

PLU VILLEFONTAINE

Note au titre des articles R. 123-5 alinéa 1 et R. 123-8 2° du Code de l'environnement
Et mention des textes qui régissent l'enquête



vi e
ontaine

SOMMAIRE

Le maître d'ouvrage	3
Objet de l'enquête	3
Textes qui régissent l'enquête publique	3
Les caractéristiques les plus importantes du plan	4
Résumé des principales raisons pour lesquelles le plan soumis à enquête a été retenu	7
Les principales caractéristiques du dossier réglementaire en traduction des orientations du PADD ..	18
L'évaluation environnementale du plan	21



LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage du Plan Local d'Urbanisme est la commune de Villefontaine
Place Pierre Mendès France
BP 88
38093 VILLEFONTAINE Cedex
Tél : 04 74 96 00 00

OBJET DE L'ENQUÊTE

Enquête publique pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique est régie par les articles L153-19 à L153-20 du code de l'urbanisme

LES CARACTÉRISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PLAN

Le contexte du PLU

La commune a lancé par délibération en date du 12 décembre 2016 la révision du PLU communal. Il s'agit principalement d'intégrer le SCOT entré en vigueur ainsi que les évolutions réglementaires. La prescription de la révision a visé les principaux objectifs suivants :

- Réaffirmer l'attractivité du territoire
- Consolider et développer dans les quartiers l'activité économique
- Valoriser et requalifier les entrées de ville
- Valoriser le cadre de vie par l'harmonie des nouvelles constructions
- Maintenir et encourager les continuités des trames vertes et la circulation douce entre les quartiers
- Adapter la ville aux changements climatique
- Mettre en cohérence des obligations de stationnement et d'équipement avec le développement futur de la ville et les circulations de mode doux, les transports en commun et les pôles d'échange multimodaux

Les principales orientations du PLU

Les axes majeurs fondant le parti d'aménagement exprimé dans le PADD du PLU sont les suivants :

- Conforter le rôle de centralité de Villefontaine au sein de la CAPI par l'accueil de nouveaux habitants. Il s'agit principalement de renouveler l'attractivité de la commune dans la suite des actions menées ces dernières années notamment avec le projet ANRU. Cette attractivité passe par une montée en gamme de la production résidentielle.
- Poursuivre la diversification résidentielle pour favoriser la diversification générationnelle et répondre à la diversité des besoins.
- Accompagner les besoins des habitants en termes de services et d'équipements, d'activités de proximité.
- Maintenir et renforcer l'attractivité économique en équilibre avec le développement



démographique tout en l'organisant dans un objectif qualitatif sur le plan de l'accueil, du fonctionnement et des équipements d'accompagnement. Il s'agit en cela d'appuyer les actions de la CAPI en matière de développement économique en poursuivant la recherche d'activités qualitatives.

- Maîtriser les coûts induits par le développement dans le contexte financier resserré actuel des communes. Et notamment, la commune est déjà fortement engagée dans le cadre de l'ANRU pour le réaménagement des espaces publics, et des équipements. Le centre reste une priorité des prochaines années, il s'agit de ne pas obérer la réussite du projet en développant trop largement ailleurs.

En effet un trop fort développement nécessiterait des investissements en équipements et infrastructures que la collectivité ne sera pas à même de réaliser, sans nuire aux investissements dans la requalification du centre.

Villefontaine dispose d'un tissu d'équipements à la fois de proximité pour les habitants et structurants au-delà de la seule échelle communale.

La commune dispose d'un tissu économique diversifié comportant à la fois une offre traditionnelle d'artisans et services de proximité, mais aussi d'entreprises de production industrielle et de service plus importantes, pourvoyeuses d'emplois et en développement. Les disponibilités des ZAE de la commune ou proche se sont fortement réduites, il apparaît nécessaire de faciliter l'aménagement de secteurs complémentaires.

L'économie agricole reste une activité très résiduelle. Mais elle connaît une mutation avec le développement de nouveaux projets de production de proximité, trouvant un débouché direct auprès des habitants. Cette évolution structurelle constitue donc un enjeu pour l'agriculture que la commune souhaite prendre en compte et faciliter, à la fois pour son rôle économique, mais aussi pour son rôle alimentaire de proximité.

