VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE D'ESTRABLIN
MODIFICATION N°3

PIÈCE N°1 :
EXPOSÉ DES MOTIFS ET NOTICE DE PRÉSENTATION
VALANT COMPLÉMENT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 24 septembre 2024
Le Président, Monsieur Thierry Kovacs

Mairie d'Estrablin
210 rue de l'Europe / 38 780 ESTRABLIN
Tél : 04 74 59 44 00 / Mail : mairie@estrablin.fr

Communauté d'Agglomération VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION
Bât. Antarès / 30 av. Général Leclerc / 38 200 VIENNE
Tél : 04 74 78 32 10 / Mail : info@vienne-condrieu-agglomération.fr

INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

61 RUE VICTOR HUGO
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

1. MODIFICATIONS DU PLU POUR RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU 9
1.1 MODIFICATION DU CALCUL DU COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL 9
1.2 MODIFICATION DES SURFACES VÉGÉTALISÉES 11
1.3 MODIFICATION DU NOMBRE D'ARBRES PAR PLACE DE STATIONNEMENT 14
1.4 MESURES FAVORABLES À LA MISE EN PLACE D'ÉNERGIES RENOUVELABLES 14
1.5 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 16

2. MODIFICATIONS DU PLU POUR PRENDRE EN COMPTE L'ÉVOLUTION DU CONTEXTE LOCAL 17
2.1 COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LA RÉVISION DU SCOT DES RIVES DU RHÔNE SUR LE VOLET COMMERCE 17
2.2 STATIONNEMENT 27
2.3 MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 31
2.4 AJUSTEMENT DE LA SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE 35
2.5 AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION VERS L'HABITAT D'UN ANCIEN BÂTIMENT AGRICOLE 39
2.6 PERMETTRE UNE ÉVOLUTION MESURÉE DES HABITATIONS DANS LA ZONE 2AUE 45
2.7 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 47

3. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 49
3.1 OAP N°2 « LES MATIVES » - SECTEUR « LES MATIVES OUEST » 49
3.2 OAP « RIVES DU JARDIN » 53
3.3 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 60

4. AUTRES MODIFICATIONS MINEURES 61
4.1 MODIFICATIONS POUR AMÉLIORER L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME 61
4.2 MISE À JOUR DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL QUI PORTE RÉVISION DU CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DU DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE 62
4.3 PRENDRE EN COMPTE LA SERVITUDE LIÉE AU PIPELINE D'HYDROCARBURES HP FOS – LANGRES ET L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 19 DÉCEMBRE 2018 63
4.4 CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES 67
4.5 MISE À JOUR DU PLAN CADASTRAL 68

5. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT 69
5.1 LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS 69
5.2 LA RESSOURCE EN EAU 70
5.3 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE 72
5.4 LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE 76
5.5 L'ACTIVITÉ AGRICOLE 77
5.6 L'ÉNERGIE, L'AIR ET LE CLIMAT 78
5.7 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES 78
5.8 CONCLUSION 79

6. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE 81

INTRODUCTION

- **HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION À ESTRABLIN**

  La commune d'Estrablin dispose d'un document d'urbanisme depuis le 06 juin 1985, date à laquelle la commune s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS).

  Par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2008, la commune a engagé la révision du POS et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU a été approuvé le 16 décembre 2013.

  Depuis, le PLU a été modifié à différentes reprises pour l'adapter aux nouveaux enjeux et besoins ; la dernière modification a été approuvée en décembre 2019 (mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet portant sur la construction d'un centre d'habitats pour personnes en situation de handicap).

- **CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL**

  Située dans l'Est de l'agglomération viennoise, à proximité directe de la ville centre de Vienne, la commune d'Estrablin s'étend sur près de 21 km^2. Elle est parcourue par des voies de communication structurantes qui la relient efficacement aux bassins d'emplois viennois, lyonnais et grenoblois (RD 502 en particulier).

  Estrablin est entourée :

  - au Nord, par la commune de Septème,
  - à l'Ouest, par les communes de Pont-Évêque, Vienne et Jardin,
  - au Sud, par la commune de Saint-Sorlin de Vienne,
  - à l'Est, par les communes de Moidieu-Détourbe et Eyzin-Pinet.

  Inscrit dans le paysage des balmes viennoises, le territoire communal est structuré autour d'une large terrasse alluviale encadrée au Nord et au Sud par des collines et plateaux. Les espaces sont largement ouverts, notamment en raison de la présence de grandes cultures céréalières sur les secteurs plans. La Vezonne et la Gère traversent la plaine d'Est en Ouest, alimentés par des petits affluents sillonnant les combes des coteaux.

  La commune compte 3 535 habitants en 2019. Insérée dans un contexte général de forte périurbanisation autour des agglomérations lyonnaise et viennoise, la population communale a plus que doublé depuis la fin des années 1970, malgré un net ralentissement de la croissance démographique entre 2008 et 2013. La proximité des grandes agglomérations urbaines, la qualité du cadre de vie, l'accessibilité du marché foncier et immobilier, la présence de nombreux équipements publics,… ont favorisé une importante arrivée de population urbaine dans la commune.

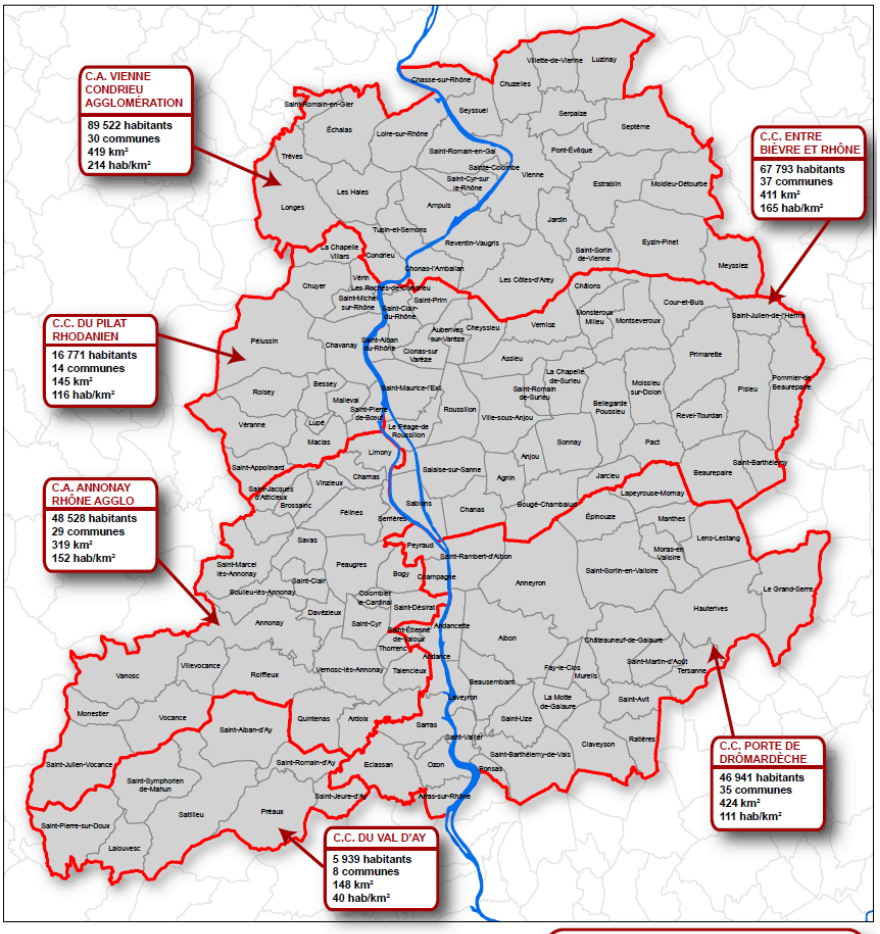
La commune appartient à **Vienne Condrieu Agglomération** née du regroupement de ViennAgglo, de la Communauté de Communes de la Région de Condrieu et de la commune de Meyssiez.

Cette collectivité est constituée de 30 communes regroupant plus de 91 000 habitants en 2019.

Les communes de Vienne Condrieu Agglomération

La commune adhère également au **Syndicat Mixte des Rives du Rhône** (SMRR) qui a élaboré et approuvé en 2012, un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour les 80 communes qui composaient initialement son territoire. Suite à l'extension de son périmètre notamment, le syndicat mixte des Rives du Rhône a prescrit la révision du SCoT qui a été approuvée le 28 novembre 2019.

LE SCOT DES RIVES DU RHONE : ORGANISATION ADMINISTRATIVE EN 2020



	Membres du bureau	Titulaires CS (72 membres)
Vienne Condrieu Agglo.	3	23
CC Entre Bièvre et Rhône	3	18
Annonay Rhône Agglo	2	13
CC Porte de DrômArdèche	2	12
CC Pilat Rhodanien	1	4
CC Val d'Ay	1	2

Réalisation SCoT Rives du Rhône

Sources : IGN - Geofla - INSEE RP 2020

SCOT RIVES DU RHONE PÉRIMETRE 2020

275 494 habitants
153 communes
1 866 km²
148 hab/km²

Commune la plus peuplée : Vienne : 29 306 hab
Commune la moins peuplée : Monestier : 61 hab

Distance nord - sud : environ 58 km
Distance est - ouest : environ 54 km

Source : Syndicat Mixte des Rives du Rhône en charge du Scot approuvé le 28 novembre 2019

- **OBJET DE LA PRÉSENTE MODIFICATION DU PLU**

La commune d'Estrablin souhaite faire évoluer son document d'urbanisme sur plusieurs points :

- Renforcer la prise en compte de l'environnement dans le PLU à travers des modifications de règlement : coefficient d'emprise au sol en zone Ue, surfaces végétalisées minimum, permissivité du PLU aux énergies renouvelables en secteur Np2, encadrement des piscines en zone A et N, caractéristiques des places de stationnement.
- Prendre en compte l'évolution du contexte local :
  - Mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT des rives du Rhône dont la révision a été approuvée en novembre 2019 sur le volet commerce
  - Compléter et adapter les règles relatives au stationnement
  - Actualiser la liste des emplacements réservés
  - Ajuster les servitudes de mixité sociale, la commune ayant dépassé le seuil des 3 500 habitants
  - Autoriser un changement de destination en zone Ah
  - Permettre la gestion des habitations existantes dans la zone 2AUe
- Adapter les OAP « Les Matives Ouest » et « Rives du Jardin » afin d'améliorer leur opérationnalité et correspondre davantage aux projets communaux
- Établir des modifications mineures :
  - Modifications de règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme
  - Mettre à jour le règlement écrit et les documents graphiques du PLU suite à l'arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 qui porte révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres du département de l'Isère ;
  - Prendre en compte la servitude liée au pipeline d'hydrocarbures HP Fos – Langres ;
  - Corriger des erreurs matérielles de zonage qui datent de l'approbation du PLU en 2013

- **PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN**

Les rectifications proposées entrent dans le champ de la modification de droit commun au titre de l'article L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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 Code de l'Urbanisme :

> « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* »
>
> **Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme**

> « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou 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 l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou 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 réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou 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 ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code »

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.153-23 à L.153-26 »*

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

- **ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU**

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Arrêté n°A23-19 en date du 27 octobre 2023 du Président de Vienne Condrieu Agglomération prescrivant la modification de droit commun n°3 du PLU d'Estrablin
- Rédaction du projet de modification et de l'exposé des motifs
- Saisine de l'autorité environnementale pour avis sur la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale (cas par cas « ad hoc » - 2 mois)
- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées
- Demande de désignation d'un commissaire enquêteur au Tribunal Administratif
- Délibération du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération sur la décision relative à l'évaluation environnementale
- Arrêté du Président de Vienne Condrieu Agglomération prescrivant l'enquête publique et précisant les mesures de Publicité
- Enquête publique (minimum 15 jours si absence d'évaluation environnementale)
- Rapport du commissaire enquêteur (1 mois)
- Modifications éventuelles du dossier
- Délibération du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération approuvant la modification n°3
- Publication du PLU modifié sur le Géoportail de l'Urbanisme

1. MODIFICATIONS DU PLU POUR RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU

1.1 MODIFICATION DU CALCUL DU COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

1.1.1 Exposé des motifs

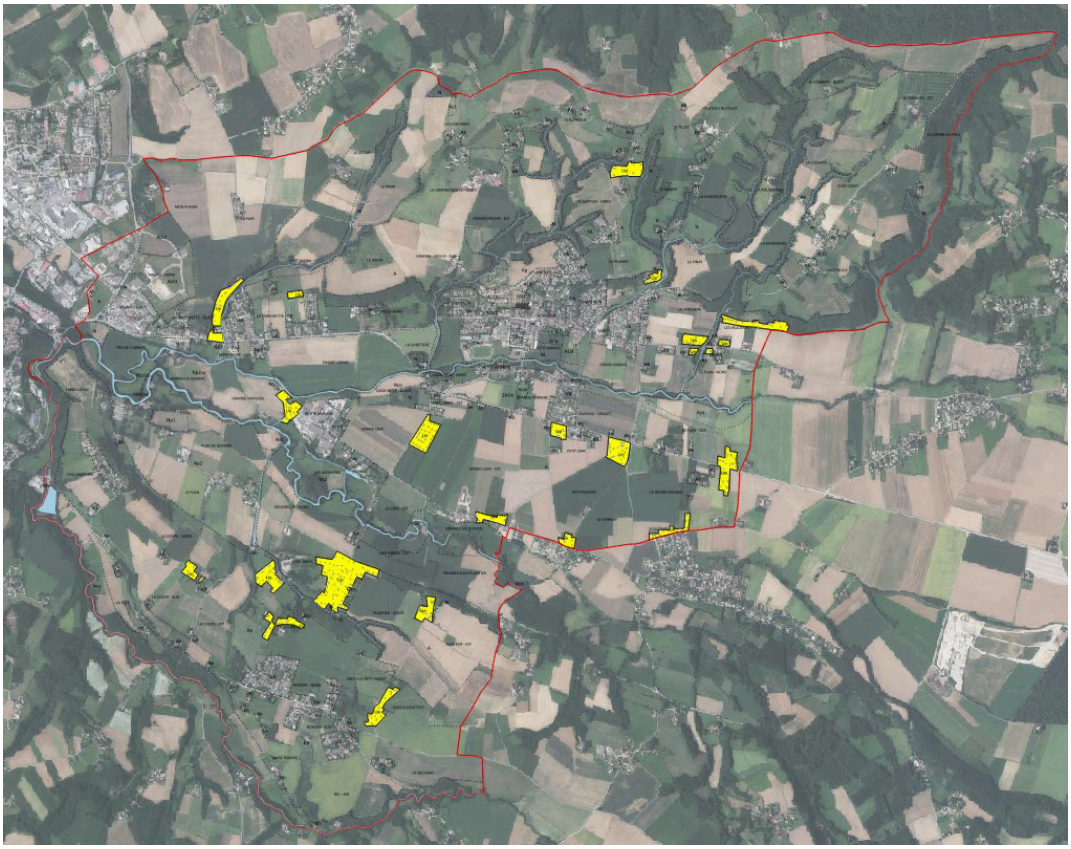
Le PLU en vigueur comporte plusieurs zones urbaines sur le territoire d'Estrablin : les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et Ui. La présente modification s'intéresse plus particulièrement aux zones Ue.

Le rapport de présentation du PLU en vigueur rappellent que « *les zones Ue correspondent aux petits/moyens ensembles d'habitat diffus, peu structurés, caractérisés par un bâti libre peu dense. Elles correspondent aux anciennes zones UB et NB du Plan d'Occupation des Sols. La délimitation de ces secteurs a été affinée : les grands jardins attenants et les secteurs en extension ont été déclassés afin de limiter leur densification non souhaitable. Il s'agit de zones à dominante d'habitat de densité faible qu'il n'est pas prévu de renforcer pour plusieurs raisons :*

- *Éloignement de ce secteur du centre-village*
- *Stopper le mitage de la plaine agricole et des coteaux naturels*
- *Capacité des réseaux et des axes de circulation peu adaptés à supporter un essor de l'urbanisation.*
- *Difficultés et dangerosité des débouchés sur les routes départementales ou communales*

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

Les zones classées en Ue au PLU en vigueur sur la commune d'Estrablin



Source : orthophoto 2020 – Syndicat mixte des Rives du Rhône

Dans ces zones Ue, la commune a fait le constat d'une évolution parfois contrainte du bâti existant, liée à un coefficient d'emprise au sol faible (fixé à 0,15). La commune souhaite favoriser la gestion du bâti existant sans pour autant augmenter notablement la capacité de construction dans les zones Ue ; Ces zones étant mal adaptées à une densification importante (réseaux, ...).

Dans le cadre de la présente modification, une étude a été réalisée sur des exemples concrets en zones Ue. Il ressort que le CES de 0,15 conjugué à un coefficient de pleine terre de 0,50 sur les zones Ue, laissent encore quelques « droits à construire » et des possibilités de divisions parcellaires notamment sur des grandes parcelles. Toutefois, certaines constructions ne peuvent plus évoluer : impossibilité de créer une annexe, une extension mesurée… Face à ce constat, la commune a décidé d'augmenter légèrement le CES à 0,20 afin de permettre aux constructions ne disposant plus de possibilités sur leur tènement, de réaliser des extensions mesurées ou des annexes.

1.1.2 Pièce du PLU modifiée

Pour une meilleure compréhension, dans les pièces modifiées du PLU dans l'ensemble du présent document, les apports apparaissent en écriture rouge et les suppressions apparaissent en écriture rayée ~~rouge~~.

- **Pièce n°5 – Règlement écrit**

Extrait de l'article Ue9. Emprise au sol des constructions en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ue9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(…)

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,15.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments « anciens » dans le cadre du volume bâti existant,
- travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics,
- travaux de reconstruction après sinistre.

Extrait de l'article Ue9. Emprise au sol des constructions APRÈS modification :

ARTICLE Ue9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(…)

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à ~~0,15~~ **0,20**.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments « anciens » dans le cadre du volume bâti existant,
- travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics,
- travaux de reconstruction après sinistre.

1.2 MODIFICATION DES SURFACES VÉGÉTALISÉES

1.2.1 Exposé des motifs

L'article 13 du PLU en vigueur réglemente les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations. Il vise à garantir la quantité et la qualité des espaces vides ménagés par l'urbanisation. Cet article 13 permet entre autres de réglementer des surfaces végétalisées. Le PLU d'Estrablin impose une surface végétalisée minimum en zones Ub, Ue, AUe et AUi, c'est-à-dire qu'un pourcentage de la superficie totale de l'unité foncière doit être végétalisé et traité en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement des véhicules et les accès automobiles ne sont pas pris en compte dans le calcul.

La commune souhaite remplacer le pourcentage de surfaces végétalisées par un coefficient de pleine terre, seul outil réellement efficace pour répondre aux enjeux de préservation du cycle de l'eau (lutte contre les ruissellements et recharge des nappes), de la biodiversité et du paysage.

Le PLU doit définir l'espace de pleine terre : « *Est considéré comme un espace de pleine terre, un espace végétalisé en continuité directe avec la terre naturelle. Y sont admis les canalisations, lignes ou câbles ainsi que les ouvrages d'infrastructure publique et leurs outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation, dès lors qu'ils n'entravent pas le lien entre le sous-sol et la nappe phréatique. Ne peuvent être considérés comme constituant de la pleine terre les voies d'accès ainsi que les piscines, les toitures et façades végétalisées.* »

La commune souhaite exiger des surfaces de pleine terre plus qualitatives, c'est-à-dire prévoir des espaces suffisamment généreux pour planter et non des espaces relictuels. Ainsi, la surface totale en pleine terre doit :

- être réalisée d'un seul tenant pour au moins ses deux tiers. Toutefois, alors même qu'ils ne sont pas comptabilisés dans la surface de pleine terre, les cheminements piétons ne sont pas considérés comme constituant une interruption dudit tenant, dès lors qu'ils sont réalisés avec des matériaux assurant la perméabilité de leur emprise ;
- présenter une largeur minimale de 3 mètres pour chacune de ses parties.

Des règles alternatives seront également définies afin de ne pas contraindre des projets qui ne consomment pas de surface (travaux de réhabilitation, surélévation, changement de destination, travaux d'isolation par l'extérieur), les équipements d'intérêt collectif, extension limitée des constructions existantes.

Afin de mettre en œuvre les espaces de pleine terre, le règlement écrit sera modifié comme suit :

ZONES	PLU EN VIGUEUR Surface végétalisée	PLU MODIFIÉ Espace de pleine terre minimum	Commentaire
Ua	Non règlementé	20%	En zone centrale, ce seuil de 20% est nécessaire pour limiter l'imperméabilisation des sols et préserver des espaces verts en milieu urbain.
Ub	20 %	30%	Hausse de 20 à 30%
Uc	Non règlementé	30%	Secteur fortement construit. L'instauration d'un CPT minimum permettra notamment de limiter l'imperméabilisation
Ud	Non règlementé	30%	Secteur fortement construit. L'instauration d'un CPT minimum permettra notamment de limiter l'imperméabilisation
Ue	50 %	50%	Maintien à 50%
AUa	Non règlementé	Non règlementé	Projet à l'étude (Rives du Jardin)

AUb	Non règlementé	20%	Les Matives, secteur dense situé sur le coteau au-dessus du village. Pour éviter une trop forte imperméabilisation, un seuil de 20% de PT sera exigé.
AUc	Non règlementé	20%	Les Matives, secteur situé sur le coteau au-dessus du village. Pour éviter une trop forte imperméabilisation, un seuil de 20% de PT sera exigé.
AUd	Non règlementé	20%	Définition d'un coefficient de pleine terre de 20 % pour éviter une imperméabilisation trop importante
AUe	10%	30%	Définition d'un coefficient de pleine terre identique aux zones Ub, Uc et Ud. Projet gendarmerie en cours d'étude. Réponse ministérielle attendue en mars 2023
AUi	10%	15%	Secteur en cours de commercialisation : un taux de 15% semble cohérent avec les projets déjà déposés.
Ah et Nh	Non règlementé	50%	L'instauration d'un CPT minimum permettra notamment de limiter l'imperméabilisation et maintenir un contexte agro-naturel

Afin de clarifier la règle et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est précisé que le coefficient d'espace vert de pleine terre s'applique pour l'unité foncière qui est comprise dans la zone concernée par ce coefficient.

1.2.2 Pièce du PLU modifiée

- **Pièce n°5 – Règlement écrit**

Extrait de l'article Ua13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ua13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces de détente arborés, correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'une aire de jeux pour les enfants et d'une aire de détente pour les adolescents situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les haies de clôtures végétales seront composées d'espèces locales en mélange et à feuilles caduques (exemples : cornouiller, aubépin, églantier, érable, orme,…).

Tout ou partie de ces aires peut être situé en zone limitrophe U, AU ou NL.

13.2. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'aménagement des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs ainsi que les plantations doivent respecter les principes figurant dans l'orientation correspondante.

13.3. PLANTATIONS

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

Extrait de l'article Ua13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations APRÈS modification :

La modification ci-dessous est identique sur les zones du PLU Ub, Uc, Ud, Ue, AUb, AUc, AUd, AUe, AUi, Ah et Nh conformément au tableau présenté ci-dessus. Les dispositions particulières (équipements d'intérêt collectif ou de services publics, travaux sur construction existante et extension d'une construction existante) sont légèrement différentes pour les zones AUd et AUe qui ont vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et qui ne sont pas encore urbanisées.

ARTICLE Ua13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 Dispositions Générales

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces de détente arborés, correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'une aire de jeux pour les enfants et d'une aire de détente pour les adolescents situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les haies de clôtures végétales seront composées d'espèces locales en mélange et à feuilles caduques (exemples : cornouiller, aubépin, églantier, érable, orme, …).

Tout ou partie de ces aires peut être situé en zone limitrophe U, AU ou NL.

13.2. Espace de pleine terre minimum

Est considéré comme un espace de pleine terre, un espace végétalisé en continuité directe avec la terre naturelle. Y sont admis les canalisations, lignes ou câbles ainsi que les ouvrages d'infrastructure publique et leurs outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation, dès lors qu'ils n'entravent pas le lien entre le sous-sol et la nappe phréatique. Ne peuvent pas être considérés comme constituant de la pleine terre les voies d'accès ainsi que les piscines, les toitures et façades végétalisées.

En zone Ua, au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone Ua doit être traitée en surface de pleine terre. La surface totale en pleine terre doit :

- être réalisée d'un seul tenant pour au moins ses deux tiers. Toutefois, alors même qu'ils ne sont pas comptabilisés dans la surface de pleine terre, les cheminements piétons ne sont pas considérés comme constituant une interruption dudit tenant, dès lors qu'ils sont réalisés avec des matériaux assurant la perméabilité de leur emprise ;
- présenter une largeur minimale de 3 mètres pour chacune de ses parties.

Cette disposition ne concerne pas :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les travaux portant sur des constructions existantes s'ils ne créent pas d'augmentation de l'emprise au sol de la construction (tels que les travaux de réhabilitation, changement de destination, surélévation) et s'il s'agit de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU ou la construction d'une annexe, si elles ont une emprise au sol au total (extension + annexe) inférieure ou égale à 20 m^2.

13.~~2.~~ 3. Secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

Dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'aménagement des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs ainsi que les plantations doivent respecter les principes figurant dans l'orientation correspondante.

13.~~3.~~ 4. Plantations

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

1.3 MODIFICATION DU NOMBRE D'ARBRES PAR PLACE DE STATIONNEMENT

1.3.1 Exposé des motifs

Dans l'objectif de renforcer la prise en compte de l'environnement, la commune souhaite revoir le nombre d'arbre exigé par places de stationnement.

Le règlement du PLU en vigueur exige 1 arbre pour 4 places de stationnement en zone Ua, AUa, AUb, AUc et AUd1 et 1 arbre pour 6 places de stationnement en zones d'activités économiques (Ui et AUi).

Les arbres plantés dans les espaces de stationnement permettent de végétaliser des espaces minéraux et artificialisés et participent à la création d'une ambiance paysagère.

La commune souhaite ainsi augmenter le nombre d'arbres exigés par place de stationnement (1 arbre pour 2 places) et souhaite l'imposer dans toutes les zones (y compris donc dans les zones où il n'était pas réglementé).

Elle souhaite également obliger à la réalisation de places de stationnement en extérieur perméables, c'est-à-dire un système multicouche dont la structure a la capacité de retenir et filtrer l'eau pendant qu'elle s'infiltre, les polluants pouvant être retenus dans les substrats[2]. Une exception est toutefois faite pour les places aménagées pour les personnes à mobilité réduite qui nécessitent souvent des aménagements de voirie « en dur » incompatibles avec un sol perméable.

1.3.2 Pièce du PLU modifiée

- **Pièce n°5 – Règlement écrit**

Extrait de l'article Ua13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ua13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

(…)

13.3. PLANTATIONS

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

Extrait de l'article Ua13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations APRÈS modification :

La modification ci-dessus est identique sur l'ensemble des zones du PLU (Ub, Uc, Ud, Ue, Ui, AUa, AUb, AUc, AUd, AUe, AUi, Ah et Nh), à l'exception des zones 2AU et 2AUe.

