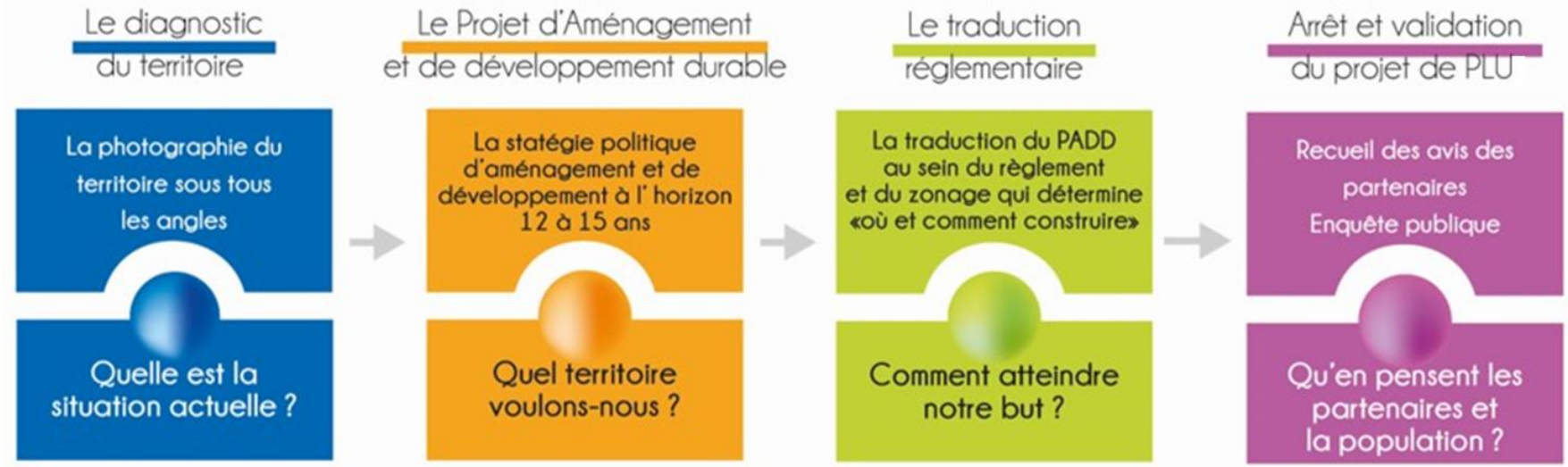
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME VILLEFONTAINE

RÉUNION PUBLIQUE

10 MAI 2022

RAPPEL DU PROCESSUS

LES ÉTAPES



Réunion publique
12 octobre 2017 :
Lancement

Réunion publique
7 juin 2018 :
Les enjeux du diagnostic

Réunions publiques
23 mai 2019 et 26 novembre 2019 :
Les orientations du PADD

Réunion publique:
10 mai 2022 :
Le projet réglementaire

LES OBJECTIFS DE CALENDRIER

Une finalisation avant l'été

- **Finalisation du dossier en mai/juin**
- **Arrêt avant l'été**
- **Consultation des PPA juillet août septembre**
- **Enquête publique automne**
- **Approbation fin d'année 2022**

RAPPEL DU CONTENU DU PLU

- Un rapport de présentation : diagnostic et explication des choix
- Une évaluation environnementale
- Un PADD (projet d'aménagement et de développement Durable)
- Un règlement graphique (zonage)
- Un règlement écrit
- Des orientations d'aménagement et de programmation (sur les sites à enjeux de développement)
- Des annexes (sanitaires, servitudes d'utilité publique etc.)

LES OAP

QUE SONT LES OAP ?

Orientations d'aménagement et de programmation

- **Un outil d'encadrement des secteurs de développement : obligatoire pour toutes les zones à urbaniser**
- **Un rôle qualitatif : définir un programme de construction et d'aménagement, orienter la qualité des espaces (espaces verts, traitement paysager…), organiser les maillages viaires et les modes actifs…**

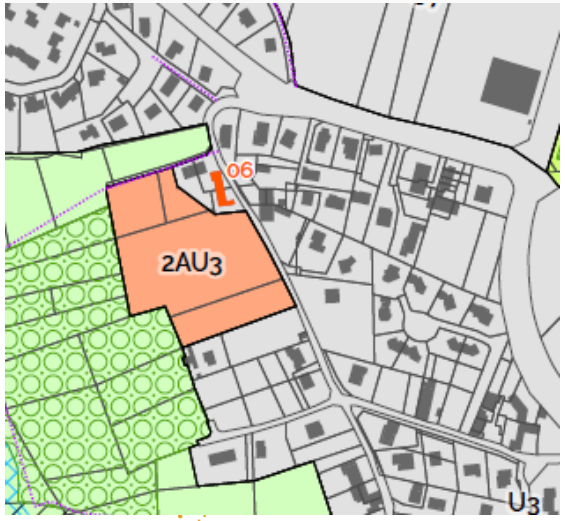
Elles s'imposent aux aménageurs et constructeurs dans un rapport de compatibilité

L ES SITES D'OAP

3 zones AU dans le PLU toutes à vocation d'habitat

La zone du Layet

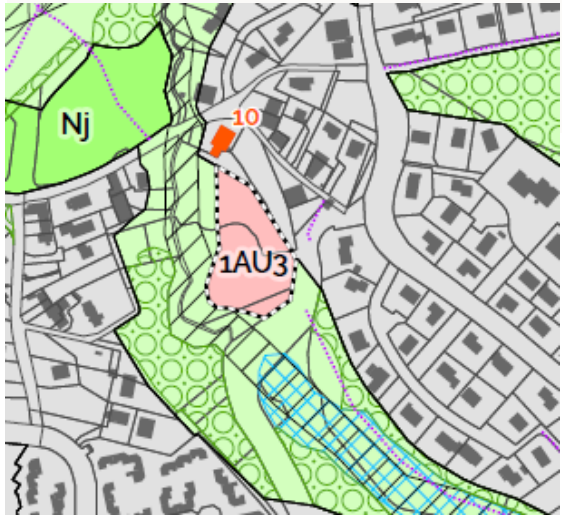
- **Une zone 2AU3 fermée à l'urbanisation par défaut de réseaux en capacités suffisantes : pas d'OAP**
- **L'OAP devra être réalisée au moment de l'ouverture de la zone 2AU3 (par modification ou par révision du PLU selon la date)**



Le secteur du Pont

- **Une zone 1AU3 à vocation résidentielle ouverte à l'urbanisation,**
- **Situation à proximité du Turitin**

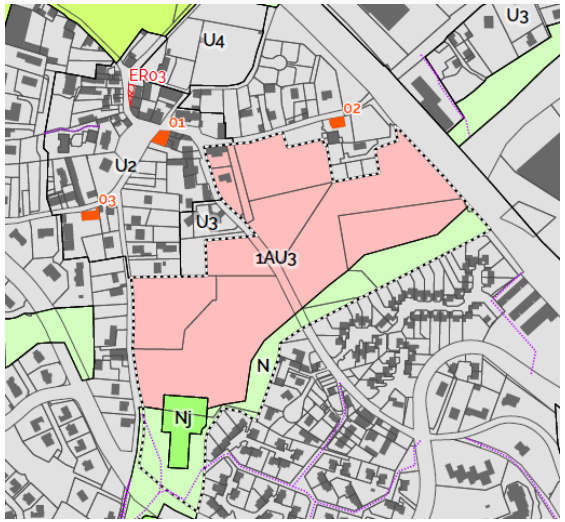
Une OAP définie



Le secteur de Gremda

- **Une zone 1AU3 à vocation résidentielle et d'équipements ouverte à l'urbanisation,**
- **Situation stratégique en articulation urbaine et paysagère entre le centre historique et le centre en rénovation,**

Une OAP définie



L ES SITES D'OAP : LE SECTEUR DU PONT

Un secteur où l'environnement naturel doit être intégré à l'aménagement

- **Une voie unique depuis la rue du pont pour limiter l'imperméabilisation,**
- **Une forme urbaine mixte : habitat individuel groupé, et habitat intermédiaire**
- **Une coulée verte d'épaisseur minimale de 8m au contact du corridor (maintien des arbres existants ou replantation dense d'arbres endogènes)**
- **Programme 15 à 18 logements**

L ES SITES D'OAP : LE SECTEUR DU PONT

Un secteur où l'environnement naturel doit être intégré à l'aménagement

Orientations qualitatives pour l'aménagement :

- **Les ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux devront être végétalisés.**
- **Les constructions devront intégrer une bande végétalisée de pleine terre en pied de construction (à localiser selon l'orientation du bâti) de façon à limiter les impacts de la réverbération sur les façades et contribuer au rafraichissement des espaces résidentiels.**
- **Les espaces communs comme les accès des constructions, les aires collectives d'agrément, devront être accompagnés de plantations : espaces végétalisés de pleine terre de type paysagé.**
- **Les espaces de stationnement en extérieur seront végétalisés : plantations au sol, espaces inter-stationnements plantés d'arbres et d'arbustes, pergolas végétalisées. En particulier les densités végétales minimales suivantes sont requises :**
  - **Les espaces de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 à 5 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet.**
  - **Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.**

L ES SITES D'OAP : LE SECTEUR DU PONT

Un secteur où l'environnement naturel doit être intégré à l'aménagement

Les dispositions complémentaires du règlement

- **À partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales**
- **Il est exigé un coefficient de biotope dans la proportion d'au moins 30% de la surface de la parcelle**
- **Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.**
- **Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.**
- **Les canaux qui seraient aménagés seront enherbés sur 2 m de largeur de part et d'autre à compter du bord de l'ouvrage**