Les terres agricoles sont de bonne valeur économique (grandes parcelles...). L'économie forestière est inexistante sur la commune, où les boisements en plus de leur enjeu écologique et paysager, constituent un point d'appui au développement des loisirs.

La commune bénéficie d'un patrimoine paysager et naturel remarquable déjà identifié via différentes études et inventaires ou actions de valorisation ou de restauration.



Les orientations du PADD

Le PADD s'articule à partir des grandes orientations suivantes :

- L'ambition générale : Conforter Villefontaine en tant que polarité majeure à l'échelle du bassin de vie
- Un accueil démographique renforcé : vers une offre en logements qui favorise les parcours résidentiels et la mixité sociale et générationnelle
- Favoriser l'émergence de logements économiques en foncier et s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites
- La structure urbaine : Faciliter les déplacements en modes actifs et notamment les connexions entre les pôles fonctionnels de la commune
- Conforter les emplois locaux en équilibre avec les fonctions de centralité
- Un développement accompagné par l'évolution des équipements, des services et de l'offre de loisirs
- Renforcer la présence de la nature en ville pour améliorer le fonctionnement écologique et la qualité de vie
- Gérer les impacts des risques et des nuisances sur la population
- Participer à la transition énergétique



RÉSUMÉ DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PLAN SOUMIS À ENQUÊTE A ÉTÉ RETENU

À partir des conclusions du diagnostic communal et l'état initial de l'environnement, la collectivité a défini un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui doit permettre au territoire de poursuivre un développement respectueux des espaces naturels, des paysages et des territoires agricoles favorisant une maîtrise des déplacements, et des coûts collectifs. Ce projet doit aussi servir une qualité de vie des habitants.

Les choix retenus par la collectivité au regard des enjeux du développement durable sont les suivants :

Le projet démographique et résidentiel

Il est fondé sur la nécessité d'inscrire un niveau de développement à l'échelle des capacités de la commune et la recherche d'une adéquation entre l'offre à produire, les besoins des habitants et la réalité du marché villard.

Cette croissance doit permettre un développement diversifié tout en conservant une certaine maîtrise :

- Dans la localisation des développements en tenant compte des équipements existants et projetés pour ne pas impacter les capacités de la commune en matière d'investissement (réseaux, équipements, etc.), en particulier en n'étendant pas de façon trop importante les secteurs de développement hors de l'enveloppe bâtie.
- Dans la forme de l'urbanisation pour répondre à l'évolution des besoins qui tendent à être multiples et plus diversifiés qu'avant (personnes âgées, jeunes ménages, personnes isolées...).

Ce développement est à la fois résidentiel et économique, fonctions complémentaires et indissociables pour un équilibre du développement. En effet la commune connaît une dynamique de résidentialisation, le développement d'activités à proximité des habitants est un enjeu.

L'hypothèse démographique et l'estimation des logements

L'hypothèse démographique est issue d'un nécessaire compromis entre les objectifs du SCOT inatteignables et la réalité de la commune.

Si la commune a connu une reprise démographique modérée ces dernières années après une période de décroissance, il s'agit de la conforter peu à peu en renforçant l'attractivité de la commune et en attirant de nouveaux habitants (on rappelle que cette croissance a été portée par le solde naturel, alors que le solde migratoire reste fortement négatif depuis les années 90).

Aussi un objectif minimal de croissance autour de 0,3% par an semble réaliste pour les prochaines années. Elle correspond d'ailleurs aux orientations du PLH qui s'achève et à une production minimale de 50 logements/an. Si l'attractivité de la commune s'améliore, une croissance pourra être envisagée de façon plus importante.

L'évaluation du phénomène de desserrement des prochaines années s'est appuyée sur la méthode ANIL avec un desserrement de l'ordre de 0,01 pers./ménage par an. Le besoin en logements pour ce seul desserrement des ménages est ainsi évalué autour de 25 à 28 logts/an soit sur 12 ans un minimum de 300 logements pour ce seul besoin.

