuvée le 16 mars 2015. Le PLU en vigueur a aussi fait l'objet d'une modification simplifiée pour la suppression de l'emplacement réservé n°6.

## ■ Objet de la présente modification du PLU

Par délibération du 17 mai 2016, le conseil municipal de la commune d'Estrablin a décidé d'engager une procédure de modification n°2 de son PLU ayant pour objet **l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Les Matives Ouest »**. Cette délibération, comme le prévoit le code de l'urbanisme motive et justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Par délibération du 20 juin 2016, le conseil municipal est venu préciser le projet.

La zone 2AU « Les Matives » (zone à urbaniser fermée) d'une contenance totale de 2,5 ha est constituée de deux secteurs :

- **Un secteur Est vers le cimetière** : cette zone d'urbanisation future (couverte sur la quasi totalité de sa surface par l'Emplacement Réservé n°13) est destinée principalement à un projet d'agrandissement du cimetière avec aménagement d'un parking. Ce secteur n'est pas concerné par la présente modification du PLU.
- **Un secteur Ouest situé à proximité de la mairie** et dans le prolongement de la zone AUb des Matives en cours d'aménagement : la modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation de cette zone afin de répondre aux objectifs de développement démographique et de production de logements (notamment locatifs sociaux) de la commune d'Estrablin. Cette zone représente une surface de 1,60 ha au total.

## ■ Choix de la procédure de modification de droit commun du PLU

Cette modification entre dans le cadre de la modification de droit commun au titre de l'article L153-41 et suivants du code de l'urbanisme dans le sens où les évolutions réglementaires :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

**La procédure de modification de droit commun** est encadrée par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-38 ; L.153-40, L.153-41, L.153-43, L.153-44 du Code de l'Urbanisme :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation. »*

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification. »*

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

*« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »*

Article L.153-38 du Code de l'Urbanisme

*« (...) Avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique par le maire lorsqu'il a pour effet :  
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;  
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;  
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser »*

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

*« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal »*

Article L.153-43 du Code de l'Urbanisme

*« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »*

Article L.153-44 du Code de l'Urbanisme

## ■ Etapes de la procédure de modification du PLU

La procédure se déroule de la façon suivante :

- **Délibération** du conseil municipal en date du 17 mai 2016 prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Estrablin et motivant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Les Matives Ouest ». Cette première délibération s'est accompagnée d'une délibération du 20 juin 2016 précisant le projet d'aménagement.
- Rédaction du **projet de modification** et de l'exposé des motifs
- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées
- Demande de désignation d'un commissaire enquêteur au Tribunal Administratif
- Arrêté du maire prescrivant l'enquête publique et précisant les mesures de Publicité
- Enquête publique (1 mois)
- Rapport du commissaire enquêteur (1 mois)
- Modifications éventuelles du dossier
- **Délibération** du Conseil Municipal approuvant la modification



## 2. MOTIVATIONS POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DES MATIVES OUEST

---

Pour répondre aux objectifs de développement démographique et de production de logements notamment locatifs sociaux<sup>1</sup>, la commune d'Estrablin, lors de la révision du PLU, avait défini plusieurs secteurs potentiels susceptibles d'accueillir des opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat, à la fois en zone U et en zone AU.

En zone urbaine, 4 secteurs opérationnels étaient identifiés : les Peupliers, la maison « Tenton » rue de l'Europe/montée de l'église, le petit « Marais » et les Forges. Sur la zone des Peupliers et du petit Marais, la construction de 36 logements est en cours.

En zone à urbaniser (AU), deux zones ouvertes ont été définies dans le PLU et ont fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation : la zone AUa « les Rives du Jardin » et la zone AUb « Les Matives ».

Deux zones fermées (2AU) sur le secteur des Matives avaient aussi été réservées pour un aménagement à plus long terme pour leur potentiel à recevoir des opérations de logements au plus près du centre bourg.

A l'époque où la sélection des zones ouvertes et fermées a été établie, la commune ne disposait d'aucune maîtrise foncière, et n'avait pas de vision précise sur la libération du foncier à venir. Elle s'était donc réservée la possibilité d'ouvrir une zone 2AU fermée dans la mesure où une mobilisation du foncier serait possible et où un porteur de projet se manifesterait.

Aujourd'hui :

- Les parcelles disponibles en zone U représentent un potentiel de 30 logements épars sur le territoire. Ce potentiel est important et permet une urbanisation progressive. Toutefois la commune ne pouvant maîtriser la libération de ce foncier, il n'est pas suffisant pour répondre aux besoins de logements à moyen terme.
- La zone AUb des Matives est en cours d'aménagement (presque finalisé).
- La zone AUa « Les Rives du Jardin » fait l'objet d'une forte rétention foncière et aucun projet n'a été présenté.
- La commune d'Estrablin est propriétaire d'une partie de la zone 2AU des Matives Ouest.
- Deux promoteurs ont réussi à mobiliser le foncier de la zone 2AU contigüe à la zone AUb et proposent de réaliser un projet

Les élus de la commune font donc le constat que les zones AU ouvertes, ainsi que les « dents creuses » mobilisables dans le tissu urbain ne suffisent pas aujourd'hui ni à répondre aux

---

<sup>1</sup> Establin fait partie du SCOT des Rives du Rhône. Classée en « agglomération » pour sa proximité directe avec Vienne dans le Document d'Orientation Générale. Establin doit produire un minimum de 20 logements/an (ratio de 6 logements neufs/an pour 1000 habitants). D'autre part, le SCOT préconise que 25 % de la production de logements neufs soit dédiée aux logements sociaux.

Le PLH de l'agglomération Viennoise préconise quant à lui une production de 33 logements sociaux à l'horizon de 3 ans sur Establin pour rattraper un déficit actuel. La commune qui comptait 3242 habitants en 2012 n'est pas encore soumise à l'article 55 de la loi SRU imposant un taux minimal de plus de 20 % de logements sociaux sur les communes de plus de 3500 habitants. Toutefois, au vu de l'évolution démographique, le dépassement de ce seuil étant prévisible dans les années à venir, il est nécessaire que la commune, qui présente un taux insuffisant de logements sociaux aujourd'hui, anticipe et produise un taux important de logements sociaux.

besoins de développement urbain de la commune, ni à la volonté de favoriser une nouvelle centralité à Estrablin orientée sur le village.

Aussi, ce nouveau contexte offre à Estrablin l'opportunité à court et moyen terme de voir se réaliser une opération à dominante d'habitat structurante en plein centre village dans le prolongement de la zone des Matives et à côté de la mairie. Le tènement d'une superficie de 1,5 ha permet d'accueillir une soixantaine de logements de typologies et formes urbaines diversifiées.

### 3. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 2AU « LES MATIVES OUEST »

#### ■ Un site de coteau au dessus du village

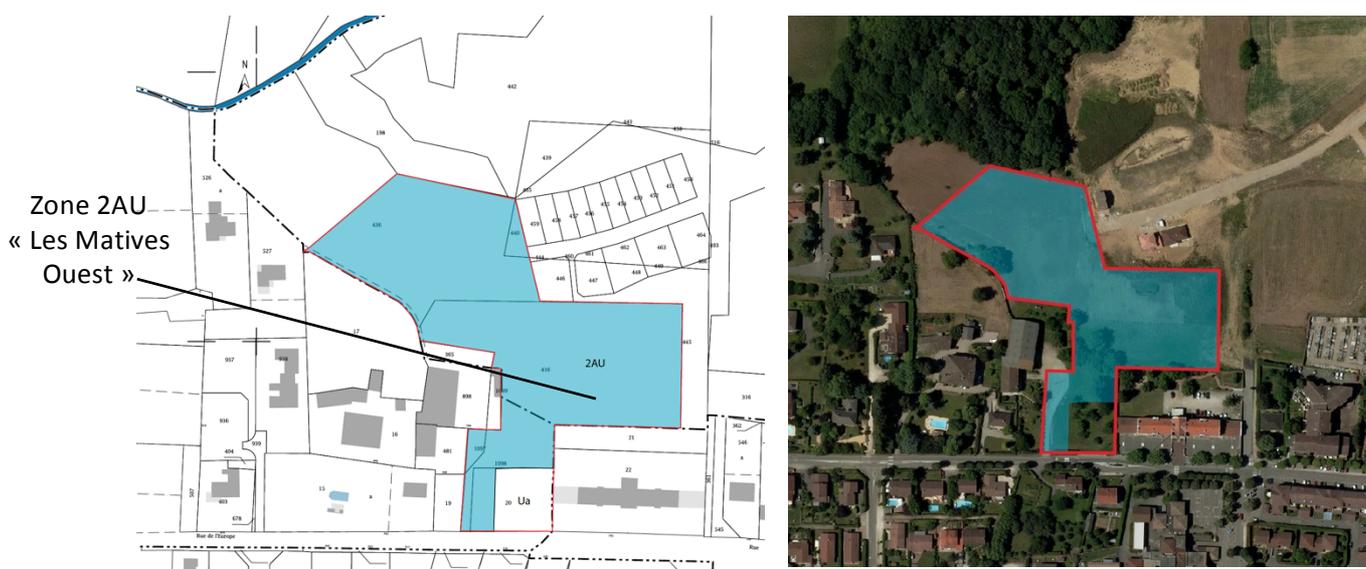
La zone 2AU des « Matives Ouest », située au Nord du centre village, couvre une **superficie d'environ 1,60 ha**. Elle concerne les parcelles cadastrales suivantes : AH 20 en partie, AH 1097, AH 1098, AE 440, AE 416, et AE 436 en partie.

Le terrain est actuellement utilisé comme prairie de fauche dans sa partie haute et par des jardins/vergers dans sa partie basse bordant la rue de l'Europe.

Le tènement présente un relief escarpé. Tout d'abord plat autour de la mairie sur sa partie Sud/Ouest, il se prolonge par un coteau très pentu aboutissant sur un plateau.

Le plateau offre des vues remarquables sur le village et aussi sur le vallon boisé du ruisseau de la Combe Guérin.

Le site est paysagèrement sensible, le coteau étant particulièrement visible depuis de nombreux points du territoire. Une grande précaution doit être apportée à la forme urbaine et au traitement paysager afin d'intégrer au mieux le projet dans son environnement.



Extrait de plan cadastral et vue aérienne de la zone 2AU des Matives Ouest



Zone 2AU des Matives Ouest (vue sur l'entrée Ouest de la mairie)

## ■ Une « rotule » entre le centre village et les nouveaux quartiers des Matives

Ce tènement est situé entre la zone AUb des Matives en cours de construction, le centre ville classé en Ua au PLU et une zone pavillonnaire à l'Ouest classée en Ub.