L ES SITES D'OAP : LE SECTEUR DE GREMDA

Un secteur de densification et de transition urbaine

- **Un réseau viaire hiérarchisé avec une voie de desserte principale se piquant sur le giratoire du Gremda, à l'Est, dans le prolongement de l'Avenue Steve Biko, et reliant la rue du Berthet et des voies secondaires et tertiaires**
- **La voie de desserte principale, à double sens, sera calibrée pour accueillir une bande de stationnement latéral paysagée, ainsi qu'une double liaison cyclable et un double cheminement piéton en site propre.**
- **Les voies de desserte secondaires, également à double sens, intégreront deux cheminements piétons en site propre, mais partageront l'emprise de la chaussée avec un itinéraire cyclable à double sens ;**
- **Les venelles de desserte seront aménagées sur le modèle d'un espace partagé entre tous les modes de déplacement (voitures, vélos, piétons), favorisant des circulations apaisées de tous les modes, et où les circulations automobiles ne pourront s'effectuer qu'en sens unique ;**

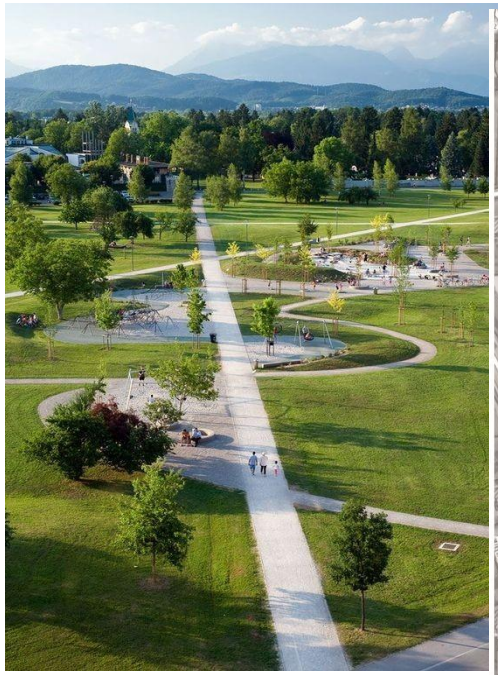
Périmètre de l'OAP envisagé

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Coulée verte au coeur de l'aménagement
- Principes de desserte
- Principes de cheminements piétons
- Emprise du réseau d'assainissement, à conserver
- Place/parvis paysager pouvant intégrer du stationnement public
- Zone d'habitat collectif de R+1+attique à R+2+attique
- Zone d'habitat intermédiaire de R+1 à R+2
- Zone d'habitat individuel
- Pôle d'équipements/activités en accroche
- Principe de front bâti discontinu le long des voies

L ES SITES D'OAP : LE SECTEUR DE GREMDA

Un secteur de densification et de transition urbaine



Quelques illustrations d'aménagement de la « coulée verte », espace public à l'échelle du quartier et liaison à travers la ville (source d'inspiration potentielle)

- **Un réseau de maillages modes actifs notamment à travers la coulée verte qui devient un espace collectif structurant**
- **La majeure partie de la coulée verte classée en zone N pour la préserver réglementairement vis-à-vis d'évolutions futures**

L ES SITES D'OAP : LE SECTEUR DE GREMDA

Un secteur de densification et de transition urbaine

- **Un programme de 330 logts sur les 4,5 ha de la zone AU soit une densité de 73 logts/ha**
- **Une mixité de l'offre : environ une vingtaine de logements individuels ou jumelés (6% de l'offre) et environ 210 logements intermédiaires (±120) ou collectifs (±190) de R+1 à R+2+attique (ponctuellement), soit l'équivalent de 94 % de l'offre**
- **un équipement recevant du public en entrée Est, à vocation préférentiellement culturelle ou de loisirs,**

L ES SITES D'OAP : LE SECTEUR DE GREMDA

Un secteur de densification et de transition urbaine

Orientations qualitatives pour l'aménagement :

Les revêtements de sols privilégieront les matériaux :

- **perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;**
- **aux teintes claires, pour limiter l'effet « ilot de chaleur » ;**
- **d'origine locale (granulats) ;**
- **au coût d'investissement et d'entretien maitrisé, répondant à l'objectif d'aménagements simples, dans un esprit de ville « nature » ou de quartier « champêtre »**

L ES SITES D'OAP : LE SECTEUR DE GREMDA

Un secteur de densification et de transition urbaine

Orientations qualitatives pour les stationnements :

les revêtements de sols perméables et/ou présentant certaines qualités paysagères, renvoyant notamment l'image d'aménagements « champêtres » : sablés, gazons et dalles enherbées, platelages bois, dalles bétons ou pierres ponctuelles… Comme pour les voiries, l'usage de l'enrobé sera réduit au strict minimum

Quelques réalisations intéressantes en matière de parkings paysagers (source d'inspiration potentielle)

L ES SITES D'OAP : LE SECTEUR DE GREMDA

Un secteur de densification et de transition urbaine

Orientations qualitatives pour les constructions :

Pour l'équipement : matériaux biosourcés

L'ensemble des logements proposés sur le quartier devra intégrer au moins un espace extérieur privatif attenant conçu pour un usage convivial ou récréatif (repas en famille ou entre amis, moment de détente…), en privilégiant autant que possible les jardins et terrasses par rapport aux balcons et loggias.

La superficie de chaque espace extérieur privatif devra dans la mesure du possible atteindre au moins 15 % de la surface totale du logement attenant.

La double exposition des logements sera également dans la mesure du possible recherchée.

Les logements disposeront en outre chacun :

- **de 2 places de stationnement automobile affectées en sous-sol, de préférence non boxées ;**
- **d'une surface équivalente à 2,25 m²/logement dédiée au stationnement sécurisé des poussettes, vélos et autres engins de déplacement unipersonnel**

L ES SITES D'OAP : LE SECTEUR DE GREMDA

Un secteur de densification et de transition urbaine

Les dispositions complémentaires du règlement

- **À partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales**
- **Il est exigé un coefficient de biotope (Rappel de la définition ci-après) dans la proportion d'au moins 30% de la surface de la parcelle**
- **Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.**
- **Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.**
- **Les canaux qui seraient aménagés seront enherbés sur 2 m de largeur de part et d'autre à compter du bord de l'ouvrage**

POUR TOUTES LES OAP

Une qualité environnementale à mettre en œuvre

Des dispositions sur les palettes végétales (valeur de recommandations car sortant du champ juridique du PLU)

- **Une palette d'essences résistantes aux sécheresses**
- **Une palette de végétaux favorables à la biodiversité en alternative aux gazons et aux haies monospécifiques de thuyas ou lauriers palmes notamment.**

Achillée millefeuilles (*Achillea millefolium*)

Knautie des prés (*Knautia arvensis*)

Vesce de Cracovie (*Vicia cracca*)

Bleuet (*Centaurea jacea*)

Renoncule acre (Ranunculus acris)