ARTICLE Ua13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

(…)

~~**13.3.**~~ **13.4. PLANTATIONS**

Sur les aires de stationnement, il est exigé la plantation d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour ~~4~~ 2 places de stationnement. Les aires de stationnement doivent rester perméables à l'exception des aires aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

1.4 MESURES FAVORABLES À LA MISE EN PLACE D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

1.4.1 Exposé des motifs

Vienne Condrieu Agglomération souhaite mettre en œuvre un projet d'ombrières photovoltaïques sur le parking du château, de la salle des fêtes et de la crèche de Gémens sur la commune d'Estrablin. Ce projet permettrait d'alimenter en électricité le captage de Gémens situé à proximité immédiate.

[2] Source : définition du parking perméable par le CEREMA

En effet, l'eau du robinet de Vienne Condrieu Agglomération provient de 13 captages différents : 9 se trouvent sur le territoire et quatre sont situés à l'extérieur. Le plus important, celui de Gémens, est le seul géré par les services de l'Agglomération. Il est à l'origine de 59 % de l'eau produite dans les trente communes qui composent l'intercommunalité. La station de pompage engendre une consommation de 1 200 MWh/an environ. Grâce à l'installation d'ombrières photovoltaïque sur le parking voisin, 550 MWh par an pourraient être produits directement et permettraient d'auto-consommer 66% de l'énergie nécessaire au fonctionnement du puits de captage.

Le parking de Gémens est classé en secteur Np2 au PLU en vigueur.

La présente modification du PLU consiste à préciser dans le règlement écrit du secteur Np2 que les installations nécessaires à l'exploitation des captages sont autorisées, *notamment celles concourant à la production d'énergies renouvelables à destination de ces derniers*. Il sera également précisé que ces installations devront être aménagées sur des espaces déjà artificialisés.

1.4.2 Pièce du PLU modifiée

- **Pièce n°5 – Règlement écrit**

Extrait de l'article N2. Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières en vigueur AVANT modification :

ARTICLE N2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

(…)

2.6. DANS LES SECTEURS « Np2 », SONT ADMIS UNIQUEMENT

- Les installations nécessaires à l'exploitation des captages.

(…)

Extrait de l'article N2. Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières APRÈS modification :

ARTICLE N2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

(…)

2.6. DANS LES SECTEURS « Np2 », SONT ADMIS UNIQUEMENT

- Les installations nécessaires à l'exploitation des captages, notamment celles concourant à la production d'énergies renouvelables à destination de ces derniers à condition d'être aménagées sur des espaces déjà artificialisés.

(…)

1.5 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur définit 4 orientations :

- 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* »

Le renforcement de la prise en compte de l'environnement ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. Au contraire, la présente modification du PLU répond aux orientations n°1 et n°4 et plus particulièrement à la mise en œuvre des objectifs suivants :

- optimiser l'espace et enrayer la surconsommation foncière (assouplissement mesuré du coefficient d'emprise au sol en zone Ue pour permettre au bâti existant d'évoluer, création d'un coefficient de pleine terre, mise en place d'énergie renouvelable en secteur Np2, augmentation du nombre d'arbre par place de stationnement)
- pérenniser un cadre de vie qualitatif et attractif (assouplissement mesuré du coefficient d'emprise au sol en zone Ue, création d'un coefficient de pleine terre, mise en place d'énergie renouvelable en secteur Np2)
- concilier (ou arbitrer) développement urbain et économique avec préservation de l'agriculture, des espaces naturels et des paysages (limites des zones inchangées, assouplissement mesuré du coefficient d'emprise au sol en zone Ue)
- préserver durablement la qualité de la ressource en eau (création d'un coefficient de pleine terre, augmentation du nombre d'arbre par place de stationnement).

De plus, la compatibilité avec les documents supra-communaux est toujours assurée.

Le projet n'est pas remis en cause : les limites sont inchangées, tout comme la densité et le nombre de logements.

Les modifications de règlement écrit détaillées ci-dessus répondent aux orientations du Scot et notamment :

- l'optimisation de l'efficacité foncière et la qualité architecturale et urbaine des nouveaux projets d'habitat. La présente modification ne remet pas en cause le principe de « non extension des hameaux ». La commune a souhaité assouplir modérément le coefficient d'emprise au sol (de 0,15 à 0,20) dans l'unique objectif de permettre au bâti existant d'évoluer. Cette mesure permettra certainement quelques divisions parcellaires mais elles resteront limitées et s'inscriront dans le respect des limites urbaines définies au PLU en vigueur.
- la mise en œuvre d'un urbanisme intégrant les principes de « biodiversité positive ». La création d'un coefficient de pleine terre dans l'ensemble des zones du PLU contribue au maintien et à la constitution d'une trame verte urbaine à l'intérieur du tissu urbain.
- une adaptation au changement climatique par la valorisation du végétal en ville (coefficient de pleine terre, augmentation du nombre d'arbres par place de stationnement).
- l'accroissement de la production d'énergie renouvelable et l'adaptation au changement climatique (mise en place d'énergie renouvelable en secteur Np2).

2. MODIFICATIONS DU PLU POUR PRENDRE EN COMPTE L'ÉVOLUTION DU CONTEXTE LOCAL

2.1 COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LA RÉVISION DU SCOT DES RIVES DU RHÔNE SUR LE VOLET COMMERCE

2.1.1 Rappel du contexte

Conformément à l'article L.131-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être mis en compatibilité avec le Scot des Rives du Rhône dont la révision a été approuvée le 28 novembre 2019.

Dans une démarche conjointe, le préfet de l'Isère et le président du syndicat mixte des Rives du Rhône ont communiqué à Vienne Condrieu Agglomération, leur analyse de l'état de compatibilité du PLU d'Estrablin vis-à-vis du Scot des Rives du Rhône révisé en 2019, ainsi que leur exigence en la matière.

Le PLU en vigueur apparaît incompatible sur le volet commerce. La commune souhaite donc profiter de cette modification pour mettre en compatibilité son PLU avec le Scot.

2.1.2 Stratégie commerciale du Scot des Rives du Rhône

Le territoire du Scot des Rives du Rhône a été marqué par un développement commercial important ces dernières années qui concerne majoritairement les sites périphériques. Ce développement a permis de limiter l'évasion commerciale mais a aussi largement dépassé l'évolution des besoins de consommation.

Face à ce constat, une orientation forte a été définie dans le DOO du Scot révisé : « Équilibrer et stabiliser l'offre commerciale ». Le Scot des Rives du Rhône souhaite mettre en œuvre une stratégie commerciale déclinée selon 4 orientations :

- Orientation 1 : Définir des localisations préférentielles pour le développement commercial et artisanal,
- Orientation 2 : Hiérarchiser et consolider la structuration commerciale du territoire,
- Orientation 3 : Polariser des nouveaux développements dans les centralités et les localisations périphériques,
- Orientation 4 : Mettre en place des prescriptions en matière de qualité, d'accessibilité et de complémentarité.

Le DOO intègre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui localise les centralités et les secteurs d'implantations propres aux différentes polarités.

Concernant la première orientation « Définir des localisations préférentielles pour le développement commercial et artisanal », le Scot indique que toutes les centralités des communes du Scot peuvent constituer des localisations préférentielles pour le développement des activités commerciales et artisanales.

PRESCRIPTIONS

Toutes les centralités des communes du Scot peuvent constituer des localisations préférentielles pour le développement des activités commerciales et artisanales. Les pôles gares sont considérés comme des centralités.

A ce titre, les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les secteurs de centralité existante ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est privilégiée. Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec la définition de la centralité urbaine et les critères de délimitation ci-après. Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec l'objectif de favoriser le commerce de proximité dans ces lieux.

Définition et critères de délimitation des centralités urbaines :
Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc. Ces centralités sont généralement les centres-bourgs, centres-villes et centres de quartiers.

Elles sont délimitées par les documents d'urbanisme dans l'objectif de favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :

- Secteurs de dimensionnement limité ;
- Secteurs actuellement marchands à densifier commercialement ;
- Secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant.

Extrait du Scot des Rives du Rhône (DOO)

La commune d'Estrablin est une commune identifiée par le DAAC comme un pôle commercial de centre-ville dont les orientations générales et objectifs sont :

- Maintenir l'équilibre entre les commerces traditionnels et la surface alimentaire en centre-village.
- Limiter la dilution de l'offre sur le RD502 et la contenir sur la partie sud de la zone artisanale du Rocher

Polarité de proximité intercommunale d'Estrablin : centre-village

Type de localisation préférentielle

Centralité

Rappel des prescriptions sur la vocation de la localisation préférentielle d'Estrablin	
Centralité	• Formats de commerces autorisés : tous formats ; • Typologies de commerces autorisées : toutes les fréquences d'achats.

Extrait du DAAC du Scot des Rives du Rhône (DOO)

2.1.3 Mise en compatibilité du PLU

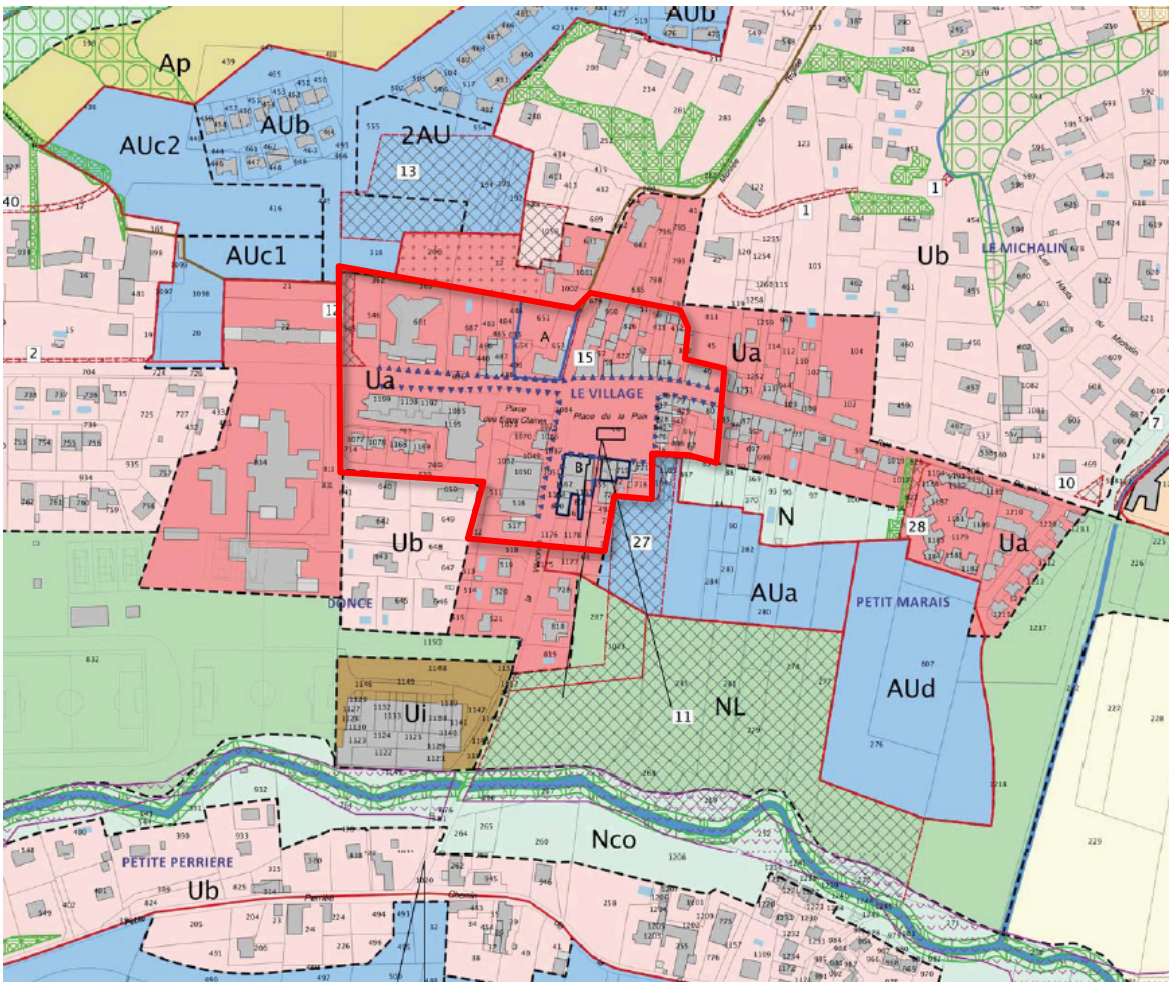
En cohérence avec la stratégie d'urbanisme commercial du SCoT, Estrablin doit revoir le règlement de son PLU sur le volet commerce.

D'après le règlement du PLU en vigueur :

- ***En zone Ua***, les constructions à usage artisanal ou commercial (comportant ou non des installations classées) sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

  Afin de se mettre en compatibilité avec le Scot, la commune souhaite définir **un secteur Uac** correspondant au périmètre marchand du centre-ville d'Estrablin et permettant ainsi d'intensifier la fonction commerciale dans ce secteur de centralité. Ainsi, dans ce secteur nouvellement créé, les commerces seront autorisés sans condition de surface, conformément au Scot des Rives du Rhône.

  Dans le reste de la zone Ua, seule la gestion des commerces existants à la date d'approbation de la présente modification sera autorisée (extension autorisée à hauteur de 10%).



Secteurs qui caractérisent la centralité d'Estrablin

- ***En zone Ub***, le commerce est autorisé sans limite de surface sauf le long de la RD502 où il est interdit

  La zone Ub correspond à la zone d'extension du bourg et n'a pas vocation à accueillir des commerces. Seule la gestion des commerces existant peut être autorisée à hauteur de 10% de la surface de vente existante.

- ***En secteur Uda (secteur la Rosière)***, les constructions à usage commercial sont autorisées, à conditions que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m^2 et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Le secteur Uda correspond au secteur de la Rosière, le long de la route départementale 538. Ce secteur est éloigné du bourg et n'a pas vocation à accueillir des commerces. Seule la gestion des commerces existant peut être autorisée.

- ***En secteur Uec***, l'extension des commerces existants est autorisée.

  Ce secteur a été défini pour permettre l'extension d'une activité économique au lieu-dit La Tabourette Ouest. Il convient de conserver cette réglementation et de l'adapter en cohérence avec les nouvelles règles d'extension proposée par la présente modification : extension autorisée à hauteur de 10%.

- ***En secteur Uia***, le commerce est autorisé sans limite de surface.

  Le secteur Uia correspond à la zone d'activités économiques du Rocher et n'a pas vocation à accueillir du commerce qui viendrait directement concurrencer le commerce situé en centre-ville.

  Ainsi, les commerces seront désormais interdits. Afin de ne pas bloquer la gestion des commerces existants, leur extension sera autorisée à hauteur de 10%.

- ***Dans la zone AUa***, les constructions à usage commercial de moins de 600 m^2 de surface de vente sont autorisées.

  La zone AUa correspond au secteur de développement situé au lieu-dit Petit Marais, au Sud du centre-bourg. Elle est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulée « Les Rives du Jardin ». Cette zone AUa ne fait pas partie de la centralité d'Estrablin et n'a pas vocation à recevoir des commerces. Il convient donc de les interdire. Toutefois, une offre de services médicaux, paramédicaux, de professions libérales ou des services non commerciaux apparait intéressante à développer sur ce secteur à urbaniser, proche de la place commerçante de la Paix. Ainsi, la modification du PLU vise à autoriser en zone AUa, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) en lien avec la santé et les services à la personne.

- ***Dans les autres zones du PLU en vigueur***, le commerce est interdit et aucune évolution n'est prévue par la présente procédure.

→ Ainsi, un secteur sera créé en zone Ua afin d'autoriser les commerces sans limite de surface (**secteur Uac**). **Les zones Ua, Ub, AUa et les secteurs Uda, Uec et Uia** ne font pas partie de la centralité d'Estrablin et n'ont pas vocation à accueillir des commerces. Il convient donc par la présente modification du PLU d'interdire les commerces dans l'ensemble de ces zones (y compris sur la RD 502). Toutefois, afin de permettre la gestion des commerces existants à la date d'approbation de la modification du PLU, des extensions mesurées seront autorisés jusqu'à 10 % au maximum de la surface de vente existante à la date d'approbation de la modification du PLU. **En zone AUa**, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) en lien avec la santé et les services à la personne seront autorisées.

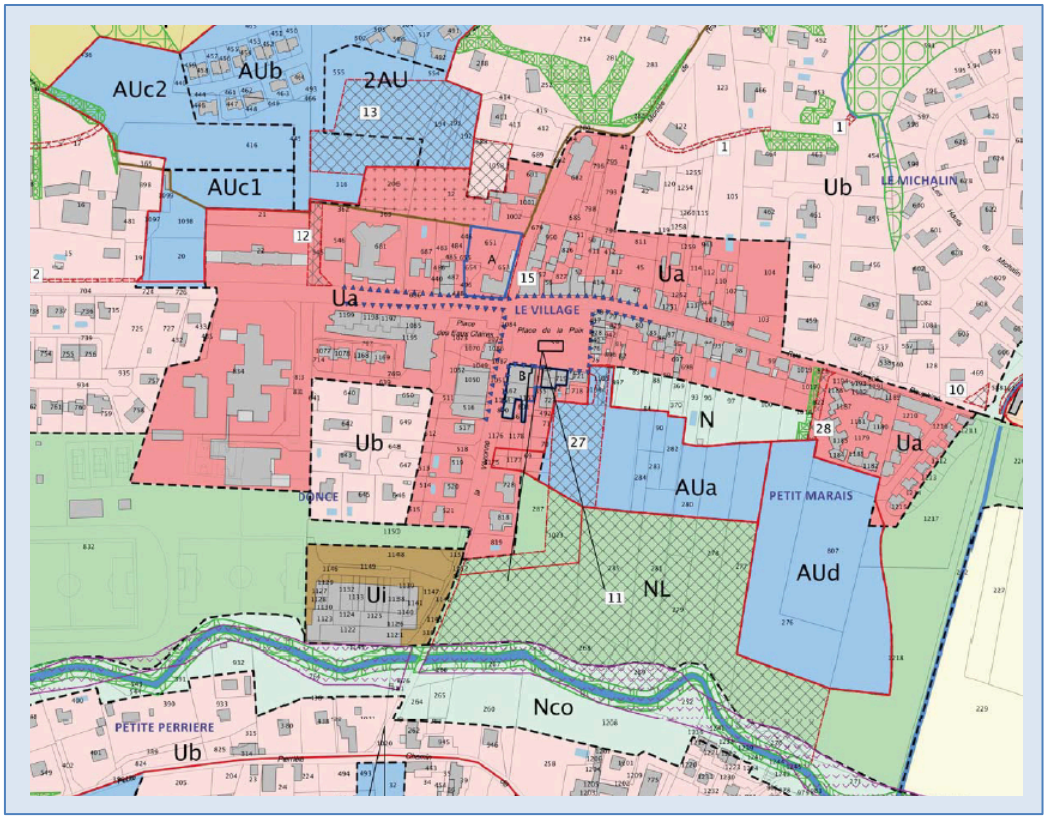
2.1.4 Pièces du PLU modifiées

La mise en compatibilité du PLU d'Estrablin avec le Scot des Rives du Rhône nécessite de modifier les pièces suivantes du PLU :

- **PIÈCE N°4 « DOCUMENT GRAPHIQUE » (PIÈCE 4a ET 4c) :** création d'1 secteur « Uac » réglementant sans conditions le commerce.
- **PIÈCE N°5 « RÈGLEMENT ÉCRIT » :**
  - Création d'un secteur Uac où le commerce est autorisé sans conditions de surface
  - En zones Ua, Ub et dans les secteurs Uda, Uec et Uia : interdiction du commerce mais gestion des commerces existants à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU (extension mesurée : 10%).
  - En zones AUa : interdiction du commerce mais autorisation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) en lien avec la santé et les services à la personne.

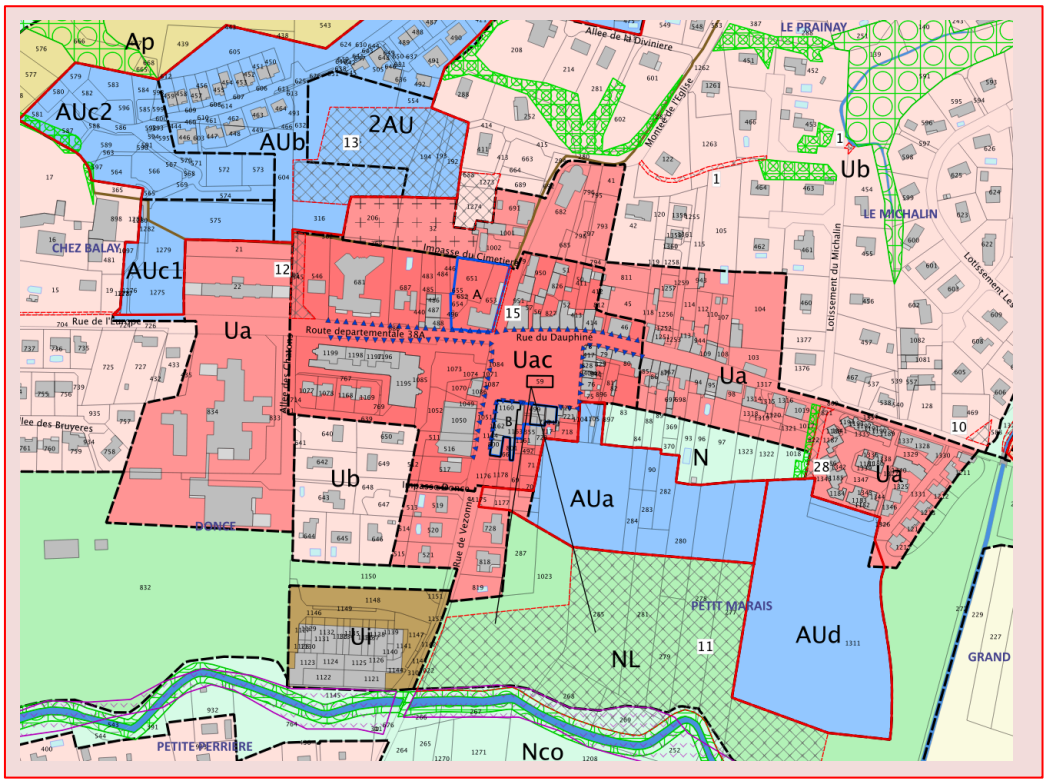
- **Pièce n°4a et 4c – Documents graphiques**

Extrait de la pièce 4a en vigueur <u>AVANT modification</u> :



Extrait de la pièce 4a <u>APRÈS modification</u> :

La légende est modifiée en conséquence : Uac : centre bourg où le commerce est autorisé.
L'ensemble des modifications graphiques énoncées dans la présente notice apparaissent sur le plan ci-dessous.



- **Pièce n°5 – Règlement écrit**

Extrait des dispositions applicables à la zone Ua en vigueur AVANT modification :

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ua correspond aux secteurs centre bourg, où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies, en ordre continu et en R+2.

Cette zone a une vocation à dominante d'habitat accompagné d'équipements publics, de commerces, de services et d'activités économiques non nuisantes.

(…)

ARTICLE Ua2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. SONT ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage artisanal ou commercial (comportant ou non des installations classées), à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

(…)

Extrait des dispositions applicables à la zone Ua APRÈS modification :

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ua correspond aux secteurs centre bourg, où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies, en ordre continu et en R+2.

Cette zone a une vocation à dominante d'habitat accompagné d'équipements publics, de commerces, de services et d'activités économiques non nuisantes.

Elle comprend un secteur Uac où le commerce est autorisé.

(…)

ARTICLE Ua2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. SONT ADMIS~~ES~~ SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage artisanal ~~ou commercial~~ (comportant ou non des installations classées), à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.
- En outre
  - **DANS LE SECTEUR Uac** : les constructions à destination commerciale
  - **DANS LA ZONE Ua** : l'extension des constructions à destination commerciale existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, dans la limite de 10% de la surface de vente existante.

(…)

Extrait des dispositions applicables à la zone Ub en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ub1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gènes…) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les commerces le long de la RD 502.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération…).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2. SONT INTERDITS DANS LA ZONE Ubb

- Toutes constructions, aménagements et installations réalisés avant la dépollution des sols en application de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Toutes constructions, aménagements et installations réalisés avant la démolition des bâtiments en application de l'article L. 123-1-5-10° et R. 123-11-f du Code de l'Urbanisme.
- Toutes constructions, aménagements et installations ne respectant pas les principes définis dans **l'orientation d'aménagement et de programmation**.

(…)

ARTICLE Ub2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. SONT ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

(…)

Extrait des dispositions applicables à la zone Ub APRÈS modification :

ARTICLE Ub1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gènes…) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les commerces autres que ceux autorisés en article 2 ~~le long de la RD 502.~~
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération…).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2. SONT INTERDITS DANS LA ZONE Ubb

- Toutes constructions, aménagements et installations réalisés avant la dépollution des sols en application de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Toutes constructions, aménagements et installations réalisés avant la démolition des bâtiments en application de l'article L. 123-1-5-10° et R. 123-11-f du Code de l'Urbanisme.
- Toutes constructions, aménagements et installations ne respectant pas les principes définis dans **l'orientation d'aménagement et de programmation**.

(…)

ARTICLE Ub2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. SONT ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'extension des constructions à destination commerciale existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, dans la limite de 10% de la surface de vente existante.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

(…)

Extrait des dispositions applicables à la zone Ud en vigueur AVANT modification :

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ud correspond à des secteurs d'extension pavillonnaire, éloignés du village, caractérisés par un bâti structuré et au quartier de la Rosière.

Le PLU définit un secteur Uda à La Rosière, le long de la route départementale. Dans ce secteur, les commerces sont autorisés.

(…)

ARTICLE Ud2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. SONT ADMISES SOUS CONDITIONS LES CONSTRUCTIONS SUIVANTES

- Les constructions à usage commercial (comportant ou non des installations classées) sont autorisées, sur le secteur Uda de La Rosière uniquement, à condition que leur surface de plancher soient inférieure à 200 m2 et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les entrepôts à condition qu'ils accompagnent un bâtiment d'activités déjà existant dans la zone et qu'ils ne génèrent pas une activité recevant du public.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

(…)

Extrait des dispositions applicables à la zone Ud APRÈS modification :

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ud correspond à des secteurs d'extension pavillonnaire, éloignés du village, caractérisés par un bâti structuré et au quartier de la Rosière.

Le PLU définit un secteur Uda à La Rosière, le long de la route départementale. Dans ce secteur, l'extension des commerces existants à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU est ~~sont~~ autorisée~~s~~.

(…)

ARTICLE Ud2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. SONT ADMISES SOUS CONDITIONS LES CONSTRUCTIONS SUIVANTES

- L'extension des constructions à destination commerciale ~~(comportant ou non des installations classées)~~ existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU est autorisée, sur le secteur Uda de La Rosière uniquement, dans la limite de 10% de la surface de vente existante ~~à condition que leur surface de plancher soient inférieure à 200 m2 et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.~~
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les entrepôts à condition qu'ils accompagnent un bâtiment d'activités déjà existant dans la zone et qu'ils ne génèrent pas une activité recevant du public.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

(…)

Extrait des dispositions applicables à la zone Ue en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ue2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. SONT ADMISES SOUS CONDITIONS LES CONSTRUCTIONS SUIVANTES

- L'extension des commerces existants uniquement dans le secteur Uec.
- Les piscines.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone.

