

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

LES EPARRES

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation du PLU
en date du 1^{er} juillet 2019

Le Maire,
Bernard MARMONIER



Suite aux lois Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et ALUR du 24 mars 2014 notamment, des évolutions du code de l'urbanisme s'opèrent. Deux articles fondamentaux sont rappelés ci-après en préambule du Projet de la Commune.

Le Code de l'Urbanisme énonce comme principe de base que « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Le Code de l'Urbanisme précise également que « **Le projet d'aménagement et de développement durables définit :**

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble ... de la commune.

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

PREAMBULE

Le développement urbain de la commune a été porté par une logique de mitage historique qui correspondait à l'évolution de l'activité agricole et à la transmission de patrimoine foncier privé, amplifié par l'éparpillement du bâti ancien.

Le PLU se doit d'imaginer le cadre de vie de notre commune et son urbanisation afin de répondre à la demande et à un souhait d'évolution raisonnée en capacité de logements dans le respect d'une démarche de développement durable en se projetant à l'échelle des douze prochaines années.

Objectif n°1 : Maîtriser le développement urbain en renforçant le « centre-village » comme lieu de centralité

- assurer un **développement limité et progressif** par la création **d'une soixantaine de logements sur les douze prochaines années**, respectant le nombre plafond défini par le Schéma de Cohérence Territoriale Nord-Isère, en confortant principalement le centre-village et les principaux hameaux (les Plattières, le Berthon, le Zéret, les Révilles, la Combe, les Rivoires),
- **conditionner l'urbanisation de la commune** aux problématiques de desserte (infrastructures, transports collectifs, réseau d'assainissement collectif, réserve incendie...), de fonctionnement urbain (équipements publics, commerces...),
- **garantir la protection de la ressource en eau et l'alimentation en eau potable** (protection des captages, assurer un assainissement de qualité),
- **diversifier l'offre de logements** pour répondre aux attentes de tous les profils de ménages : jeunes couples sans enfants, familles nombreuses, personnes seules, personnes âgées,
- assurer une **mixité sociale** par la programmation de 10 % de logements locatifs sociaux sur la totalité des nouveaux logements **et une mixité des modes d'occupation** (accession et location) et intergénérationnelle, notamment par la création d'un petit collectif aménagé pour les personnes âgées au rez-de-chaussée et destiné à un public plus jeune dans les étages,
- favoriser la **mixité des fonctions de l'espace urbain en « centre-village »** : logements, commerces, équipements, espaces conviviaux de détente et d'échanges, notamment par :
 - le regroupement des locaux scolaires,
 - le renforcement de l'offre commerciale,
 - la création d'une salle des fêtes, pour le regroupement et l'animation du village,
 - la conservation des espaces verts et des paysages.



Eglise



Mairie



Ancienne Mairie



Abords du stade (RD 23A)

- améliorer les accès et la visibilité de ces équipements,
- **rendre possible la modernisation des réseaux d'énergie et les rendre ainsi plus performants et plus fiables** : encourager notamment le recours aux **énergies renouvelables et aux économies d'énergie** sur les bâtiments publics (qualité environnementale des constructions), et poursuivre le développement des **communications numériques** ;
- **assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des futurs aménagements** : traitement qualitatif de la Route du Village (RD 23A) depuis le marquage de l'entrée de ville et dans sa traversée du village, préconisations architecturales et environnementales de la future opération de centre-village (transition avec bâti ancien, aspects et abords, espaces libres et plantations...),



Vue lointaine sur le centre-village

Objectif n°2 : Préserver et valoriser les espaces à enjeux naturels et agricoles et leur qualité paysagère

- **pérenniser les surfaces agricoles** et afficher clairement la vocation des sites et des territoires agricoles, garants de la qualité des paysages et du cadre de vie de la commune, et jouant un rôle en terme de biodiversité.
- **développer une activité de tourisme**, notamment via la création d'hébergements de types « gites ruraux » en encourageant la restauration d'anciens bâtiments agricoles désaffectés et par la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti le long d'itinéraires de sentiers balisés. L'objectif est de participer à la réponse d'un déficit d'accueil touristique du territoire Porte des Alpes.