L ES SITES D'OAP : LE CENTRE VILLE EN RÉNOVATION URBAINE

Une OAP reprise du PLU en vigueur, l'opération n'étant pas terminée

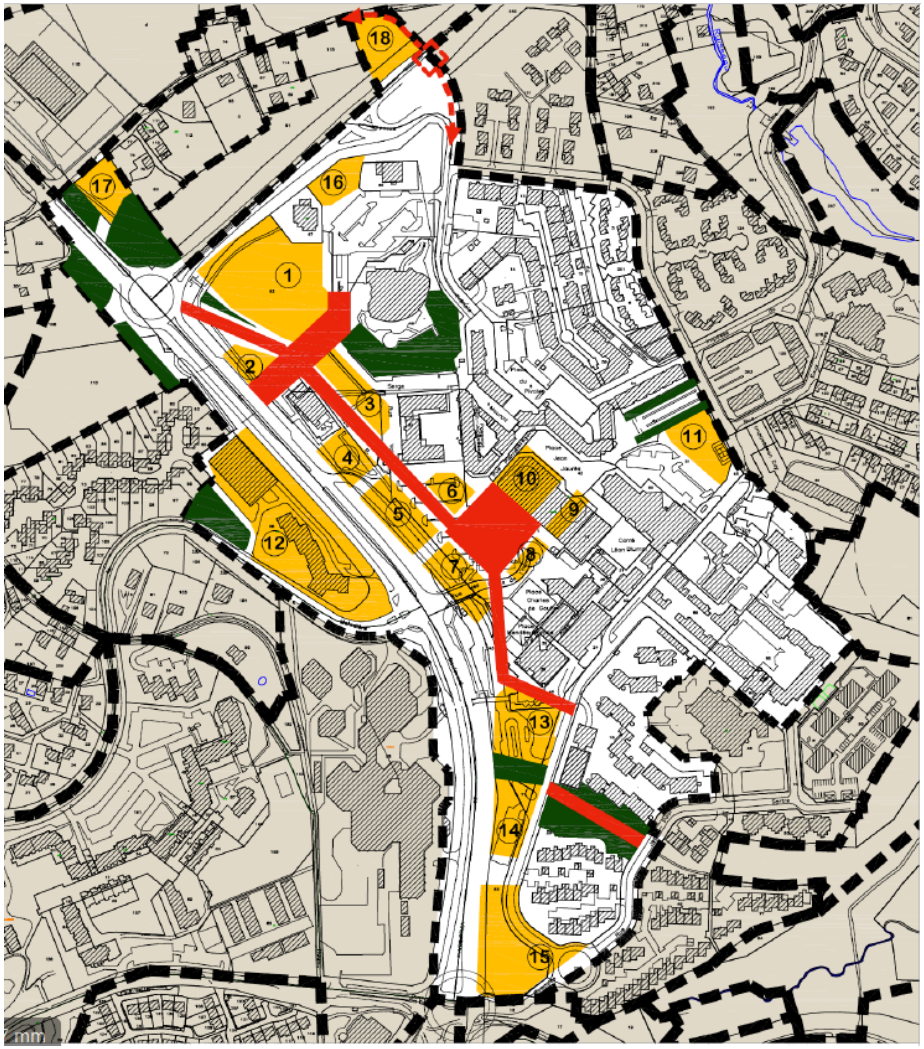
Légende

Secteur dense de rénovation urbaine du centre-ville

1 Secteur d'Orientations d'Aménagement spécifiques

Principe de voirie et d'espace publics

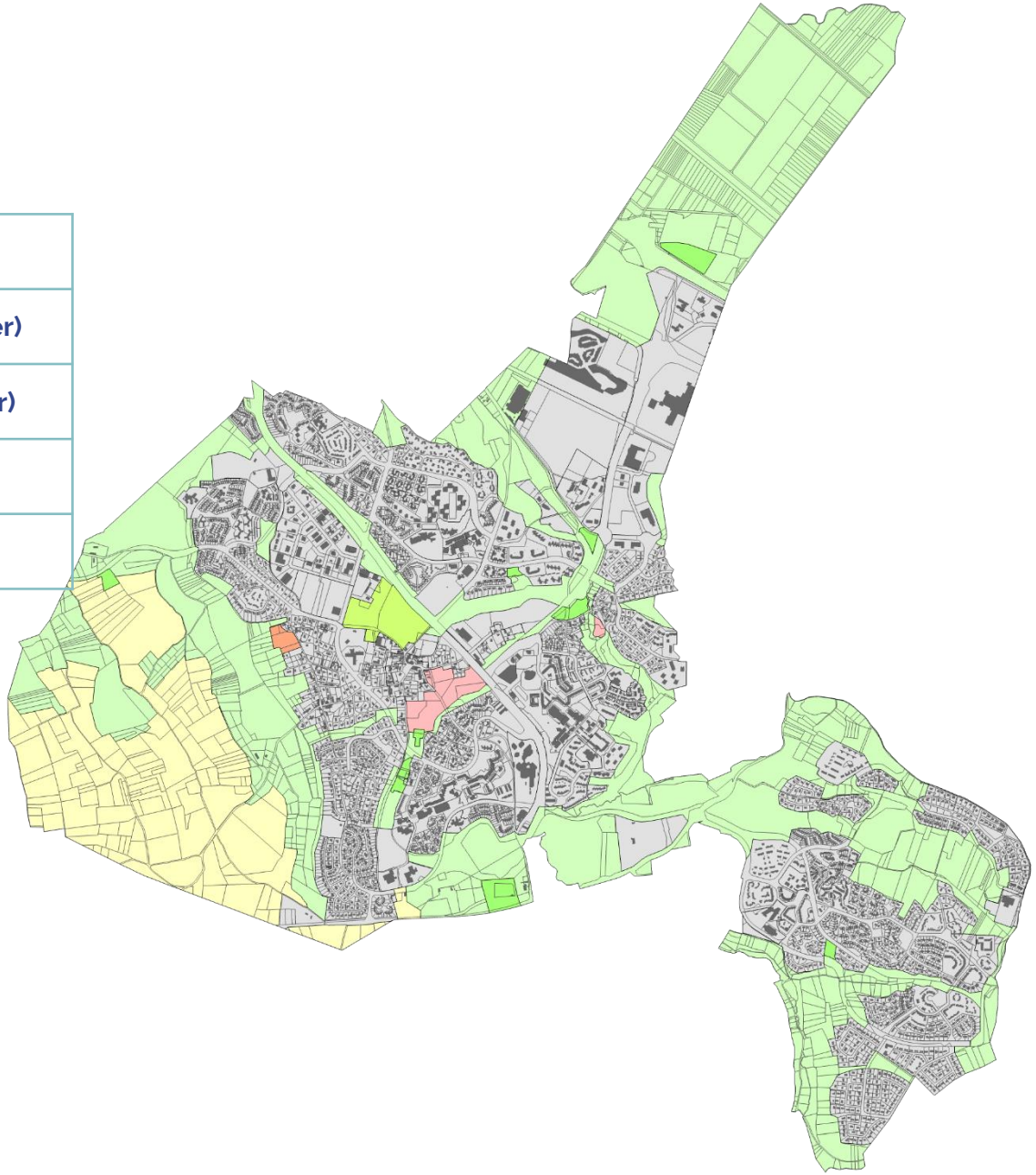
Elément remarquable du paysage



LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

LE ZONAGE

	Zones U (urbaines)
	Zones AU ouvertes (à urbaniser)
	Zones AU fermées (à urbaniser)
	Zones A (agricoles)
	Zones N (naturelles)



LES PRINCIPALES ZONES DU PLU

Les principales règles

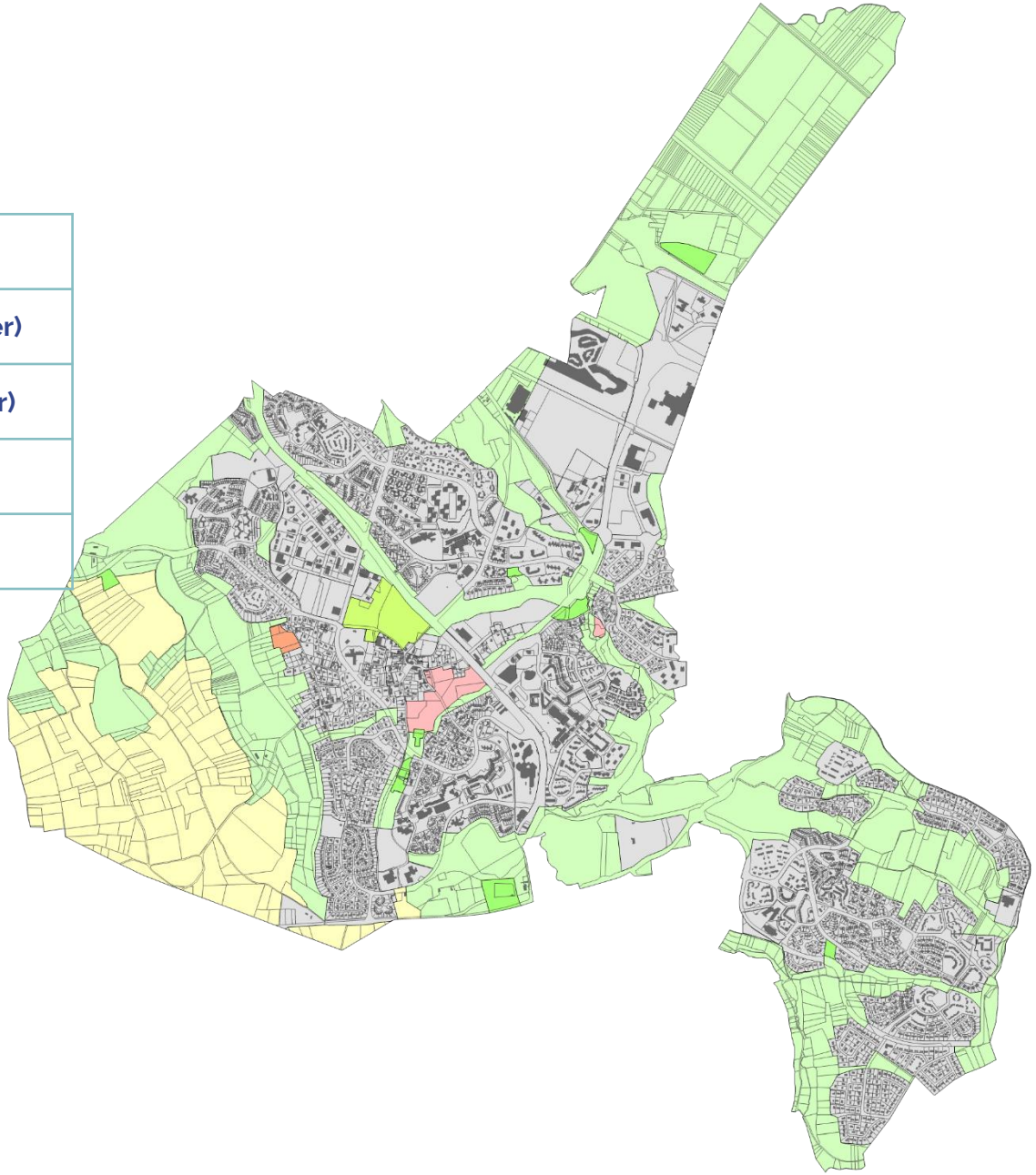
Les différentes zones

Des zones U1, U2 …U9 selon les destinations :

- **U1 : centralité**
- **U2 : centralité secondaire**
- **U3 : quartier à dominante résidentielle**
- **U4 : Secteur à dominante d'équipements**
- **U5 : secteur à dominante d'activités de production (dont artisanat)**
- **U6 : secteur correspondant au « campus de la construction durable »**
- **U7 : secteur d'accueil économique à dominante d'activités commerciales**
- **U8 : secteur spécifique du « village de marques »**
- **U9 secteur à dominante d'activités touristiques et de loisirs.**