(…)

Extrait des dispositions applicables à la zone Ue APRÈS modification :

ARTICLE Ue2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. SONT ADMISES SOUS CONDITIONS LES CONSTRUCTIONS SUIVANTES

- L'extension des commerces existants à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU uniquement dans le secteur Uec, dans la limite de 10% de la surface de vente existante.
- Les piscines.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone.

(…)

Extrait des dispositions applicables à la zone Ui en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ui2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage artisanal ou industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage de bureau.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone.

(…)

Extrait des dispositions applicables à la zone Ui APRÈS modification :

ARTICLE Ui2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage artisanal ou industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage de bureau.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- L'extension des commerces existants à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU uniquement dans le secteur Uia, dans la limite de 10% de la surface de vente existante.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone.

(…)

Extrait des dispositions applicables à la zone AUa en vigueur AVANT modification :

ARTICLE AUa1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gènes,…¶) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.
- Les constructions à usage artisanal et commercial autres que celles mentionnées en article AUa2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,…¶).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

(…)

ARTICLE AUa2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

(…)

2.4. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS NOTAMMENT :

- Les constructions à usage artisanal (comportant ou non des installations classées), à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage commercial de moins de 600 m^2 de surface de vente.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition d'être strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

Extrait des dispositions applicables à la zone AUa APRÈS modification :

ARTICLE AUa1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gènes,…¶) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.
- Les constructions à usage artisanal ~~et commercial~~ autres que celles mentionnées en article AUa2.
- Les constructions à destination commerciale.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,…).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

(…)

ARTICLE AUa2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

(…)

2.4. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS NOTAMMENT :

- **Les constructions à usage artisanal** (comportant ou non des installations classées), à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- ~~Les constructions à usage commercial de moins de 600 m² de surface de vente.~~
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)** en lien avec la santé et les services à la personne
- **Les affouillements et/ou exhaussements de sol** à condition d'être strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

2.2 STATIONNEMENT

Afin de promouvoir une mobilité moins carbonée sur son territoire, la collectivité souhaite rappeler dans l'ensemble des zones du PLU, les dispositions du code de la construction et de l'habitation qui imposent l'installation de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables (L.113-12).

Ce rappel mettra en évidence les dispositions législatives applicables et facilitera sa bonne prise en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Extrait de l'article Ua12. Les obligations de réalisation d'aires de stationnement en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ua12. LES OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

Ne sont pris en compte que les emplacements ayant un accès autonome.

(…)

Extrait de l'article Ua12. Les obligations de réalisation d'aires de stationnement APRÈS modification :

La modification est identique dans l'ensemble des zones du PLU (à l'exception des zones 2AU).

ARTICLE Ua12. LES OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

Ne sont pris en compte que les emplacements ayant un accès autonome.

Pour rappel, tout pétitionnaire doit consulter l'article L.113-12 du Code de la Construction et de l'Habitation qui impose l'installation de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

(…)

Dans le même objectif que l'installation de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables, la commune souhaite rappeler les dispositions du code de la construction et de l'habitation en ce qui concerne la réalisation des places de stationnement pour les vélos (L.113-18). Ainsi, un paragraphe sera ajouté dans les dispositions générales du règlement écrit. Une règle chiffrée cohérente avec le code de la construction et de l'habitation et l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, sera établie. Elle viendra remplacer la règle actuelle et un renvoi aux dispositions générales sera fait dans les articles 12 dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser (à l'exception des zones 2AU).

Extrait du titre I des Dispositions générales et de l'article Ua12 en vigueur AVANT modification :

Titre I : Dispositions générales

(…)

ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUT OU PARTIE DES ZONES DU PLU

Les dispositions ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du PLU.

5.1. REGLEMENTATION DES ACCES

Les accès nouveaux sur les routes départementales et sur les autres voies publiques sont réglementés en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme. Ils pourront être limités afin d'éviter la multiplication d'accès directs sur ces voies.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme y compris pour le changement de destination, a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, le pétitionnaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

5.2. STATIONNEMENT DES CARAVANES

Le Code de l'Urbanisme (art. R. 421-23) prévoit que doit être précédée d'une déclaration préalable, l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Il est rappelé que cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes, ou dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

(…)

Article Ua12. Les obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

Ne sont pris en compte que les emplacements ayant un accès autonome.

Pour rappel, tout pétitionnaire doit consulter l'article L.113-12 du Code de la Construction et de l'Habitation qui impose l'installation de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

12.1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche commencée de 60 m^2 de surface de plancher à usage de logement puis 1 place par tranche commencée de 50 m^2 de surface de plancher.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il sera exigé **1 place** de stationnement par logement.

Par ailleurs, il n'est pas exigé de places de stationnement en cas d'extension mineure (de moins de 60 m^2 de surface de plancher) des constructions existantes, à condition que les locaux de stationnement existants soient maintenus à cet usage.

12.2. Pour les autres activités autorisées dans la zone et pour les équipements publics

A défaut de stationnement public à proximité, des aires de stationnement pour le personnel et les visiteurs peuvent être exigées.

12.3. Pour le stationnement des deux roues

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 400 m² de surface de plancher, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**.

(…)

Extrait du titre I des Dispositions générales et de l'article Ua12 APRÈS modification :

Titre I : Dispositions générales

(…)

ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUT OU PARTIE DES ZONES DU PLU

Les dispositions ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du PLU.

5.1. REGLEMENTATION DES ACCES

Les accès nouveaux sur les routes départementales et sur les autres voies publiques sont réglementés en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme. Ils pourront être limités afin d'éviter la multiplication d'accès directs sur ces voies.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme y compris pour le changement de destination, a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, le pétitionnaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

5.2. REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT DES CYCLES

Conformément à l'article L.113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, un ou plusieurs espaces sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.

Pour les constructions à usage d'habitation, cette disposition s'applique pour toute opération de + de 400m² de surface de plancher.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m².

Destination	Nombre d'emplacement minimum	Proportion d'emplacements couverts
Habitation	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales	50 %
Bureau, commerce, artisanat	1 emplacement par tranche même incomplète de 50 m² de surface de plancher	50 %
Équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher	

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition de disposer des équipements adaptés.

~~5.2.~~ 5.3. STATIONNEMENT DES CARAVANES

Le Code de l'Urbanisme (art. R. 421-23) prévoit que doit être précédée d'une déclaration préalable, l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Il est rappelé que cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes, ou dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

(…)

Article Ua12. Les obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

Ne sont pris en compte que les emplacements ayant un accès autonome.

Pour rappel, tout pétitionnaire doit consulter l'article L.113-12 du Code de la Construction et de l'Habitation qui impose l'installation de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

12.1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche commencée de 60 m^2 de surface de plancher à usage de logement puis 1 place par tranche commencée de 50 m^2 de surface de plancher.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il sera exigé **1 place** de stationnement par logement.

Par ailleurs, il n'est pas exigé de places de stationnement en cas d'extension mineure (de moins de 60 m^2 de surface de plancher) des constructions existantes, à condition que les locaux de stationnement existants soient maintenus à cet usage.

12.2. Pour les autres activités autorisées dans la zone et pour les équipements publics

A défaut de stationnement public à proximité, des aires de stationnement pour le personnel et les visiteurs peuvent être exigées.

12.3. Pour le stationnement des deux roues

~~Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 400 m² de surface de plancher, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**.~~

Se reporter à l'article 5.2 des dispositions générales

(…)

De plus, la collectivité constate l'accroissement d'un stationnement résidentiel sur les voies publiques, ces dernières années (en lien avec la densification, l'augmentation du télétravail, décohabitation difficile des jeunes…). Elle souhaite renforcer les exigences de stationnement des véhicules pour les constructions neuves dans les zones d'habitat.

La commune souhaite donc faire évoluer la règle du PLU en vigueur qui prévoit la réalisation d'1 place de stationnement par tranche commencée de 60 m^2 de surface de plancher dans de nombreuses zones urbaines.

Il est proposé de diminuer la tranche après les premiers 60 m^2, à 50 m^2 afin de mieux correspondre à la typologie de logements réalisés sur le territoire d'Estrablin (2 places de stationnement à partir de 110 m^2 de surface de plancher plutôt qu'à partir de 120).

Enfin, ces dispositions sont complétées par l'obligation de réaliser des places de stationnement perméables dans un objectif de réduction de l'imperméabilisation.

Extrait de l'article Ua12. Les obligations de réalisation d'aires de stationnement en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ua12. LES OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

(…)

12.1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche commencée de 60 m^2 de surface de plancher à usage de logement

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il sera exigé **1 place** de stationnement par logement.

Par ailleurs, il n'est pas exigé de places de stationnement en cas d'extension mineure (de moins de 60 m^2 de surface de plancher) des constructions existantes, à condition que les locaux de stationnement existants soient maintenus à cet usage.

(…)

Extrait de l'article Ua12. Les obligations de réalisation d'aires de stationnement APRÈS modification :

La modification est identique dans les zones Ub, Uc, Ud, Ue et AUa

ARTICLE Ua12. LES OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

(…)

12.1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche commencée de 60 m^2 de surface de plancher à usage de logement, puis 1 place par tranche commencée de 50 m^2 de surface de plancher.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il sera exigé **1 place** de stationnement par logement.

Par ailleurs, il n'est pas exigé de places de stationnement en cas d'extension mineure (de moins de 60 m^2 de surface de plancher) des constructions existantes, à condition que les locaux de stationnement existants soient maintenus à cet usage.

(…)

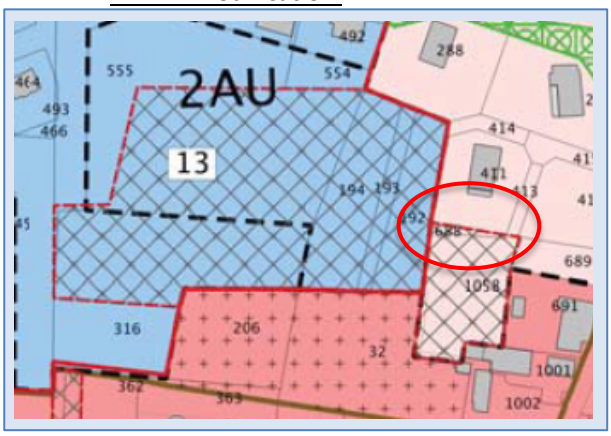
2.3 MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Depuis l'approbation du PLU en 2013, des acquisitions foncières ont été réalisées par la collectivité pour permettre la réalisation des projets définis sur les sites couverts par des emplacements réservés. Dans le même temps, des projets ont évolué et ne correspondent plus à l'objet indiqué ou des erreurs s'étaient glissées lors de l'approbation du PLU.

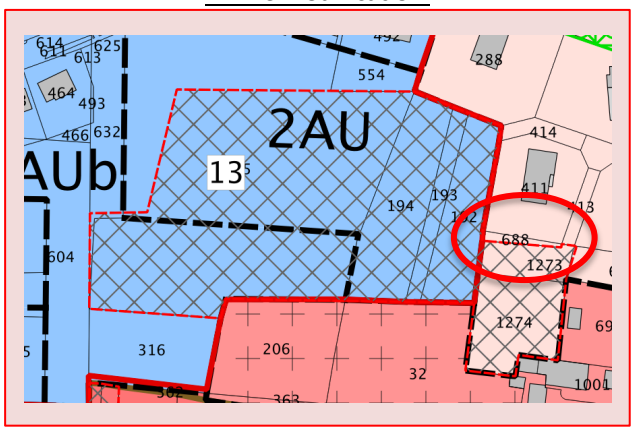
Pour une information plus juste dans le PLU, il convient d'actualiser la liste des emplacements réservés :

- **ER13** : la parcelle AH688 a été intégrée par erreur dans le périmètre de l'emplacement réservé n°13 lors de l'élaboration du PLU. Elle fait partie du tènement occupé par l'habitation située sur la parcelle AE411. La commune ne souhaitant pas acquérir cette parcelle, il convient d'ajuster le périmètre de l'ER13.

Extrait de l'ER13 en vigueur
AVANT modification :

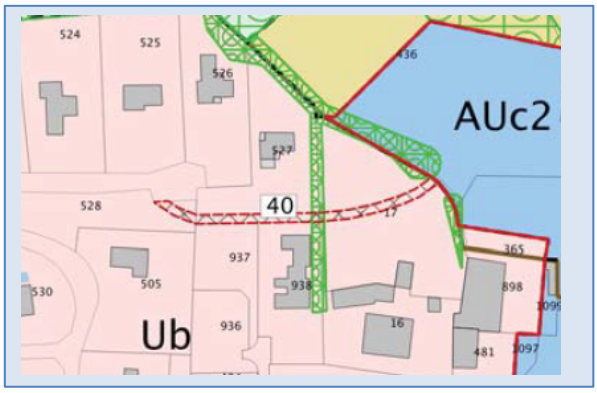


Extrait de l'ER13
APRÈS modification :

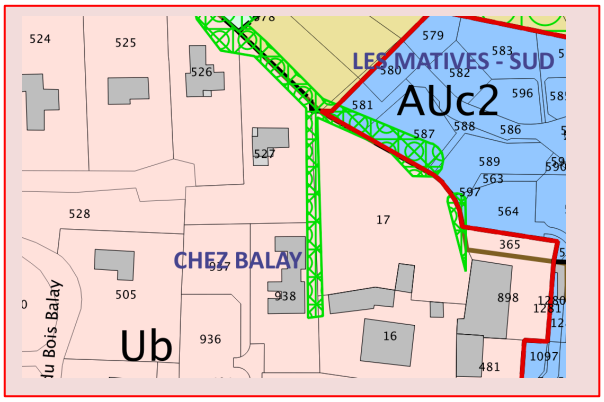


- **ER40** : cet emplacement réservé avait été inscrit au PLU en vigueur pour créer une liaison douce afin de connecter le quartier « Chez Balay » vers le nouveau quartier des Matives. La commune n'a pas donné suite à la mise en demeure d'acquérir. Il convient donc de supprimer cet ER40.

Extrait de l'ER40 en vigueur
AVANT modification :

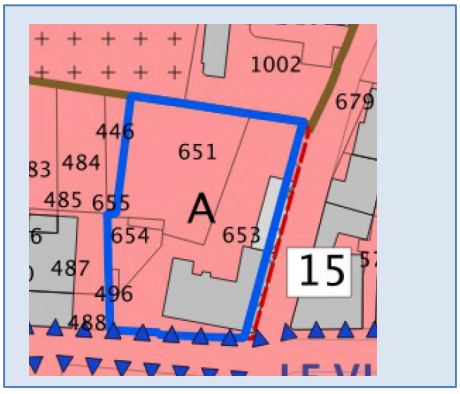


Extrait de l'ER40
APRÈS modification :

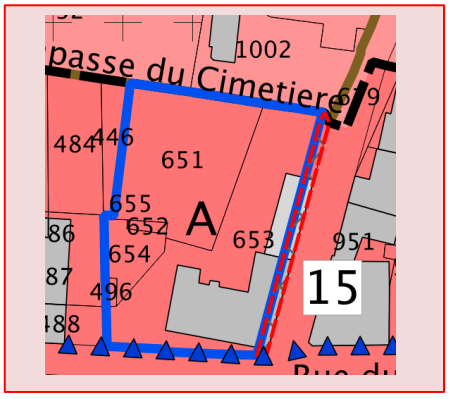


- **ER15** : cet emplacement réservé avait été inscrit au PLU en vigueur pour créer un trottoir. Peu visible sur le document graphique (sous les bâtiments), la modification le fait désormais apparaître de manière évidente. La largeur de cet emplacement réservé, inchangée (2m), complète la nature de l'opération dans la liste des emplacements réservés.

Extrait de l'ER15 en vigueur
AVANT modification :



Extrait de l'ER15
APRÈS modification :



Extrait de la liste des emplacements réservés en vigueur <u>AVANT</u> modification :

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	**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
6	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU		
7	Aménagement des berges et réalisation d'une voie piétonne le long du Ruisseau de la Gargodière - rive gauche (portion Sud)	La Gargodière	Commune
8	Aménagement des berges et réalisation d'une voie piétonne le long du Ruisseau de la Gargodière - rive droite	Le Michalin	Commune
9	Aménagement des berges et réalisation d'une voie piétonne le long du Ruisseau 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	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU		
15	Aménagement de trottoir	Montée de l'Eglise	Commune
16	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU		
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	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU		
22	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU		
23	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU		
24	SUPPRIMÉ PAR LA MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 DU PLU		
25	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU		
26	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU		
27	Création d'accès automobiles, d'espaces publics et parkings publics	Le village - Rives du Jardin	Commune
28	Création d'une voie partagée	Clos du Marais	Commune
29	Elargisement 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	Elargisement 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	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU		
37	Création d'une liaison douce le long de la RD 502	Abbaye Sud	Commune
38	Elargissement 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	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU		

Extrait de la liste des emplacements réservés APRÈS modification :

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	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
6	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU		
7	Aménagement des berges et réalisation d'une voie piétonne le long du Ruisseau de la Gargodière - rive gauche (portion Sud)	La Gargodière	Commune
8	Aménagement des berges et réalisation d'une voie piétonne le long du Ruisseau de la Gargodière - rive droite	Le Michalin	Commune
9	Aménagement des berges et réalisation d'une voie piétonne le long du Ruisseau 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	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU		
15	Aménagement de trottoir d'une largeur de 2 mètres	Montée de l'Eglise	Commune
16	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU		
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	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU		
22	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU		
23	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU		
24	SUPPRIMÉ PAR LA MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 DU PLU		
25	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU		
26	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU		
27	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION N°3 DU PLU		
28	Création d'une voie partagée	Clos du Marais	Commune
29	Elargisement 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	Elargisement 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	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU		
37	Création d'une liaison douce le long de la RD 502	Abbaye Sud	Commune
38	Elargissement du chemin des Granges Neuves à chez Roche	Chez Roche	Commune
39	Aménagement d'un carrefour RD41	Chez Gemens	Commune
40	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION N°3 DU PLU		
41	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU		

Cf. 3.2 OAP « Rives du Jardin »

2.4 AJUSTEMENT DE LA SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE

2.4.1 Exposé des motifs

La commune d'Estrablin compte depuis le 1er janvier 2022 une population municipale de 3 535 habitants, la rendant dorénavant soumise à la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, appelée Loi SRU. L'article 55 de cette loi impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux. En effet, « *les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants* » doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales.

Estrablin appartient à Vienne Condrieu Agglomération qui, d'après le décret du 14 avril 2022 ne justifie pas un effort de production supplémentaire de logements sociaux ; le taux de logements sociaux à produire est donc de 20 % au lieu de 25.

En 2023, la commune dispose de 223 logements locatifs sociaux, soit 15,3 % de son parc de résidences principales. Ce parc de logements sociaux a considérablement augmenté ces 10 dernières années (7 % en 2013), preuve qu'une dynamique de production de logements sociaux est enclenchée. Parallèlement, la commune d'Estrablin connait une densification de ses zones Ub et Ud importante qui engendre une croissance du nombre de ses résidences principales sans production simultanée de logements sociaux.

Le PLU en vigueur définit :

- des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (ex article L.123-1-5 II 4°) dans toutes les zones centrales de la commune (Ua, Ub, Uc, AUa, AUb et AUc)
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme (ex article L.123-2b) dans des secteurs définis dans le centre-village (secteurs A et B)

La commune, soucieuse d'augmenter la production de logements locatifs sociaux sur son territoire et afin d'éviter l'accroissement du déficit, souhaite revoir la servitude de mixité sociale en zones Ua, Ub et Uc. Ainsi, les opérations de construction à usage d'habitation qui seront soumises à la servitude de mixité sociale devront comprendre 300 m² de surface de plancher et non plus 400 m².

2.4.2 Pièces du PLU modifiées

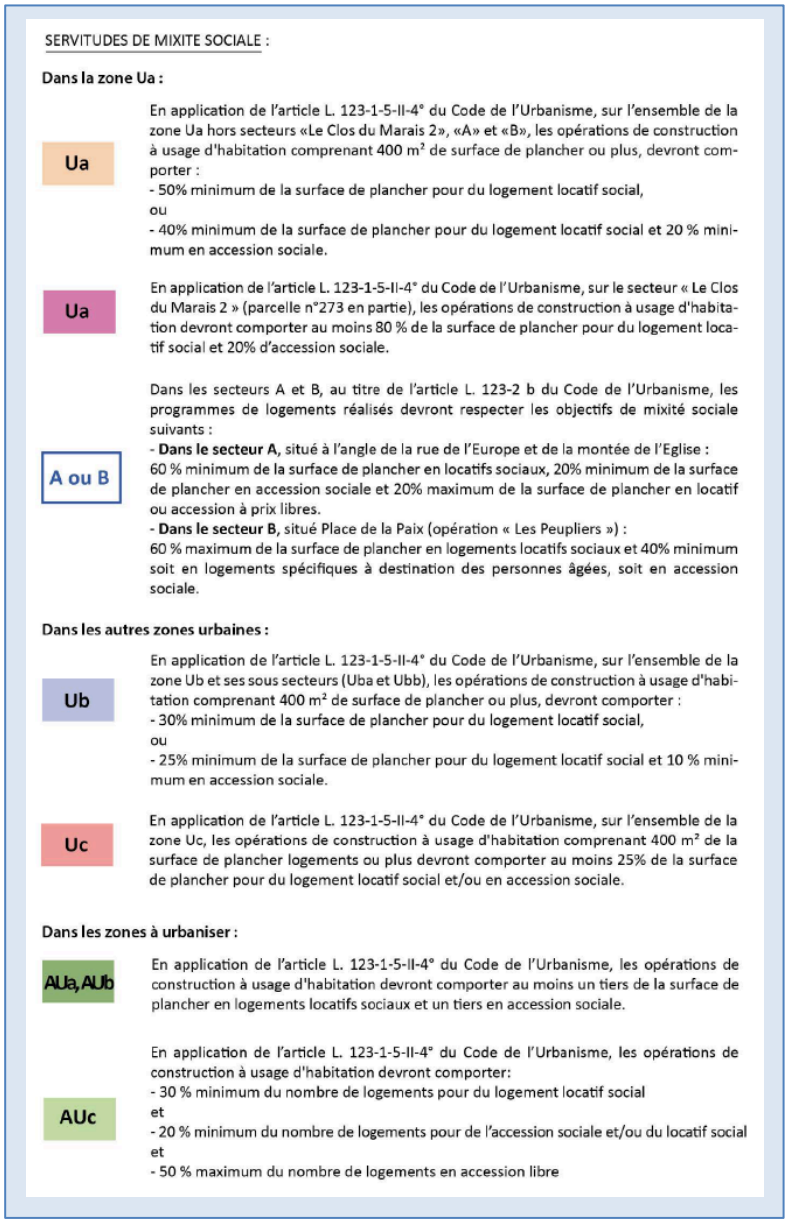
La modification de la servitude de mixité sociale en zones Ua, Ub et Uc nécessite de modifier les pièces suivantes du PLU :

- **PIÈCE N°4 « DOCUMENT GRAPHIQUE » (PIÈCE 4d) :** modification de la légende des zones Ua, Ub et Uc soumises aux servitudes de mixité sociale.
- **PIÈCE N°5 « RÈGLEMENT ÉCRIT » :** en zones Ua, Ub et Uc, les opérations de construction à usage d'habitation qui seront soumises à la servitude de mixité sociale devront comprendre 300 m² de surface de plancher et non plus 400 m². Le pourcentage de logements sociaux attendu est inchangé.

Suite à la réforme du Code de l'Urbanisme, les articles relatifs aux servitudes de mixité sociale et aux emplacements réservés pour mixité sociale ayant évolué, sont mis à jour dans la légende du document graphique et dans l'ensemble du règlement écrit.

- **Pièce n°4d – Document graphique**

Extrait de la légende de la pièce n°4d en vigueur <u>AVANT modification :</u>



SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE :

Dans la zone Ua :

Ua

En application de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone Ua hors secteurs «Le Clos du Marais 2», «A» et «B», les opérations de construction à usage d'habitation comprenant 400 m² de surface de plancher ou plus, devront comporter :
- 50% minimum de la surface de plancher pour du logement locatif social,
ou
- 40% minimum de la surface de plancher pour du logement locatif social et 20 % minimum en accession sociale.

Ua

En application de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, sur le secteur « Le Clos du Marais 2 » (parcelle 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 locatif social et 20% d'accession sociale.

A ou B

Dans les secteurs A et B, au titre de l'article L. 123-2 b du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements réalisés devront respecter les objectifs de mixité sociale suivants :
- **Dans le secteur A**, situé à l'angle de la rue de l'Europe et de la montée de l'Eglise :
60 % minimum de la surface de plancher en locatifs 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.
- **Dans le secteur B**, situé Place de la Paix (opération « Les Peupliers ») :
60 % maximum de la surface de plancher en logements locatifs sociaux et 40% minimum soit en logements spécifiques à destination des personnes âgées, soit en accession sociale.

Dans les autres zones urbaines :

Ub

En application de l'article L. 123-1-5-II-4° 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 m² de surface de plancher ou plus, devront comporter :
- 30% minimum de la surface de plancher pour du logement locatif social,
ou
- 25% minimum de la surface de plancher pour du logement locatif social et 10 % minimum en accession sociale.

Uc

En application de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone Uc, les opérations de construction à usage d'habitation comprenant 400 m² de la surface de plancher logements ou plus devront comporter au moins 25% de la surface de plancher pour du logement locatif social et/ou en accession sociale.

