

## TERRITOIRE

Commune d'Éclose

718 habitants  
en 2012



294 logements  
en 2012



Communauté d'Agglomération  
Porte de l'Isère (CAPI)

**Localisation du site :** Quartier Chabert,  
à l'Est du centre-bourg et au Sud de la RD56a  
en direction de Châteauvillain

**Surface du terrain d'étude :**  
2,8ha

## CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE

**Maîtrise d'ouvrage :**  
Commune d'Éclose

**Bureaux d'études :**  
Atelier Urba-Site (urbanisme -architecture)  
La S.E.P.T. (programmation urbaine)  
SEGIC Ingénierie (VRD et infrastructures)

**Calendrier de l'étude :**  
D'octobre 2011 à octobre 2012

**Coût de l'étude :**  
34 300 € HT

**Subvention CDDRA :**  
10 000 €

**Partenaires de l'étude :**  
SCoT Nord Isère, CAPI, SARA<sup>2</sup>,  
Région Rhône Alpes

**Estimation coût travaux d'aménagement :**  
1 224 000 € HT

**Densité de l'opération :**  
20 logements par hectare

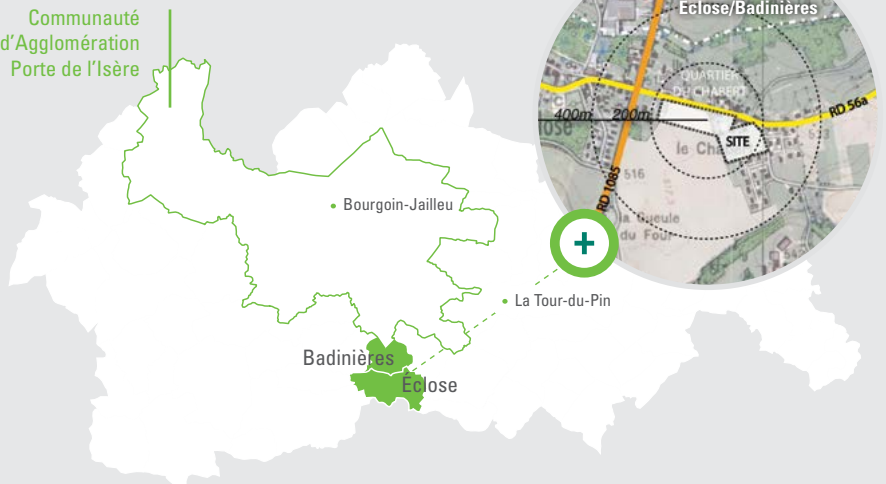
**Pourcentage d'espaces publics  
et d'équipements dans l'opération :**  
35 % de la surface totale

# Concevoir un quartier nouveau en milieu rural

## Le quartier Chabert à Éclose

### SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Communauté  
d'Agglomération  
Porte de l'Isère



### LE MOT DE L'ÉLU



En 2011, l'équipe municipale d'Éclose a souhaité, parallèlement à la sécurisation de la RD56a, se pencher sur l'extension du quartier du Chabert en continuité du centre-village. Les études pré-opérationnelles ont été menées en partenariat avec différents acteurs de l'aménagement public, mais le projet, conditionné par la révision du POS, a été mis en sommeil.

L'étude a toutefois été très constructive, permettant aux élus de s'interroger globalement sur le développement futur de la commune, de concerter la population et de mettre en place des actions de communication sur différentes problématiques (traitement des eaux, déplacements, formes d'habitat, typologie des logements, mixités...).

Cette réflexion a aussi été l'occasion de travailler avec l'équipe technique du SCoT Nord-Isère, qui a su orienter et conseiller efficacement les décideurs.

Aujourd'hui, la sécurisation de la RD56a est en cours, la fusion des communes d'Éclose et de Badinières est actée et le POS est en passe d'être révisé en PLU. De nouveaux éléments entrent en compte : implantation possible d'un collège sur la commune, évolution des priorités d'aménagement à différentes échelles de territoire etc. Autant de paramètres qui amèneront élus et professionnels à engager une réflexion nouvelle en fonction d'un périmètre urbain désormais étendu à celui de la commune nouvelle.

**André Ziercher**

Maire d'Éclose-Badinières (depuis 2014)  
Ancien 1<sup>er</sup> adjoint d'Éclose (2008-2014)

Mars 2015

# Le contexte territorial

Quels sont les principaux éléments qui fondent l'identité du territoire ?



## UN « VILLAGE-RUE »

La commune d'Éclose est traversée par **deux axes routiers notoires** : la RD1085 et la RD56a. Progressivement, habitations individuelles, lotissements, commerces et équipements publics se sont naturellement installés autour de ces artères. Cette expansion urbaine « au fil de l'eau » soulève des **enjeux spécifiques** de cohérence d'ensemble du développement communal afin que le village conserve son attractivité et soit bien maillé avec les autres quartiers.