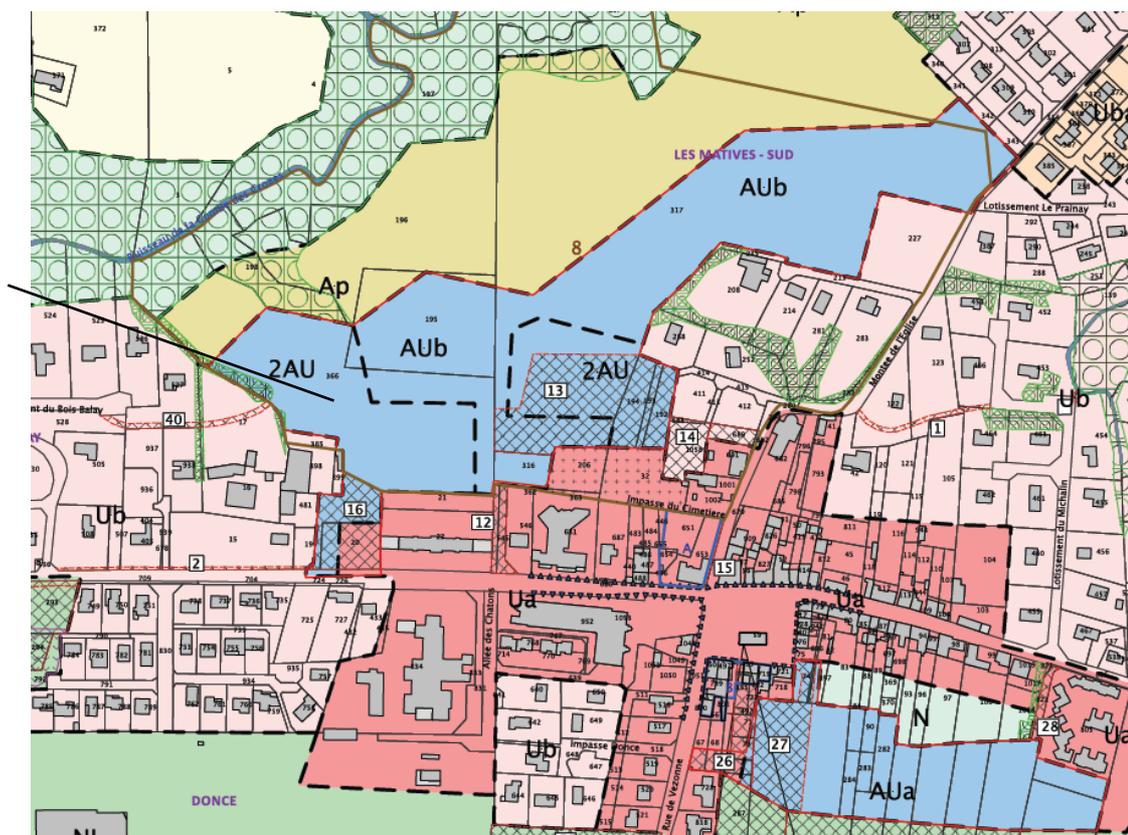
Les zones AUb et 2AU des Matives forment ensemble une greffe de bourg qui épaissit le centre ville selon un axe Nord Sud alors que le développement urbain s'est plutôt jusqu'ici réalisé le long des axes routiers sur un plan Est Ouest.

L'ensemble des zones AU des Matives (2AU et AUb) sont couvertes par l'**Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation** « Les Matives » définissant les conditions d'urbanisation de ce tènement. Cette OAP couvre une surface totale d'environ 6,6 ha et définit plusieurs phases d'aménagement dont la première qui concerne la zone AUb est en cours de livraison.

La rue Yves Montant qui part de la montée de l'Eglise au Nord Est, est aujourd'hui aménagée. Elle devra ensuite être prolongée pour finir le bouclage avec la rue de l'Europe à l'Ouest de la mairie via la zone 2AU des Matives Ouest. La zone 2AU sera donc directement desservie par cette voirie.

Le tènement est situé juste derrière la mairie à proximité directe des principaux équipements publics : école, terrains de sport et de la principale rue commerciale du centre ville (rue de l'Europe).

Au Nord, la zone 2AU est bordée par un espace agricole protégé pour son intérêt paysager et environnemental et par des Espaces Boisés Classés. Ces boisements doivent être pris en compte et conservés dans le projet d'aménagement.



Zone 2AU  
« Les Matives Ouest »

## ■ Un secteur concerné par des risques naturels

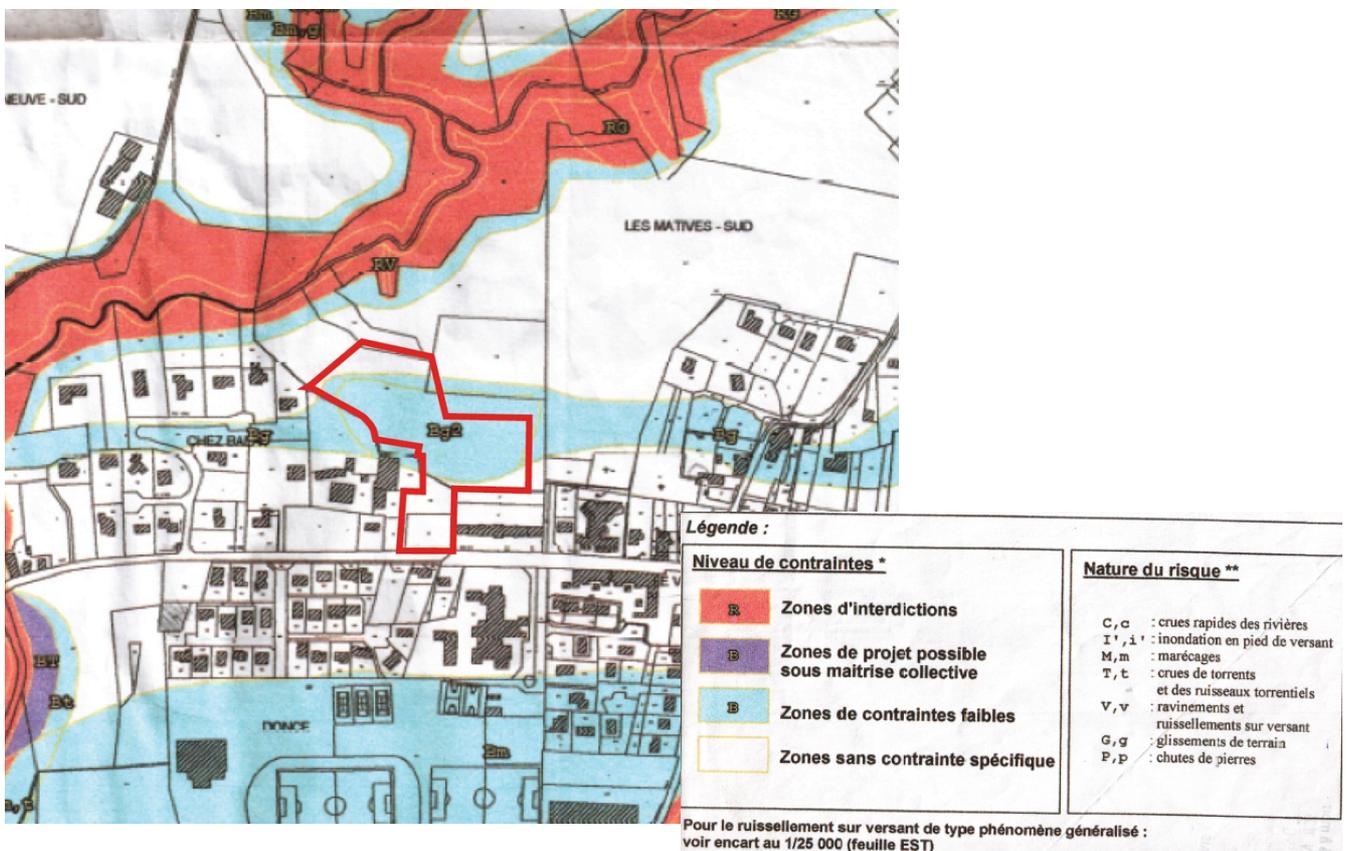
En terme de **risques naturels**, le tènement est concerné par deux phénomènes : les risques de glissement de terrains et les risque de ruissellement sur versant :

- Les risques de glissement de terrain (Bg) concernent la partie du site très pentue sur laquelle les aléas sont considérés comme faibles (Bg) à moyens (Bg2).
- Les risques de ruissellement sur versant (Bv) concernent la totalité du tènement.

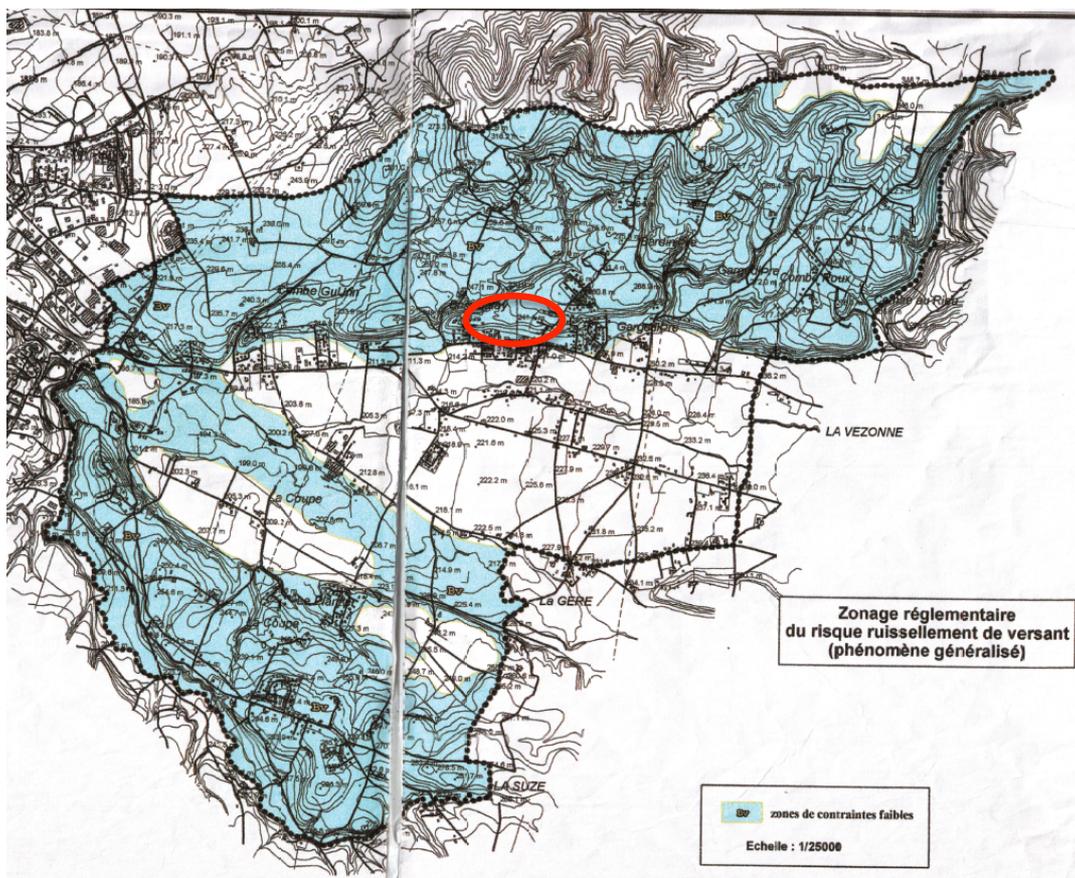
Par rapport à ces deux phénomènes, la parcelle est classée en zone bleue dans le PPRN : « constructible sous conditions de conception, de réalisation, et d'entretien de façon à ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes ».