Le scénario démographique ainsi projeté dans la traduction des documents supérieurs permet de tenir compte de :

- Le rôle de centralité de la commune
- La difficulté de mobilisation du foncier qui reste réduit dans l'enveloppe bâtie.
- La nécessité d'accueillir des ménages actifs avec un pouvoir d'achat supérieur à celui actuel pour soutenir la vitalité économique de la commune.
- Les investissements nécessaires en matière d'équipements publics d'accompagnement.

Le PLU raisonne à une échéance théorique d'environ 12 ans, ce qui nécessite pour répondre aux besoins, la production minimale de 600 logements.

La vacance des logements (autour de 6% selon l'INSEE) ne permet pas en volume de répondre aux besoins de création de logements, quand on considère qu'une vacance d'environ 6% est nécessaire pour le bon fonctionnement de la rotation du parc de logements et que la vacance identifiée sur la commune est aussi très liée à l'ANRU qui nécessite de libérer des logements pour engager les travaux



de rénovation urbaine. Elle est donc tout à fait conjoncturelle et ne peut être considérée comme un gisement pour la production de logements.

Les typologies de logements nécessaires pour répondre aux besoins

Le PLU recherche une plus grande diversité et qualité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. En particulier il s'agit d'attirer des ménages et les actifs et de permettre aux personnes âgées de trouver une réponse à leurs besoins sur la commune. Cette diversité est nécessaire à la mixité sociale de la commune, au maintien des commerces, et au renforcement de la ressource fiscale (on a vu que la commune a un revenu médian bien inférieur aux autres communes de la même strate ou que celui de la CAPI).

Le projet communal s'ancre fortement dans la réponse aux besoins qui se diversifient (taille des logements, qualité résidentielle, habitat en accession abordable...).

Ainsi le projet communal cherche à répondre à ces besoins existants en orientant aussi la production de logements vers des produits plus qualitatifs :

- Une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, en bénéficiant de la proximité des services et des commerces, gestion des eaux pluviales, densification urbaine qualitative à l'échelle des quartiers, etc.).

Il s'agit aussi d'orienter la production résidentielle vers des segments spécifiques. Notamment la production de logements vers les besoins des couples actifs qui recherchent la proximité des services et de l'animation du centre dans des produits de qualité.

Les localisations des développements

Le PADD s'appuie sur un développement à partir des parties actuellement urbanisées de la commune et des secteurs pour lesquels les investissements en infrastructures (assainissement, eau, voiries, transports en commun, etc.) sont économiquement moins coûteux pour la collectivité. Le secteur de rénovation urbaine du centre est la priorité encore dans les années à venir, il nécessite encore des investissements importants de la collectivité, mais aussi de l'État. Aussi il est nécessaire de réunir toutes les conditions de réussite de cette opération en n'allant pas ouvrir des tènements conséquents ailleurs, qui seront plus vite commercialisés que le centre qui souffre encore d'une image peu

attractive, mais dont les dynamiques sont en train d'évoluer favorablement grâce aux opérations de densification. L'opération ANRU en plus des commerces, équipements et services qu'elle renforce, est exclusivement tournée vers l'habitat collectif. Cette typologie ne répond pas à toutes les demandes. Aussi il est apparu important de pouvoir développer un secteur de mixité dans l'offre en complément de celle du centre.

Pour répondre à cet objectif, plusieurs types de fonciers sont fléchés dans le cadre du PLU :

Les tènements dans l'enveloppe bâtie :

- Le foncier des secteurs d'habitat pavillonnaire soit par optimisation foncière individuelle (division parcellaire, ou investissement des petites parcelles en dents creuses) soit par des opérations un peu plus globales (mais peu nombreuses potentiellement, le foncier étant très morcelé et de petite taille). Sur ces tènements il est recherché une densification qui reste à l'échelle paysagère et urbaine de l'habitat pavillonnaire qui pourra continuer à se développer de façon groupée ou non.
- Le foncier ANRU intégralement en renouvellement urbain d'espaces bâtis. Une partie des îlots ANRU est potentiellement urbanisable dans les 12 ans , la totalité n'apparaîtrait pas réaliste compte tenu des aléas de commercialisation. Ce foncier est destiné à un habitat collectif dense.
- Le foncier intégralement en renouvellement urbain du centre de formation où un projet est en cours d'étude avec un habitat collectif.