Dans les zones à urbaniser :

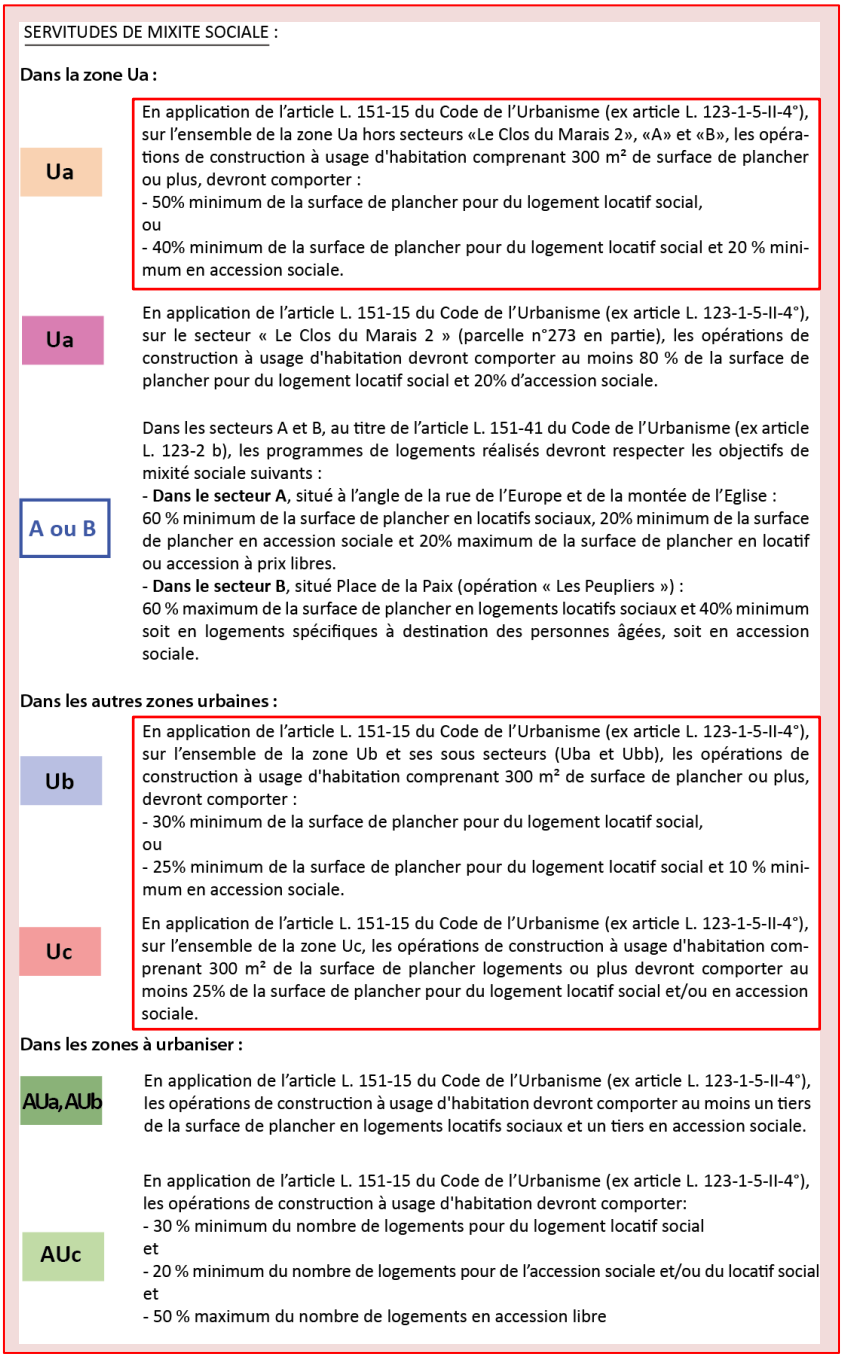
AUa, AUb

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 au moins un tiers de la surface de plancher en logements locatifs sociaux et un tiers en accession sociale.

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'accession sociale et/ou du locatif social
et
- 50 % maximum du nombre de logements en accession libre

Extrait de la légende de la pièce n°4d <u>APRÈS modification :</u>



SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE :

Dans la zone Ua :

Ua

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme (ex article L. 123-1-5-II-4°), sur l'ensemble de la zone Ua hors secteurs «Le Clos du Marais 2», «A» et «B», les opérations de construction à usage d'habitation comprenant 300 m² de surface de plancher ou plus, devront comporter :
- 50% minimum de la surface de plancher pour du logement locatif social,
ou
- 40% minimum de la surface de plancher pour du logement locatif social et 20 % minimum en accession sociale.

Ua

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme (ex article L. 123-1-5-II-4°), sur le secteur « Le Clos du Marais 2 » (parcelle 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 locatif social et 20% d'accession sociale.

A ou B

Dans les secteurs A et B, au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme (ex article L. 123-2 b), les programmes de logements réalisés devront respecter les objectifs de mixité sociale suivants :
- **Dans le secteur A**, situé à l'angle de la rue de l'Europe et de la montée de l'Eglise :
60 % minimum de la surface de plancher en locatifs 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.
- **Dans le secteur B**, situé Place de la Paix (opération « Les Peupliers ») :
60 % maximum de la surface de plancher en logements locatifs sociaux et 40% minimum soit en logements spécifiques à destination des personnes âgées, soit en accession sociale.

Dans les autres zones urbaines :

Ub

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme (ex article L. 123-1-5-II-4°), sur l'ensemble de la zone Ub et ses sous secteurs (Uba et Ubb), les opérations de construction à usage d'habitation comprenant 300 m² de surface de plancher ou plus, devront comporter :
- 30% minimum de la surface de plancher pour du logement locatif social,
ou
- 25% minimum de la surface de plancher pour du logement locatif social et 10 % minimum en accession sociale.

Uc

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme (ex article L. 123-1-5-II-4°), sur l'ensemble de la zone Uc, les opérations de construction à usage d'habitation comprenant 300 m² de la surface de plancher logements ou plus devront comporter au moins 25% de la surface de plancher pour du logement locatif social et/ou en accession sociale.

Dans les zones à urbaniser :

AUa, AUb

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme (ex article L. 123-1-5-II-4°), les opérations de construction à usage d'habitation devront comporter au moins un tiers de la surface de plancher en logements locatifs sociaux et un tiers en accession sociale.

AUc

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme (ex article L. 123-1-5-II-4°), 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'accession sociale et/ou du locatif social
et
- 50 % maximum du nombre de logements en accession libre

- **Pièce n°5 – Règlement écrit**

Extrait des dispositions générales - article 4. Autres prescriptions et périmètres en vigueur <u>AVANT modification</u> :

(…)

<u>4.3. LA MIXITÉ SOCIALE</u>

Le PLU d'Estrablin a délimité des secteurs au titre de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme pour favoriser la mixité sociale. Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage du programme de logements doit être affecté à la construction de logements sociaux.

Il a également mis en place des emplacements réservés au titre de l'article L. 123-2b du Code de l'Urbanisme dans lesquels un pourcentage du programme de logements doit être affecté à la construction de logement social dans un objectif de mixité sociale.

(…)

Extrait des dispositions générales - article 4. Autres prescriptions et périmètres APRÈS modification :

(…)

4.3. LA MIXITÉ SOCIALE

Le PLU d'Estrablin a délimité des secteurs au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme (ex article L. 123-1-5-II-4°) pour favoriser la mixité sociale. Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage du programme de logements doit être affecté à la construction de logements sociaux.

Il a également mis en place des emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme (ex article L. 123-2b) dans lesquels un pourcentage du programme de logements doit être affecté à la construction de logement social dans un objectif de mixité sociale.

(…)

Extrait de l'article Ua2. en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ua2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Caractère de la zone

Périmètres particuliers

Dans la zone Ua, sont identifiés :

- Deux périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation : le secteur « Rives du Jardin » et le secteur « Le Marais ».
- Une servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme. Cette servitude couvre intégralement la zone Ua.
- Des emplacements réservés en faveur de la mixité au titre de l'article L. 123-2b du Code de l'Urbanisme dans les secteurs du centre village, dans lesquels un pourcentage des programmes de logements qui seront réalisés, doit être affecté à des catégories de logements aidés dans le respect des objectifs de mixité sociale.

(…)

2.2. Conditions liées à la réalisation des objectifs de mixité sociale

En application de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone Ua, les opérations de construction à usage d'habitation comprenant 400 m^2 de surface de plancher ou plus, devront comporter :

- 50% minimum de la surface de plancher pour du logement locatif social,

ou

- 40% minimum de la surface de plancher pour du logement locatif social et 20 % minimum en accession sociale.

En application de l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, sur le secteur « Le Clos du Marais 2 » (parcelle 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 locatif social et 20% d'accession sociale.

Dans les secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L. 123-2 b du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements réalisés devront respecter les objectifs de mixité sociale suivants :

(…)

Extrait de l'article Ua2. APRÈS modification :

La modification est identique en article 2 des zones Ub et Uc.

ARTICLE Ua2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Caractère de la zone

Périmètres particuliers

Dans la zone Ua, sont identifiés :

- Deux périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation : le secteur « Rives du Jardin » et le secteur « Le Marais ».
- Une servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (ex article L. 123-1-5-II-4°). Cette servitude couvre intégralement la zone Ua.
- Des emplacements réservés en faveur de la mixité au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme (ex article L. 123-2b) dans les secteurs du centre village, dans lesquels un pourcentage des programmes de logements qui seront réalisés, doit être affecté à des catégories de logements aidés dans le respect des objectifs de mixité sociale.

(…)

2.2. Conditions liées à la réalisation des objectifs de mixité sociale

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (ex article L. 123-1-5-II-4°), sur l'ensemble de la zone Ua, les opérations de construction à usage d'habitation comprenant ~~400~~ 300 m² de surface de plancher ou plus, devront comporter :

- 50% minimum de la surface de plancher pour du logement locatif social,

ou

- 40% minimum de la surface de plancher pour du logement locatif social et 20 % minimum en accession sociale.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (ex article L. 123-1-5-II-4°), sur le secteur « Le Clos du Marais 2 » (parcelle 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 locatif social et 20% d'accession sociale.

Dans les secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme (ex article L. 123-2 b), les programmes de logements réalisés devront respecter les objectifs de mixité sociale suivants :

(…)

2.5 AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION VERS L'HABITAT D'UN ANCIEN BÂTIMENT AGRICOLE

2.5.1 Exposé des motifs

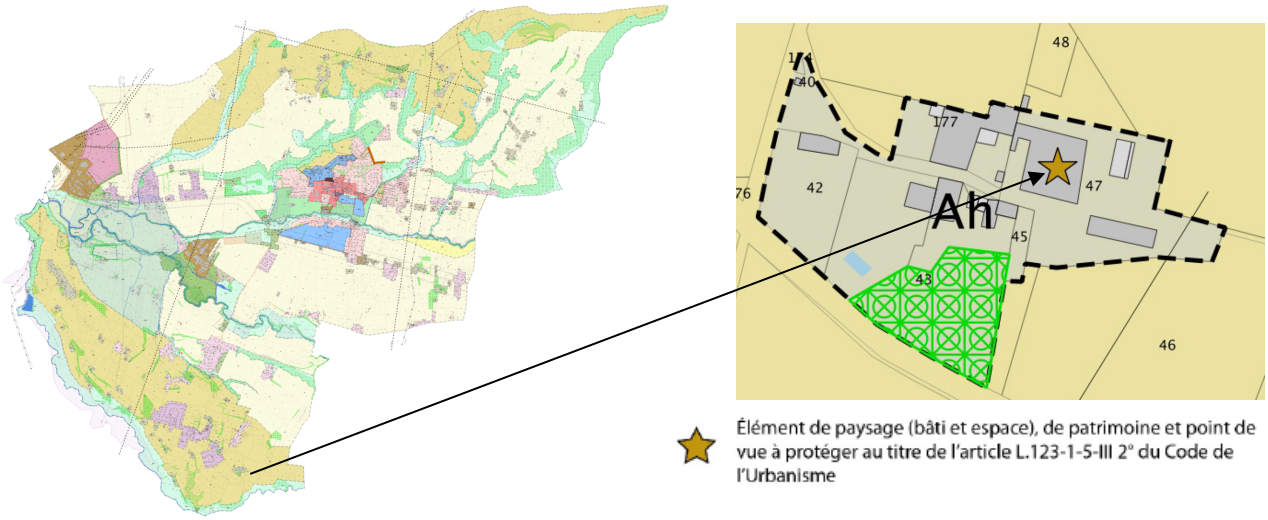
Le PADD vise à « préserver et valoriser les patrimoines bâtis, naturels et paysagers qui participent au cadre de vie et nourrissent l'identité de la commune ». Il encourage « la réhabilitation et le réinvestissement des anciens corps de ferme traditionnels non utilisés ou non utilisables pour l'agriculture pour préserver ce patrimoine bâti offrant de nouvelles possibilités de logements. »

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, lors de l'élaboration du PLU, la commune d'Estrablin a effectué un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination et a identifié 8 bâtiments sur son territoire communal. Une fiche a été établie pour chaque bâtiment et annexée au rapport de présentation du PLU en vigueur. Le règlement autorise **le changement de destination en habitation**, des bâtiments repérés sur le plan de zonage, dans la limite de **180 m² maximum de surface de plancher totale après travaux.**

Cette mesure favorise la sauvegarde du patrimoine de la commune en évitant de laisser le bâti existant en désuétude. Elle permet aussi le développement ponctuel d'un habitat non consommateur d'espace ou la création de gîtes ruraux pour renforcer la vitalité des hameaux agricoles.

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, un nouveau projet a été porté à la connaissance de la commune sur un ancien bâtiment agricole. Ce projet se situe dans le hameau de la Salignat, aujourd'hui classé en zone Ah, c'est-à-dire en secteur habité de la zone agricole. Les constructions de ce secteur Ah ne sont pas liées à l'activité agricole. Le règlement actuel prévoit la possibilité de changement de destination vers l'habitat des bâtiments préalablement repérés sur le plan de zonage, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

La commune souhaiterait répondre favorablement à ce projet et ainsi autoriser le changement de destination vers l'habitat pour ce bâtiment cadastré AT47, bâtiment qui est d'ailleurs repéré au titre du patrimoine.



Les critères cumulatifs utilisés pour identifier ce nouveau bâtiment au PLU sont les suivants :

- Le bâtiment **ne doit pas déjà être une habitation** : il peut s'agir d'un bâtiment agricole ou d'une autre destination
- Le potentiel du bâti à accueillir une habitation :
    - Le changement de destination vise les bâtiments et non les constructions : « *Un bâtiment s'entend d'une construction close et couverte* » (arrêt du CE, 20 mars 2013, n°350209). L'intégralité du volume bâti (4 murs + toiture) est indispensable.
    - Le bâtiment doit être en bon état général (il ne s'agit pas de reconstruire des bâtiments neufs en zone A ou N)
    - La volumétrie et les ouvertures doivent permettre d'accueillir un logement sans modification importante des façades de la construction
    - La construction doit présenter des qualités techniques (exclusion des bâtiments présentant des pathologies de construction tels que désolidarisation des murs, destruction par des insectes xylophages, présence importante de champignons lignivores, etc).
- **L'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment** n'est plus une condition obligatoire au regard de la loi. Cependant, l'objectif de cette démarche d'inventaire est bien de sauvegarder des bâtiments présentant un intérêt (et non d'augmenter le nombre de personnes présentes en zone agricole ou naturelle)

  La valeur architecturale, patrimoniale, historique ou culturelle pourra s'apprécier au regard de :
    - L'ancienneté du bâti (souvent antérieur aux années 1950)
    - L'histoire de la fonction du bâti (ferme, grange, remise, etc.)
    - La singularité architecturale
    - Les matériaux de construction
- Le bâtiment **ne doit plus être utilisé pour l'agriculture (ni utilisable** – tous les bâtiments fonctionnels doivent être maintenus en zone A ou N sans possibilité de changement de destination)
- Leur transformation doit être **sans impact** sur le fonctionnement des exploitations en place ou proches et **sans risque de conflit d'usage**. L'objectif est d'avoir une bonne cohabitation entre les différents usagers du territoire :
    - Proximité d'une exploitation agricole : prise en compte des périmètres de réciprocité et mise en place d'une distance minimale autour d'un bâtiment agricole en activité
    - Proximité avec des terrains cultivés : ne pas entrainer de contraintes sur le fonctionnement de l'activité agricole : Gêne (bruit, poussière, …), utilisation de produits phytosanitaires, périmètre d'épandage… ; limiter le mitage de l'espace agricole
- L'accessibilité

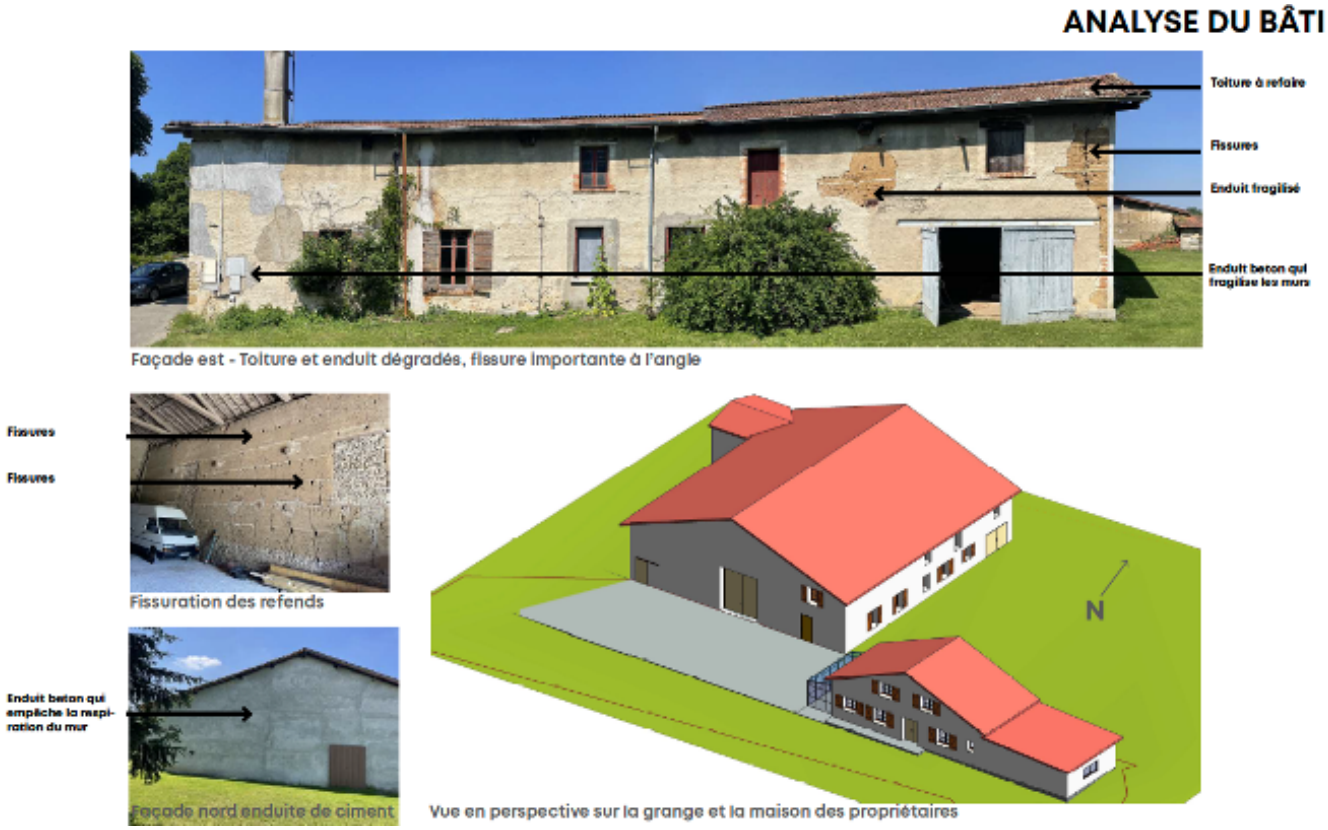
  Conformément au Code de l'Urbanisme, le bâtiment doit bénéficier d'un accès carrossable, empruntable par les véhicules de lutte contre l'incendie en application de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme : « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.* (…) »

- **La présence et la capacité des réseaux** doivent être suffisantes. L'objectif est de ne pas générer de besoins supplémentaires en réseaux. Le bâtiment doit a minima disposer d'une desserte par :
    - Le réseau électrique
    - Le réseau d'alimentation en eau potable ou un forage/source/puits soumis à déclaration pour l'usage d'une famille auprès de l'ARS
    - Le réseau d'assainissement collectif ou d'un dispositif d'assainissement non collectif aux normes (ANC – demande préalable au SPANC) - implique une parcelle détachable suffisante pour accueillir le dispositif
- L'absence de risques naturels ou technologiques doit être constatée

Le bâtiment correspond à une ancienne grange de 500 m^2 d'emprise au sol et d'une hauteur de 10 mètres. Il est composé d'un rez-de-chaussée plus un étage de 260 m^2. Elle est aménagée pour un logis de 3 pièces au rez-de-chaussée sur 82 m^2 et une pièce de 25 m^2 à l'étage.

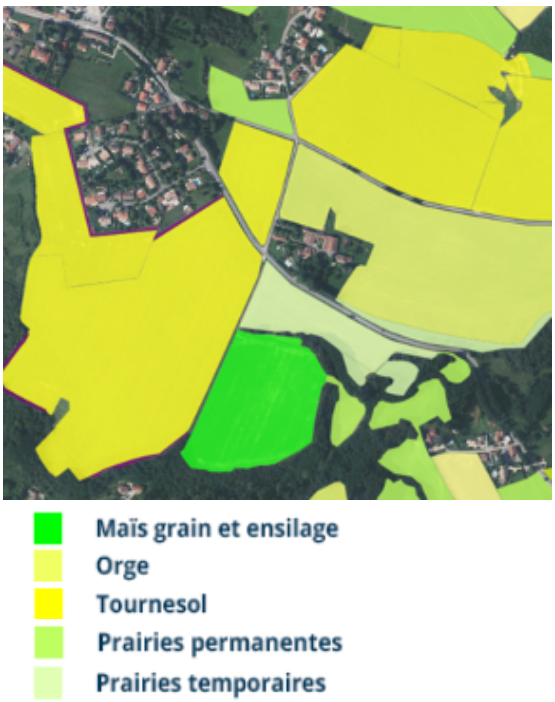
Ce bâtiment est protégé au PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ex article L123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme). Le rapport de présentation indique que le « *Domaine de la Salignat accueille une maison bourgeoise du 18ème et des granges. C'est un site d'étape très ancien, situé à proximité immédiate de l'ancienne voie alpine. Un puits remarquable de 46 mètres de profondeur est également recensé.* »

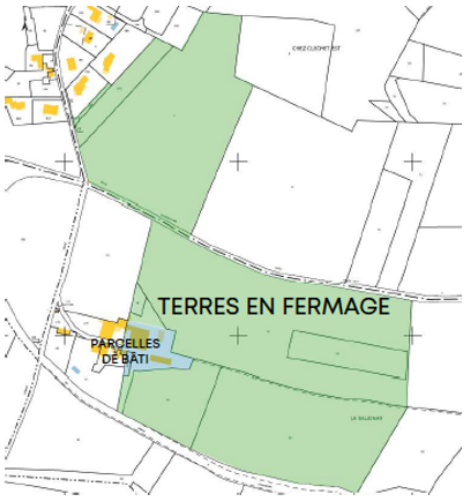
Extrait du projet de changement de destination



Le hameau de Salignat est entouré de terres agricoles (orge, tournesol, maïs et prairie permanentes et temporaires). Les terres attenantes sont en fermage auprès de deux agriculteurs. Les terres conserveront leur usage agricole.

Le bâti n'est plus adapté aux nouveaux modes d'agriculture actuels. Le gabarit de la route d'accès ne permet pas une utilisation par les véhicules agricoles actuels. L'usage du corps de ferme ne peut retrouver son usage historique du fait des évolutions techniques des machines agricoles.





Extrait du registre parcellaire graphique en 2021

Le bâtiment n'est pas concerné par des risques naturels ou technologiques. Depuis l'arrêté n°38-2022-04-15-00007 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère, le domaine de Salignat n'est plus affecté par le bruit de la RD538.

En ce qui concerne les réseaux,

- Si l'accès n'est plus adapté au passage des machines agricoles de nouvelles générations, l'accès est tout à fait aisé pour les voitures avec une largeur de voie goudronnée de 3 mètres. L'accès au site s'effectue via la rue des Potiers sur la RD41c ou la RD538.
- Selon les capacités du collecteur collectif en place du tout à l'égout, une étude géotechnique sera diligentée pour confirmer la possibilité d'implanter un assainissement individuel adapté aux contraintes des nouveaux besoins.
- Le Domaine est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable

Au regard de cette analyse multicritères, le changement de destination vers l'habitat peut être autorisé par la modification n°3 du PLU, dans la limite de 180 m^2 maximum de surface de plancher totale après travaux, y compris l'existant.

Une fiche descriptive du bâtiment (n°9) vient compléter les fiches présentes en annexe du rapport de présentation.

BATIMENT N° 9 : DOMAINE SALIGNAT

Situation : Rue des Potiers (RD538 ou RD41c) – La Salignat – Parcelle n°AT47

Extrait Photo aérienne
(source : BDOrtho 2020 Syndicat mixte des Rives du Rhône)

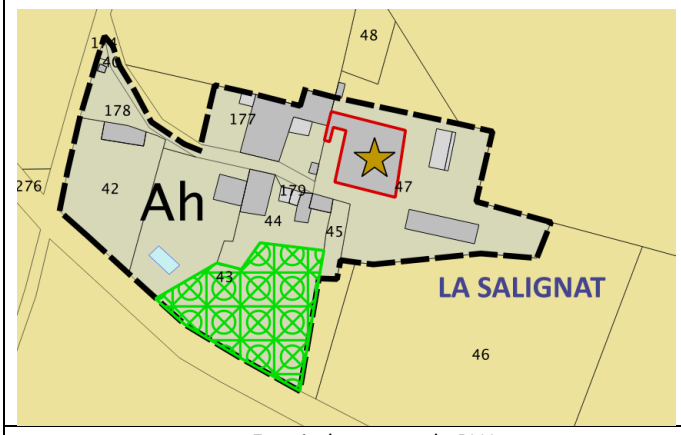
Nature du bâtiment

Dépendance d'une maison bourgeoise du 18ème siècle : grange

Zonage : zone Ap

Intérêt patrimonial et architectural

- Bâtiment protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ex article L.123-1-5-III-2°) Les prescriptions associées et figurant dans le règlement écrit du PLU doivent être respectées.



Extrait du zonage du PLU

Situation vis à vis de l'activité agricole

Ancienne exploitation agricole

Situation vis à vis des risques

Absence de risques

Desserte par les réseaux

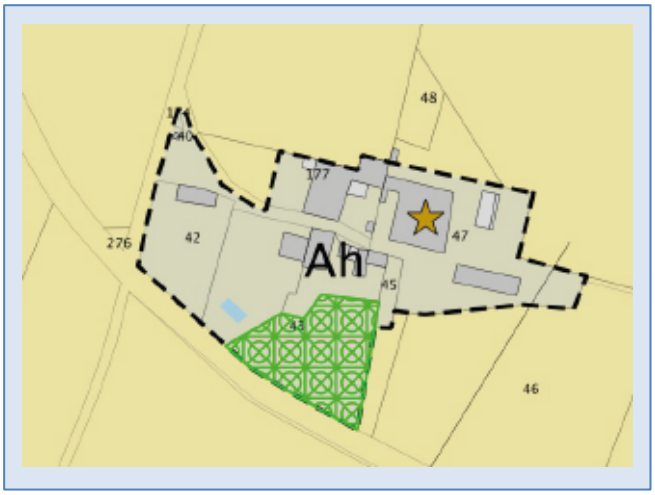
Desserte par les réseaux assurée

Photos du bâtiment

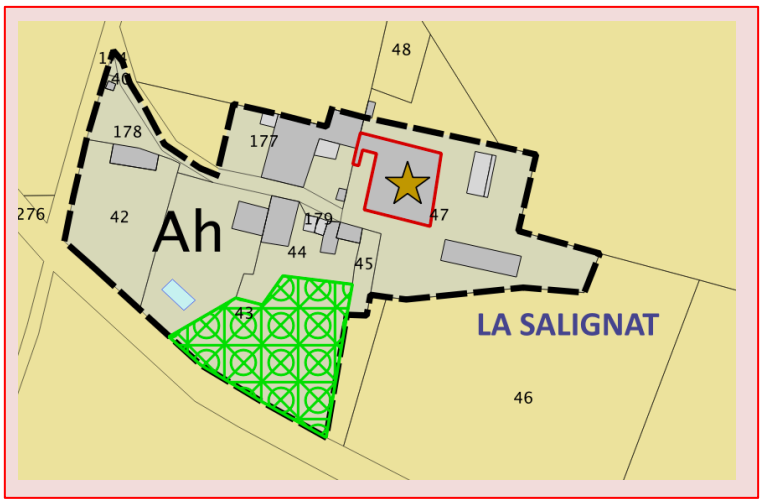
2.5.2 Pièces du PLU modifiées

L'ajout d'un nouveau bâtiment pouvant prétendre au changement de destination vers de l'habitat nécessite de modifier la **PIÈCE N°4 « DOCUMENT GRAPHIQUE » (PIÈCE 4b) :** identification du bâtiment implanté sur la parcelle AT47.