LE ZONAGE

	Zones U (urbaines)
	Zones AU ouvertes (à urbaniser)
	Zones AU fermées (à urbaniser)
	Zones A (agricoles)
	Zones N (naturelles)



LES PRINCIPALES ZONES DU PLU

Les principales règles

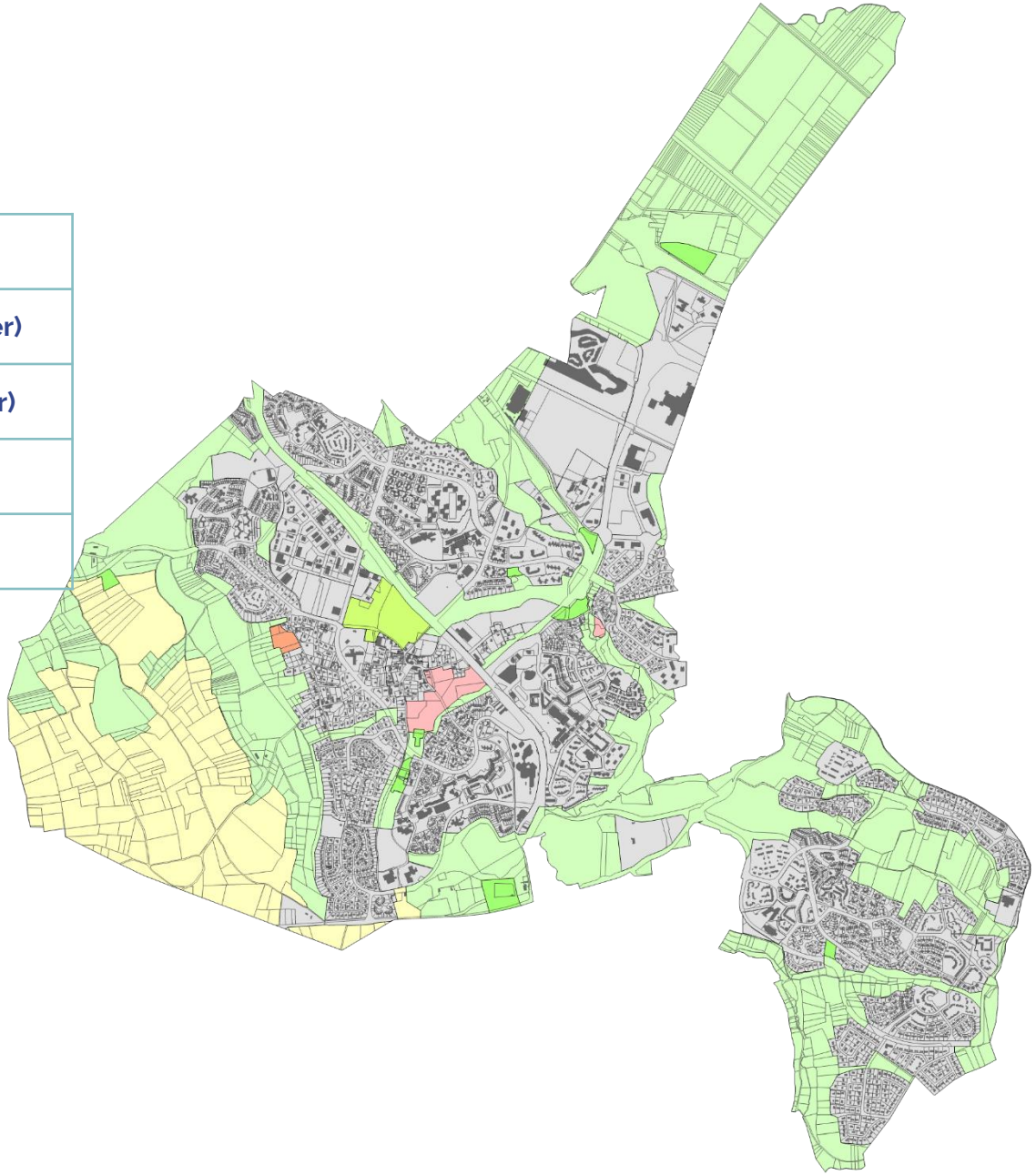
Les différentes zones

Des zones AU:

- **2AU3 : fermée à l'urbanisation (Le Layet) à vocation majoritaire résidentielle : il faudra une modification du PLU pour l'ouvrir à l'urbanisation,**
- **1AU3: ouverte à l'urbanisation (Gremda et le Pont) à vocation majoritaire résidentielle, ces zones peuvent s'urbaniser dès l'approbation du PLU,**

LE ZONAGE

	Zones U (urbaines)
	Zones AU ouvertes (à urbaniser)
	Zones AU fermées (à urbaniser)
	Zones A (agricoles)
	Zones N (naturelles)



LES PRINCIPALES ZONES DU PLU

Les principales règles

Les différentes zones

Les zones A strictement dédiées à l'économie agricole :

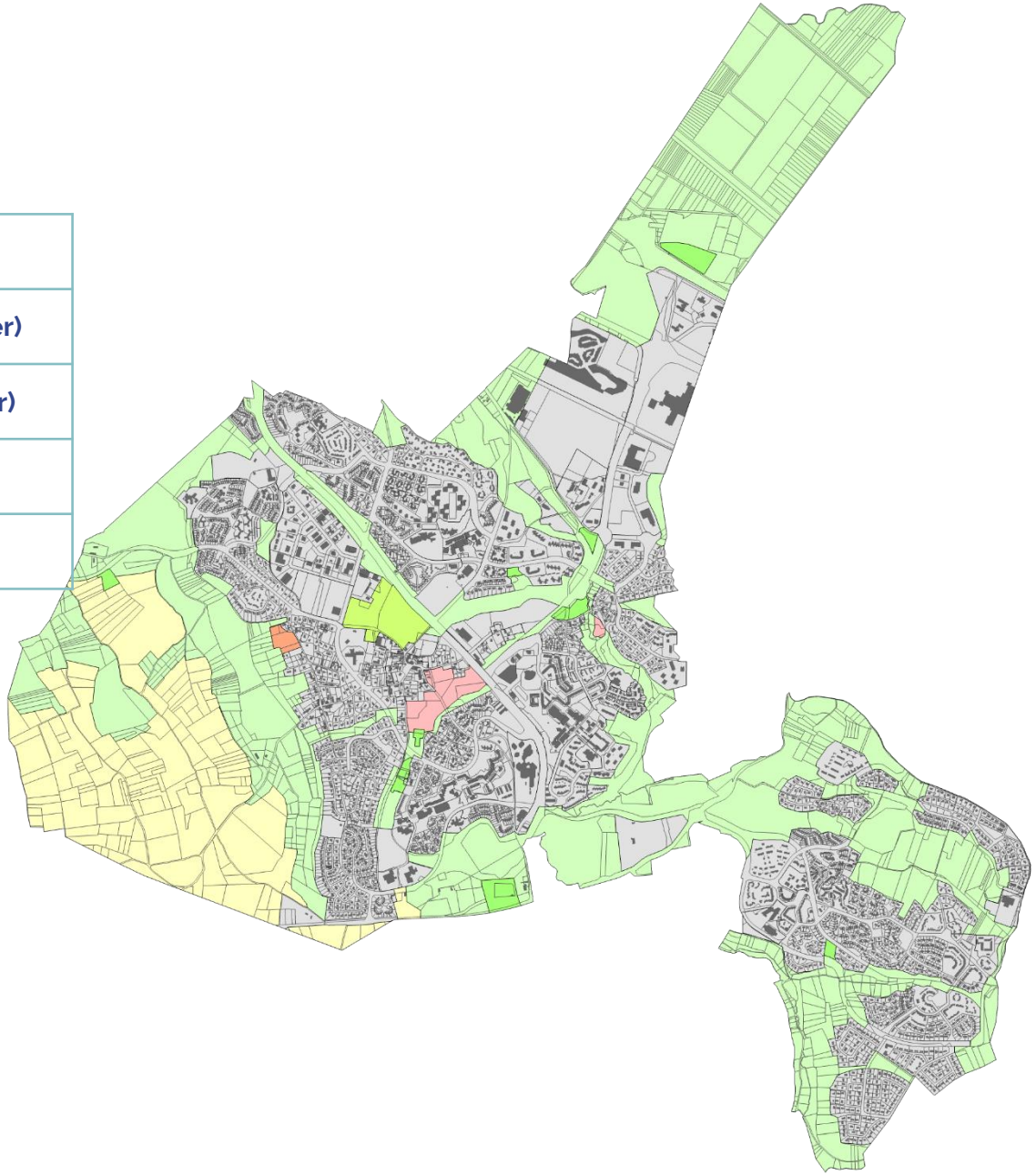
Les exploitations agricoles et forestières

Les logements et les annexes sont admis dans les conditions suivantes :

- **Les annexes (hors piscines) sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe)**
- **Les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale (mesurés au point le plus proche du bord du bassin)**
- **Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations dans le volume existant.**
- **Pour les logements existants présentant avant travaux au moins 45 m² d'emprise au sol, sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de surface de plancher existante avant travaux et de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).**
- **Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole.**

LE ZONAGE

	Zones U (urbaines)
	Zones AU ouvertes (à urbaniser)
	Zones AU fermées (à urbaniser)
	Zones A (agricoles)
	Zones N (naturelles)