Ces classements impliquent le respect des prescriptions suivantes pour l'urbanisation des parcelles (extrait du règlement du PPRN) :

- Bv : zone bleue exposée à un risque faible de ruissellement sur versant nécessitant une attention particulière sur les ouvertures en façade amont (surélévation ...), sur le remodelage du terrain. Compte-tenu de l'aléa généralisé de ruissellement sur versant, toutes les zones pentées, même faiblement, sont concernées, ainsi que les zones de débordement des axes classés en aléa fort (cf. paragraphe 3.2.7.2) ;
- Bg : zone bleue exposée à un risque faible de glissement de terrain nécessitant une adaptation de la construction, des terrassements (étude géotechnique recommandée) et une absence d'infiltration des eaux (usées, pluviales, de drainage). Cela concerne la totalité des zones classées en aléa faible de glissement de terrain (cf. paragraphe 3.2.8.2) qui sont présentes au Nord et au Sud de la plaine ;
- Bg<sub>2</sub> : zone bleue exposée à un risque moyen de glissement de terrain nécessitant une adaptation de la construction, des terrassements (étude géotechnique) et une absence d'infiltration des eaux (usées, pluviales, de drainage). Cela concerne une parcelle située au Nord de la Mairie au lieu-dit CHEZ-BALAY ;



Extrait du zonage réglementaire du PPRN (hors risque de ruissellement de versant)



Extrait du zonage réglementaire du PPRN concernant le risque de ruissellement de versant

Le secteur est soumis à des **ruissellements importants** du fait de son relief, un bassin de rétention structurant devra donc être prévu pour récupérer les eaux pluviales de l'ensemble du quartier des Matives. Afin de minimiser le volume des eaux de ruissellement une gestion à la parcelle devra être favorisée par des techniques alternatives (maintien d'importantes surfaces perméables, développement d'un réseau de fossés, noues....). Dans le secteur soumis aux risques de glissement de terrain, des mesures doivent permettre au contraire la collecte des eaux pluviales avant infiltration dans le sol.

■ **Un secteur concerné par plusieurs prescriptions figurant au PLU en vigueur**

- **Un raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement**

Pour être ouverte à l'urbanisation, la zone 2AU doit aussi être connectée au **réseau d'assainissement collectif** qui doit présenter une capacité suffisante pour traiter les eaux usées générées par les nouveaux ménages. La commune d'Estrablin est désormais connectée aux réseaux de l'agglomération de Vienne dont les eaux sont acheminées à la station d'épuration de Reventin Vaugris ayant fait l'objet d'un vaste programme de remise aux normes. Le système d'assainissement présente donc une capacité suffisante pour accueillir ce projet.

- **Une zone archéologique de saisine**

La zone 2AU « Les Matives » est concernée en par une **zone archéologique de saisine** liée au passé archéologique très riche de la commune en lien avec les origines antiques de Vienne. Les services de la DRAC doivent être saisis lors des demandes d'autorisation d'urbanisme afin que des prescriptions d'archéologie préventive puissent être édictées le cas échéant.

- **Un principe de mixité**

L'urbanisation de l'ensemble du secteur « Les Matives » doit respecter un **principe de mixité sociale** inscrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les logements locatifs sociaux et les logements en accession devant représenter respectivement 30 % minimum de la surface de plancher totale des logements de l'opération.

Le plan des servitudes de mixité sociale (pièce 4d du PLU en vigueur) ne précise cependant pas les conditions de mixité relative à la zone 2AU des Matives Ouest. Celles-ci seront donc précisées à l'occasion de son ouverture à l'urbanisation.

La commune souhaite anticiper le dépassement prochain du seuil de 3500 habitants qui la soumettra à l'article 55 de la loi SRU, imposant un taux minimal de 20 % de logements locatifs sociaux à l'échelle communale.

Afin de « rattraper » ce niveau, les opérations d'ensemble doivent donc prévoir un taux conséquent de logements sociaux conformément aux objectifs du PADD. Un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 30 %, ainsi qu'un pourcentage de logements en accession ou en locatif social supplémentaire supérieur à 20% du nombre de logements sera donc exigé dans ce projet stratégique situé dans le centre village tout près des équipements publics et notamment du groupe scolaire et des terrains de sport. Au total plus de 50% du nombre de logements du secteur des Matives Ouest devra être consacré à du logement locatif social et/ou en accession sociale.

Par ailleurs, une variété sera également recherchée dans les formes urbaines (appartements, logements individuels, taille des logements et des terrains...), source de mixité notamment générationnelle.

- **Des emplacements réservés définis au PLU**

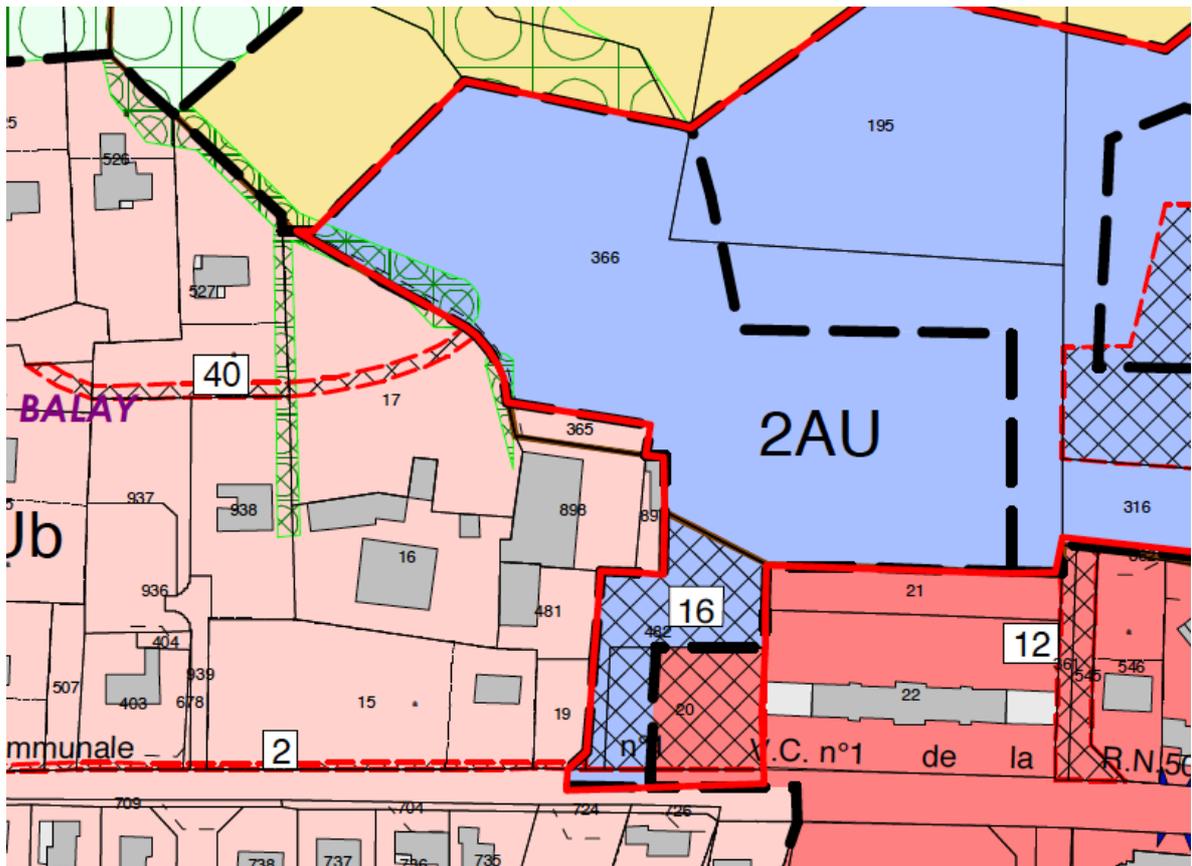
Le secteur de projet est concerné par plusieurs **emplacements réservés** (ER) au bénéfice de la commune ayant différents objets. Ils participent tous au projet urbain de la commune défini dans le PADD et dans l'OAP.

Le bas de la parcelle à l'Ouest de la mairie est occupé par **l'emplacement réservé n° 16** dont l'emprise est à cheval sur une partie de la zone 2AU et une partie de zone Ua. Son objet est la création d'une « voie nouvelle, parking et équipement public ». Cette parcelle est déjà acquise par la mairie et il est donc possible de lever l'emplacement réservé.

La zone 2AU est reliée dans sa partie Nord Ouest à **l'emplacement réservé n°40** dont l'objet est « la création d'une liaison douce pour connecter le quartier « Chez Balay » au nouveau quartier des Matives. Cet emplacement réservé connecte le lotissement de Balay à la future opération des Matives, facilitant les déplacements piétons inter-quartiers sur le coteau. Il permet aussi de relier le village à la coteau et de proposer aux habitants un cheminement piéton offrant de jolies vues surplombant le village et sur le vallon boisé.

Un autre emplacement réservé situé à l'Est de la mairie (**ER12**) a pour objet « la réalisation d'une voie nouvelle d'accès au cimetière ». Sur l'OAP de la zone AUB des Matives, cette voie nouvelle est traitée comme un cheminement doux paysager majeur irriguant le nouveau quartier du Nord au Sud depuis le village. Ce cheminement pourra être relié au réseau viaire du nouveau quartier des Matives Ouest.

Enfin **l'emplacement réservé n°2** longeant la rue de l'Europe et reliant la nouvelle zone AU a pour objet « l'aménagement d'un trottoir le long de la rue de l'Europe » et permettra une meilleure accessibilité par les modes doux au quartier et aux équipements majeurs.



*Extrait du plan de zonage en vigueur*

## 4. PRESENTATION DU PROJET « LES MATIVES OUEST »

---

### ■ Présentation des grands principes

La zone 2AU « des Matives Ouest » (dont une partie appartient à la commune), est en cours d'acquisition par deux aménageurs.

Les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU répondent aux objectifs d'économie d'espace, de mixité sociale et fonctionnelle et de protection de l'environnement. Le projet d'urbanisation du tènement des Matives Ouest présenté par les aménageurs respecte ces principes.

La parcelle est constituée de deux parties géographiquement distinctes qui seront aménagées par deux aménageurs différents lors de deux opérations d'aménagement d'ensemble<sup>2</sup> :

- **La partie Sud** entourant la mairie présente une topographie et une situation géographique favorable. Plate et bordant la rue de l'Europe, cette partie est propice à une plus forte densité d'habitat. Des petits collectifs y seront implantés. Ce secteur est connecté directement à l'espace public situé au nord de la mairie. Les futurs habitants des appartements pourront bénéficier pleinement de cet espace qui sera réaménagé en parc public par la commune en concomitance de l'opération de logement.
- **La partie Nord** de la parcelle située sur le coteau pentu et le plateau, constitue une continuité directe avec la zone AUb en cours d'aménagement dont elle prolongera la forme urbaine. Cette partie Nord sera destinée à l'accueil de logements individuels dont l'implantation devra être adaptée à la pente.

Les deux parties de l'opération seront identifiées dans l'OAP et nécessiteront une réglementation différente sur certains points.

Leur aménagement pourra faire l'objet de deux autorisations d'urbanisme distinctes portées par chacun des aménageurs, tout en respectant les principes globaux édictés par l'OAP.

Cette opération s'inscrit dans une logique de et de désenclavement du quartier par le bouclage de la voie nouvelle (rue Yves Montand) tout en associant des préoccupations résidentielles.

---

<sup>2</sup> Une « opération d'aménagement d'ensemble » est une condition à respecter pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser garantissant la cohérence de l'aménagement.