Cet enjeu d'articulation urbaine avec les hameaux est d'autant plus fort que les communes d'Éclose et de Badinières ont accueilli un tout **nouveau groupe scolaire** en 2014, impliquant d'assurer des liaisons piétonnes sécurisées.

C'est pourquoi les élus ont souhaité avoir une **réflexion d'ensemble** sur le site du Chabert : il faut à la fois imaginer comment pourrait s'organiser ce quartier nouveau de façon cohérente avec le cœur de village et traiter une problématique importante de circulations piétonnes et vélos sur l'axe de la RD56a.



## L'ÉVOLUTION DES BESOINS EN TERMES D'HABITAT

La commune d'Éclose a connu un développement important depuis les années 2000. Pour cause, le desserrement de l'agglomération berjalienne et la hausse des prix de l'immobilier jusqu'en 2008. Avec cette étude, l'objectif est d'anticiper sur les besoins des futurs habitants afin de **proposer des logements adaptés à tous**. En effet, l'évolution de nos modes de vie et de notre société implique d'adapter l'offre de logements aux foyers aux revenus modérés, aux jeunes ménages, aux familles monoparentales ou aux seniors, qui ont chacun des besoins et des budgets différents.

Au-delà de ce contexte sociodémographique, le développement résidentiel de la commune doit être programmé selon un **rythme de croissance en accord avec les grandes orientations** définies par le SCoT<sup>1</sup> Nord-Isère et le PLH<sup>3</sup> de la CAPI afin de préserver une cohérence à l'échelle du bassin de vie.

## LE QUARTIER CHABERT, UNE POSITION STRATÉGIQUE

Deux éléments de contexte font du site en question un espace à repenser. D'une part, le Quartier Chabert forme géographiquement une **dent creuse** au sein du tissu bâti de la commune. Il représente donc l'opportunité d'opérer une « greffe urbaine » entre les différents quartiers. L'urbanisation de cet espace permettrait ainsi de renforcer et de densifier le cœur du village en continuité du tissu bâti et d'éviter le mitage des espaces naturels et agricoles dans des secteurs isolés et peu judicieux pour construire.

D'autre part, la **proximité du site avec les équipements et services** ainsi que la présence d'une desserte en transport en commun permettent d'imaginer le développement des modes doux au sein du quartier et vers le centre-village. L'aménagement de ce site permettrait également de résoudre les problèmes actuels de sécurité routière sur la RD56a, rue actuellement très étroite et peu adaptée aux circulations piétonnes.

# Les enjeux du projet

Quelles sont les contraintes majeures à respecter dans le projet ?



## S'ADAPTER À LA VOIRIE EXISTANTE

La RD56a présente une emprise de voirie particulièrement étroite, qui empêche d'envisager la sécurisation des piétons par la réalisation de trottoirs. Il s'agit donc à la fois de **faire cohabiter** les différents modes de déplacements le long de cette RD56a, d'y **assurer la sécurité** de tous, mais aussi de **préserver certains éléments** identitaires sur cette rue (façades anciennes et traditionnelles, murs de pierres etc.).

## PRÉSERVER L'IDENTITÉ RURALE DU SITE

Pour proposer une **insertion urbaine** réussie, des **transitions** douces et qualitatives entre les futurs espaces bâtis et leurs alentours existants doivent être créées. En effet, afin de **respecter les espaces** naturels et le paysage agricole environnant, l'étude urbaine propose de conserver les arbres et buissons existants et de **mettre en valeur** des points de vue vers les collines et les cultures.

Par ailleurs, le site d'étude présente un terrain légèrement incliné, aussi l'imperméabilisation des sols et la charge polluante des eaux pluviales doivent être limitées afin de maîtriser les impacts sur le milieu naturel.



## GARANTIR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

La commune souhaite inscrire ce projet d'aménagement dans un objectif plus vaste : celui d'une **évolution positive pour l'ensemble du village et des habitants**. C'est pourquoi cette étude sur le nouveau quartier a pour ambition de répondre à des objectifs de **développement durable** : la diversité et l'accessibilité des logements, la qualité des espaces publics et la promotion des déplacements doux, la performance environnementale et le respect des espaces naturels etc. Pour que ce projet soit réalisable en terme de coûts, des solutions d'aménagement public et de montage opérationnel sont étudiées en parallèle.

# Le programme d'aménagement

Comment répondre aux besoins des habitants actuels et futurs de la commune ?



Maquette 3D du projet

## DES LOGEMENTS ADAPTÉS

Pour répondre à la **diversité des potentiels acquéreurs**, environ 50 logements - répartis en 4 îlots - sont programmés, parmi lesquels 10 logements sociaux et les 40 autres en accession libre. Leur **typologie** est également variée, puisque 16 logements sont en petits collectifs, 25 logements sont des maisons groupées et 9 logements individuels sont prévus sur des lots à bâtir.