Objectif n°3 :

Assurer un développement urbain cohérent avec les enjeux environnementaux et paysagers de la commune

- **préserver la zone naturelle du Vallon de Valauzin** (ZNIEFF et réservoir de biodiversité) en cohabitation avec les activités pastorales, ainsi que les haies et boisements qui ralentissent les écoulements des eaux de ruissellement (orientation du SAGE pour la gestion des eaux pluviales), retiennent les sols des terrains en pente, abritent la faune et participent à la qualité paysagère,
- **protéger les différentes zones humides** identifiées sur le territoire (espaces utiles à enjeux caractérisés du SAGE de la Bourbre), notamment celles du Berthon, de Papagère, de la combe humide du Valauzin et de la vallée de l'Agny,
- **maintenir les corridors biologiques et les fonctionnalités associées** : La trame verte et bleue du territoire constitue une armature à préserver au travers des Espaces Boisés Classés et de l'affirmation du réseau bocager comme Eléments Remarquables du Paysage. Le PLU recherchera enfin à affirmer les mesures permettant d'intégrer la présence d'un corridor d'importance régionale à remettre en bon état dans le secteur de la Rosière,
- **protéger les espaces utiles stratégiques pour l'alimentation en eau potable** du territoire afin de garantir la ressource sur le long terme (conformément au SAGE),
- prendre en compte les **aléas naturels** identifiés (et les risques associés) lors de la planification des secteurs à urbaniser, notamment sur le secteur de la Combe,
- garantir la **pérennité des coupures paysagères identifiées**, notamment celles existants entre le hameau des Verrières et le bourg d'une part, et entre le hameau des Platières et celui des Eynards d'autre part.



Objectif n°4 : Valoriser la pratique des déplacements doux

- valoriser les **itinéraires de randonnée** avec notamment des sentiers et itinéraires balisés, pour promouvoir le village et faire découvrir le territoire des Eparres.
- préserver et valoriser **le réseau de cheminements** piétons qui jalonne la commune.
- **intégrer la problématique du stationnement** (doux et motorisés, c'est-à-dire vélos et voitures) à chaque nouvelle opération de logements.



Objectif n°5 : Favoriser le maintien et le développement des activités économiques

- maintenir **l'activité industrielle** de la zone d'activités des Berlioz,
- maintenir et développer **l'activité commerciale** située en bordure de RD 1085,
- développer **la mixité des fonctions du « centre-village »** par l'installation d'activités commerciales et artisanales,
- **préserver les sièges d'exploitation agricole** de la commune et encourager l'implantation de nouveaux exploitants,
- **protéger les terres agricoles** en limitant la consommation nécessaire au développement urbain et économique,
- encourager des méthodes d'exploitation prenant en compte les phénomènes et enjeux naturels de la commune comme les haies naturelles par exemple,
- soutenir les projets de tourisme vert.