- **Pièce n°4 – Document graphique (pièce n°4b) en vigueur AVANT modification :**



- **Pièce n°4 – Document graphique (pièce n°4b) APRÈS modification :**



2.6 PERMETTRE UNE ÉVOLUTION MESURÉE DES HABITATIONS DANS LA ZONE 2AUe

2.6.1 Exposé des motifs

Le PLU en vigueur comprend une zone à urbaniser « fermée » : zone 2AUe « Grande Perrière », située au Sud du centre bourg, sur le secteur de Grande Perrière. Il s'agit d'une zone à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif structurants de rayonnement intercommunal. Cette zone était déjà inscrite au POS.

Le périmètre de la zone 2AUe a été ajusté lors de la modification n°1 du PLU pour ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone afin de prendre en compte l'implantation d'une brigade de la gendarmerie.

Au sein de la zone 2AUe et le long de la route départementale 502, des habitations sont implantées depuis de longues années.

Zone de la « Grande Perrière » en 1953

Zone de la « Grande Perrière » en 2023

Source : IGN – Remonter le temps

La zone 2AUe étant une zone à urbaniser « fermée », elle est de fait inconstructible et les habitations existantes ne peuvent évoluer : impossibilité de réaliser des extensions ou de créer des annexes.

Il convient donc par modification du PLU de permettre sous conditions une gestion des habitations existantes avant l'ouverture à l'urbanisation. La réglementation proposée par la présente modification se base sur celle issue de la gestion du bâti existant en zone agricole et naturelle au PLU en vigueur.

2.6.2 Pièces du PLU modifiées

La mise en œuvre de dispositions permettant aux habitations existantes d'évoluer en zone 2AUe nécessite de modifier la **PIÈCE N°5 « RÈGLEMENT ÉCRIT »**.

Extrait de l'article 2AUe2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en vigueur AVANT modification :

ARTICLE 2AUe2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Avant l'ouverture à l'urbanisation, sont admises

- Les infrastructures nécessaires à la viabilisation de la zone
- Les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectifs
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement des infrastructures et des installations autorisées.

2.2. Après l'ouverture à l'urbanisation, sont admises

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif (équipements d'enseignement, gendarmerie…) ainsi que les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les habitations liées aux équipements autorisés dans la zone (internat, logements de fonction…).
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement des infrastructures et des ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

(…)

Extrait de l'article 2AUe2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières APRÈS modification :

ARTICLE 2AUe2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Avant l'ouverture à l'urbanisation, sont admises

- Les infrastructures nécessaires à la viabilisation de la zone
- Les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectifs
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement des infrastructures et des installations autorisées.

2.2. Après l'ouverture à l'urbanisation, sont admises

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif (équipements d'enseignement, gendarmerie…) ainsi que les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les habitations liées aux équipements autorisés dans la zone (internat, logements de fonction…).
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement des infrastructures et des ouvrages publics ou d'intérêt collectif.
- **Pour les constructions existantes à vocation d'habitat** dont la surface de plancher est de 50m² minimum :
  - Leur extension, dans la limite de 180m² de surface de plancher totale après travaux. Pour les extensions ne générant pas de surface de plancher, elles sont limitées en totalité à 20% de la surface de plancher de la construction (exprimée en emprise au sol) ;
  - Les annexes (hors piscines), dans la limite de 40m² d'emprise au sol pour la totalité des annexes. Elles devront être implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur le même tènement foncier ;
  - Les piscines, à condition d'être implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur le même tènement foncier. Leur emprise au sol est limitée à 40m².

(…)

2.7 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

L'ensemble des modifications énoncées ci-dessus ne sont pas de nature à changer les orientations générales définies dans le PADD. Elles visent toutes à s'adapter à l'évolution du contexte local et répondent aux orientations suivantes du PADD :

- **Orientation n°1 « *Relancer la dynamique démographique locale et rétablir un équilibre social et générationnel de la population* » :** l'ajustement de la servitude de mixité sociale[3] permettra de rééquilibrer le parc de logement en proposant davantage de logements sociaux sur le territoire (favorable à la mixité sociale) et ainsi répondre aux objectifs de la loi SRU.

- **Orientation n°2 « *Affirmer le rôle fédérateur du centre-village et améliorer son accessibilité* » et orientation n°3 « *Pérenniser une économie locale dynamique et diversifier* » :**

  La présente modification du PLU vise à introduire de nouvelles règles relatives à l'implantation de commerces sur le territoire. Le commerce de proximité est désormais autorisé uniquement en secteur Uac, nouvellement créé. Sur le reste du territoire, les commerces sont interdits mais une gestion de l'évolution des commerces existants peut être autorisée (à hauteur de 10% de la surface de vente existante).

  L'objectif est de maintenir, pérenniser et développer l'offre commerciale en centre-village. C'est désormais leur lieu privilégié d'implantation ; cela évitera la diffusion de commerces dans des zones éloignées du centre-ville, le long des axes de circulation ou dans des zones d'activités (éviter la concurrence avec le centre).

  De plus, le renforcement des règles relatives au stationnement permettra de libérer des espaces de stationnement en centre-ville et ainsi le rendre plus accessible notamment aux usagers du territoire.

  Les modifications visent à offrir aux estrablinois et aux autres usagers du territoire, un centre village qualitatif, catalyseur de vie sociale.

- **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* » :** l'ajout d'un bâtiment repéré au titre du changement de destination vers de l'habitat dans le hameau de Salignat permet de valoriser le bâti ancien traditionnel du territoire estrablinois. Cela permet de réhabiliter et réinvestir cette ancienne grange non utilisable pour l'agriculture et donc éviter à ce bâtiment patrimonial de tomber en désuétude.

[3] seuil de 300 m² de surface de plancher des opérations de construction à vocation d'habitat contre 400 m² au PLU en vigueur

La mise à jour des emplacements réservés est sans impact sur les orientations générales du PADD, tout comme le rappel des règles de stationnement pour les vélos et l'installation de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables qui s'imposent au PLU.

La modification de l'article 2 de la zone 2AUe ne remet pas en cause l'économie générale du PADD et est sans impact sur la compatibilité avec les documents supra-communaux. En effet, elle a uniquement pour but de permettre aux constructions existantes inclues dans la zone d'évoluer (extension mesurée, annexes).

L'ensemble des modifications est sans impact sur les documents supra-communaux. En effet :

- Les corrections apportées aux règlement écrit et graphique sur l'implantation des commerces visent à assurer la compatibilité du PLU d'Estrablin avec le Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019. Par une définition plus précise de la centralité du territoire, le projet de modification répond à l'orientation du DOO du Scot des Rives du Rhône d'équilibrer et stabiliser l'offre commerciale. L'objectif est de recentrer l'offre commerciale dans les lieux préférentiels d'accueil d'implantation des commerces, c'est-à-dire le centre-ville.
- L'ajustement de la servitude de mixité sociale permet d'augmenter la part de logements sociaux sur le territoire estrablinois (15,3% en 2023) et ainsi éviter l'accroissement du déficit existant en lien avec les objectifs imposés par la loi SRU (20% de logements sociaux). Cela répond aux prescriptions du Scot des Rives du Rhône et du Programme Local de l'Habitat approuvé le 21 mars 2023.
- Les autres modifications sont mineures et sont sans effet sur la compatibilité du projet avec les documents supra-communaux.

3. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 OAP N°2 « LES MATIVES » - SECTEUR « LES MATIVES OUEST »

3.1.1 Exposé des motifs

Le secteur « Les Matives Ouest » s'inscrit dans une vaste zone non urbanisée d'une superficie d'environ 7 hectares. Il est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Les Matives » limitée au Sud par la Mairie-École et le cimetière, au Nord, par un plateau agricole et un talweg boisé, à l'Ouest, par le lotissement de « bois Balay » et à l'Est, par les habitations du secteur Les Matives Sud.

Compte-tenu de la surface de la zone, l'urbanisation a été envisagée en plusieurs phases :

- **La phase 1** : correspondant à la zone AUb : environ 110/120 logements collectifs, intermédiaires et individuels, accompagnée de l'extension du cimetière (aménagement d'un jardin du souvenir) et la création d'une aire de stationnement public.

  Cette phase est en grande partie réalisée.

- **La phase 2** : correspondant à la zone AUc (AUc1 et AUc2) située à l'Ouest et Nord /Ouest de la Mairie et intitulée « Les Matives Ouest » : 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.

  La phase 2 a été réalisée sur la partie Nord classée en zone AUc2 au PLU en vigueur et accueille désormais 14 logements. La zone AUc1 qui couvre une surface de 0,6 ha est encore vierge d'urbanisation. Elle doit donc accueillir environ 46 logements (60-14 logements déjà réalisés).

- **La phase ultérieure** : Au Nord/Est de la mairie, demeure une phase ultérieure classée en zone à urbaniser fermée (2AU).

La commune d'Estrablin souhaite revoir l'OAP sur le secteur « Les Matives Ouest » et plus particulièrement sur la zone AUc1 restant à urbaniser. En effet, les choix communaux ont évolué sur ce secteur avec une volonté affirmée d'offrir une plus grande place aux espaces verts en augmentant la taille du parc public urbain existant. Cela nécessite de revoir la programmation et l'organisation urbaine sur le secteur.

Pour cela,

- le parc public urbain sera agrandi à l'Ouest de la Mairie/École. Cela présente plusieurs avantages :
  - qualifier et traiter l'entrée de ville en réaffirmant l'alignement structurant du bâtiment patrimonial Mairie/École,
  - conserver une percée visuelle depuis l'avenue de l'Europe sur le plateau des Matives,
  - offrir aux habitants un vaste espace vert public au cœur du centre-ville, à proximité des écoles
  - favoriser les ilots de fraicheur, une des réponses au dérèglement climatique,
- le nombre de logements sera réduit d'une dizaine de logements passant de 46 logements à réaliser à 35 logements (soit de 60 logements au total sur la zone AUc à environ 50 logements). Ainsi, l'ensemble de ces logements sera prévu au sein de 3 « plots » de logements collectifs à l'arrière de la Mairie (au lieu de 5). Le bâti sera ainsi réorganisé au Nord de la Mairie/École : implantation parallèle au bâtiment existant et à l'avenue de l'Europe.

  Cette modification diminue légèrement le nombre de logements sur le secteur (environ -10) pour proposer un futur quartier moins dense et créer une entrée de ville plus aérée. Cette diminution ne remet pas en cause l'équilibre de la programmation générale de logements prévue par le PLU en vigueur. En effet, elle est compensée par l'augmentation du nombre de logements sur l'OAP « Les Rives du Jardin » (+10 logements) (Cf. point ci-dessous).

  De plus, la zone AUc couvrant une surface de 1,7 hectares environ, la densité du nouveau projet (28 logts/ha) s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec la densité minimale demandée (30 logts/ha).

3.1.2 Pièces modifiées du PLU

L'adaptation du projet sur le secteur « Les Matives Ouest » nécessite de modifier la **PIÈCE N°3 « ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION » :** modification du schéma de l'OAP et du texte : agrandissement du parc public urbain, réorganisation du bâti parallèlement au bâtiment Mairie/École et à la rue du Dauphiné, diminution du nombre de logements.

- **Pièce n°3 – Orientations d'aménagement et de programmation**

Extrait de la pièce 3 en vigueur AVANT modification :

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 Secteur « Les Matives »

(…)

PRINCIPES GÉNÉRAUX D'URBANISATION DU SITE

Plusieurs étapes d'aménagement doivent être distinguées, respectant toutes une densité minimale de 30 logements/ha :

- La phase 1 : correspondant à la zone AUb : opération d'aménagement d'ensemble, mixte d'un point de vue de l'habitat (environ 110/120 logements collectifs, intermédiaires et individuels), accompagnée de l'extension du cimetière (aménagement d'un jardin du souvenir) et la création d'une aire de stationnement public.
- 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 sera irriguée de plusieurs liaisons piétonnes.
- Phase ultérieure : Au Nord/Est de la mairie, demeure une phase ultérieure classée en zone à urbaniser fermée.

Extrait de la pièce 3 APRÈS modification :

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 Secteur « Les Matives »

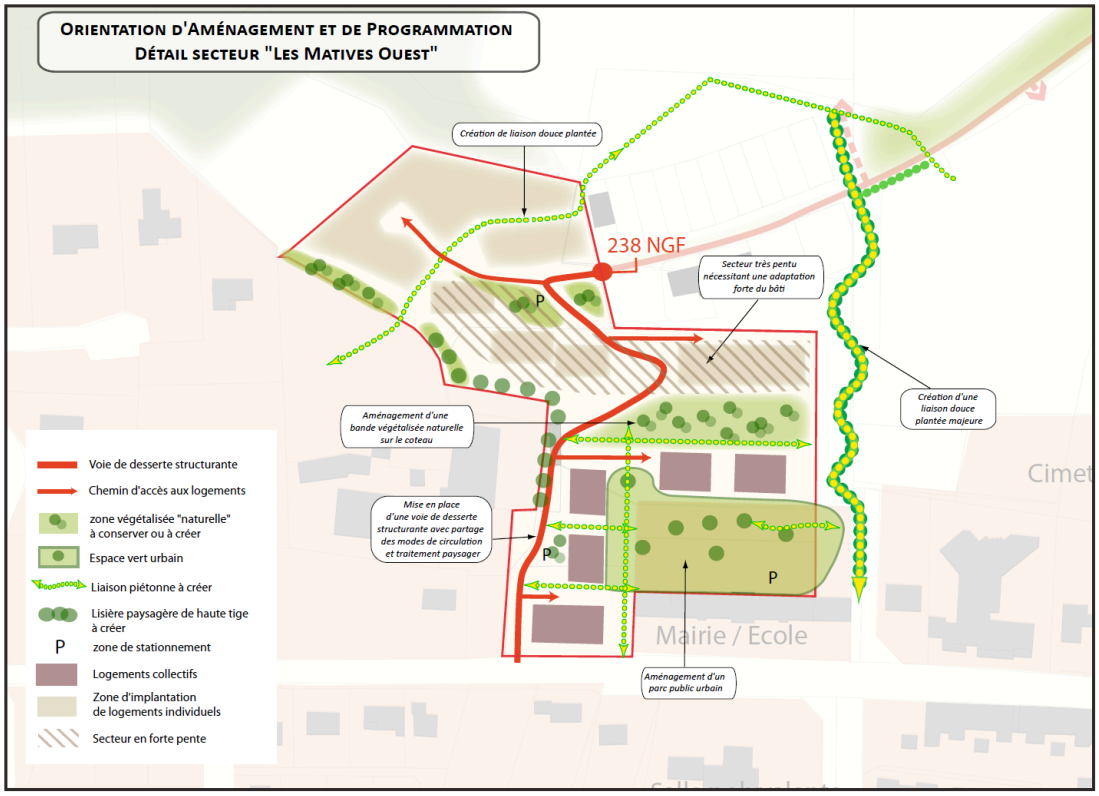
(…)

PRINCIPES GÉNÉRAUX D'URBANISATION DU SITE

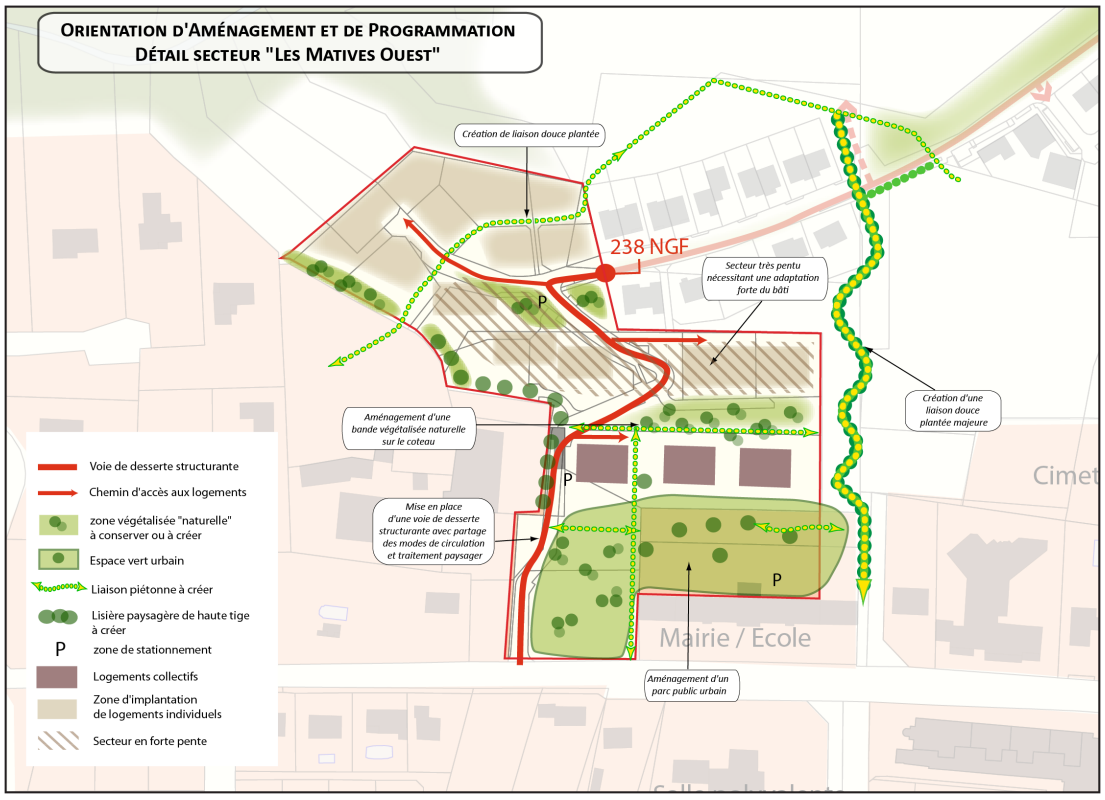
Plusieurs étapes d'aménagement doivent être distinguées, respectant toutes une densité minimale de 30 logements/ha :

- La phase 1 : correspondant à la zone AUb : opération d'aménagement d'ensemble, mixte d'un point de vue de l'habitat (environ 110/120 logements collectifs, intermédiaires et individuels), accompagnée de l'extension du cimetière (aménagement d'un jardin du souvenir) et la création d'une aire de stationnement public.
- 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~~ 50 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 sera irriguée de plusieurs liaisons piétonnes.
- Phase ultérieure : Au Nord/Est de la mairie, demeure une phase ultérieure classée en zone à urbaniser fermée.

Extrait de la pièce 3 – schéma d'intention en vigueur AVANT modification :



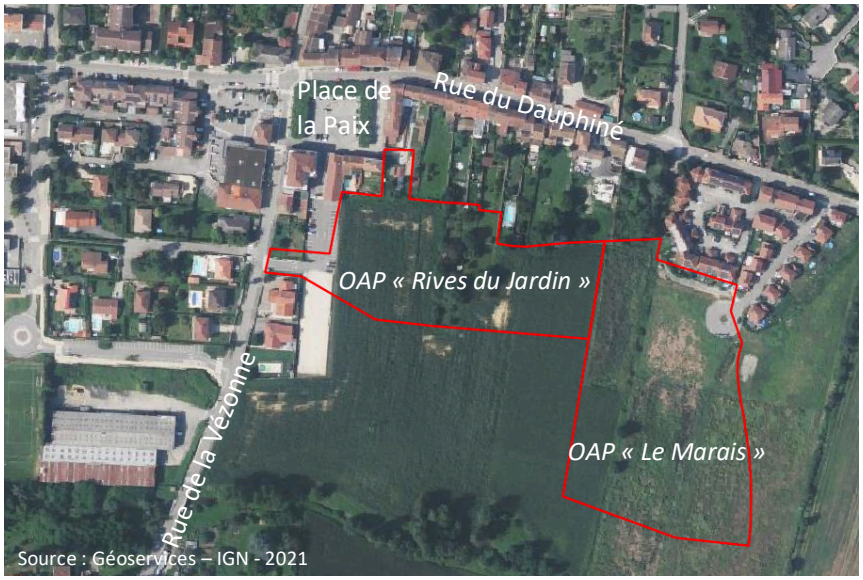
Extrait de la pièce 3 – schéma d'intention APRÈS modification :



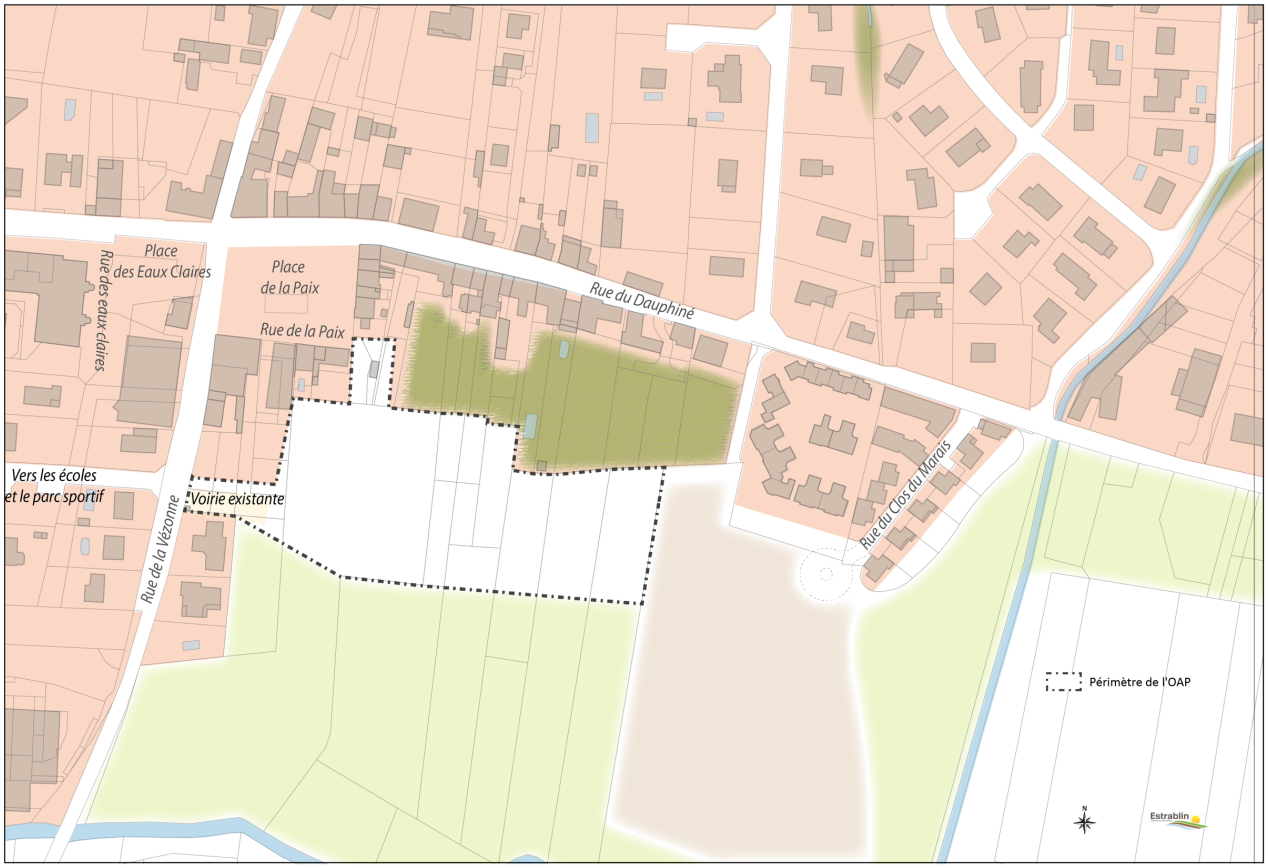
3.2 OAP « RIVES DU JARDIN »

3.2.1 Exposé des motifs

L'OAP « Rives du Jardin » couvre un tènement de 1,4 hectares, classé en zone AUa et Ua au PLU en vigueur et situé au Sud du centre-ville (entre la place de la Paix, la rue de la Vézonne et l'OAP « Le Marais »).



Plan de situation



La commune d'Estrablin souhaite faire quelques adaptations du projet initial afin d'améliorer son opérationnalité et de correspondre davantage aux choix communaux.

- **La programmation :** l'OAP en vigueur prévoit une densité minimale de 40 logements à l'hectare en moyenne et la réalisation d'environ 55 à 65 logements répartis sous forme d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs.

  La commune souhaite :

  - rééquilibrer l'offre de logements : les 10 logements supprimés sur le secteur « Les Matives » peuvent être accueillis sur le secteur « Les Rives du Jardin », davantage propice à une augmentation de la densité.
  - et clarifier le nombre de logements maximum de logements attendus sur le secteur des Rives du Jardin, soit 75 logements, en cohérence avec un projet soucieux de la qualité environnementale du site (greffe du village, bord de la Vezonne, entrée de commune…).

- **Les voiries d'accès** : l'OAP en vigueur prévoit un accès à l'opération au Sud par la rue de la Vézonne, un nouvel accès sur la rue du Dauphiné et une connexion avec la place de la paix. Cette organisation routière permettait de diffuser les flux routiers sur 3 points, évitant la surcharge du centre-bourg. Pour cela,

  Plusieurs inconvénients ont été pointés :

  D'une part, la création d'un accès au Sud engendre une artificialisation des sols injustifiée alors qu'un accès routier au centre de la zone existe déjà et semble plus adapté.

  D'autre part, un accès par la place de la Paix est difficilement réalisable (accès sur un tènement privé composé de mur et d'un portail d'accès) et n'est pas souhaitable pour éviter d'augmenter les flux routiers autour de la place de la Paix.

  Enfin, la nouvelle voie rejoint la rue du Clos du Marais qui traverse le lotissement du Clos du Marais. Cette allée devra être sécurisée pour recevoir les flux supplémentaires engendrés par le futur projet.

  → Il convient donc de modifier les accès prévus à l'OAP initiale en intégrant un nouvel accès par la voirie existante au centre de l'opération, en supprimant l'accès au Nord (tout en maintenant le cheminement piéton) et en rappelant que la rue du Clos du Marais doit être sécurisée au sein du lotissement du Clos du Marais.