Le code de l'urbanisme prévoit dans son article R151-20 que « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »

L'opération d'aménagement d'ensemble caractérise un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU impose ce mode d'équipement pour s'opposer à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Ceci permet à la collectivité d'imposer un projet global pour la zone. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

**En matière d’habitat**, le projet des Matives Ouest privilégie une diversification de l’habitat. Des formes urbaines denses sont attendues sur sa partie basse du site avec l’implantation d’habitat collectif (proximité des équipements publics et des transports collectifs). L’habitat collectif vient redessiner une échelle urbaine à proximité de l’avenue de l’Europe. Sur la partie supérieure du coteau, la densité sera plus faible avec de l’habitat individuel s’accordant avec les maisons individuelles de la première tranche des Matives. La diversification de l’habitat est prévue dans le programme avec des logements locatifs sociaux (plus de 30%), des logements en accession sociale (près de 20%) et de l’accession. La densité moyenne dépasse 30 logements/ha.

**En matière de qualité urbaine**, ce projet est l’occasion d’améliorer l’organisation d’ensemble du bourg grâce à la mise en place d’un maillage viaire perméable vis à vis du tissu environnant (création de la rue Yves Montand reliant la rue de l’église à la rue de l’Europe) et une mise en réseau des équipements. Ce projet favorise aussi l’implantation de parcours mode doux, et prévoit l’aménagement d’espaces extérieurs collectifs de proximité.

**D’un point de vue environnemental et de la prévention des risques**, le projet suivra les recommandations du PPRN pour limiter le risque de glissement de terrain auquel est soumis la parcelle. Une gestion des eaux pluviales à l’échelle de l’ensemble de la zone 2AU sera étudiée avec installation d’un ouvrage de rétention des eaux commun aux deux opérations. Des mesures permettront aussi de limiter le ruissellement par une implantation réfléchie des voiries respectant la pente, la limitation des surfaces imperméables, la mise en place d’un réseau de fossés, de bandes enherbées perpendiculaires à la pente, d’espaces verts tampon... ou toutes autres mesures favorables à la limitation du ruissellement des eaux. Ces ouvrages seront étudiés et dimensionnés précisément dans le cadre de l’autorisation au titre de « loi sur l’eau ».

Un projet d’aménagement d’un parc urbain derrière la mairie, fait l’objet d’une réflexion conjointe avec l’opération d’aménagement des Matives Ouest. Cet ouvrage viendra compléter le réseau d’espaces publics et cheminements à disposition des nouveaux habitants du quartier et assurera une connexion avec le tissu urbain existant.

## ■ Le programme

### **Le programme prévoit (à l’échelle de l’ensemble du tènement des Matives Ouest) :**

La construction d’une soixantaine de logements dont :

- environ 45 logements collectifs répartis en 5 immeubles de hauteur R+2 comprenant 8 à 12 logements chacun
- environ 15 maisons individuelles sur des petits terrains de 300 à 1000 m<sup>2</sup> au maximum

En terme de typologie, les logements prévus vont du T2 au T4 et comportent :

- 38 % de logements locatifs sociaux
- 18 % de logements en accession sociale
- 44 % de logements en accession libre

## ■ L’organisation urbaine

Les logements collectifs sont situés en partie basse de la parcelle au plus proche de la rue de l’Europe. Ils sont organisés autour d’un espace vert public situé derrière la mairie. Ils sont desservis par une voirie passant à l’arrière de la parcelle côté Ouest. Ainsi, coté mairie l’espace vert public est libre de tout stationnement, irrigué uniquement de cheminements piétons.

La voirie se poursuit vers le Nord pour desservir la zone pavillonnaire et réaliser un bouclage avec la rue Yves Montand déjà aménagée sur le tènement des Matives et débouchant à l'Est sur la montée de l'église. La voirie est aménagée en lacet dans sa partie la plus pentue. Son implantation a fait l'objet d'une étude technique par un bureau d'études spécialisé en VRD afin que la pente soit compatible avec la desserte des engins de secours et de ramassage des ordures ménagères. Cette voie de bouclage permettra de diviser les flux routiers et de les répartir entre la montée de l'église et la rue de l'Europe.

Le projet fait l'objet d'un maillage piéton. Des cheminements passent entre les immeubles et rejoignent l'espace public puis la liaison piétonne paysagère formant l'axe Nord/Sud principal de l'ensemble du quartier des Matives. L'ensemble des voies routières sera accompagné de cheminements piétons sur trottoirs aménagés. Un petit cheminement piéton étroit traverse aussi la zone pavillonnaire sur le secteur de plateau au Nord Est pour permettre éventuellement de rejoindre le quartier de Balay via l'ER 40.

### ■ La qualité paysagère et environnementale

Le projet est situé sur un site remarquable pour sa qualité environnementale et paysagère (coteau offrant des vues lointaines et une bonne exposition solaire). L'opération vient finaliser la première tranche d'aménagement des Matives et apporte une cohérence d'ensemble.

Le projet laisse une large place aux **espaces végétalisés** et valorise la trame verte existante.

Les espaces boisés protégés sont conservés en limite Ouest de parcelle permettant d'intégrer visuellement les constructions futures. Sur le coteau en forte pente, entre les logements individuels et les logements collectifs, une végétalisation d'une bande d'environ 15m est imposée, afin de limiter les risques de glissement de terrain. Elle participera à l'intégration paysagère des constructions et à la mise en réseau des différents espaces naturels du quartier et environnants : Espaces boisés du vallon, haies existantes en limite Ouest, petits espaces boisés intra-quartier, parc urbain et cheminements piétons végétalisés.

Par ailleurs, le projet prévoit l'aménagement de plusieurs lots destinés à des maisons individuelles situés en forte pente (supérieure à 30%). Une très grande vigilance sera apportée quant à **l'intégration paysagère du bâti qui devra être adapté à la pente** limitant au maximum les travaux de terrassements très impactant.

Pour cela, il est aussi envisagé la préparation préalable des terrains avant commercialisation consistant à préformer des terrasses limitant les talus à une hauteur de 2m50 et imposant une zone d'implantation du bâti. Des règles d'aménagement imposeront des zones d'implantation précises, avec éventuellement des garages inversés et des différences altimétriques imposées entre l'entrée du lot et l'entrée des garages. Une grande vigilance sera portée lors des dépôts de **permis de construire sur la forme du bâti, son adaptation à la pente** et son intégration paysagère avec notamment intervention de l'architecte conseil du CAUE de l'Isère.

**Ce projet s'inscrit clairement dans la stratégie communale de confortation du centre village par l'aménagement de zones résidentielles au plus près des équipements permettant de renforcer la mixité sociale et de rendre plus cohérent le fonctionnement urbain. Il vient également terminer le développement des secteurs résidentiels autour de la mairie.**

## LES HAUTS D'ESTRABLIN 2 PLAN D'AMENAGEMENT



## 5. CONTENU DE LA MODIFICATION

---

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « des Matives Ouest » et la réalisation du projet, induisent une modification du PLU qui portera sur plusieurs pièces :

- **le plan de zonage (pièce n°4)** afin d'ouvrir la zone 2AU (partie Ouest) : modification du nom de la zone (création d'une zone AUc), modification du périmètre de l'OAP des Matives figurant sur le plan, modification des périmètres des zones AU, Ua et Ub, suppression de l'emplacement réservé n°16 (plan et tableau), mise à jour de la liste des emplacements réservés
- **l'orientation d'aménagement et de programmation des Matives (pièce n°3)** pour préciser les conditions d'urbanisation de la partie Ouest
- **le règlement écrit (pièce n°5)** afin d'instaurer un nouveau chapitre au règlement pour cette nouvelle zone AUc
- **le rapport de présentation – tome 2 (pièce n°1)** afin de modifier le tableau de programmation des logements figurant dans le rapport de présentation

### ■ Rapport de présentation – Pièce n°1

La présente notice complète le rapport de présentation (pièce N°1) du PLU en vigueur.

Notamment, la modification n°2 du PLU met à jour et adapte le tableau prévisionnel de la production des logements et son échéancier. L'échéancier prévisionnel fait partie du rapport de présentation. Il est donc fourni à titre indicatif.

Tableau avant la modification

Zones	Secteurs	Surface nette du tènement (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		
			15	15		Nbre de logt locatif	% de logt locatif	Nbre de logt d'accession sociale	% de logt en accession sociale	2013-2015	2016-2018	2019-2021	2022-2025	Logement individuel	Logement intermédiaire	En immeuble collectif
zone Ua	Centre village "Les Peupliers" Opération de renouvellement urbain Maison Rue de l'Europe - Montée de l'Eglise Opération de renouvellement urbain Finalisation de l'opération Entrée Est Secteur "Petit Marais" - Le Clos du Marais 2	1 300	15	15	115	15	100%	-	-	15	-	-	-	-	-	15
			12	15	60	75	2-3	20%	-	12-15	-	-	-	-	-	-
Zone Ub	Dents creuses	14 000	13	13	9	-	30% min à partir de 400m2 de surface de plancher ou 25% min si 10% min d'accession sociale	-	10% min à partir de 400 m2 de surface de plancher si 25% de logts loc sociaux	4	4	4	3	15	-	-
			25	30	21	25	2-3	10% min à partir de 400 m2 de surface de plancher si 25% de logts loc sociaux	-	-	-	-	25-30	5-7	20-23	-
Zone Ud	Dents creuses	10 200	10	10	10	10	-	-	-	3	3	3	2	11	-	-
Zone Ue	Dents creuses	6 200	9	9	15	15	-	-	-	2	2	2	-	6	-	-
<b>Total zone U</b>		<b>49 700</b>	<b>105</b>	<b>113</b>	<b>38</b>	<b>42</b>	<b>42 à 45%</b>	<b>8 - 10</b>	<b>8 à 9%</b>	<b>45</b>	<b>9</b>	<b>21 - 24</b>	<b>30 - 35</b>	<b>49-51</b>	<b>29 - 32</b>	<b>27 - 30</b>
Zone AUa	"Les Rives du Jardin" - OAP Surface brute du tènement 1,8 ha	18 000	80	90	44	50	33%	27-29	33%	-	30	30	20-30	10	30-40	40
Zone Aub	"Les Matives" - OAP Surface brute du tènement 3,8 ha Pour informations, un permis d'aménager a été délivré sous la règle du POS le 24/10/2013	35 000	110	120	31	34	33%	37-39	33%	44	30-40	36	-	11-12	99-108	-
Zone ZAU	"Les Matives" - OAP Secteur Ouest "Ecole-Mairie" - Zone fermée à l'urbanisation	5 000	15	15	30	30	-	-	-	-	-	-	15	7	8	-
<b>Total zone AU</b>		<b>58 000</b>	<b>205</b>	<b>225</b>	<b>114</b>	<b>114</b>	<b>31%</b>	<b>64 - 68</b>	<b>31%</b>	<b>44</b>	<b>60 - 70</b>	<b>66</b>	<b>35-45</b>	<b>28 - 29</b>	<b>137 - 156</b>	<b>40</b>
<b>Total général</b>		<b>107 700</b>	<b>310</b>	<b>338</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>35%</b>	<b>72 - 78</b>	<b>23%</b>	<b>89</b>	<b>69 - 79</b>	<b>87 - 90</b>	<b>65-80</b>	<b>77 - 80</b>	<b>166 - 188</b>	<b>67 - 70</b>