Secteur de la Combe des Eparres

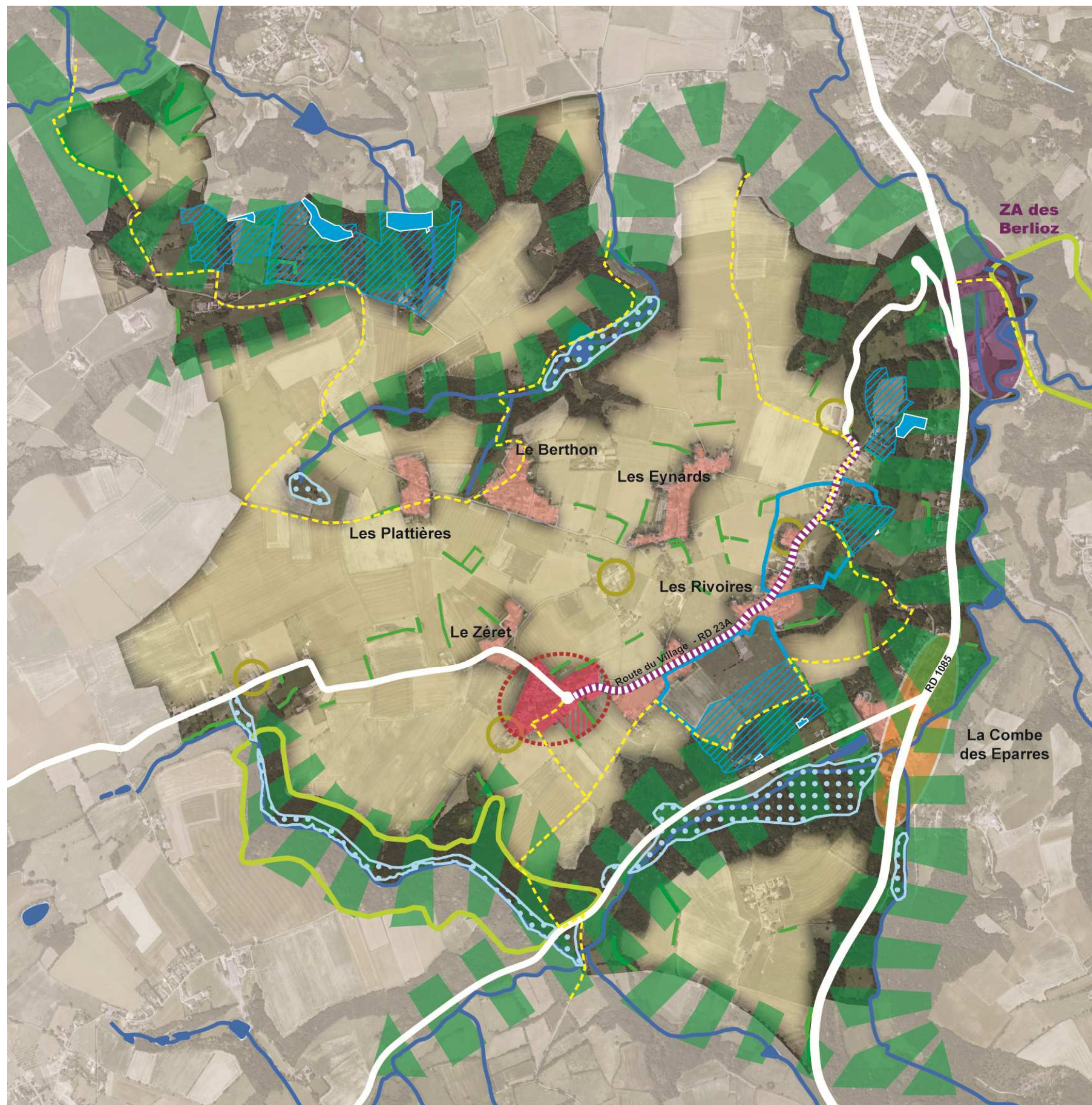
Objectif n°6 :

Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- **contenir l'étalement urbain et assurer une consommation d'espace cohérente avec les objectifs de développement**, en articulation (ou lien) directe avec certaines orientations retenues et énoncées par le Projet qui rejoignent cet objectif commun et global,

Pour l'habitat, le rythme annuel moyen sera abaissé à **environ 0,2 hectare pour un peu plus de 4 logements**. A noter que plus de 5 hectares ont été consommés entre 2009 et 2018 sur la commune pour environ 50 nouveaux logements, soit un rythme annuel moyen d'environ 0,5 hectare pour cinq nouveaux logements.

- **réduire progressivement la surface moyenne consommée par logement**, c'est-à-dire augmenter la densité globale de logements par hectare, par l'optimisation du foncier compris dans l'enveloppe urbaine,
- **en général, maintenir au maximum l'urbanisation dans ses emprises actuelles** afin de préserver les espaces agricoles et naturels, sauvegarder l'aspect paysager et la qualité de vie du territoire :
 - en densifiant les enveloppes urbaines existantes par l'utilisation des dents creuses bénéficiant de l'assainissement collectif, donc en Centre-village et à La Combe à court et moyen termes, et d'une desserte en autres équipements, et, pour une mixité des fonctions,
 - en développant des formes d'habitat plus économes en espaces, rejoignant le principe de diversifier l'offre de logements pour davantage de mixité sociale.



Légende

Assurer un développement limité et progressif :

- principalement le centre-village
- et les hameaux principaux

Favoriser la mixité des fonctions de l'espace urbain en centre-village (regroupement des équipements, renforcement de l'offre commerciale)

Veiller au traitement qualitatif de la Route du Village (depuis le marquage de l'entrée de ville jusqu'à la traversée du village)

Maintenir et développer l'activité commerciale le long de la RD 1085 (Combe des Eparres)

Maintenir l'activité industrielle de la ZAC des Berlioz

Pérenniser les surfaces agricoles

Préserver les sièges d'exploitation

Valoriser les itinéraires de randonnée

Préserver les zones naturelles du Vallon de Valauzin et du ruisseau de Verneicu (ZNIEFF et réservoir de biodiversité)

Protéger les zones humides

Préserver les haies

Maintenir les corridors biologiques et les fonctionnalités associées (trames vertes et bleues)

Garantir la protection de la ressource en eau potable
Périmètres de protection des captages :

- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné



500 mètres

Source fond de plan : orthophoto, geoportail.fr