LES PRINCIPALES ZONES DU PLU

Les principales règles

Les différentes zones

Les zones N :

La zone N sur les espaces à enjeux paysagers et environnementaux : gestion des habitations dans les mêmes conditions que la zone A

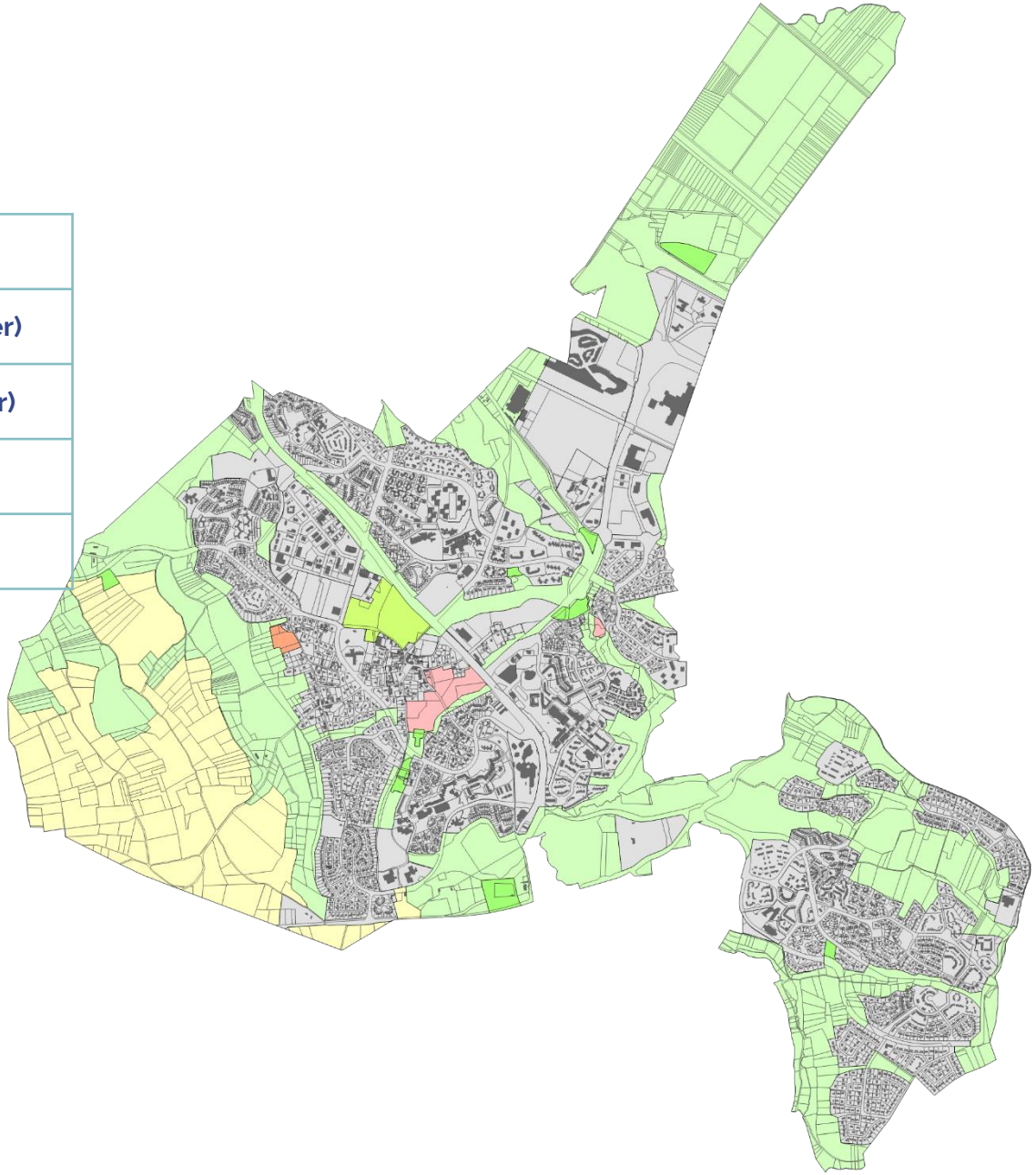
Zone Ne : zone de gestion des aires d'accueil des gens du voyage : autorisation de la sous-destination « Autres équipements recevant du public »

Zone Nj : secteur dédié aux jardins de type jardins partagés autorisation des abris de jardins et des constructions nécessaires aux usages de loisirs dans la limite d'une emprise au sol maximale de 10m² et de 2.50m de hauteur mesurée au point le plus haut de la construction

Zone NL : secteur dédié aux activités de loisirs : autorisation des abris de jardins et des constructions nécessaires aux usages de loisirs dans la limite d'une emprise au sol maximale de 10m² et de 2.50m de hauteur mesurée au point le plus haut de la construction,

LE ZONAGE

	Zones U (urbaines)
	Zones AU ouvertes (à urbaniser)
	Zones AU fermées (à urbaniser)
	Zones A (agricoles)
	Zones N (naturelles)



FORMES URBAINES

Les principales règles

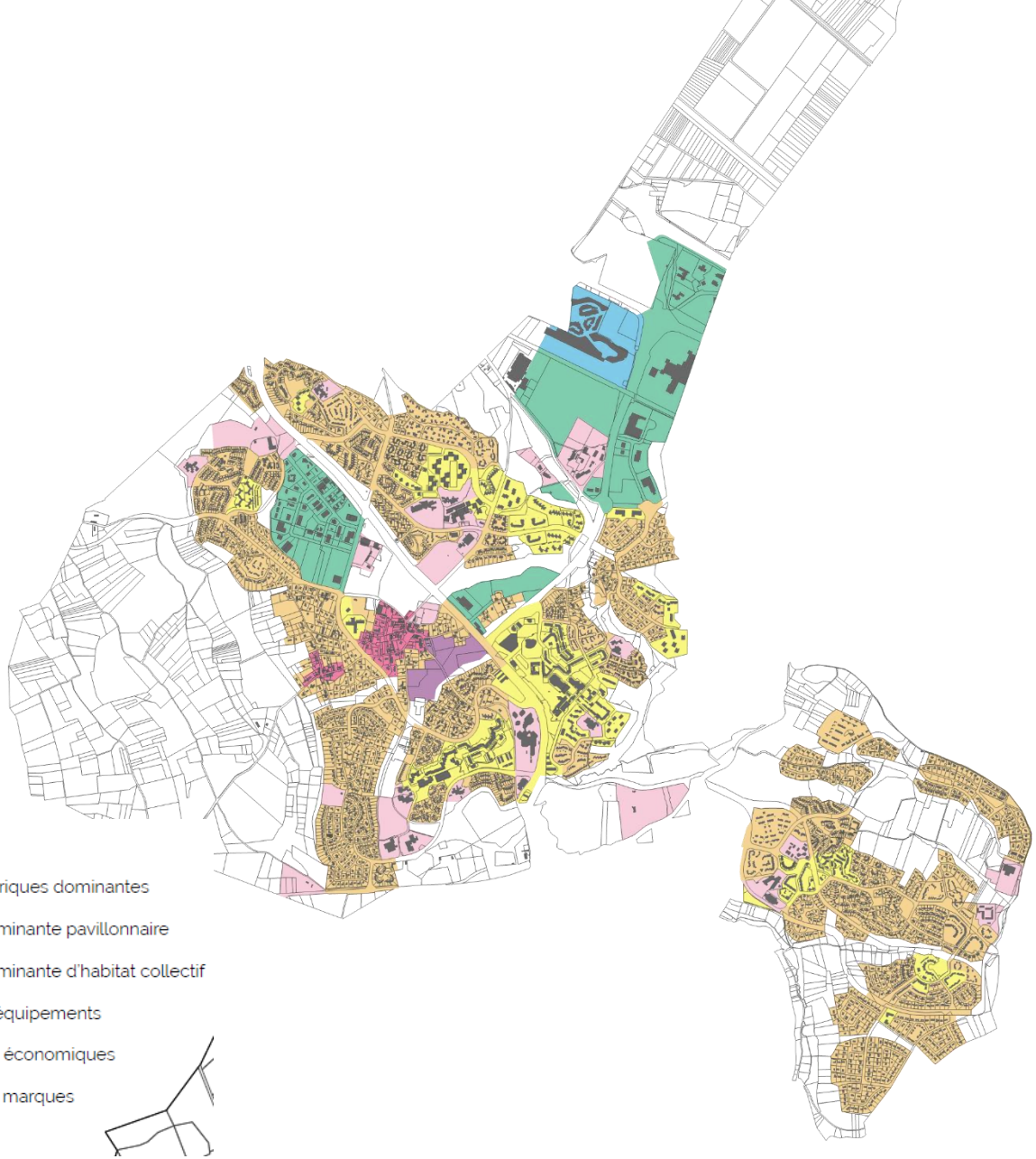
La règle graphique est utilisée sur les zones U et AU

Des secteurs A, B ….G : selon les typomorphologies urbaines

- **A : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines historiques dominantes**
- **B : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines à dominante pavillonnaire**
- **C : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines à dominante d'habitat collectif**
- **D : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux grands ensembles d'équipements**
- **E : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux ensembles d'activités économiques.**
- **F : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux activités économiques au village de marques**
- **G : les secteurs de prescriptions spécifiques liées au secteur de Gremda**