- **Les aires de stationnement public :** l'OAP en vigueur prévoit la réalisation de deux aires de stationnement public à l'Ouest de l'opération. Des aires de stationnement ont déjà été réalisées ou réaménagées, à l'Ouest, en dehors du périmètre de l'OAP. Elles sont suffisamment dimensionnées pour répondre à double usage : satisfaire les besoins de stationnement nécessaire à l'offre commerciale et répondre aux besoins des usagers du futur quartier.

  → Il convient donc de déplacer les aires de stationnement identifiées dans le schéma de l'OAP à leur place effective.

  → Au regard de la réorganisation des infrastructures (voire et stationnement), l'emplacement réservé n°27 inscrit au PLU en vigueur pour « création d'un accès automobiles, d'espaces publics et de parkings publics » n'a plus lieu d'être. Il sera supprimé par la présente modification.

  A noter les règles de stationnement en vigueur sont inchangées et devront être respectées (stationnement en sous-sol, 1 place de stationnement par tranche commencée de 60 m^2 de surface de plancher à usage de logement puis 1 place par tranche commencée de 50 m^2 de surface de plancher...).

- **« Le verger clos » :** un verger est imposé dans l'OAP en vigueur. Situé au centre de l'opération, il doit participer à l'ambiance générale du quartier structuré autour d'une « coulée verte ». La commune souhaite renforcer cette ambiance en maintenant une continuité de la trame verte urbaine existante au Nord de l'opération.

  → Le verger clos sera donc élargi au Nord pour retrouver l'ambiance végétale des jardins préservés entre la rue du Dauphiné et l'opération des « Rives du Jardin ». Cet agrandissement du verger clos nécessite de réorganiser à la marge le « plot » bâti au

Nord en le divisant en deux : un à l'Est du verger clos et un à l'Ouest à la place de l'aire de stationnement initialement prévue.

- **Les bassins d'infiltration :** sur le schéma de l'OAP en vigueur, les bassins d'infiltration se situent en dehors du périmètre de l'OAP. Cela pose un problème d'opérationnalité puisque les bassins d'infiltration constituent un élément technique qui est partie prenante de l'opération et qui doit donc être pensé et étudié en parallèle du projet.

  Il est rappelé que l'infiltration à la parcelle est le principe privilégié de gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

  → Il convient d'intégrer les bassins d'infiltration dans le schéma de l'OAP mais également de rappeler le principe général de gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

3.2.2 Pièces modifiées du PLU

L'adaptation du projet des Rives du Jardin nécessite de modifier les pièces suivantes :

- **Pièce n°3 « Orientation d'aménagement et de programmation » :** modification du schéma de l'OAP et du texte : fixation d'un maximum de logements, reprise des accès « voirie » et des aires de stationnement, intégration des bassins d'infiltration au sein du périmètre de l'OAP, agrandissement du verger clos et réadaptation des « plots » bâtis situés au nord…
- **Pièce n°4 « Document graphique » (pièce n°4a et 4b) :** suppression de l'emplacement réservé n°27 et mise à jour du tableau des emplacements réservés figurant sur les pièces n°4a et 4b

- **Pièce n°3 – Orientations d'aménagement et de programmation**

Extrait de la pièce 3 en vigueur AVANT modification :

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 Secteur « Les Rives du Jardin »

(…)

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 ».

(…)

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 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 Vézonne
- Des bassins d'infiltration qui permettront de gérer les eaux de pluie du secteur des « Rives du Jardin »
- Une promenade périphérique

(…)

QUALITÉ 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 ».

Extrait de la pièce 3 APRÈS modification :

(…)

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 l'accès existant depuis 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 connexion avec la place de la Paix.
- 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 ».

(…)

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**~~ **de 75 logements maximum** répartis sous forme d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs.

(…)

- 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 Vézonne
- ~~Des bassins d'infiltration qui permettront de gérer les eaux de pluie du secteur des « Rives du Jardin »~~
- Une promenade périphérique

(…)

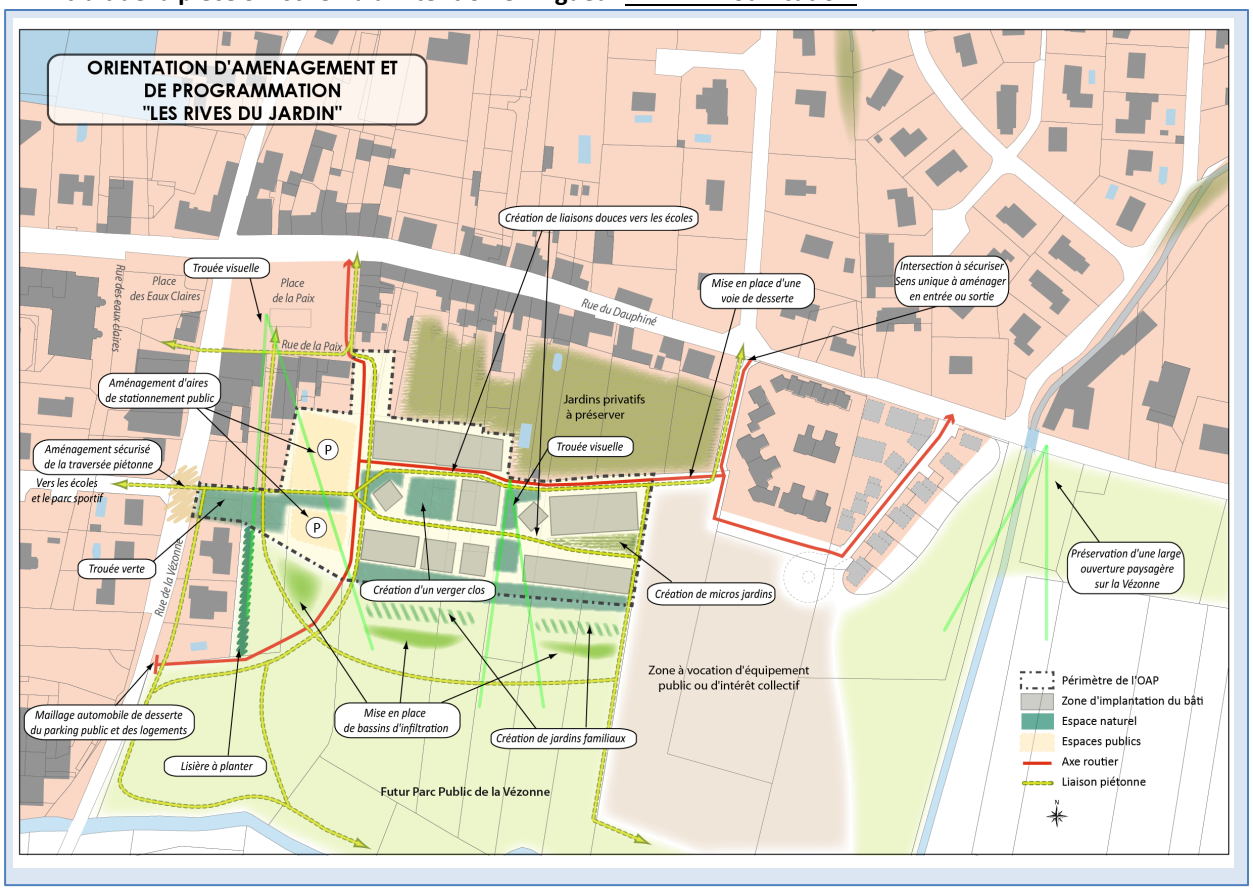
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

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

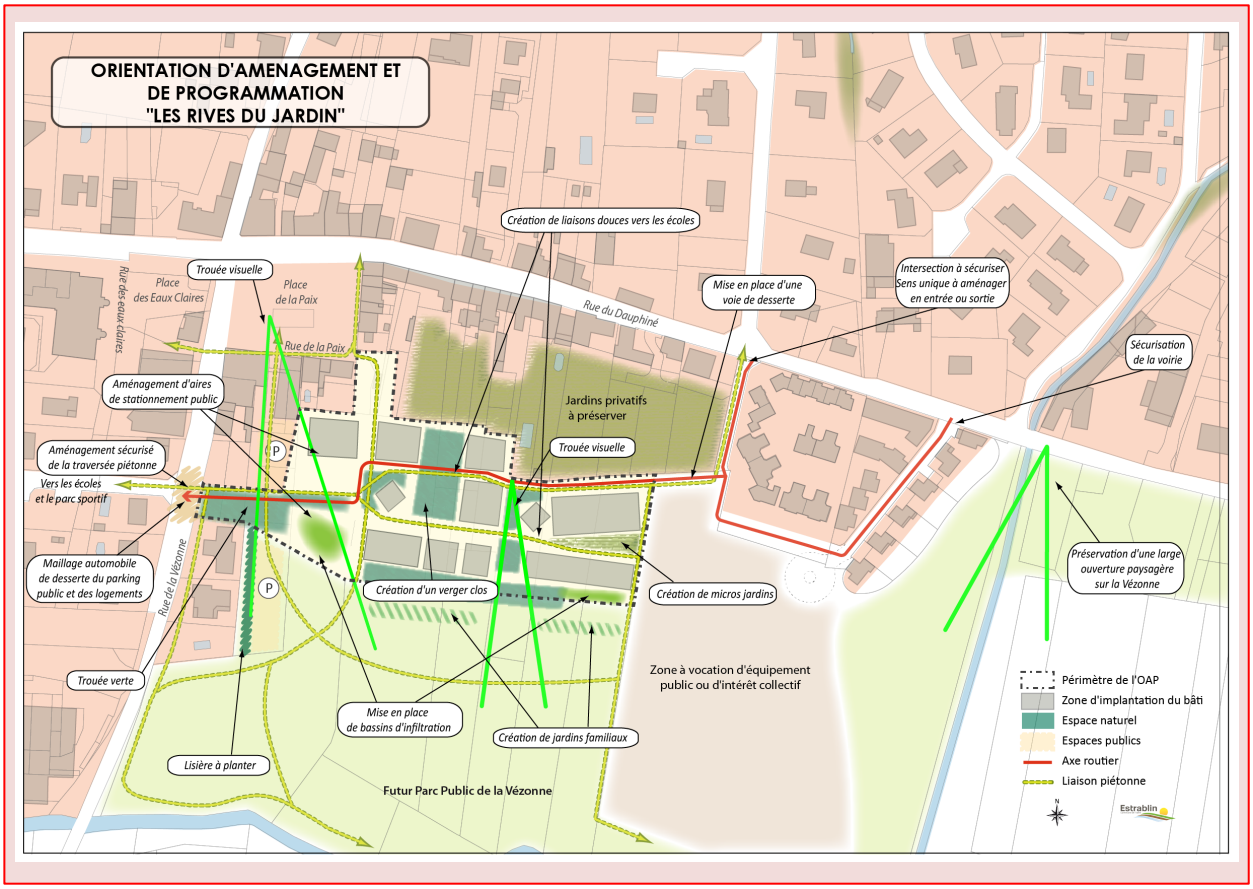
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement : l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,…) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures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

Il est rappelé que l'infiltration à la parcelle est le principe de gestion des eaux pluviales privilégié. Si nécessaire, des bassins d'infiltration devront être créés ~~au Sud~~ au sein de l'opération ~~(secteur NL du PLU)~~ afin de gérer les eaux de pluie du secteur des « Rives du Jardin ». Ils devront être étudiés pour participer à la qualité paysagère du site en cohérence avec l'aménagement du secteur.

Extrait de la pièce 3 – schéma d'intention en vigueur AVANT modification :

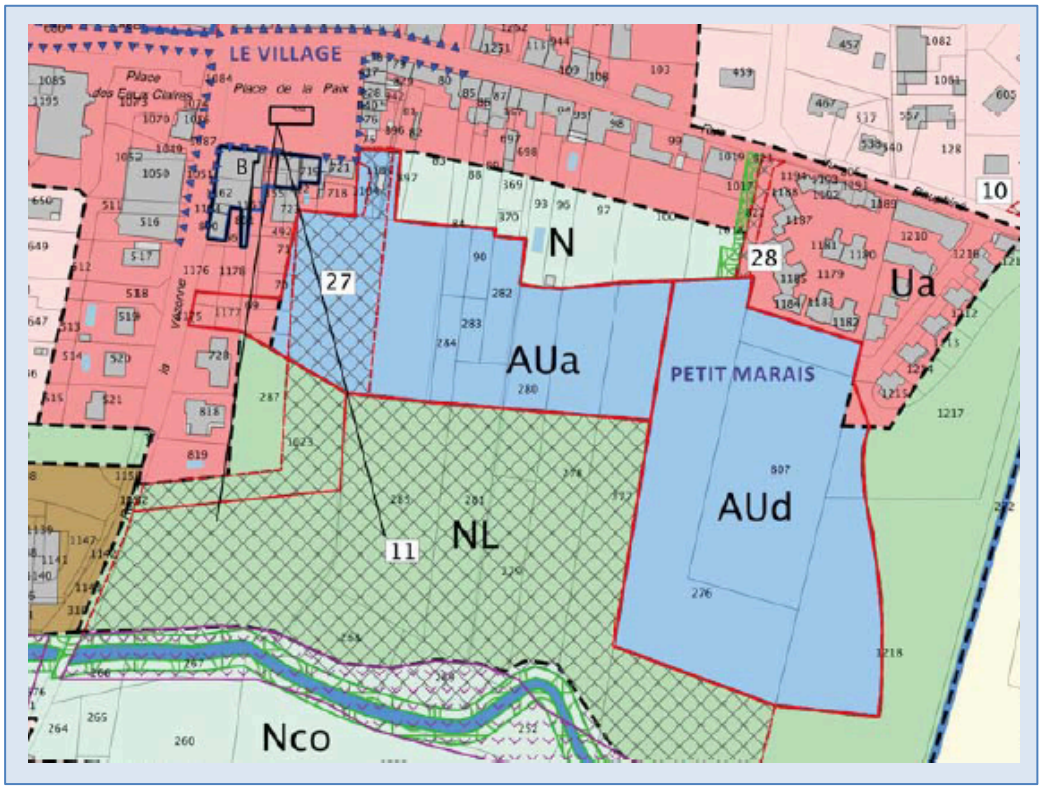


Extrait de la pièce 3 – schéma d'intention APRÈS modification :



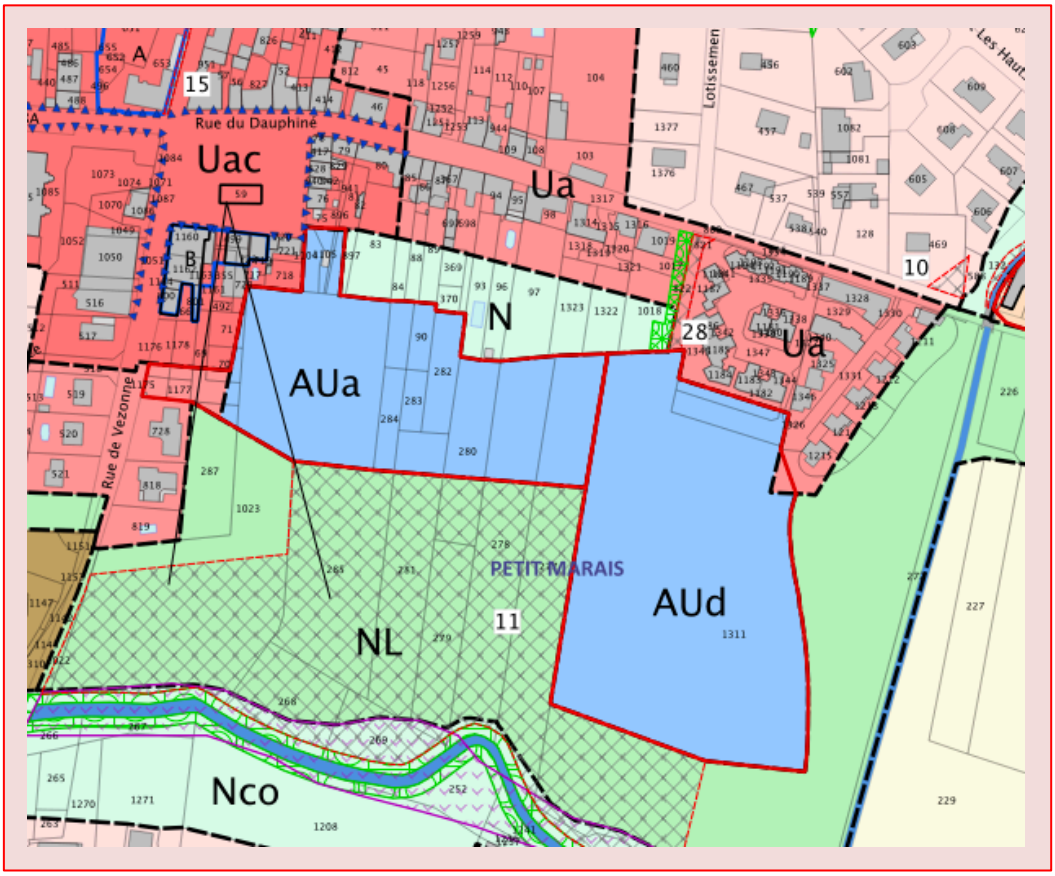
- **Pièce n°4a – Document graphique**

Extrait de la pièce 4a en vigueur <u>AVANT modification</u> :



Extrait de la pièce 4a <u>APRÈS modification</u> :

Le tableau des emplacements réservés est modifié sur la pièce 4a et sur la pièce 4b



3.3 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La modification des orientations d'aménagement et de programmation « Les Matives Ouest » et « Les Rives du Jardin » ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.

L'orientation n°1 « *Relancer la dynamique démographique locale et rétablir un équilibre social et générationnel de la population* » est respectée. Les secteurs stratégiques identifiés au PLU en vigueur pour porter le développement urbain sont maintenus. L'objectif de « *dynamiser le rythme démographique en assurant une production minimum d'environ 240 logements d'ici 2025* » est maintenu. L'équilibre de la production de logements est réajusté mais pas remis en cause : la densité est adaptée sur le secteur « Les Matives Ouest » pour correspondre à la volonté municipale de création d'un vaste parc urbain public mais cette diminution de la densité est compensée par l'augmentation du nombre de logements autorisés sur le secteur « Les Rives du Jardin ».

La mixité des formes urbaines permettant une densité attractive n'est pas remise en cause.

Les modifications sur les deux OAP répondent à **l'orientation n°2 « *Affirmer le rôle fédérateur du centre-village et améliorer son accessibilité* »**. En effet, ces secteurs de projets viendront conforter l'armature urbaine du centre et enrichir le réseau d'espaces publics : accès au centre facilité, déplacements inter-quartiers maintenus.

De plus, l'aménagement d'un grand parc urbain public participe directement à la création d'un centre-ville qualitatif, catalyseur de vie sociale (poumon vert urbain vecteur de liens). Il permet aussi de valoriser l'entrée de ville, de favoriser une esthétique urbaine de qualité et ainsi renforcer l'image d'Estrablin (**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* »**) : mise en valeur du bâtiment patrimonial Mairie/École.

Les modifications apportées aux OAP sont sans impact sur les documents supra-communaux et notamment le Scot des Rives du Rhône et le programme local de l'habitat. Les objectifs de production de logements définis par le Scot sont inchangés (équilibre général respecté). De plus, les modifications répondent toujours aux prescriptions du Scot des Rives du Rhône et notamment :

- renforcer les centres urbains par une logique de développement en greffes de bourgs et par une optimisation du tissu urbain existant : les limites des secteurs d'OAP sont inchangées
- augmenter la densité moyenne des constructions en privilégiant l'habitat intermédiaire et l'habitat collectif : la diversité des formes urbaines prévue au PLU en vigueur est inchangé.

4. AUTRES MODIFICATIONS MINEURES

4.1 MODIFICATIONS POUR AMÉLIORER L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

4.1.1 Amélioration de la compréhension de la règle liée au R.123-10-1 devenu R.151-21 alinéa 3 en zone Ud

Lors de l'élaboration du PLU, en 2013, la commune a souhaité que le règlement du PLU s'oppose à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme devenu R.151-21 (alinéa 3) dans la zone Ud pour encadrer la densification. Ainsi, en cas de division d'un terrain partiellement bâti, le règlement d'urbanisme de la zone est alors appliqué lot par lot et non plus à l'ensemble de la partie détachée du terrain.

En zone Ud, le règlement écrit précise (dans le caractère de la zone) que « *dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement s'appliquent aux lots issus d'un terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.* »

Cette formulation peut porter à confusion pour les pétitionnaires et le service instructeur. Il convient donc par la présente modification du PLU de clarifier la règle liée au R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme.

Extrait du caractère de la zone Ud en vigueur AVANT modification :

CARACTÈRE DE LA ZONE

(…)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement s'appliquent aux lots issus d'un terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet, en application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

(…)

Extrait du caractère de la zone Ud APRÈS modification :

CARACTÈRE DE LA ZONE

(…)

~~Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement s'appliquent aux lots issus d'un terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet, en application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme.~~

Le plan local d'urbanisme s'oppose à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme pour la zone Ud : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* »

(…)

4.1.2 Compléments à apporter à l'article 11

L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords est réglementé par l'article 11 dans le règlement écrit. En zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et AUd, les couleurs des tuiles recommandées sont le rouge nuancé ou le rouge vieilli.

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la collectivité souhaite ajouter au règlement écrit des illustrations de tuiles autorisées.

Extrait de l'article 11 de la zone Ua en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ua11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

11.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les toitures

Les couleurs de tuiles autorisées sont le rouge nuancé ou le rouge vieilli.

Les toitures à un pan sont interdites, sauf dans les cas :

- de bâtiments adossés à un mur de clôture ou à un autre bâtiment plus élevé,
- de bâtiments isolés de moins de 20 m² d'emprise et dont la hauteur hors tout, est inférieure à 3m50.

(…)

Extrait de l'article 11 de la zone Ua APRÈS modification :

La modification est identique en article 11 des zones Ub, Uc, Ud, Ue et AUd

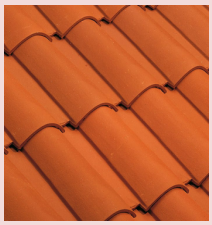
ARTICLE Ua11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

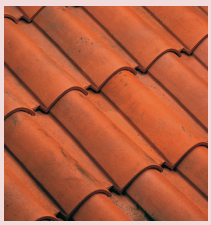
11.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les toitures

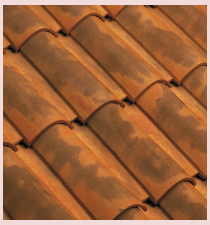
Les couleurs de tuiles autorisées sont le rouge nuancé ou le rouge vieilli. La teinte doit être conforme au nuancier ci-dessous :



Rouge



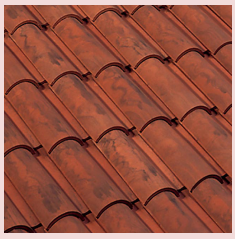
Rouge nuancé



Vieilli Nuancé Sur Fond Rouge

Vieilli masse

Rouge Syrah



Rouge Vieilli

Les toitures à un pan sont interdites, sauf dans les cas :

- de bâtiments adossés à un mur de clôture ou à un autre bâtiment plus élevé,
- de bâtiments isolés de moins de 20 m² d'emprise et dont la hauteur hors tout, est inférieure à 3m50.

(…)

4.2 MISE À JOUR DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL QUI PORTE RÉVISION DU CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DU DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE

L'arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 qui porte révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère a été signé le 15/04/2022. Il remplace et abroge l'arrêté n°2011-322-005.

Les règlements écrit (chapitre 4 des dispositions générales) et graphique (pièce n°4c-Zonage et autres prescriptions – Aléas naturels et technologiques) du PLU sont mis à jour en conséquence et font échos à la procédure de mise à jour du PLU (Arrêté n°A22-26 du Président de Vienne Condrieu Agglomération en date du 07/12/2022).

4.3 PRENDRE EN COMPTE LA SERVITUDE LIÉE AU PIPELINE D'HYDROCARBURES HP FOS – LANGRES ET L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 19 DÉCEMBRE 2018

La commune d'Estrablin a reçu un courrier de la société TRAPIL, société de transport par pipeline, en date du 24 mai 2022, l'informant d'erreurs inscrites dans le PLU en raison notamment de l'évolution des servitudes d'utilité publique, courrier mis à jour le 14 mai 2024 et porté à l'enquête publique. La présente modification du PLU est l'occasion de rectifier ces erreurs.

Ainsi, les annexes (pièce n°7) sont complétées par l'intégration de l'ensemble des éléments mis à la connaissance de la commune par la société TRAPIL, c'est à dire :

- Le courrier du 14 mai 2024 porté à l'enquête publique de la modification n°3 du PLU
- L'arrêté préfectoral du 19/12/2018 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune d'Estrablin. Bien que déjà intégré aux annexes du PLU à la suite d'une mise à jour, cet arrêté sera replacé plus judicieusement avec les servitudes d'utilité publique (à la suite du courrier de TRAPIL)
- La fiche I3 qui s'applique à l'oléoduc de l'Etat exploité par TRAPIL

De plus, les dispositions générales du règlement écrit (pièce n°5) sont complétées par la phrase suivante : « *En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : http://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr* »

De même, conformément à l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune d'Estrablin, les distances de danger des différentes canalisations de transport de matières dangereuses sont mises à jour dans les dispositions générales du règlement écrit.

Les distances de danger autour des canalisations étant une information évolutive, il convient de faire un renvoi au règlement écrit et aux annexes dans la légende du plan 4c.

Extrait du titre I des dispositions générales en vigueur AVANT modification :

ARTICLE 7. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

(…)

7.2. LES CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES

Canalisation de gaz

La commune d'Estrablin est concernée par trois canalisations de **transport de gaz naturel**, exploitée par **GRT Gaz :**

- une canalisation de diamètre nominal 500 mm et de pression maximale en service de 67,7 bar
- une canalisation de diamètre nominal 200 mm et de pression maximale en service de 54 bar
- une canalisation de diamètre nominal 80 mm et de pression maximale en service de 67,7 bar

Pour ces canalisations, une distance de recul des constructions et installations, calculée de part et d'autre de l'axe de ces canalisations, est à respecter.

Canalisation	Distance des effets significatifs	Distance des effets létaux	Effets irréversibles
Canalisation ø 500 mm	245 m	195 m	140 m
Canalisation ø 200 mm	60 m	45 m	30 m
Canalisation ø 80 mm	15 m	10 m	5 m

Les distances des effets létaux peuvent être réduites lorsque la canalisation est protégée.

Canalisation d'hydrocarbures

Une canalisation de transport **d'hydrocarbures** raffinés de diamètre 406 mm exploitée par la société du **pipeline Méditerranée-Rhône**, déclarée d'utilité publique par décret du 29 février 1968.

Pour cette canalisation, une distance de recul des constructions et installations, calculée de part et d'autre de l'axe de la canalisation, est à respecter. Cette canalisation génère une bande inconstructible de 5 mètres, et une bande de 15 mètres de large libre d'accès pour permettre la construction, l'entretien et la réparation de la canalisation. De plus, une distance de recul des constructions et installations, calculée de part et d'autre de l'axe la canalisation, est à respecter.