Ces espaces n'induisent aucune consommation foncière et représentent environ 8.36 hectares dans l'enveloppe bâtie pour un potentiel total de 502 logements potentiels

Les tènements hors de l'enveloppe bâtie :

L'enveloppe bâtie apparaît insuffisante pour permettre d'atteindre le minimum de 600 logements nécessaires à la croissance démographique et au desserrement des ménages. Aussi il a été nécessaire d'envisager des secteurs en extension de l'enveloppe bâtie. Plusieurs secteurs ont été fléchés :

- Le principal est celui de GREMDA. Il correspond à un vaste tènement non bâti inséré au milieu des espaces urbanisés. Il est à l'articulation entre l'ancien village historique et le centre en cours de rénovation. Il est donc porteur de nombreux enjeux en termes de production de



logements, mais aussi de liaisons modes doux entre les entités de la commune. Il doit permettre aussi d'articuler les formes urbaines dans une transition entre le centre historique et le centre dense.

- Le second secteur de petite taille est celui du Pont, il est en continuité des secteurs pavillonnaires et doit permettre de développer un habitat individualisé dense et petit intermédiaire.
- Le dernier secteur « Le Layet » est aussi en extension de la partie urbanisée ouest de la commune. Il est entouré sur trois côtés par un bâti pavillonnaire. Il n'est pas desservi par les réseaux et accès en capacité suffisante aussi ce secteur pourra être développé ultérieurement une fois que la collectivité sera en capacité de réaliser les équipements nécessaires.

Ces tènements représentent 6.15 ha en extension des parties actuellement urbanisées de la commune pour un potentiel à terme de 398 logements.

La temporalité de développement,

La commune, compte tenu des équipements, commerces et activités, présents a la capacité d'absorber ce développement rendu possible par le PLU.

En dehors du secteur du Layet, tous les sites de développement identifiés par le PLU sont desservis au droit de la zone par des réseaux (eau, assainissement, électricité) en capacité suffisante pour leur développement (pour mémoire la station d'épuration présente aujourd'hui une capacité de traitement largement dimensionnée). Cette capacité permettra notamment d'absorber sans difficulté les charges supplémentaires.

Les OAP qui guident l'urbanisation des sites à enjeux, prévoient des produits logements complémentaires les uns des autres : habitat collectif, habitat individualisé groupé ou non et intermédiaire selon les sites. Ainsi les produits préconisés par les OAP offrent une grande diversité et une complémentarité. Ces zones ne rentreront pas en concurrence programmatique.

En dehors du périmètre ANRU, la collectivité n'a pas la maîtrise du foncier de ces secteurs. Les espaces en « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine, ne sont pas maîtrisés non plus, la majorité est constructible depuis des décennies, et pour autant n'a pas été mise sur le marché. La rétention



foncière reste un phénomène bien réel.

Aussi en dors du secteur du Layet fermé à l'urbanisation (zone AU stricte), le calendrier mis en place dans les OAP, prévoit une urbanisation possible à l'approbation du PLU.

Sur le plan de la consommation foncière,

Le PLU réduit fortement la consommation d'espace par l'urbanisation, et entre dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière prévue par la loi climat et résilience.

Les espaces de développement ne constituant pas de consommation foncière sont :

- Les dents creuses et potentiels de division parcellaires
- Les espaces en renouvellement urbain

Les espaces représentant une consommation foncière sont ceux situés en extension de l'espace bâti sur les espaces agricoles, naturels et forestiers soit :

- Gremda
- Le Pont
- Le Layet
- Le Lémand (pour le développement économique)

Sur le plan économique

La commune est très bien située et desservie par des axes majeurs que ce soit les voiries (départementales structurantes, autoroute) ou ferroviaire (gare de la Verpillière à proximité).

Son développement économique est multiforme : commerces et services, industries et artisanat essentiellement sur plusieurs espaces d'accueil.