**Tableau après modification**

Zones	Secteurs	Surface nette du ténement (en m2)	Nombre prévisionnel de logements minimum et maximum		Densité attendue en nombre de logt/ha (total hors dents creuses)	Dont nombre de logements sociaux minimum				Echéancier prévisionnel				Forme urbaine attendue		
			15	15		Nbre de logt d'accession sociale	% de logt locatif	% de logt locatif	2013 2015	2016 2018	2019 2021	2022 2025	Logement individuel	Logement intermédiaire ou ind. groupé	En immeuble collectif	
zone Ua	Centre village "Les Peupliers"	1 300	15	15	115	15	100%	-	-	15	-	-	-	-	-	15
	Opération de renouvellement urbain Maison Rue de l'Europe - Montée de l'Eglise	2 000	12	15	60	7 - 9	60%	20%	20%	-	12-15	-	-	-	-	12-15
Zone Ub	Opération de renouvellement urbain Finalisation de l'opération Entrée Est	4 000	21	21	53	17	80%	20%	20%	-	21	-	-	-	12	9
	Secteur "Petit Marais" - Le Clos du Marais 2															
Zone Ud	Dents creuses	14 000	15	15	11	-	30% min à partir de 400m2 de surface de plancher ou 25% min si 10% min d'accession sociale	10% min à partir de 400 m2 de surface de plancher si 25% de logts loc sociaux	10% min à partir de 400 m2 de surface de plancher si 25% de logts loc sociaux	8	4	3	3	11	4	-
	OAP "Les Forges"	12 000	25	30	21	6 - 9	30% min à partir de 400m2 de surface de plancher ou 25% min si 10% min d'accession sociale	10% min à partir de 400 m2 de surface de plancher si 25% de logts loc sociaux	10% min à partir de 400 m2 de surface de plancher si 25% de logts loc sociaux	-	-	-	25 - 30	5-7	20-23	-
Zone Ue	Dents creuses	10 200	10	10	10	-	-	-	-	3	3	4	10	-	-	-
	Dents creuses	6 200	9	9	15	-	-	-	-	3	3	3	9	-	-	-
<b>Total zone U</b>		<b>49 700</b>	<b>107</b>	<b>115</b>	<b>42</b>	<b>45-50</b>	<b>42 à 45%</b>	<b>8 - 10</b>	<b>8 à 9%</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>22 - 25</b>	<b>35 - 40</b>	<b>47-49</b>	<b>33 - 36</b>	<b>27 - 30</b>
Zone AUa	"Les Rives du Jardin" - OAP	18 000	80	90	44	50	33%	27-29	33%	-	-	-	80 - 90	10	30-40	40
	Surface brute du ténement 1,8 ha															
Zone Aub	"Les Matives" - OAP	35 000	80	90	23	26	38%	0	0%	82	-	-	-	51	31	-
	Surface brute du ténement 3,8 ha															
Zone AUc	Pour informations, un permis d'aménager a été délivré sous la règle du POS le 24/10/2013	17 600	60	60	30	30	38%	11	18%	-	60	-	-	15	-	45
	"Les Matives" - OAP Secteur Ouest - Zone ouverte à l'urbanisation															
<b>Total zone AU</b>		<b>53 000</b>	<b>220</b>	<b>240</b>	<b>97</b>	<b>106</b>	<b>31%</b>	<b>38 - 40</b>	<b>31%</b>	<b>0</b>	<b>142</b>	<b>0</b>	<b>80-90</b>	<b>76</b>	<b>61 - 71</b>	<b>85</b>
<b>Total général</b>		<b>102 700</b>	<b>327</b>	<b>355</b>	<b>41</b>	<b>44</b>	<b>38%</b>	<b>46 - 50</b>	<b>14%</b>	<b>0</b>	<b>192</b>	<b>22-25</b>	<b>115-130</b>	<b>123-125</b>	<b>94 - 107</b>	<b>112 - 115</b>

## ■ Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Pièce n°3

Afin d'ouvrir à l'urbanisation ce nouveau secteur, il est nécessaire de faire évoluer l'Orientations d'Aménagement et de Programmation « secteur des Matives » afin de préciser les conditions d'urbanisation de la partie Ouest en cohérence avec les objectifs du PADD et les préconisations du SCOT.

Le périmètre de l'OAP est légèrement modifié par rapport au périmètre défini dans le PLU en vigueur. En effet, est intégré au périmètre une petite parcelle à l'Ouest en bordure de la zone Ub (AH 1099) dont l'aménagement fait partie intégrante du projet. La surface couverte par l'OAP est d'environ 6,7 ha.

Les précisions suivantes sont ajoutées dans le **texte de l'OAP** :

### ■ PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

*« La phase 2 : correspondant à la zone AUc située à l'Ouest et Nord/Ouest de la mairie : Cette opération d'aménagement d'ensemble est mixte d'un point de vue habitat (environ 60 logements collectifs et individuels). Elle est accompagnée de la création d'un espace vert urbain à l'arrière de la mairie situé en zone Ua et irriguée de plusieurs liaisons piétonnes.*

*Phase ultérieure : Au Nord/Est de la mairie, demeure une phase ultérieure classée en zone à urbaniser fermée. »*

### ■ ELEMENTS DE PROGRAMME

*« La composition de logements suivante sera attendue :*

*Phase 1 (zone AUb) : au minimum un tiers de la surface de plancher en logement locatif social, un tiers en accession sociale et au maximum un tiers de la surface de plancher en accession à prix libres sont attendus dans cette opération*

*Phase 2 (zones AUc1 + AUc2) :*

*- 30 % minimum du nombre de logements en logement locatif social*

*- 20 % minimum du nombre de logements en accession sociale et/ou en logement locatif social*

*- 50 % maximum du nombre de logements en accession libre »*

### ■ QUALITE ENVIRONNEMENTALE

#### → Implantation des constructions

*- « L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terre ainsi que les effets de crête. Une vigilance particulière sera apportée dans les zones les plus pentues : La densité des constructions sera plus faible et l'implantation des constructions fortement encadrée (phase 2 notamment). Une partie du secteur le plus pentu devra être maintenue en espace naturel. »*

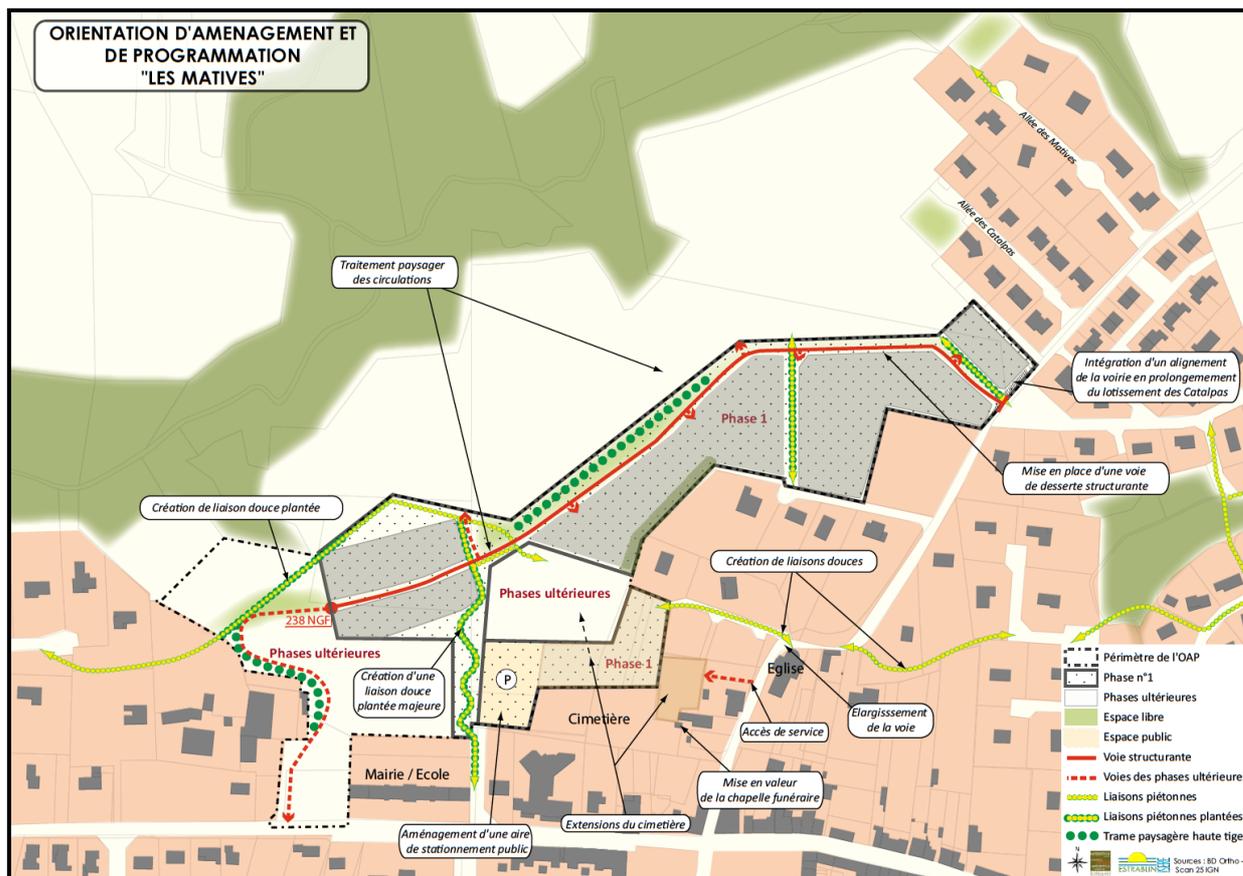
*-*

#### → Gestion des risques naturels

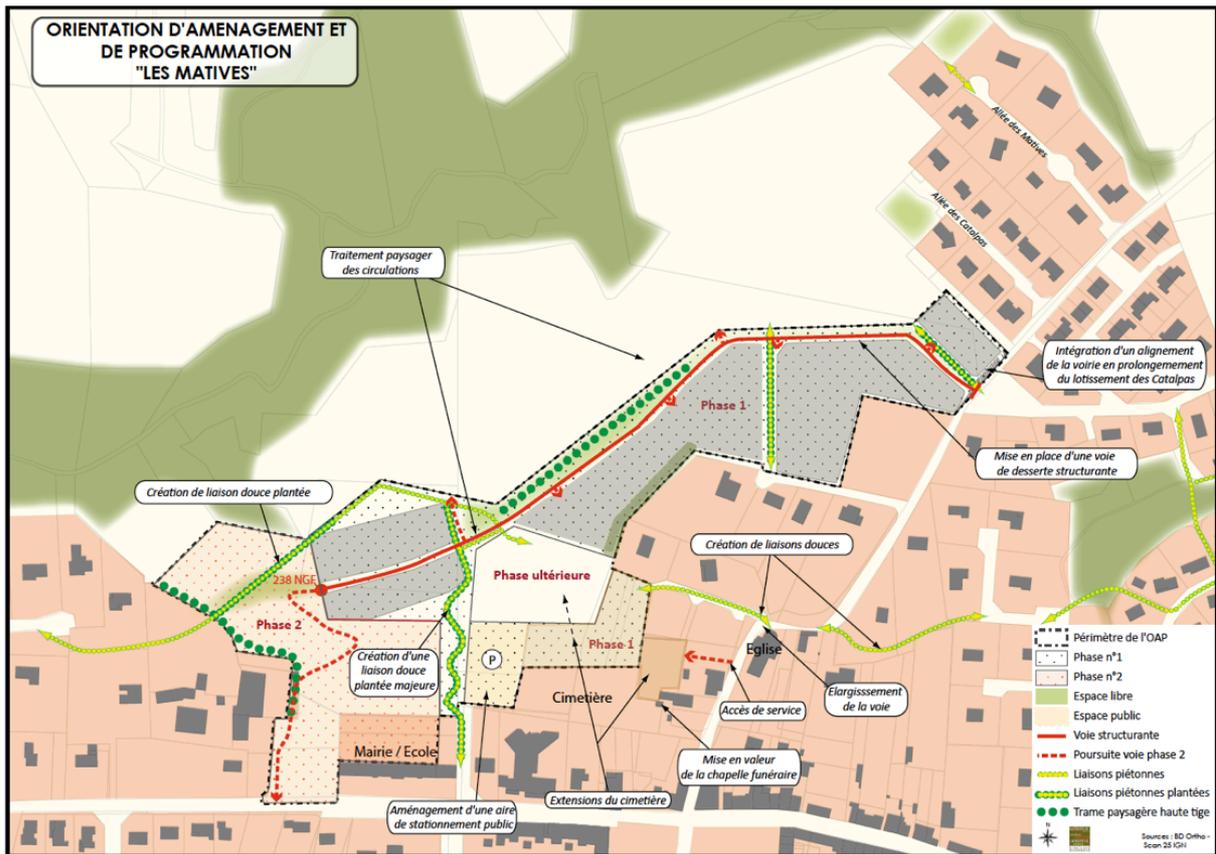
*Une vigilance particulière devra être portée quant à la prévention des risques naturels, le secteur étant soumis à des risques de ruissellement sur versant et des risques de glissement de terrain.*