Canalisation	Distance des effets significatifs	Distance des effets létaux	Effets irréversibles
Canalisation de type B1 ø 406 mm	300 m	240 m	210 m
Avec protection	75 m	50 m	45 m

Les distances des effets létaux peuvent être réduites lorsque la canalisation est protégée.

Canalisation d'hydrogène gazeux

Une canalisation de transport **d'hydrogène gazeux**, exploitée par la société **AIR LIQUIDE**, de diamètre 100 mm. Pour cette canalisation, une distance de recul des constructions et installations, calculée de part et d'autre de l'axe de la canalisation, est à respecter.

Canalisation	Distance des effets significatifs	Distance des effets létaux	Effets irréversibles
Hydrogène gazeux ø100mm	95 m	85 m	75 m
Avec protection	15 m	10 m	10 m

Les distances des effets létaux peuvent être réduites, lorsque la canalisation est protégée.

Pipeline

Un pipeline, oléoduc de défense commune Marseille-Langres, exploité par la société **TRAPIL**, de type ODC 1 traverse le territoire.

Cette canalisation génère une bande inconstructible de 5 mètres, et une bande de 15 mètres de large libre d'accès pour permettre la construction, l'entretien et la réparation de la canalisation.

De plus, une distance de recul des constructions et installations, calculée de part et d'autre de l'axe la canalisation, est à respecter.

Canalisation	Distance des effets significatifs	Distance des effets létaux	Effets irréversibles
Pipeline ODC1 ø20mm	250 m	200 m	165 m
Avec protection	60 m	50 m	40 m

Les distances des effets létaux peuvent être réduites, lorsque la canalisation est protégée.

(…)

Extrait du titre I des dispositions générales <u>APRÈS modification :</u>

<u>ARTICLE 7. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES</u>

(…)

<u>7.2. LES CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES</u>

La commune d'Estrablin est traversée par plusieurs canalisations de transport de matière dangereuse qui font l'objet de servitudes d'utilité publique (Cf. pièces annexes du PLU).

En application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 et conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

Servitude SUP1, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du Code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Canalisation de gaz

La commune d'Estrablin est concernée par ~~trois~~ quatre canalisations de **transport de gaz naturel**, exploitée par **GRT Gaz :**

- une canalisation de diamètre nominal 500 mm et de pression maximale en service de 67,7 bar
- une canalisation de diamètre nominal 200 mm et de pression maximale en service de 54 bar
- une canalisation de diamètre nominal 200 mm et de pression maximale en service de 67,7 bar
- une canalisation de diamètre nominal 80 mm et de pression maximale en service de 67,7 bar

Pour ces canalisations, une distance de recul des constructions et installations, calculée de part et d'autre de l'axe de ~~ces~~ la canalisation~~s~~, est à respecter.

Canalisation	Distance des effets significatifs	Distance des effets létaux	Effets irréversibles
Canalisation ø 500 mm	245 m	195 m	140 m
Canalisation ø 200 mm	60 m	45 m	30 m
Canalisation ø 80 mm	15 m	10 m	5 m

~~Les distances des effets létaux peuvent être réduites lorsque la canalisation est protégée.~~

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
MIONS- ST SORLIN- LE PEAGE	54	200	44	enterré	45	5	5
MIONS- ST SORLIN- LE PEAGE	67,7	80	407	enterré	15	5	5
MIONS- ST SORLIN- LE PEAGE	67,7	200	3586	enterré	55	5	5
RHONE 1	67,7	500	3626	enterré	195	5	5

Une installation annexe est également située sur la commune :

Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
ESTRABLIN SECT	35	6	6

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

Canalisation d'hydrocarbures liquides

Une canalisation de transport **d'hydrocarbures** raffinés de diamètre 406 mm exploitée par la société du **pipeline Méditerranée-Rhône**, déclarée d'utilité publique par décret du 29 février 1968.

Pour cette canalisation, une distance de recul des constructions et installations, calculée de part et d'autre de l'axe de la canalisation, est à respecter. ~~De plus, une distance de recul des constructions et installations, calculée de part et d'autre de l'axe la canalisation, est à respecter.~~

Canalisation	Distance des effets significatifs	Distance des effets létaux	Effets irréversibles
Canalisation de type B1 ø 406 mm	360 m	240 m	210 m
Avec protection	75 m	50 m	45 m

~~Les distances des effets létaux peuvent être réduites lorsque la canalisation est protégée.~~

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
B1	83	406	1848	Enterré	145	15	10

Cette canalisation génère une bande inconstructible de 5 mètres, et une bande de 15 mètres de large libre d'accès pour permettre la construction, l'entretien et la réparation de la canalisation.

Canalisation d'hydrogène gazeux

Une canalisation de transport **d'hydrogène gazeux**, exploitée par la société **AIR LIQUIDE**, de diamètre 100 mm.

Pour cette canalisation, une distance de recul des constructions et installations, calculée de part et d'autre ~~de l'axe~~ de la canalisation, est à respecter.

Canalisation	Distance des effets significatifs	Distance des effets létaux	Effets irréversibles
Hydrogène gazeux ø100mm	95 m	85 m	75 m
Avec protection	15 m	10 m	10 m

~~Les distances des effets létaux peuvent être réduites, lorsque la canalisation est protégée.~~

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
FEYZIN - SALAISE SUR SANNE	100	100	2075	enterré	40	15	10

~~Pipeline~~ Canalisation de transport d'hydrocarbures

~~Un pipeline~~ Une canalisation de transport d'hydrocarbures, oléoduc de défense commune ~~Marseille-~~Fos-Langres, exploitée par la société **TRAPIL**, de type ODC 1 traverse le territoire.

~~Cette canalisation génère une bande inconstructible de 5 mètres, et une bande de 15 mètres de large libre d'accès pour permettre la construction, l'entretien et la réparation de la canalisation.~~

La construction de l'oléoduc a nécessité la mise en place d'une servitude d'utilité publique I3 de 5m non aedificandi et 12m d'accès et non plantandi.

De plus, une distance de recul des constructions et installations, calculée de part et d'autre de ~~l'axe~~ la canalisation, est à respecter.

Canalisation	Distance des effets significatifs	Distance des effets létaux	Effets irréversibles
Pipeline ODC1 ø20mm	250 m	200 m	165 m
Avec protection	60 m	50 m	40 m

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Beaumont - Oytier	68	308	3526	enterré	200	15	10

~~Les distances des effets létaux peuvent être réduites, lorsque la canalisation est protégée.~~

En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : http://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr

(…)

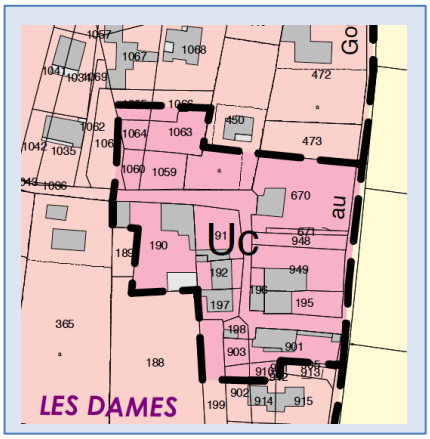
4.4 CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES

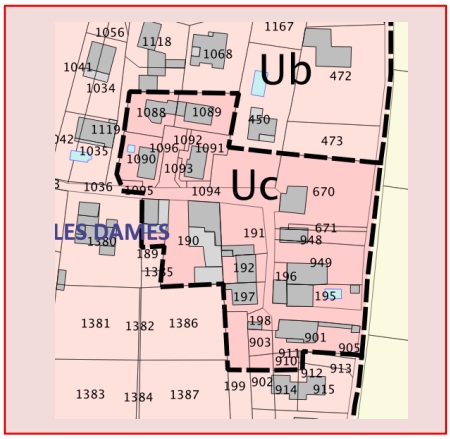
La commune a constaté des erreurs de zonage qui datent de l'approbation du PLU (2013) et qui méritent d'être rectifiées pour une meilleure lisibilité des pétitionnaires notamment et pour permettre une évolution du bâti (bâtiment dur ou léger à cheval sur deux zones). L'ensemble des corrections effectuées concernent des autorisations d'urbanisme ayant été accordées avant l'approbation du PLU. Il s'agit donc bien d'erreurs matérielles.

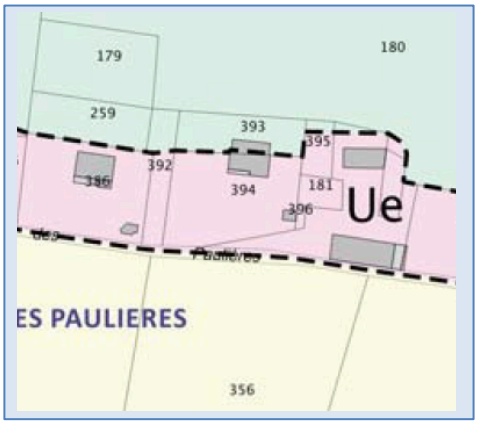
Extrait du document graphique (pièce n°4a) en vigueur AVANT modification :

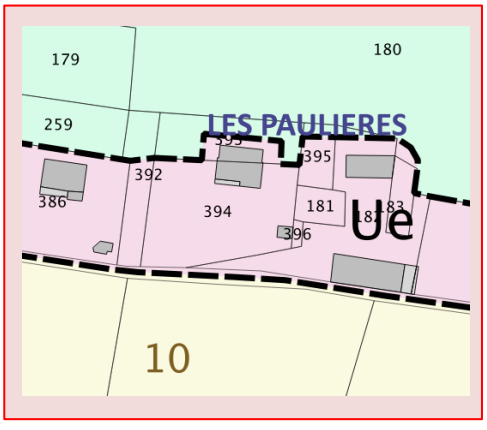
Extrait du document graphique (pièce n°4a) APRÈS modification :

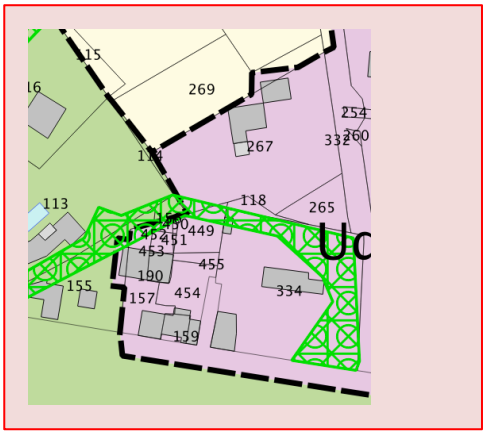
Les modifications sont identiques sur chaque document graphique (Pièces n°4a, 4b, 4c et 4d)

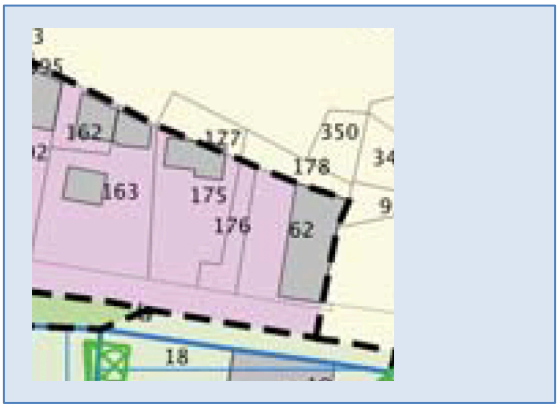


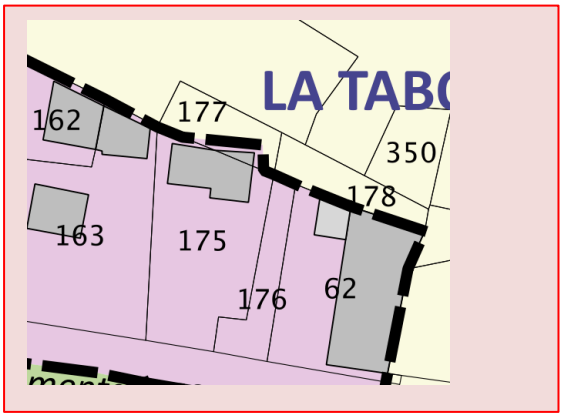












4.5 MISE À JOUR DU PLAN CADASTRAL

À l'occasion de la présente modification du PLU, le dernier plan cadastral disponible au moment de la numérisation des documents est intégré. Cette mise à jour du plan cadastral ainsi que la numérisation du PLU peuvent engendrer des modifications d'aspect du plan (couleur, symboles, légende…) mais sont sans influence sur le fond.

De plus, suite à la mise en compatibilité du PLU n°2 dans le cadre d'une déclaration de projet portant sur la construction d'un centre d'habitats pour personnes en situation d'handicap approuvée par délibération du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 17 décembre, deux pièces OAP avaient été créées. Cette modification a pour objectif de rassembler dans un même document ces deux pièces ; ceci est une correction de forme sans influence sur le fond du dossier.

5. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) modifie le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le Code de l'Urbanisme.

Ce décret crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'Autorité environnementale,

dit cas par cas « de droit commun ». Le cas par cas « ad hoc » a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale.

La présente modification du PLU entre dans le champ d'application de **l'examen au cas par cas « ad-hoc »** et fait donc l'objet d'une **auto-évaluation**.

La partie ci-dessous explique en quoi les différents objets de la modification du PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des effets sur l'environnement.

Conformément à l'article R.104-34 du Code de l'Urbanisme et « *en application du second alinéa de l'article R.104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :*

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

5.1 LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

Le projet communal définit au PLU en vigueur 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.

La modification n°3 du PLU de la commune d'Estrablin a pour objets :

- De renforcer la prise en compte de l'environnement à travers la modification du CES, la création d'un coefficient de pleine terre, l'augmentation du nombre d'arbres par places de stationnement, les mesures favorables aux énergies renouvelables en secteur Np2

- De prendre en compte l'évolution du contexte local à travers la mise en compatibilité du PLU avec le Scot des Rives du Rhône sur le volet commerce, l'ajustement des règles de stationnement, l'actualisation des emplacements réservés, l'ajustement des servitudes de mixité sociale et l'autorisation d'un changement de destination
- De modifier deux orientations d'aménagement et de programmation afin d'améliorer leur faisabilité opérationnelle et au regard des nouveaux choix communaux (« Les Matives Ouest » et « Les Rives du Jardin »)
- D'améliorer le règlement écrit pour permettre la gestion du bâti existant en zone 2AUe
- D'effectuer des modifications mineures : modifications de règlement écrit pour améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme, mise à jour de l'arrêté de classement sonore, prise en compte du courrier de la société TRAPIL sur les servitudes d'utilité publique, correction d'erreurs matérielles

L'ensemble de ces objets ont un impact limité sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Seuls deux modifications sont de nature à impacter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers :

- L'assouplissement mesuré du coefficient d'emprise au sol en zone Ue. Les zones Ue sont des zones éloignées du centre-ville et dans lesquelles l'évolution du bâti s'avère difficile. L'objectif est de permettre au bâti existant d'évoluer (possibilité d'extension ou d'annexes) dans une logique d'économie de foncier. Certes, une consommation d'espace pourra être engendré mais elle reste limitée et s'inscrit sur des tènements déjà artificialisés, au sein de l'enveloppe urbaine. Cette mesure s'accompagne, entre autres, d'un renforcement et d'une généralisation du coefficient de pleine terre qui permet de limiter les impacts sur la ressource « sol » et « eau » à l'échelle de chaque parcelle urbanisable.
- L'autorisation d'un changement de destination supplémentaire qui pourrait entraîner une imperméabilisation des sols (chemin d'accès, annexe…). Toutefois cet impact est très limité puisqu'il permet à un bâtiment patrimonial d'être réinvesti dans la limite de 180 m^2 maximum de surface de plancher totale après travaux et donc de produire du logement « sans foncier ».

A noter que la modification du projet sur le secteur « Les Rives du Jardin » a un impact positif sur la consommation d'espace naturels et agricoles : la suppression de l'accès routier au Sud et l'intégration des bassins d'infiltration au sein du périmètre préserveront les terres agricoles.

5.2 LA RESSOURCE EN EAU

La commune d'Estrablin est classée en zone vulnérable aux nitrates par l'arrêté préfectoral n°21-325 du 23 juillet 2021. Les modifications du PLU se situent donc dans ce classement. La protection des espaces naturels est un enjeu essentiel à la protection des cours d'eau et des nappes souterraines.

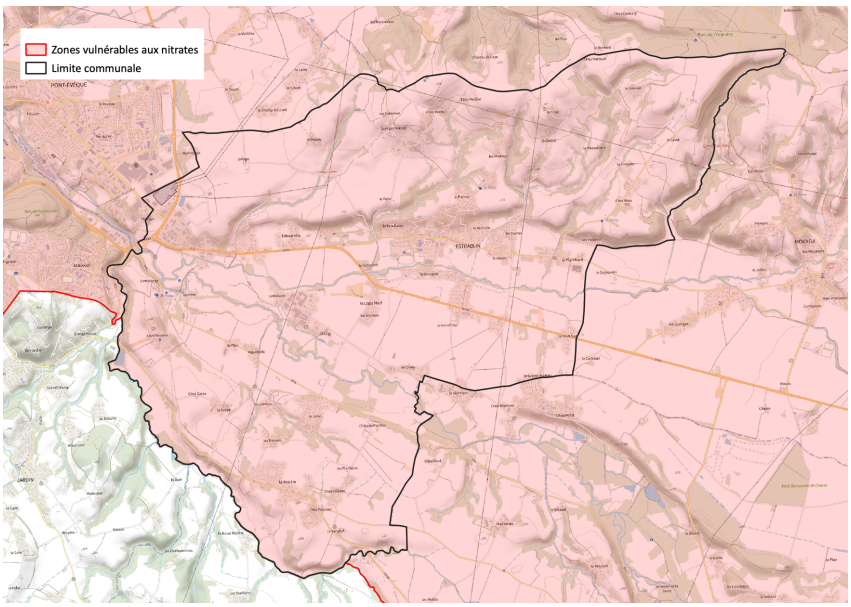
Zones Vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole pour le département de l'Isère.

Selon

Arrêté n° 21-325 du 23 juillet 2021 portant désignation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-Méditerranée

Arrêté n° 21-329 du 23 juillet 2021 portant délimitation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-Méditerranée

Commune d'Estrablin



Source : Plan IGN – GéoServices.ign.fr

La commune est concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 et se situe dans le périmètre du Contrat de rivière « Quatre vallées du Bas Dauphiné » porté par le Syndicat isérois des rivières Rhône aval (SIRRA) et signé le 15 décembre 2015 pour une durée de 7 ans. Il s'agit d'un programme de 46 actions opérationnelles et multithématiques permettant de répondre aux cinq grands enjeux du territoire pour les sept années à venir : qualité de l'eau, fonctionnalités naturelles, risque inondation, gestion quantitative, animation de projets. Le Contrat de rivière concerne 30 communes du bassin versant. Ce programme d'aménagement et de gestion privilégie les méthodes douces en tirant partie des potentialités écologiques des cours d'eau.

La gestion du réseau d'alimentation en eau potable d'Estrablin relève de la compétence de Vienne Condrieu Agglomération depuis le 1er janvier 2020 (production, traitement de l'eau, stockage et distribution). Sur la commune d'Estrablin, la compétence est exercée par délégation à la SAUR.

La commune dispose de deux points de captage sur son territoire : le puits de Vézonne et la galerie Gère. L'approvisionnement en eau potable est assuré par la station de pompage de la Détourbe située à Moidieu-Détourbe pour l'essentiel du territoire et par les captages de Gémens pour la partie Ouest. Les captages et leur périmètre, déclarés d'utilité publique, sont protégés par une servitude d'utilité publique.

Le PLU en vigueur assure la préservation de la ressource en eau, notamment par l'identification sur le plan de zonage des périmètres de protection autour des puits de captage de Gémens. Le règlement écrit reprend les prescriptions inscrites dans le rapport hydrogéologique pour assurer la protection des nappes. Le rapport de présentation du PLU en vigueur indique que la consommation d'eau potable devrait globalement augmenter mais les consommations d'eau des particuliers, soucieux des économies d'eau potable, ont tendance à baisser. Cette tendance est renforcée par les différents programmes d'amélioration des rendements du réseau d'adduction en eau potable par la commune et son fermier.

Concernant l'assainissement des eaux usées, les eaux collectées sont traitées à la station d'épuration SYSTEPUR, située à Reventin-Vaugris, mise en service en 1995 et qui a fait l'objet d'un important chantier d'extension-modernisation entre 2013 et 2017. La station d'épuration a une capacité de 125 000 équivalents habitants.

→ La modification n°3 du PLU d'Estrablin n'est pas de nature à modifier les enjeux de la préservation de la ressource en eau. Aucune des modifications n'est de nature à remettre en cause la préservation des cours d'eau et la ressource en eau. La présente procédure ne vise pas à augmenter le nombre de logements sur le territoire. La mise en place de dispositions favorables à l'environnement aura un impact positif sur la ressource en eau : augmentation du coefficient de pleine terre, augmentation du nombre d'arbres par place de stationnement, création d'un vaste parc public urbain dans le centre-ville…

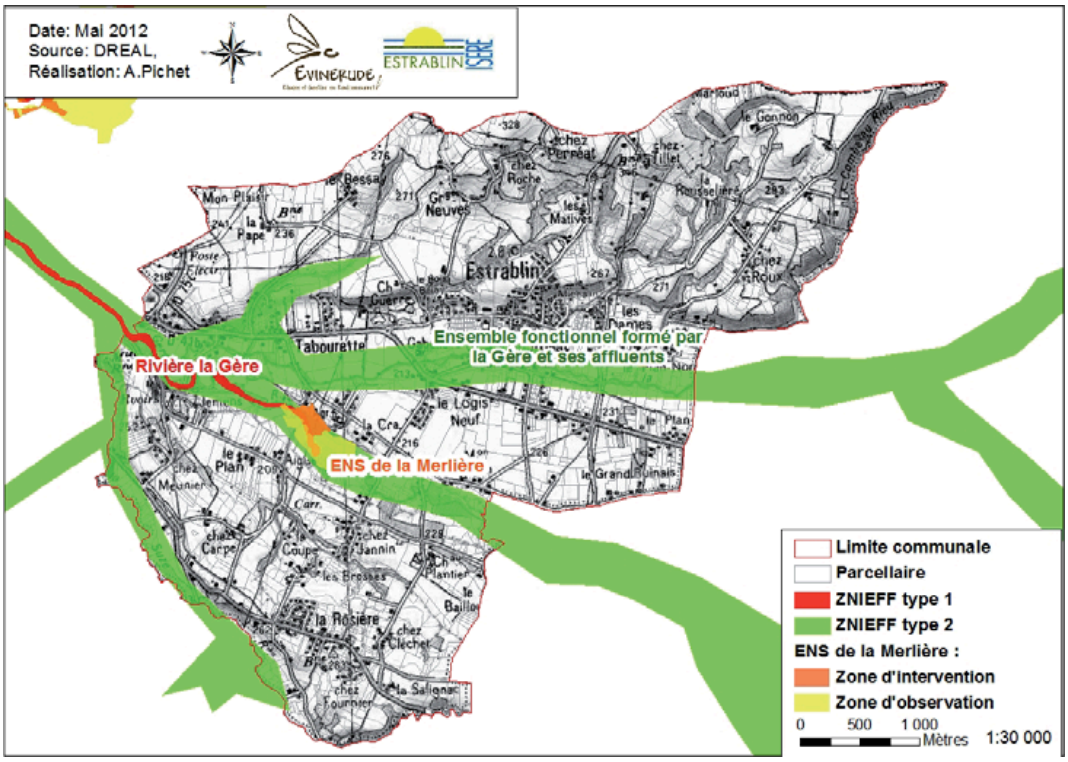
5.3 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE

5.3.1 Le PLU en vigueur

Dans le cadre de l'élaboration du PLU d'Estrablin approuvé le 16 décembre 2013, l'état initial de l'environnement a été réalisé par le bureau d'études Evinerude (Cf. rapport de présentation du PLU en vigueur).

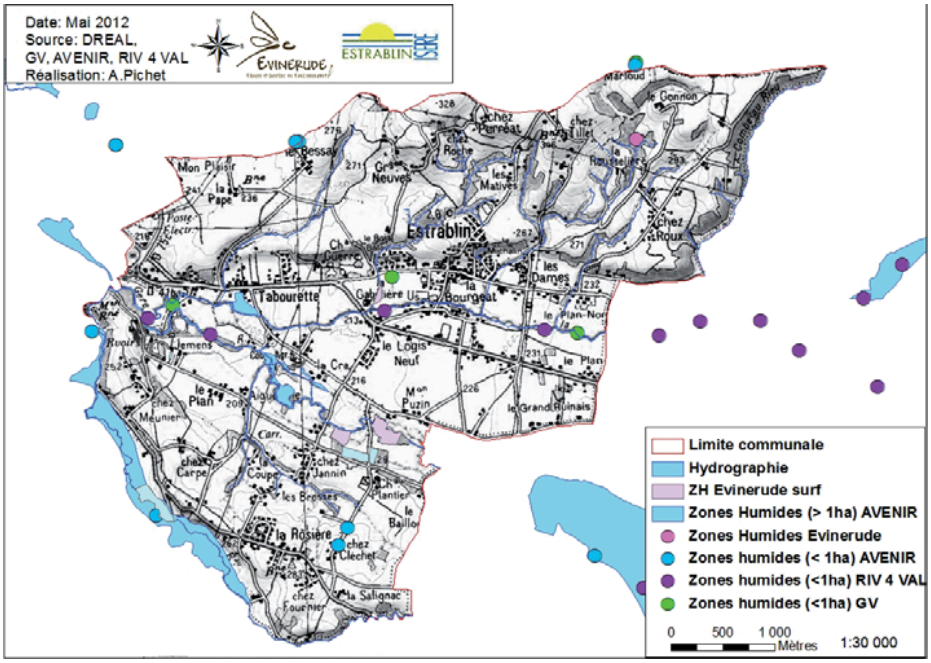
Il n'existe pas de site Natura 2000 sur le territoire mais la commune est toutefois concernée par :

- une ZNIEFF de type 2 « Ensemble fonctionnel formé par la Gère et ses affluents ». Ce périmètre exerce des fonctions de régulation hydraulique (champs d'expansion des crues) et de protection de la ressource en eau.
- Une ZNIEFF de type 1 « Rivière la Gère » qui abrite deux espèces de poissons remarquables (l'Epinoche et la Lamproie de Planer).
- Un Espace Naturel Sensible « La Merlière » qui s'étend sur une surface de 18 hectares et longe en partie la Gère. Ces milieux humides abritent des espèces remarquables comme le cuivré des marais, l'agrion de Mercure ou encore le Chabot.



Localisation des Znieff et de l'ENS
Source : RDP tome 1, PLU en vigueur

- De nombreuses zones humides. Des zones humides supérieures à 1 ha ont été identifiées par AVENIR (Tabourette, Aiguebelle, La Craz, La Suze) mais également par le bureau d'études Evinerude le long de la Gère. Des zones humides ponctuelles inférieures à 1 ha sont également recensées et se caractérisent par des mares et des peupleraies.