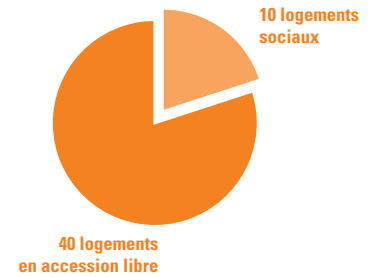
Dans le but de **respecter la morphologie urbaine** d'Éclose, la hauteur du bâti ne dépassera pas le niveau R+1. Les différents îlots bâtis du nouveau quartier sont échelonnés le long de la rue depuis une densité de centre-village jusqu'à des espaces plus lâches et résidentiels, respectant ainsi une **densité** moyenne de 20 logements par hectare.

## DES ESPACES DE CIRCULATION DÉDIÉS ET SÉCURISÉS

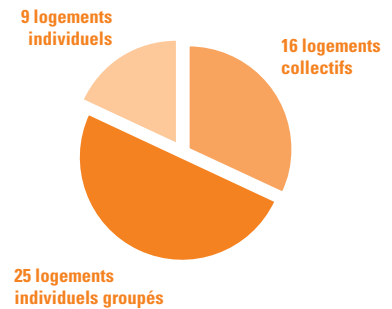
Le projet traduit une réelle volonté de faire la part belle aux **circulations piétonnes sécurisées et agrémentées**. En témoignent l'**entrée du quartier** Chabert par la RD56a (qui sera possiblement pourvue d'un plateau piétonnier), et le **bouclage viaire**<sup>4</sup> proposé au lieu d'une simple voie en impasse, trop souvent présente dans les lotissements standards. Pour finir, la vitesse pourra être modérée sur le secteur en utilisant les réglementations de type « Zone 30 ». Un large **mail piéton**<sup>5</sup> est proposé afin de desservir le quartier nouveau. Agrémenté de mobiliers urbains et d'espaces plantés, il pourra même être aménagé pour servir d'espace récréatif pour les enfants (création de jeux) ou de lieu de rencontre et de repos. Cette bande piétonne qui traversera le quartier du Nord au Sud ainsi que l'intérieur des îlots, facilitera et sécurisera les déplacements doux, notamment pour palier à l'é étroitesse de la chaussée de la RD56a.

## 50 LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS

### Une mixité respectée

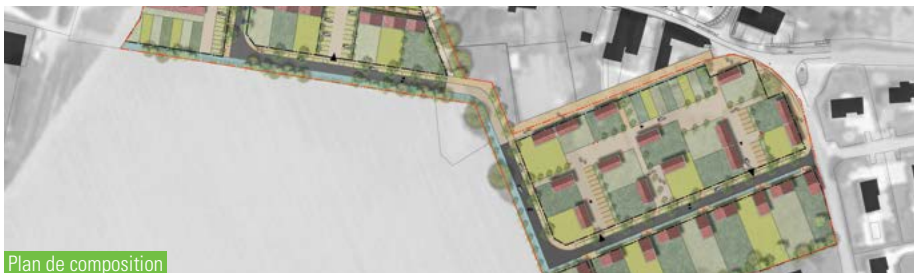


### Une typologie variée



## L'insertion urbaine

Quelles solutions pour intégrer le projet dans l'environnement rural ?



Plan de composition

Pour intégrer le projet dans le paysage existant, des haies végétales, des barrières en bois traditionnelles, des noues paysagères<sup>6</sup> et des jardins partagés créeront des transitions douces entre le nouveau quartier, l'espace agricole et le bâti existant. Dans l'idée de réinterpréter la **logique morphologique du « hameau »**, le quartier pourrait être pourvu d'une trame paysagère généreuse et offrir des percées visuelles sur les collines et l'espace agricole grâce

à une alternance entre vides (coupures vertes) et pleins (pignons bâtis).

Sur le **plan écologique**, le projet propose de récupérer les eaux de pluie des toitures pour l'arrosage des espaces verts et des jardins partagés. Des revêtements poreux et la végétalisation des espaces (parkings, cheminement piétons) seraient privilégiés afin de limiter l'imperméabilisation des sols.



Exemple de noue paysagère



# Le montage opérationnel

Quels outils pour une mise en œuvre optimale du projet ?