FORMES URBAINES

Les principales règles



Volumétries, implantations, et traitement paysager et environnemental

- A — Secteur de prescriptions spécifiques aux formes urbaines historiques dominantes
- B — Secteur de prescriptions spécifiques aux formes urbaines à dominante pavillonnaire
- C — Secteur de prescriptions spécifiques aux formes urbaines à dominante d'habitat collectif
- D — Secteur de prescriptions spécifiques aux grands ensembles d'équipements
- E — Secteur de prescriptions spécifiques aux ensembles d'activités économiques
- F — Secteur de prescriptions spécifiques aux activités au village de marques
- G — Secteur de prescriptions spécifiques au secteur GREMDA

LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les principales règles

Zone naturelle sur tous les secteurs à enjeux naturels ou paysagers

- **Usage du L151-19 pour les continuums boisés :**

Ces éléments végétaux doivent être maintenus ou reconstitués avec des essences équivalentes en cas de travaux. En cas de reconstitution, les végétaux plantés devront être de gros calibre à la plantation au moins équivalent la taille existante avant destruction et d'essences locales

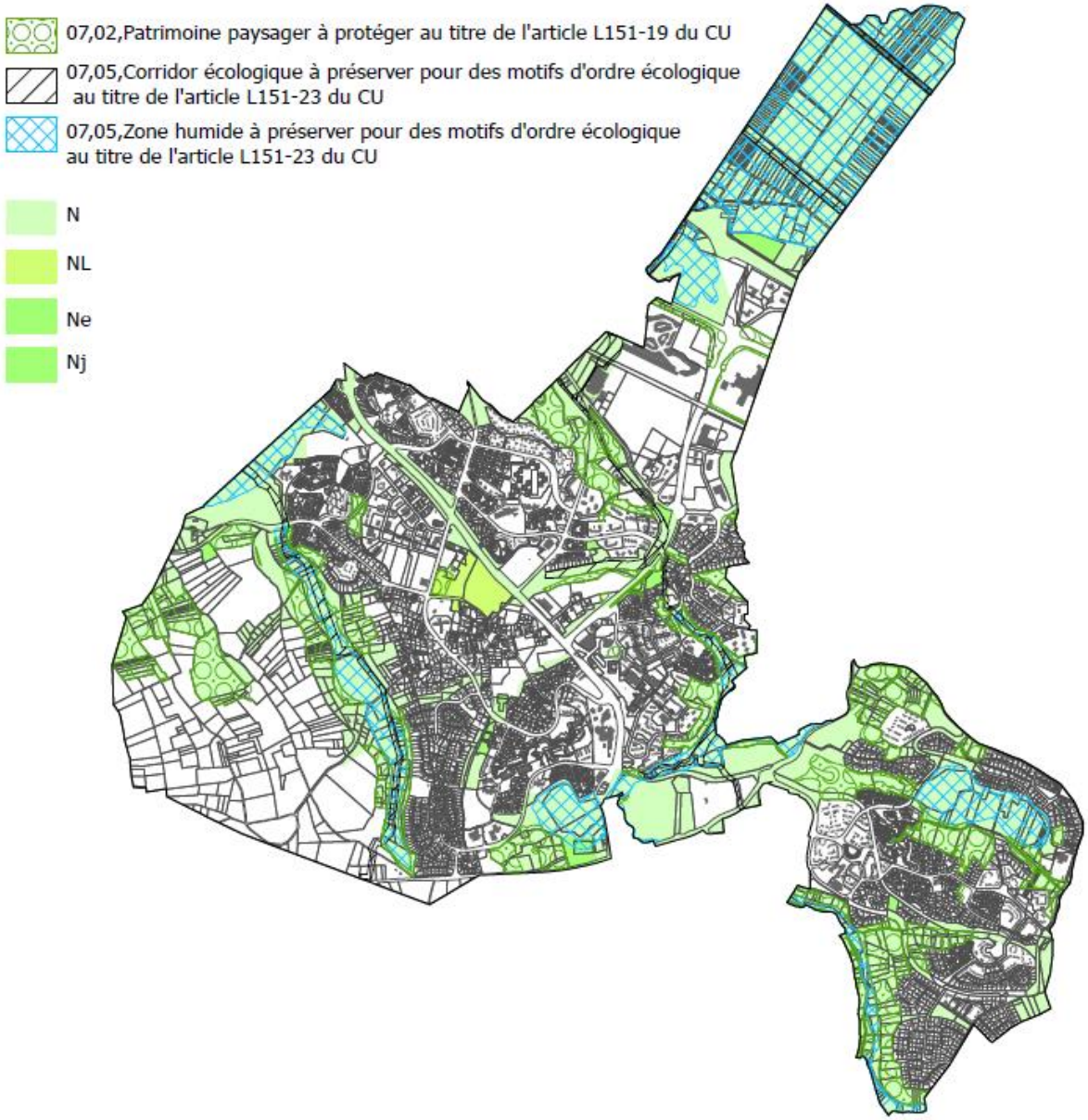
- **Usage du L151-23 sur les zones humides et les corridors :**

Zones humides : Toute zone humide identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation (sentiers parcours de découverte…) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Corridors :

- **Sont interdites toutes constructions nouvelles.**
- **Les espaces de pleine terre végétalisée existant devront être maintenus. Les haies et alignement d'arbre existants seront conservés sauf en cas de problèmes phytosanitaires avérés. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes. Des hauteurs variées de plantation devront être recherchées par l'utilisation d'une strate arborée et d'une strate arborescente. En cas de travaux la restauration des fonctionnalités du corridor doit être recherchée, par l'augmentation de la surface végétalisée en pleine terre. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé associant notamment deux strates de plantations (arbres et arbustes) voire un milieu aquatique (mare, noue …) afin de favoriser la biodiversité**

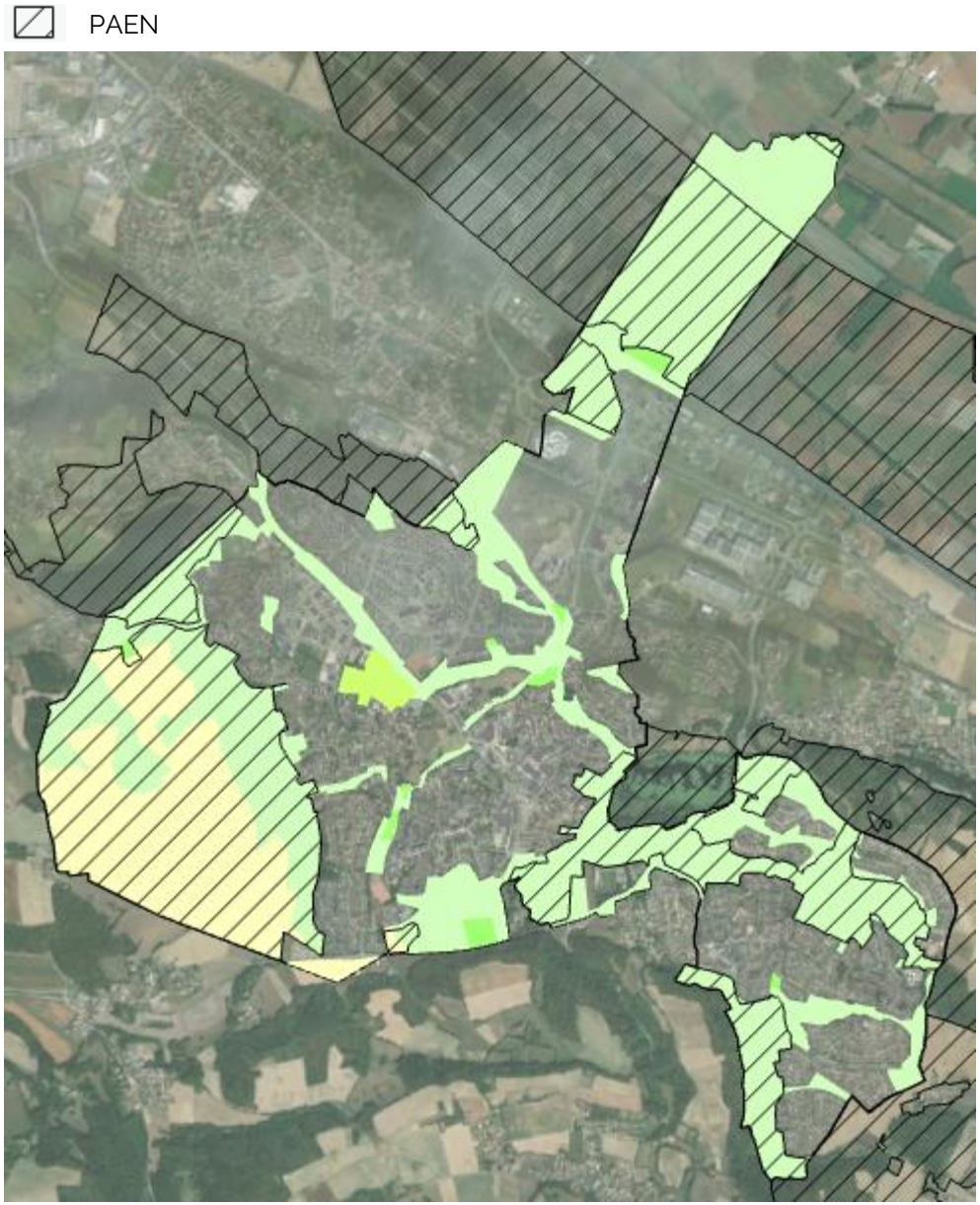
LA TRAME VERTE ET BLEUE



L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Compatibilité avec le PAEN

Le périmètre PAEN entièrement couvert par de la zone « naturelle » ou « agricole »