Dans le secteur soumis à risque de glissement de terrain (classement Bg et Bg2) dans le Plan de Prévention des Risques Naturels, il sera notamment nécessaire de réaliser une étude géotechnique avant la construction et interdit d'infiltrer les eaux pluviales sur place. Tout aménageur devra se référer au règlement du PPRN annexé au PLU en vigueur. »

Le schéma d'intention général pour le secteur des Matives est légèrement modifié : nouveau périmètre d'OAP, numérotation des phases, tracé de l'implantation de la voirie sur la partie Ouest modifié suite à l'étude technique.

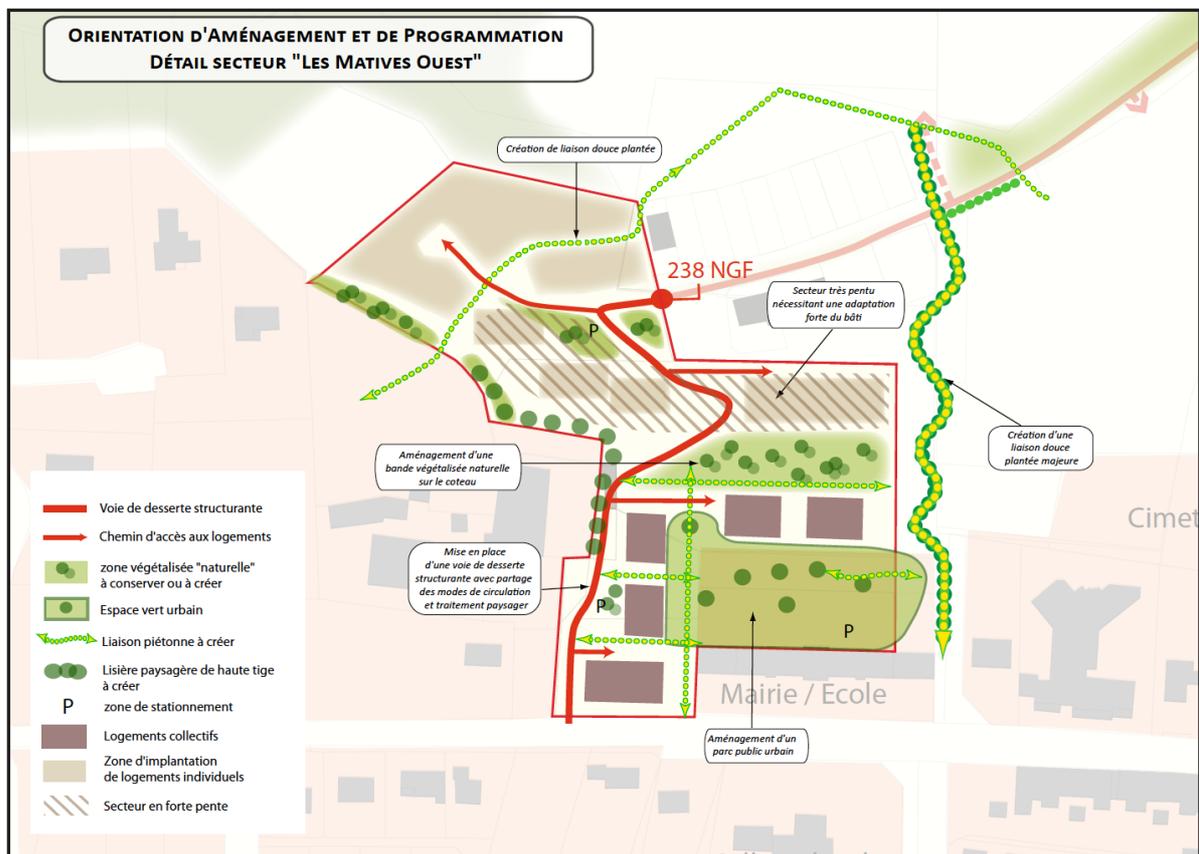


Extrait avant modification



**Extrait après modification**

De plus pour une meilleure compréhension du projet, est ajouté à l'OAP un schéma d'intention spécifique à la partie « Matives Ouest ».



## ■ Règlement écrit

La pièce n°4 du PLU est modifiée avec l'ajout d'un nouveau chapitre dans le titre III relatif aux zones à urbaniser « AU ».

Un chapitre 3 « Dispositions applicables à la zone AUc : Les Matives Ouest » est donc ajouté. Les chapitres 3, 4 et 5 du PLU en vigueur deviennent les chapitres 4, 5 et 6. Le chapitre « Dispositions applicables aux zones 2AU » est modifié.

## ■ Règlement graphique

Le règlement graphique du PLU en vigueur se compose de plusieurs documents :

- pièce 4a : règlement graphique nord
- pièce 4b : règlement graphique sud
- pièce 4c : document graphique - zonage et autres prescriptions – aléas naturels et technologiques
- pièce 4d : plan des servitudes de mixité

L'ensemble des pièces est modifié.

### ■ PIÈCES 4a ET 4b

**Les pièces n°4a et 4b du PLU** sont modifiées avec l'ajout de la zone AUc comprenant les sous-secteurs AUc1 et AUc2 en remplacement de la zone 2AU des Matives Ouest.

La surface de la zone AUc diffère légèrement de la surface de l'ancienne zone 2AU car le périmètre opérationnel de l'opération d'aménagement porte sur une surface étendue à la parcelle AH 1099 (anciennement en zone Ub) et à la parcelle AH 20 anciennement en Ua.

La zone AUc couvre désormais une surface de 1,76 ha environ. Les zones Ub et Ua sont modifiées en conséquence.

Le périmètre de l'OAP « secteur les Matives » intègre la parcelle AH 1099 en bordure Ouest située en zone Ub.

Le fond cadastral est aussi mis à jour.

L'Emplacement Réservé n°16 situé à l'Ouest de la mairie est supprimé sur le plan et le tableau des ER est modifié.

La suppression de ER n°16 est nécessaire à la concrétisation de ce projet. En effet, son objet était « voie nouvelle, parking et équipements publics ». Le projet proposé, s'organise différemment, l'emprise sur laquelle porte l'emplacement est à la fois dédiée à l'implantation de l'accès principal mais aussi à la construction d'un immeuble de logement. L'espace public initialement prévu à cet endroit serait déplacé à l'arrière de la mairie.



- LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE EST MODIFIEE COMME SUIVANT (RETRAIT DE L'ER16) :