## LA MAÎTRISE DU FONCIER, GARANTE DE L'ACTION PUBLIQUE

La **multiplicité des terrains** inclus dans le périmètre d'étude rend le parcellaire difficilement mobilisable par l'initiative privée. Elle induit la nécessité d'une action publique pour faciliter la réalisation d'une **opération d'ensemble**. Les élus de la commune ont donc choisi d'associer très en amont ces propriétaires à la réflexion, dans l'éventualité d'une acquisition communale. Etant donné le coût important des acquisitions foncières, l'étude propose que la commune ne porte pas seule l'ensemble du projet. **Deux phases d'aménagement** peuvent alors être envisagées : une première totalement assurée par la collectivité, qui pourrait faire appel à un partenaire public pour la gestion opérationnelle (par le biais d'une concession d'aménagement<sup>7</sup> à la SARA, SPL d'aménagement de la CAPI, par exemple) ; une seconde phase entièrement confiée à un aménageur privé (lotisseur ou promoteur).

## LE PLU<sup>+</sup> POUR ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

L'intégration du projet de Quartier Chabert au sein du PLU<sup>3</sup> d'Éclose permet de garantir le respect des ambitions de **développement durable**

souhaitées par la commune pour ce site. Par ailleurs, l'évolution de ce quartier doit être inscrite dans le programme du PLU à moyen terme (horizon 10 à 15 ans) afin d'éviter des développements incohérents au sein du même territoire. De plus, le plan de zonage du PLU pourrait prévoir deux types de zones à urbaniser - fermées ou ouvertes sous conditions - en fonction des priorités données aux différents secteurs. Phasé ainsi le projet permet d'**alimenter l'offre d'habitat** de façon régulière et d'**accompagner en douceur l'évolution démographique** à Éclose.

## LES OAP<sup>+</sup> POUR ORIENTER L'AMÉNAGEMENT PRIVÉ

Une fois le PLU approuvé, les OAP permettraient d'imposer aux tiers (promoteurs ou particuliers) le **plan de développement programmé** et la typologie de logements souhaitée, tout en conservant une certaine souplesse. Ainsi, dans l'hypothèse d'une phase d'aménagement privé, la commune d'Éclose disposerait d'**arguments réglementaires** pour ouvrir la négociation avec le porteur de projet, de **données techniques** pour mesurer la viabilité des programmes proposés et éventuellement les réorienter en cas d'incompatibilité.

## + ZOOM

### LE DOCUMENT D'URBANISME RÉGLEMENTAIRE À ÉCLOSE

- Le **Plan d'Occupation des Sols (POS)**, ancêtre du PLU, fixe les règles générales d'urbanisme sur la commune. A Éclose, il a été approuvé en 1994.

- Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** est le principal document de planification urbaine au niveau d'une commune. Il organise le développement du territoire communal en fixant des règles : zones constructibles, hauteur des bâtiments, prescriptions architecturales etc. A Éclose, le conseil municipal a délibéré en 2013 pour lancer l'élaboration du PLU qui, une fois approuvé, remplacera définitivement le POS.

- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, pièces obligatoires du PLU, peuvent concerner l'aménagement de certains quartiers, l'habitat, les déplacements... Elles prennent par exemple la forme d'un plan schématique assorti de préconisations et de coupes de principes.

## Abc GLOSSAIRE

**1-SCoT** : le Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé fin 2012 et s'applique aux documents d'urbanisme des 93 communes du périmètre jusqu'en 2030. C'est un document de planification qui permet d'avoir une vision politique de l'aménagement, sur l'ensemble du territoire et sur le long terme.

**2-SARA** : la Société d'Aménagement du Rhône aux Alpes est une SPLA (Société Publique Locale d'Aménagement) créée en 2011. Elle réalise des opérations d'aménagement pour le compte de ses collectivités actionnaires (dont la CAPI).

**3-PLH** : le Programme Local de l'Habitat prévoit, entre autres, les opérations de création de logements sociaux et de rénovation de logements insalubres ou inadaptés aux personnes handicapées. Il permet de hiérarchiser, à l'échelle du bassin de vie, les investissements prévus pour l'amélioration de l'habitat. Le PLH de la CAPI a été approuvé en 2010 pour une durée de 6 ans.

**4-Bouclage viaire** : voie de desserte d'un quartier qui débouche sur les voies existantes de façon à créer une ouverture et une continuité entre les quartiers (à l'inverse d'une voie en impasse).

**5-Mail piéton** : large voie piétonne ou cycliste plantée d'arbres, proposant souvent des pelouses, des espaces paysagés et ponctuellement des bancs propices à la promenade.

**6-Noue paysagère** : fossé peu profond, végétalisé et laissé à l'air libre permettant de recueillir l'eau de ruissellement des voiries et les eaux de pluie. La création de noues offre une solution économique et écologique, apporte un caractère paysagé aux voiries et évite les canalisations enterrées.

**7-Concession d'aménagement** : contrat passé entre la collectivité et un aménageur (public ou privé). La collectivité reste responsable de l'équilibre financier de l'opération, endosse les risques, définit le programme d'aménagement en amont et délègue la réalisation de l'opération à l'aménageur.