LE PATRIMOINE BÂTI

Le bourg historique

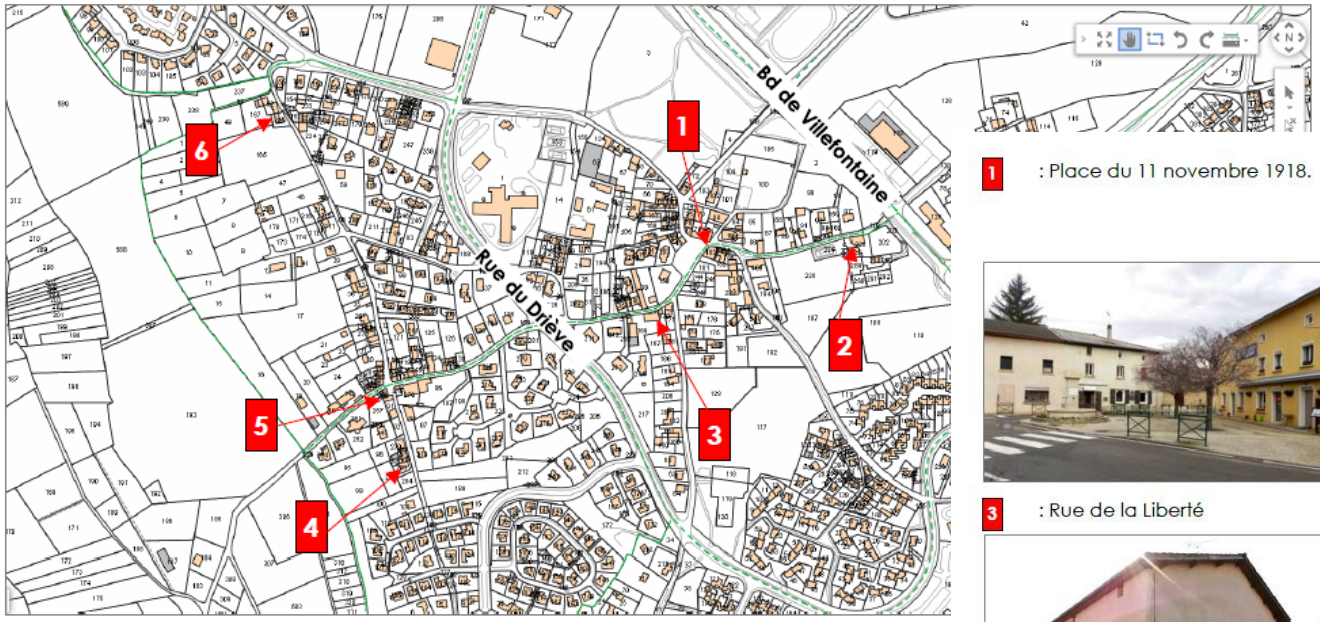
Préservation du patrimoine ancien ou plus contemporain

- **Usage du L151-19 pour le patrimoine bâti :**

Les éléments bâtis identifiés, ne doivent pas être détruits sauf en cas d'impossibilité avérée de les conserver, liée à l'état trop dégradé du bâti. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

LE PATRIMOINE BÂTI

Le bourg historique



1 : Place du 11 novembre 1918.