*Emplacement réservé n°6  
supprimé par la modification  
simplifiée n°1 du PLU*

*Emplacement réservé n°16  
supprimé par la modification  
n°2 du PLU*

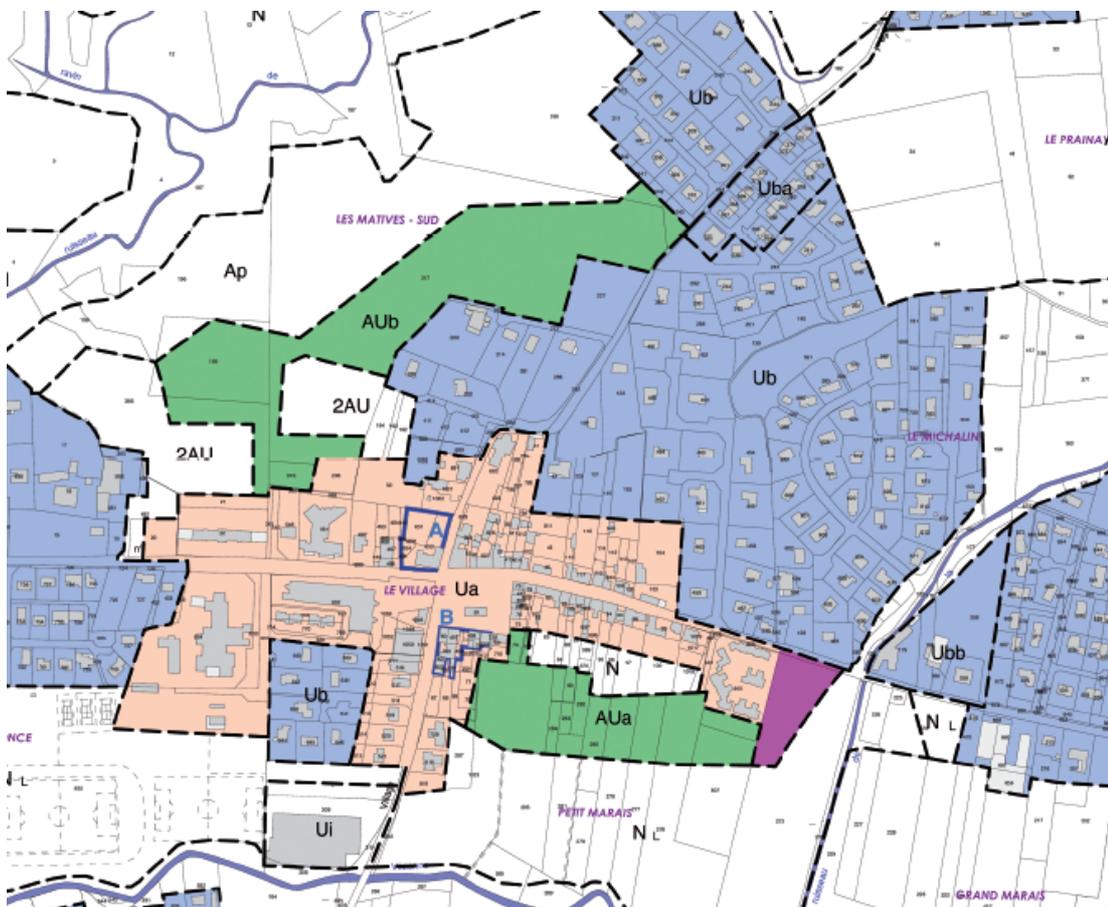
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N°PLU	Nature de l'opération	Localisation	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un cheminement doux du Michalin vers le centre bourg	Michalin	Commune
2	Aménagement d'un trottoir le long de la rue de l'Europe	Le village	Commune
3	Création d'une liaison douce avec franchissement du ruisseau de la combe Roux	Plan Nord - Ruisseau de la combe Roux	Commune
4	Création d'une liaison douce le long de la VC n°2	Le Plan Nord	Commune
5	Aménagement du carrefour RD 502/VC n°18 (carrefour des Barbiers)	Petit Cray	Commune
<del>6</del>	<del>Accès modes doux et services d'entretien</del>	<del>Le village - le cimetière</del>	<del>Commune</del>
7	Aménagement des berges et réalisation d'une voie piétonne le long du Ruissau de la Gargodière - rive gauche (portion Sud)	La Gargodière	Commune
8	Aménagement des berges et réalisation d'une voie piétonne le long du Ruissau de la Gargodière - rive droite	Le Michalin	Commune
9	Aménagement des berges et réalisation d'une voie piétonne le long du Ruissau de la Gargodière - rive gauche (portion Nord)	Le Michalin	Commune
10	Aménagement du carrefour VC n°1/VC accès au Michalin	Le Michalin	Commune
11	Réalisation d'équipements publics, aménagement d'un parc public et de parkings publics	Petit Marais	Commune
12	Réalisation d'une voie nouvelle d'accès au cimetière	Le village - le cimetière	Commune
13	Extension du cimetière et aménagement d'un parking public	Le village - le cimetière	Commune
14	Accès au cimetière : extension et services funéraires	Le village - le cimetière	Commune
15	Aménagement de trottoir	Montée de l'Eglise	Commune
<del>16</del>	<del>Création d'une voie nouvelle - parking et équipements publics</del>	<del>Chez Balay</del>	<del>Commune</del>
17	Réalisation d'équipements publics sportifs et de loisirs	Donce	Commune
18	Aménagement de voirie - liaison douce le long de la rue de l'Europe en rive gauche du ruisseau de la Combe	La croix de Pierre	Commune
19	Aménagement de voirie - liaison douce le long de la rue de l'Europe en rive droite du ruisseau de la Combe	La croix de Pierre	Commune
20	Réalisation d'une nouvelle voie	Logis neuf Nord	Commune
21	Aménagement d'un parking relais - stationnement vélo, aire de co-voiturage, arrêt de bus, ... au Nord de la RD 502	Logis neuf	Commune
22	Aménagement d'un parking relais - stationnement vélo, aire de co-voiturage, arrêt de bus, ... au Sud de la RD 502 à l'Ouest de la route d'Aiguebelle	Logis neuf	Commune
23	Aménagement d'un parking relais - stationnement vélo, aire de co-voiturage, arrêt de bus, ... au Sud de la RD 502 à l'Est de la route d'Aiguebelle	Logis neuf	Commune
24	Création d'une nouvelle voie	Grande Perrière	Commune
25	Réalisation d'une voie nouvelle et stationnement	Donce	Commune
26	Création d'une liaison douce - allée verte	Le village - Rives du Jardin	Commune
27	Création d'accès automobiles, d'espaces publics et parkings publics	Le village - Rives du Jardin	Commune
28	Création d'une liaison douce	Clos du Marais	Commune
29	Élargissement de la VC n°19 entre le chemin de la Craz et le Logis Neuf, côté Ouest de la voie	La Craz Est	Commune
30	Élargissement de la VC n°19 entre la RD 41 et le chemin de la Craz, côté Est de la voie	La Craz Est	Commune
31	Aménagement de carrefour sur la VC n°15	La Craz Est	Commune
32	Aménagement du carrefour RD 41/VC n°15 à l'Est de la VC n°15	Aiguebelle	Commune
33	Aménagement du carrefour RD 41/ VC n° 15 à l'Ouest de la VC n°15	Aiguebelle	Commune
34	Aménagement du carrefour RD 41/ VC n°19 + sécurisation ramassage scolaire à l'Est de la VC n° 19	Aiguebelle	Commune
35	Aménagement du carrefour RD 41/ VC n°19 + sécurisation ramassage scolaire à l'Ouest de la VC n°19	Aiguebelle	Commune
36	Réalisation d'une déviation de la voie communale	Chez Cléchet	Commune
37	Création d'une liaison douce le long de la RD 502	Abbaye Sud	Commune
38	Élargissement du chemin des Granges Neuves à chez Roche	Chez Roche	Commune
39	Aménagement d'un carrefour RD41	Chez Gemens	Commune
40	Création d'une liaison douce pour connecter le quartier "Chez Balay" vers le nouveau quartier des Matives	Chez Balay	Commune
41	Aménagement du giratoire de desserte de l'extension de la zone d'activités du Rocher / l'Abbaye	L'Abbaye Nord	Commune

*Liste des emplacements réservés après modification*

▪ **PIECES 4c ET 4d**

La pièce 4c (document graphique - zonage et autres prescriptions – aléas naturels et technologiques) et le plan des servitudes de mixité (pièce 4d) sont modifiés avec l’intégration de la nouvelle zone AUc et ces sous-secteurs.

Une nouvelle servitude de mixité sociale correspondant à la zone AUc est intégrée dans la pièce 4d.

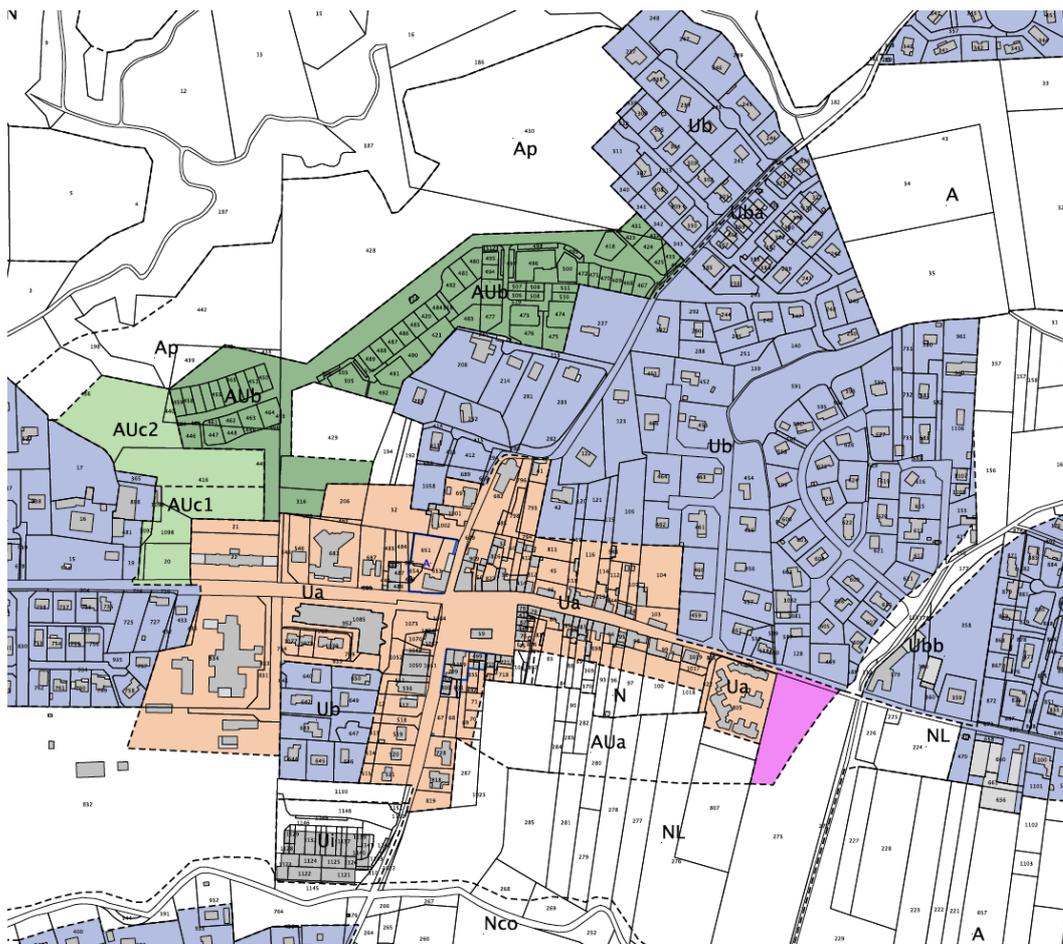


*Extrait du plan des servitudes de mixité avant modification*

Echelle : 1/6000e

**Servitudes de Mixité sociale :**

- Ua** En application de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone Ua, les opérations de construction à usage d'habitation comprenant 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, devront comporter :  
 - 50% minimum de la surface de plancher pour du logement localitif social,  
 - ou 40% minimum de la surface de plancher pour du logement localitif social et 20 % minimum en accession sociale
- Ub** En application de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone Ub et ses sous secteurs (Uba et Ubb), les opérations de construction à usage d'habitation comprenant 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus devront comporter :  
 - 30% minimum de la surface de plancher pour du logement localitif social,  
 - ou 25% minimum de la surface de plancher pour du logement localitif social et 10 % minimum en accession sociale.
- Uc** En application de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone Uc, les opérations de construction à usage d'habitation comprenant 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher logements ou plus devront comporter au moins 25% de surface de plancher pour du logement localitif social et/ou en accession sociale.
- En application de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, sur le secteur " Le Clos du Marais 2 " (parcelles n°273 en partie), les opérations de construction à usage d'habitation devront comporter au moins 80 % de la surface de plancher pour du logement localitif social et 20% d'accession sociale.
- AUa, AUb** En application de l'article L. 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, les opérations de construction à usage d'habitation devront comporter au moins un tiers de la surface de plancher en logements localitifs sociaux et un tiers en accession sociale.
- A ou B** Pour le secteur A :  
 Au titre de l'article L. 123-2b du Code de l'Urbanisme, dans le secteur A, situé à l'angle de la rue de l'Europe et de la montée de l'Eglise, les programmes de logements réalisés devront comporter 60 % minimum de la surface de plancher en logements localitifs sociaux, 20% minimum de la surface de plancher en accession sociale et 20% maximum de la surface de plancher en locatif ou accession à prix libres.  
 Pour le secteur B :  
 Au titre de l'article L. 123-2b du Code de l'Urbanisme, dans le secteur B, situé Place de la Paix (opération " Les Peupliers " ), les programmes de logements réalisés devront comporter 60 % maximum de surface de plancher en logements localitifs sociaux et 40% minimum soit en logements spécifiques à destination des personnes âgées, soit en accession sociale.



**Extrait du plan des servitudes de mixité et de la légende après modification**

**AUC**

En application de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, les opérations de construction à usage d'habitation devront comporter :

- 30 % minimum du nombre de logements pour du logement locatif social

et

- 20 % minimum du nombre de logements pour de l'accèsion sociale et/ou du locatif social

et

- 50 % maximum du nombre de logements en accession libre



## 6. INCIDENCES ET COMPATIBILITES

---

### ■ Les justifications du choix de la procédure

Les modifications apportées au PLU entrent bien dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun, conformément au Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les rectifications apportées :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
  
- Modifient le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Ouvrent à l'urbanisation une zone à urbaniser prévues au PLU ;
- Majorent à plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminuent pas les possibilités de construire.

### ■ Les incidences du projet sur l'environnement

Les modifications envisagées ont des incidences limitées sur l'environnement :

- Impact du projet sur les milieux naturels et la biodiversité

L'impact du projet sur les milieux et la biodiversité peut être considéré désormais comme faible. Le secteur n'est pas concerné par des espaces naturels remarquables. L'opération se situe dans le prolongement d'une première tranche qui a fortement anthropisé le secteur des Matives.