Localisation des zones humides
Source : RDP tome 1, PLU en vigueur

- Trois pelouses sèches identifiées par l'association Nature Vivante pour le syndicat mixte des Rives du Rhône

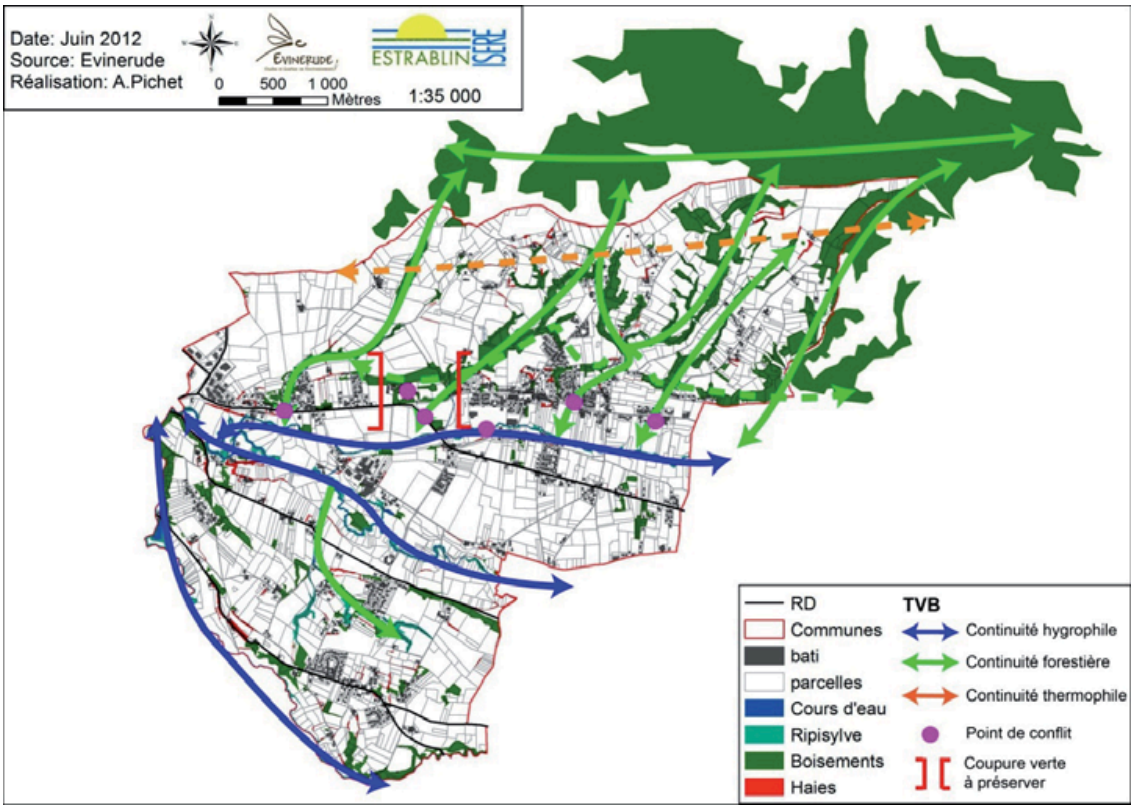
Localisation des pelouses sèches
Source : orthophoto 2020 et pelouses sèches, Syndicat mixte des Rives du rhône

De plus, plusieurs axes de déplacements sont identifiés à l'échelle d'Estrablin :

- Les déplacements de faune nord-sud convergent en direction des ripisylves de la Vesonne et de la Gère qui constituent des continuités hygrophiles.
- Une coupure verte permet le franchissement de la zone urbanisée (croisement entre la rue de l'Europe et la RD 502)
- Les cours d'eau ont également un rôle dans le déplacement des espèces piscicoles.

A noter que l'étude environnementale a identifié :

- des habitats forestiers en pied de coteau très dégradés
- une RD502 difficilement franchissable
- des continuités hygrophiles dégradées par endroit où les boisements sont parfois absents ou envahis de plantes invasives
- des seuils infranchissables pour les espèces piscicoles le long de la Suze au sud de la commune et sur la Gère au niveau de l'ENS de la Merlière
- différents points noirs (anciennes carrières, remblaiement de zone humide, espèces invasives et envahissantes (écrevisse américaine, renouées du japon, ambroisie…)



Le réseau écologique sur la commune d'Estrablin
Source : RDP tome 1, PLU en vigueur

Ainsi, différents secteurs ont été définis au PLU en vigueur afin de préserver les milieux sensibles :

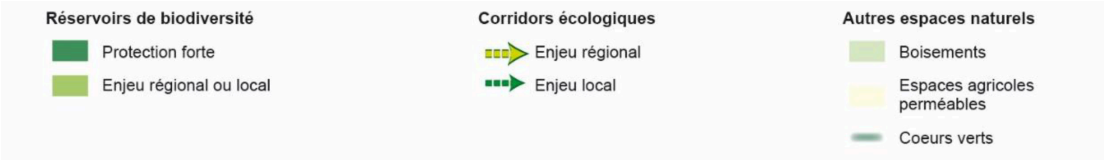
- La zone naturelle « N » qui vise à préserver et restaurer les continuums forestiers (grands boisements des coteaux et ripisylves) et aquatiques (cours d'eau), respecter les continuités écologiques et préserver les milieux sensibles (zones humides et pelouses sèches) ;
- Des secteurs « Np » ou « Ap », inconstructibles, afin de prendre en compte la richesse écologique du territoire ;
- Des secteurs « Ns » pour prendre en compte l'ENS et les pelouses sèches et attirer l'attention sur la fragilité de ces sites et l'intérêt de leur conservation ;
- Des secteurs « Nco » ou « Aco » qui couvrent les espaces de corridors écologiques à caractère naturel ou agricole le long des cours d'eau notamment et qui sont inconstructibles ;
- Les zones humides, recensées sur les documents graphiques, sont protégées pour assurer leur préservation ;
- Les ripisylves des combes sont protégées au titre des Espaces Boisés Classés ;
- Les boisements des coteaux et le réseau de haies sont protégés au titre l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme (devenu L.151-23) et recensés sur le document graphique.

5.3.2 Les documents supra-communaux

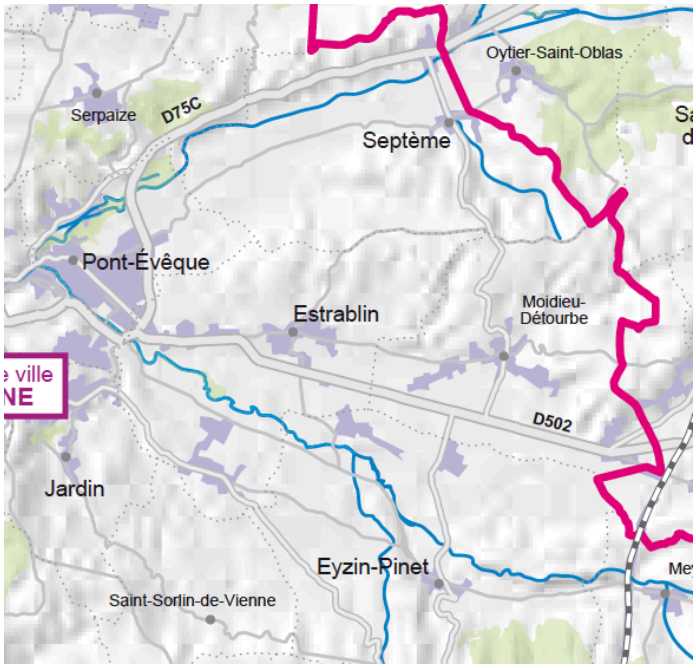
Le SCoT des Rives du Rhône définit des orientations visant à garantir la protection sur le long terme des différents types d'espaces naturels présents sur son territoire.

Sur la commune d'Estrablin, il identifie trois corridors écologiques d'enjeu local le long de la Gère, de la Suze et au Nord du territoire en limite avec Septème. Un cœur vert se situe également en limite du territoire entre Septème et Moidieu-Détourbe.

Principes de préservation des fonctionnalités écologiques
Source : DOO SCoT Rives du Rhône



Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, approuvé le 10 avril 2020, a identifié sur la commune d'Estrablin, un enjeu de préservation du milieu aquatique de la Gère.



Source : SRADDET approuvé le 10 avril 2020

Milieux aquatiques (cours d'eau, lacs et zones humides) : à préserver ou à restaurer selon leur fonctionnalité

5.3.3 Les incidences du projet sur les milieux sensibles

Les objets de la présente modification du PLU n'ont pas d'incidence sur la préservation des milieux écologiques du territoire :

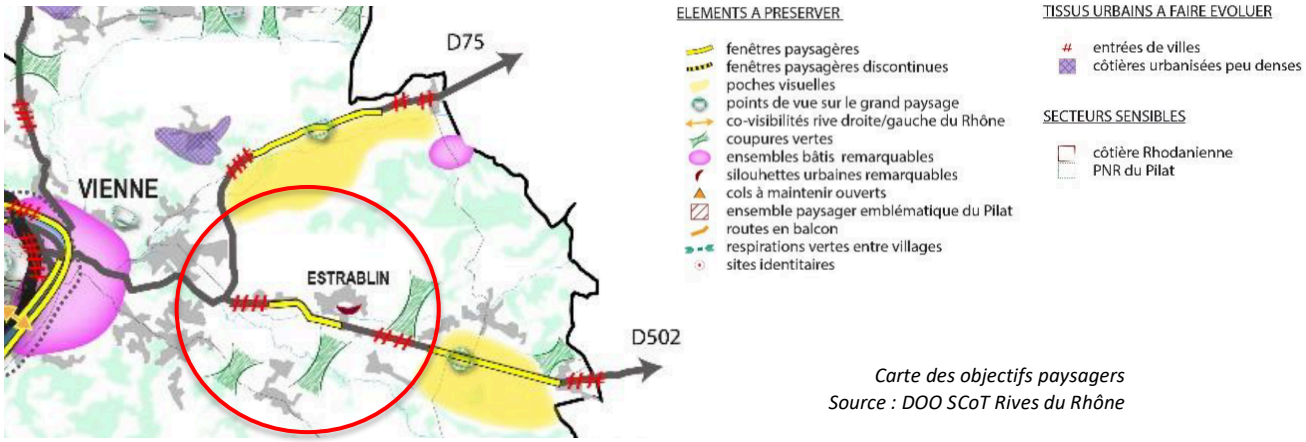
- Les secteurs de protection environnementale sont inchangés, tant en termes de zonage que de contenu règlementaire (dispositions écrites maintenues).
- L'assouplissement du coefficient d'emprise au sol (passage de 0,15 à 0,20) en zone Ue a un impact très limité sur l'environnement. La nouvelle disposition peut générer une imperméabilisation supplémentaire des tènements (annexe, piscine ou extension d'habitation) mais celle-ci se situe sur des espaces déjà artificialisés (jardin des habitations). Certaines zones Ue se situent à proximité immédiate ou comptent des espaces boisés classés ou des secteurs protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (boisements, zones humides) qui ne sont pas impactés par la présente modification du PLU.
- Le pourcentage de surface végétalisées attendu est remplacé par un coefficient de pleine terre, seul outil efficace pour répondre aux enjeux de préservation du cycle de l'eau, de la biodiversité. Ce coefficient de pleine terre est attendu dans l'ensemble des zones du PLU, à l'exception de la zone AUa où le projet est en cours d'études.
- L'augmentation du nombre d'arbres par places de stationnement participera de fait à la végétalisation des espaces urbanisés.
- Les modifications relatives aux OAP n'ont pas d'impact sur l'environnement. Ces OAP étaient déjà inscrites au PLU en vigueur ; leur périmètre est inchangé. La création d'un vaste parc public urbain sur le secteur « Les Matives Ouest » et l'agrandissement du verger clos sur le secteur « Les Rives du Jardin » participeront à la trame verte urbaine et créeront des îlots de fraicheur, outil efficace contre le dérèglement climatique.
- Les autres modifications de règlement écrit (volet commercial, changement de destination, servitudes de mixité sociale, nuancier tuiles…) n'ont pas d'impact sur l'environnement.

Aucune de ces modifications n'est donc de nature à avoir des impacts significatifs sur l'environnement et à générer de nouvelles nuisances sur le territoire.

5.4 LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Le Scot des Rives du Rhône identifie sur la commune d'Estrablin :

- Trois « coupures vertes » à maintenir, à l'est entre la commune d'Estrablin (lieux-dits le Plan Nord et le Plan Sud) et celle de Moidieu-Détourbe, entre les hameaux de la Rosière et de Chaumont et entre les hameaux de la Rosière et la commune de Jardin
- Une « fenêtre paysagère » est à préserver au niveau de la RD502. L'objectif est de maintenir l'ouverture des paysages qui constitue un enjeu important du Scot pour conserver la qualité, l'identité et la compréhension des différentes unités paysagères.
- Des entrées de ville à faire évoluer (entrée est et entrée ouest).



Carte des objectifs paysagers
Source : DOO SCoT Rives du Rhône

La commune n'est concernée par aucun espace ou bâtiment protégé de type périmètre de protection de monument historique, site patrimonial remarquable, zone de présomption archéologique… Toutefois, le PLU en vigueur identifie des éléments de patrimoine et de paysage à préserver (constructions remarquables, éléments naturels) au titre l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme (devenu L.151-19 ou 23) et recensés sur le document graphique.

→ La modification n°3 du PLU d'Estrablin n'est pas de nature à remettre en cause les enjeux identifiés ci-dessus.

La modification de l'OAP sur le secteur « Les Matives Ouest » a même un impact positif sur le paysage et le patrimoine. En effet, la réorganisation du bâti au Nord du périmètre de l'OAP permet de maintenir le front urbain créé par l'implantation du bâtiment patrimonial de la Mairie/École et de valoriser l'entrée de ville (grâce aussi à la création d'un parc public urbain à l'Ouest de ce bâtiment).

De plus, l'ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination vers de l'habitat permet de sauvegarder le patrimoine bâti local, mémoire de l'histoire du territoire, ce bâti étant par ailleurs identifié comme élément à protéger au PLU en vigueur.

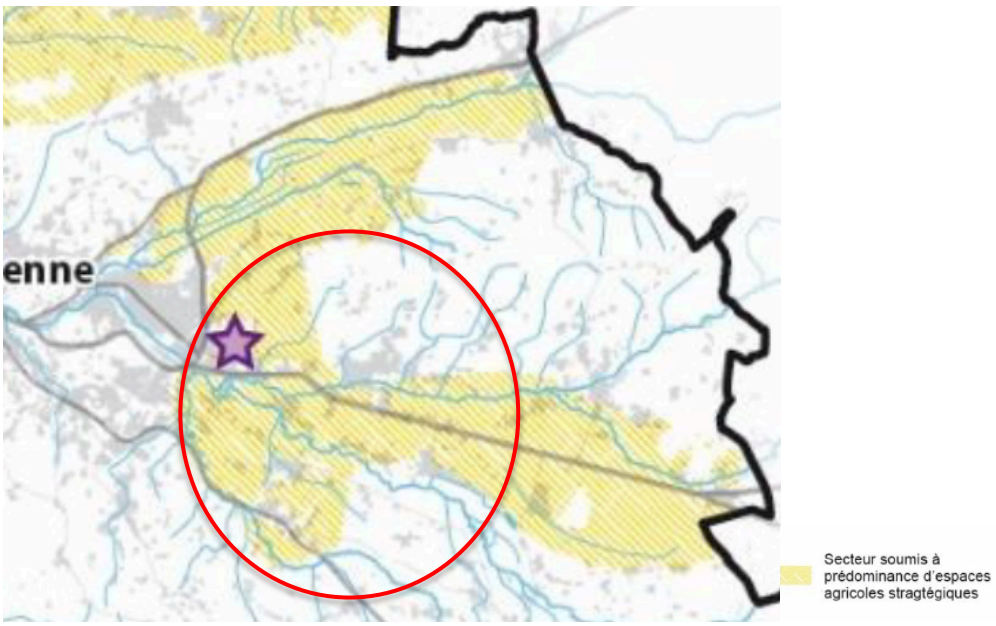
5.5 L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Le caractère rural et agricole du territoire d'Estrablin demeure aujourd'hui très prégnant et l'agriculture reste un pilier de l'économie locale.

22 exploitations sont recensées selon le Recensement agricole de 2020 (29 en 2010). La surface agricole utilisée des exploitants est de 951 hectares en 2020, contre 978 en 2010.

Le projet communal défini au PLU en vigueur vise à conserver une agriculture dynamique à la fois dans son rôle économique mais aussi dans son rôle d'entretien de l'espace et des paysages.

Dans le Scot des Rives du Rhône, de nombreux espaces agricoles de la commune d'Estrablin se situent en secteurs à prédominance d'espaces agricoles stratégiques. Ces secteurs correspondent aux cœurs de la production agricole des Rives du Rhône. « *La préservation de ces espaces est à assurer de manière prioritaire afin de ne pas réduire le potentiel productif du territoire* ».



Espaces agricoles stratégiques
Source : PADD du SCoT Rives du Rhône

→ La modification du PLU ne remet pas en cause la préservation des espaces agricoles. Elle n'a pas d'impact sur les terres agricoles. Les limites des zones sont inchangées.

Le bâtiment repéré comme pouvant changer de destination a été sélectionné car il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du territoire et ne génère pas de conflit d'usage, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Localisé au cœur d'un hameau habité classé en zone Ah, ce changement de destination n'augmente pas les périmètres de réciprocité du secteur, ni les zones de non traitement.

Les deux secteurs d'OAP « Les Matives Ouest » et « Les Rives du Jardin » étaient déjà inscrits au PLU en vigueur. Ces périmètres ne sont pas remis en cause, bien qu'ils se situent sur des espaces en herbe ou des espaces agricoles.

Les autres points de la modification du PLU ne viennent pas remettre en cause la protection des espaces agricoles du territoire.

5.6 L'ÉNERGIE, L'AIR ET LE CLIMAT

Vienne Condrieu Agglomération est engagée sur la voie de la transition énergétique au travers de son Plan Climat adopté et de ses démarches récentes de Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte pour l'horizon 2050 et de labellisation Cit'ergie. Les objectifs affichés sont la réduction de l'empreinte carbone du territoire de l'agglomération ainsi que le suivi et l'amélioration de la qualité de l'air notamment en réduisant massivement les consommations d'énergie du territoire et en augmentant la production d'énergie renouvelable locale.

Le conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération a adopté son Plan climat air énergie territoire (PCAET – 27 juin 2023). C'est un projet territorial de développement durable qui a pour finalité la lutte contre le changement climatique et une meilleure qualité de l'air.

Les choix stratégiques du territoire intercommunal sont les suivants :

- Réduire les émissions de GES de 24 % en 2030 par rapport à 2016 et de 74 % en 2050 ;
- Réduire les consommations énergétiques d'environ 12 % en 2030 et 50 % en 2050 par rapport à 2016 ;
- Produire environ 33 % de la consommation d'énergie finale en énergies renouvelables en 2030, puis environ 88 % en 2050.

La modification du PLU d'Estrablin peut avoir des impacts positifs sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) ainsi que les consommations énergétiques : mesures favorables aux énergies renouvelables en secteur Np2, augmentation du nombre d'arbres par places de stationnement, création d'un parc public urbain, rappel des règles de stationnement pour les vélos et l'installation de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables qui s'imposent au PLU…

5.7 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES

La commune d'Estrablin est concernée par des risques naturels et technologiques.

La commune d'Estrablin est dotée d'un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 13 février 2006. Ce PPRN vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.

5 aléas ont pu être identifiés :

- Aléa crues rapides de rivières
- Aléa crue des torrents et des ruisseaux torrentiels
- Aléa ruissellement de versant et ravinement
- Aléa glissement de terrain
- Aléa chute de bloc

La commune est également concernée par plusieurs autres risques naturels ou technologiques :

- Un risque sismique modéré sur l'ensemble du territoire
- Un risque de retrait gonflement des argiles faible sur l'ensemble du territoire
- Un risque radon faible sur l'ensemble du territoire
- Un risque nucléaire avec la présence d'une installation nucléaire à 20 kilomètres d'Estrablin
- Un risque technologique de canalisation de transport de matières dangereuses. Le territoire de la commune d'Estrablin est concernée par trois canalisations de transport de gaz naturel, une canalisation d'hydrogène gazeux et deux canalisations d'hydrocarbures. Toutes les canalisations traversent le territoire selon un axe nord/sud.

Le site géorisques recense sur le territoire d'Estrablin un risque de pollution des sols dû à 28 anciens sites industriels ou activités de service sur la commune : garages, station-service, fabrique de papiers, dépôt d'ordures ménagères… La commune n'est concernée par aucun site ou sol pollué répertorié dans la base de données nationales BASOL.

Cinq installations classées pour la protection de l'environnement sont recensées sur le territoire. Il s'agit de l'établissement COLEON JP, de la coopérative OXYANE, du garage FBJL Auto, du pressing et de l'établissement OVIMPEX (entreprise à l'arrêt mais soumise au régime de la déclaration).

Avec un trafic moyen de 11 750 véhicules par jour, la RD 502 représente une source de nuisance sonore non négligeable sur la commune, d'autant plus qu'elle est empruntée par les transports exceptionnels de 3ème catégorie.

Les routes départementale 502, 75C, 538, 41B, 41 sont concernées par l'arrêté de classement sonore n°38-2022-04-15-00007 du 15 avril 2022.

→ Certaines zones du PLU concernées par la modification peuvent être soumises à des risques naturels ou technologiques, sans que les points modifiés n'aient d'impact sur ces risques.

Aucune des modifications n'est de nature à générer de nouvelles nuisances ou risques sur le territoire.

A noter que le règlement écrit, le document graphique n°4c et les annexes sont mises à jour pour prendre en compte le courrier de la société TRAPIL et l'arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 qui porte révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère.

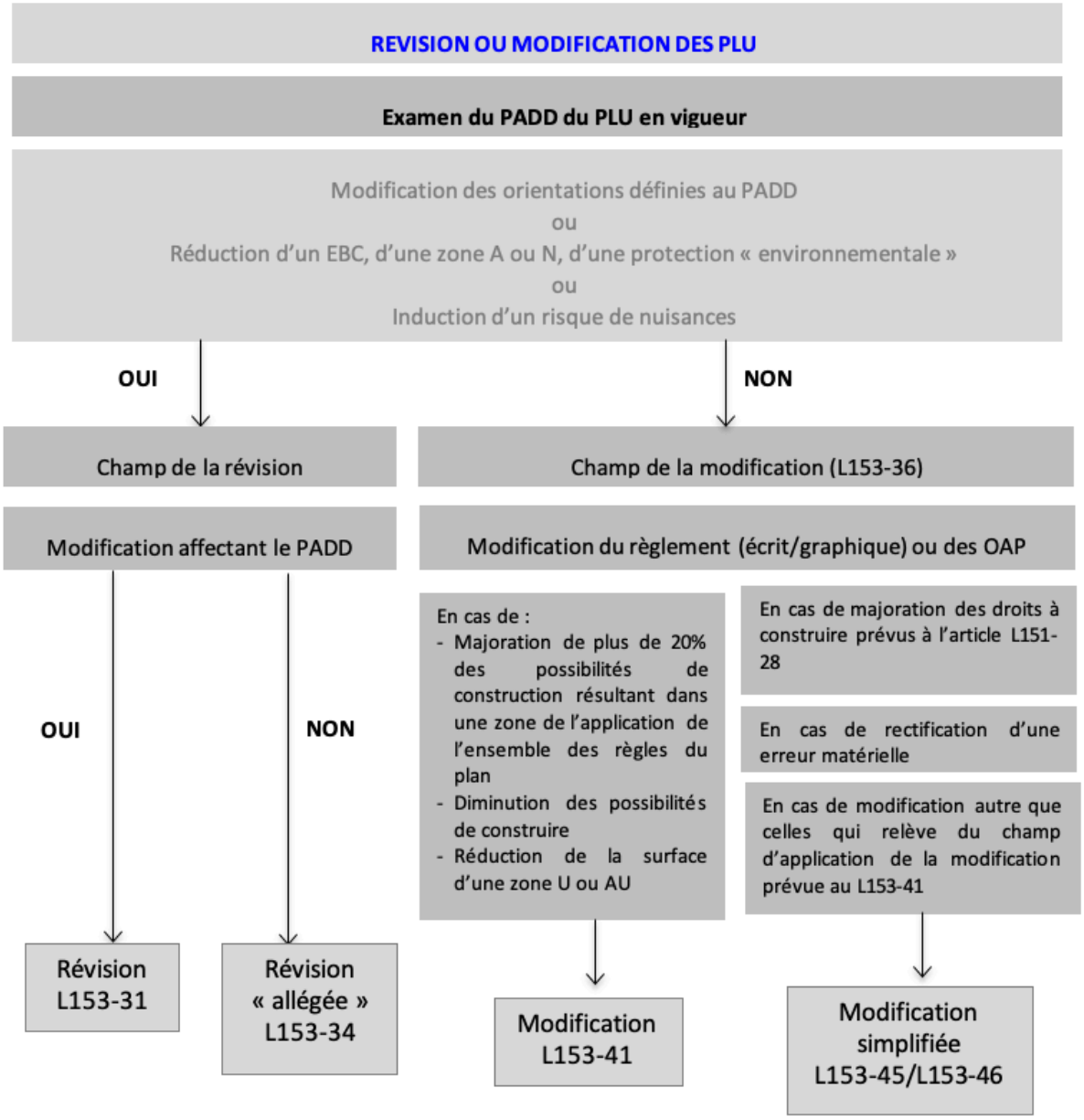
5.8 CONCLUSION

L'ensemble des points évoqués ci-dessus justifient que le projet de modification n°3 du PLU d'Estrablin a des impacts très limités sur l'environnement et ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

6. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

Les modifications apportées au PLU d'Estrablin par la modification n°3 respectent le champ d'application de cette procédure.

Le schéma ci-dessous présente les différentes procédures d'évolution d'un PLU :



La modification du PLU d'Estrablin s'inscrit bien dans une procédure de **modification encadrée par l'article L153-41 du code de l'urbanisme.** En effet, les rectifications projetées :

- **ne changent pas les orientations générales définies par le PADD du PLU en vigueur**. Au contraire même, elles permettent de les mettre en œuvre et en particulier :
    - L'orientation n°1 du PADD « *Relancer la dynamique démographique locale et rétablir un équilibre social et générationnel de la population* »
    - L'orientation n°2 « *Affirmer le rôle fédérateur du centre-village et améliorer son accessibilité* »
    - L'orientation n°3 « *Pérenniser une économie locale dynamique et diversifier* »
    - L'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* »

- **ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière**

  => Les modifications énoncées dans la présente notice ne sont pas de nature à réduire 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**

  => Le projet de modification n°3 ne réduit pas de protection.

- **ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance**

- **entrainent une diminution des possibilités de construire** (création d'un coefficient de pleine terre dans chacune des zones du PLU)

- **ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone**

- **ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.**

Cette procédure relève d'une modification de droit commun. Elle est en conséquence soumise à enquête publique pendant une durée de 15 jours minimum en l'absence d'évaluation environnementale. Dans le cadre des procédures de modification, aucune concertation préalable n'est exigée.