2 : Rue de l'Eglise

3 : Rue de la Liberté

4 : 326 Impasse du Ginet

5 : 218 Impasse du Ginet

6 : 120 rue du Layet

LE PATRIMOINE BÂTI

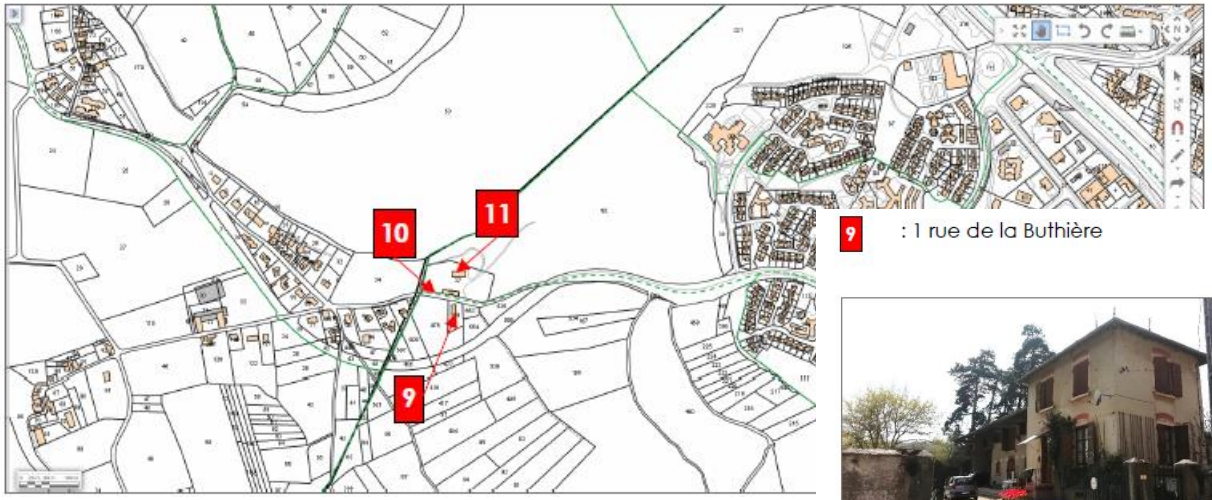
Rue du pont

7 : 144 rue du Pont

8 : 1 Allée du Pont

LE PATRIMOINE BÂTI

Parc de Saint Quentin Fallavier



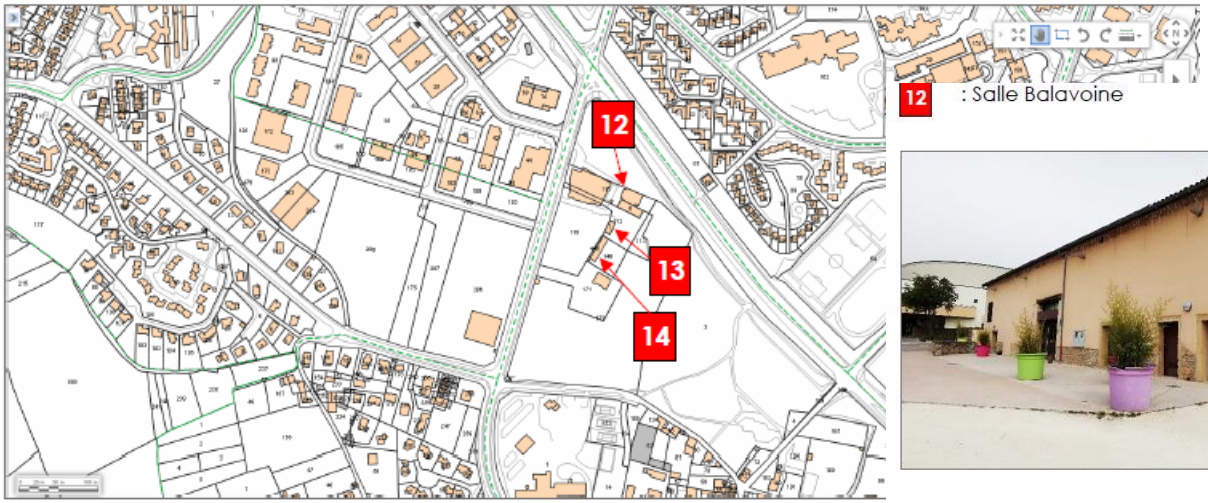
9 : 1 rue de la Buthière

10 : 2 rue de la Buthière

11

LE PATRIMOINE BÂTI

Le Vellein



12 : Salle Balavoine

13 : Maison des Syndicats

14 : Salles du Vellein

LE PATRIMOINE BÂTI

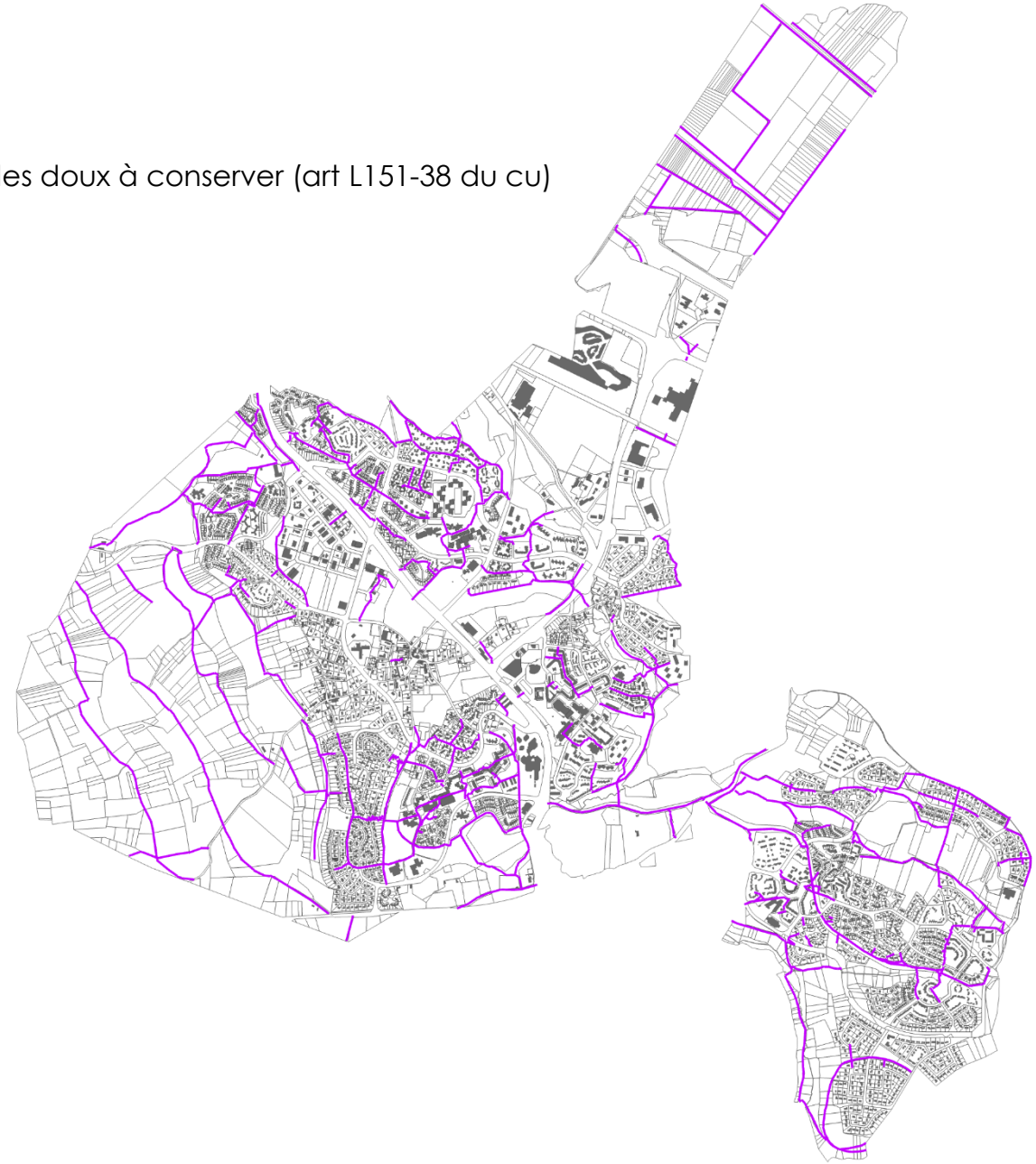
Fougères

15 : Village Dauphinois

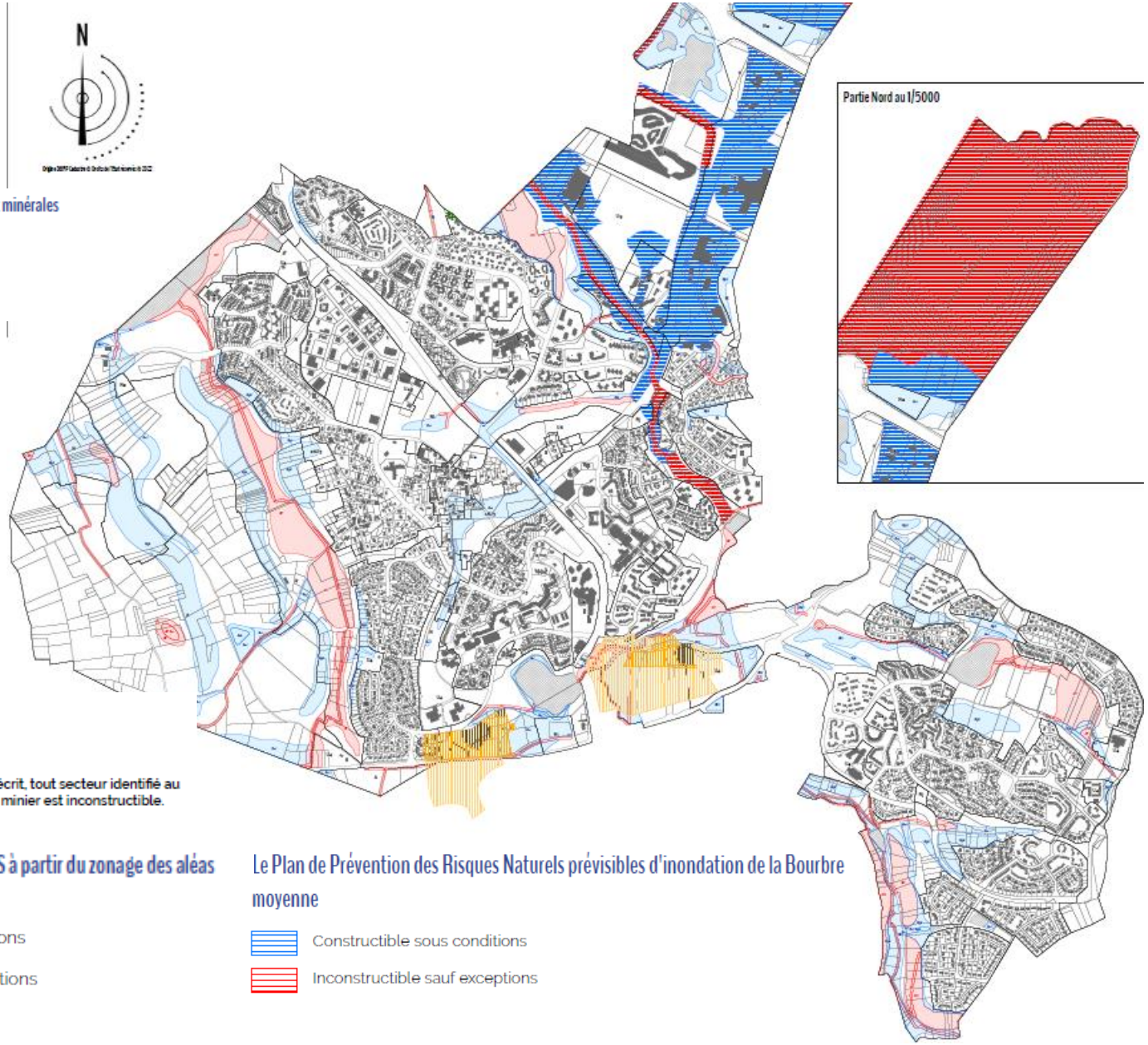
16 : Le domaine de la Terre

SUR LA MOBILITÉ

Le PLU identifie les parcours modes doux à conserver (art L151-38 du cu)



LES RISQUES



Périmètres de protection des captages des eaux potables et minérales

- Périmètre de protection immédiat
- Périmètre de protection rapproché
- Périmètre de protection éloigné

Les risques miniers (étude Géodéris, 2011)

- Risque faible d'effondrement localisé

En dehors des exceptions listées dans le règlement écrit, tout secteur identifié au document graphique comme étant soumis à un aléa minier est inconstructible.

Prise en compte des risques naturels en ADS à partir du zonage des aléas

- B — Constructible sous conditions
- R — Inconstructible sauf exceptions

Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation de la Bourbre moyenne

- Constructible sous conditions
- Inconstructible sauf exceptions

LES CAPACITÉS DU PLU

LES GISEMENTS FONCIERS

Le secteur ANRU

Ilot	Surface	Nb de logements prévus
5	2 114 m²	61
6	955 m²	21
7	1406 m²	44
7bis	906 m²	23
9	952 m²	15
Total	6333m²	164
Densité	260 logts/ha	

les ilots 5, 6, ,7, 7 bis et 9 sont prévus en réalisation d'ici 10/12 ans. Les ilots 11, 12, et 15 seront vraisemblablement réalisés ultérieurement compte tenu du rythme de commercialisation.

LES GISEMENTS FONCIERS

Au total

Type ténement	Nb tènements	Surface totale	Nb logements	Densité logts/ha
"dents creuses" dans secteurs pavillonnaires	28	5,34	220	41
Divisions parcellaires potentielles	13	1,20	18	15
Zone 2AU fermée Le Layet	1	1,25	40 à 50	32 à 40
Zone 1AUa le Pont	1	0,40	18	43
Zone 1AUa GREMDA (OAP)	1	4,5	330	77
Secteur centre de formation (RU)	1	1,19	100	84
ANRU à 12 ans		0,63	164	260
TOTAL		**14,51**	**890 à 900**	**61 à 62**

LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Une réduction de la consommation rendue obligatoire par la loi climat et résilience

	Ces 10 dernières années	Dans le futur PLU
Densité	29 logements/ha	61 logements/ha en moyenne
Consommation d'espace	18 ha de foncier nu à destination de la production de logements neufs	6 ha de zones 1AU et 2AU en extension urbaine Et 6,5 ha en foncier nu dans la partie actuellement urbanisée (Dents creuses et divisions parcellaires)

	Ancien PLU (révision simplifiée de 2012)	Nouveau PLU	Différence
A	172,3	123,1	-49 ha
N	381,4	428,3	+47 ha
U	474	476,9	+3 ha
AU	9,1	7,4	-2 ha

Par rapport à ces 10 dernières années, le nouveau PLU prévoit :

- → **Une densité moyenne x2 ,**
- → **Une consommation d'espace /3 (en extension urbaine au-delà de la PAU)**

Les surfaces du zonage du futur PLU sont globalement les mêmes que celles du PLU de juillet 2012 (date de la révision simplifiée)

MERCI !

LATITUDE

04 74 01 21 46 • contact@latitude-uep.com
86 route du Fiatet 69210 Sain Bel

www.latitude-uep.fr