Le projet est localisé à une distance importante de la partie la plus naturelle du secteur des Matives (combe boisée du ruisseau de la Combe Guérin). Il ne remet pas en cause la continuité écologique le long de ce cours d'eau.

L'urbanisation du site n'entraîne pas de suppression de milieu boisé. La végétation existante (sous forme de haie naturelle) à l'Ouest est protégée dans le PLU et respectée par le projet d'urbanisation. Dans la partie la plus pentue, le projet prévoit des plantations au sein de l'opération renforçant la trame verte.

- Impact du projet sur les risques naturels

Le projet prend en compte la présence de risques faibles de glissement de terrain et de ruissellement sur versant en imposant aux aménageurs et constructeurs la réglementation du PPRN (servitude d'utilité publique) et en imposant des techniques limitant l'imperméabilisation des parcelles et de fait, le ruissellement dans le respect du zonage pluvial en vigueur.

– Impact du projet sur la circulation

Le projet de 60 logements supplémentaires va engendrer de fait une hausse des déplacements et de la circulation routière. Le bouclage routier de la rue Yves Montand permettra une répartition des flux entre la rue de l'Europe et la montée de l'église. La commune envisage aussi d'aménager une chicane sur la rue de l'Europe à la hauteur du lotissement Bois Balay ainsi qu'un arrêt de bus sécurisé. Une meilleure signalétique à l'entrée du bourg depuis Logis Neuf permettra aussi une répartition des flux.

– Impact du projet sur l'agriculture

Le projet se traduit par la perte de parcelles anciennement agricoles mais aujourd'hui en friche et classées en zone 2AU au PLU en vigueur. Ce secteur de coteau ne présente plus de potentiel agricole majeur. De plus, la parcelle agricole AE 436 demeure exploitée et accessible depuis la rue Yves Montand à proximité de l'accès principal sur la montée de l'Eglise. Cet accès réalisé lors de la première tranche de l'opération des Matives est maintenu.

Le projet de modification entérine des choix effectués lors du PLU et ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et agro-naturelles. Il n'y a pas d'exploitation agricole à proximité du projet.

– Impact du projet sur la ressource en eau

Les modifications concernant les zones AU vont contribuer à l'accueil d'une nouvelle population sur la commune. Les capacités de la commune pour alimenter ce secteur en eau potable sont suffisantes.

Concernant l'assainissement des eaux usées, un raccordement au réseau est prévu. Les capacités de la station d'épuration sont suffisantes pour permettre ces habitations supplémentaires. Ces projets n'entraînent donc pas de risque accru de pollution.

Concernant l'assainissement des eaux pluviales, elles seront traitées sur le site par des ouvrages adaptés et dans le respect des prescriptions du PPRN liées aux risques de glissement de terrain.

– Impact du projet sur les paysages

Le projet aura des incidences sur le grand paysage eu égard sa position dominante au dessus du village. Toutefois, l'évolution paysagère du secteur des Matives a déjà eu lieu avec la première tranche d'urbanisation (zone AUa) ; ce projet ne vient que poursuivre l'aménagement.

Une vigilance particulière pour limiter l'impact paysager est attendue sur l'implantation des constructions sur les lots les plus pentus.

Les plantations prévues dans l'orientation d'aménagement notamment le maintien de la végétation en franche Ouest et la reconstitution d'un boisement sur la partie pentue, conjuguées aux dispositions d'encadrement de la qualité architecturale permettront d'assurer une intégration paysagère correcte de l'opération.

Ce projet n'induit pas d'incidences paysagères négatives et contribue par une optimisation la densité urbaine, à limiter l'étalement urbain et améliorer le fonctionnement urbain du village.

## ■ Le respect des orientations du PADD du PLU

Le PADD d'Estrablin 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 découlent quatre grandes orientations thématiques :

ORIENTATION N°1 : « *Relancer la dynamique démographique locale et rétablir un équilibre social et générationnel de la population* »

ORIENTATION N°2 : « *Affirmer le rôle fédérateur du centre village et améliorer son accessibilité* »

ORIENTATION N°3 : « *Pérenniser une économie locale dynamique et diversifiée* »

ORIENTATION N°4 : « *Préserver et valoriser les patrimoines bâtis, naturels et paysagers qui participent au cadre de vie et nourrissent l'identité de la commune* »

La modification n°2 du PLU n'est pas de nature à modifier une orientation du PADD ou l'économie générale du projet.

Elle va dans le sens du PADD sur différents aspects.

L'opération d'aménagement autorisée par la modification du PLU participe directement à la dynamisation du rythme démographique par la production d'un nombre important de logements, tel que défini dans l'orientation 1. Elle contribue, par la production d'un taux important de logements sociaux et abordables au rééquilibre du parc social, ciblé dans cette orientation du PADD. Enfin, elle vise un secteur stratégique de développement situé en centre village participant aussi à l'optimisation de l'espace sans renforcer l'étalement urbain.

L'opération contribue directement aux objectifs définis dans l'orientation 2, à savoir, le renforcement de la centralité du village. En effet, le projet a une localisation stratégique et prévoit aussi l'aménagement d'un parc urbain qui participera à la requalification du centre ville. Le bouclage viaire améliorera le fonctionnement urbain. La réalisation d'un important maillage piéton paysagé connecté au centre ville et aux autres quartiers participera aussi aux objectifs de qualification et de renforcement des connexions dans le centre ville visés dans cette 2<sup>ème</sup> orientation.

Enfin le projet, via l'OAP, contribuera par sa forme urbaine, ses espaces publics, son offre de logement diversifiée au maintien d'un cadre de vie de qualité pour les habitants actuels et à venir.

La modification du PLU aura donc une influence positive sur les objectifs de développement démographique, urbain et d'équilibre social sans compromettre la préservation des qualités paysagères et environnementales du territoire.

## ■ La compatibilité avec le SCoT Rives du Rhône et le PLH de l'agglomération viennoise

Les objectifs de la modification n°2 ne remettent pas en question la compatibilité du PLU avec le SCoT Rives du Rhône et le PLH intercommunal: les grandes orientations en matière de développement démographique, économique, environnementale, paysagère,... sont maintenues. Les modifications permettent au contraire de contribuer à atteindre les objectifs supra-communaux en terme d'évolution démographique, de mixité sociale et urbaine.

## 7. ANNEXE

Dans le prolongement de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, ont été publiés des décrets du 28 décembre 2015 relatifs à la recodification à droit constant du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Les tableaux ci-après permettent une correspondance entre les anciens intitulés et la nouvelle codification.

PARTIE LEGISLATIVE		
Texte	Ancienne référence	Nouvelle référence
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéas 1 et 2	L. 111-6
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéas 3 à 8	L. 111-7
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéa 9	L. 111-8
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéa 10	L. 111-9
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéa 11	L. 111-10
Code de l'urbanisme	art. L. 121-1	L. 101-2
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 1, phrase 1	L. 151-1
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 1, phrases 2 et 4	L. 151-2
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 11	non repris
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 14	L. 153-3
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 17	L. 151-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 2	L. 151-45
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 3, phrase 1, alinéas 11 et 12	L. 153-1
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 3, phrase 2	L. 153-2
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 4	L. 151-46
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 5, phrase 1	L. 151-46
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 5, phrase 3	L. 151-47
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 6	L. 151-48
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéas 15 et 16	L. 153-7
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéas 7 et 8	L. 152-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéas 9 et 10	L. 153-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéas 9 et 10, ecq les cartes communales	L. 163-3
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéas 1 et 9	L. 151-6
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéas 2 à 6	L. 151-7
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéa 7, première partie	L. 151-44
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéa 7, dernière partie	L. 151-46
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéa 8	L. 151-47

Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 en partie	L. 151-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 en partie, alinéas 3 et 4	L. 151-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 20	L. 151-10
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 14	L. 151-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 15	L. 151-12
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéas 8 et 13, phrase 1	L. 151-13
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 13, phrase 2	Transféré en partie réglementaire
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 5	L. 151-14
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 6	L. 151-15
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 7	L. 151-16
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 fin de la phrase	L. 151-17
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 1 en partie (sauf performance énergétique)	L. 151-18
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie	L. 151-19
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 22	L. 151-21
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 2	L. 151-22
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie, et alinéa 21	L. 151-23
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 2	L. 151-24
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 19	L. 151-26
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 24	L. 151-38
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 1	L. 151-39
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 26	L. 151-40
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 27	L. 151-41
Code de l'urbanisme	art. L. 123-2	L. 151-41
Code de l'urbanisme	art. L. 130-1, alinéa 1	L. 113-1
Code de l'urbanisme	art. L. 130-1, alinéas 2 à 4	L. 113-2

## PARTIE REGLEMENTAIRE

Texte	Ancienne référence	Nouvelle référence
Code de l'urbanisme	art. *R111-2	R. 111-2
Code de l'urbanisme	art. *R111-4	R. 111-4
Code de l'urbanisme	art. *R111-5	R. 111-5
Code de l'urbanisme	art. *R111-21	R. 111-27
Code de l'urbanisme	art. R*123-3-1, alinéa 1	R. 151-6, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-3-1, alinéas 2 et 3	L. 151-46 ecqc les OAP art. R. 151-54, alinéa 4 ecqc le POA
Code de l'urbanisme	art. R*123-3-1, alinéas 2 et 4	L. 151-47
Code de l'urbanisme	art. R*123-3-1, alinéa 5	Non repris

Code de l'urbanisme	art. R*123-5	R. 151-18
Code de l'urbanisme	art. R*123-6	R. 151-20
Code de l'urbanisme	art. R*123-7, alinéa 1	R. 151-22
Code de l'urbanisme	art. R*123-7, alinéas 2 à 5	R. 151-23
Code de l'urbanisme	art. R*123-7, alinéa 6	R. 151-36
Code de l'urbanisme	art. R*123-8, alinéas 1 à 4	R. 151-24, alinéas 1 à 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-8, alinéas 5 à 9	R. 151-25
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 2	R. 151-30, alinéas 2 et 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 3	R. 151-33, alinéas 1, 2 et 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 4	R. 151-47, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 5	R. 151-49, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 6	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéas 7 à 9	R. 151-39, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéas 10 et 11	R. 151-39, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 12	R. 151-41, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 13	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 14	R. 151-43, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 15	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 16	R. 151-42, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 17	art. R. 151-49, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéas 18 à 21	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 22	R. 151-44
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 23	L. 151-13, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 24	R. 151-27 et art. R. 151-28
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 25	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 26	R. 122-2
Code de l'urbanisme	art. R*123-10-1	R. 151-21, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 1	R. 151-9 ecqc la délimitation graphique des zones
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 2	R. 151-34, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 2	R. 151-38, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 2	R. 151-48, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 2	R. 151-50, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 3	R. 151-31, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 4 ecqc les autorisations sous conditions	R. 151-34, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 4 ecqc les interdictions	R. 151-31, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 5	R. 151-34, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 6	R. 151-34, alinéa 5

Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 6	R. 151-43, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 6	R. 151-48, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 6	R. 151-50, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 7	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 8	R. 151-34, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 9	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 10	R. 151-41, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 10	R. 151-43, alinéa 6
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 11	R. 151-43, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 12	R. 151-48, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 13	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 14	Non repris

**Abréviations :**

- Ecqc : en ce qui concerne
- PADD : projet d'aménagement et de développements durables
- OAP : orientations d'aménagement et de programmation
- POA : programme d'orientations et d'actions
- ECE : espaces de continuité écologique
- SUP : servitude d'utilité publique
- PLU : plan local d'urbanisme