La centralité en renouveau permet de conforter les commerces et services. Le village de marques quant à lui, répond à des logiques commerciales supracommunales sur des niches spécifiques et constitue un facteur de forte attractivité. Depuis son ouverture et malgré la crise sanitaire, cette offre fonctionne particulièrement bien et génère une forte fréquentation.



La communauté d'agglomération a élaboré une politique d'accueil des entreprises dans laquelle, elle intègre à terme le renforcement des capacités d'accueil économique sur la commune pour répondre à une demande d'implantations et d'extensions qui apparaît importante. Les zones actuelles sur la commune ou à proximité ne disposent plus de capacités significatives. Notamment la CAPI porte le développement à terme du site du Lémand qu'elle maîtrise avec la SARA.

Sur le plan touristique et des loisirs, la commune participe à l'offre de proximité par son patrimoine naturel (abords des étangs en particulier). Mais elle pourrait encore développer, notamment en lien avec le village de marques des activités de loisirs marchands et non marchands. Le site du Lémand est apparu très porteur à ce titre.

Le projet communal axe le développement économique sur :

- La finalisation (en cours) de l'occupation économique de Cruizilles
- Le confortement du campus de la construction durable, espace de développement économique centré sur les innovations constructives.
- Le développement du site du Lémand dans un objectif d'activités de loisirs structurantes à l'échelle de la CAPI ainsi qu'à terme la reconstruction sur les anciennes fonderies, adjacentes au site du Lémand (tènement acquis, dépollué par la CAPI)
- Le confortement des activités commerciales et de services du centre, et le maintien de polarités de quartiers permettant d'offrir un service de proximité.

Sur le plan des services à la population et des équipements

La commune dispose d'un fort taux d'équipement et de services liés à la Ville Nouvelle. Le projet communal recherche la valorisation et le renforcement de l'offre en équipements et services à la population notamment à travers la réponse à donner en matière d'évolution de l'armature communale en équipements de proximité (sportifs, loisirs, culturels, écoles, etc.) en accompagnement des évolutions démographiques. Aussi le PLU permet une large évolution de l'offre en équipements à l'échelle d'une centralité structurante.

La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés

À l'échelle de la commune, les enjeux de déplacement relèvent principalement de l'amélioration des liaisons entre le centre, les pôles d'équipements, les secteurs d'habitat.

La commune bénéficie d'un maillage viaire satisfaisant pour la desserte locale. L'objectif est plutôt de renforcer les possibilités de modes actifs déjà bien développés :

- À partir des axes existants par des réaménagements apaisant les circulations. Dans ce cas la sécurisation et l'attractivité des déplacements en modes doux passent par un plus grand partage des usages entre déplacements motorisés et actifs ou doux. Ces aménagements ne nécessitent pas forcément de nouvelles emprises, et peuvent pour une large partie se réaliser dans le cadre des emprises existantes.
- Par le maintien des parcours en modes doux existants : créés pour leur majorité, dans le cadre de la Ville nouvelle, ces parcours n'ont pas été intégrés dans le domaine public et ont tendance à être « privatisés ». Leur maintien est primordial, car il permet de relier les quartiers entre eux et les centralités de la commune. Aussi le PLU prévoit leur préservation via l'usage de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.
- Par le développement de nouveaux parcours. Et le secteur de Gremda est particulièrement concerné. En effet il fait le lien entre le vieux village et la centralité actuelle. Aussi l'OAP préserve bien une forte perméabilité piétonne dans ce secteur, de façon à relier les quartiers avoisinants au centre par des parcours en modes actifs.

À l'échelle de l'intercommunalité, l'accès à la gare de La Verpillière constitue le premier enjeu. Aussi le site du Lémand et des anciennes fonderies constitue le secteur de maillage potentiel. Cette dimension est intégrée dans la réflexion lancée par la CAPI sur l'accessibilité de la gare



La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques

La préservation des espaces de biodiversité et les corridors : ils sont identifiés dans le PADD et dans sa traduction réglementaire comme des espaces à protéger en zone naturelle ou agricole. Les secteurs de développement prévus par le PLU n'impactent pas ces secteurs identifiés comme nécessaires au fonctionnement écologique. De plus le PLU prévoit l'usage des protections L151-23 et 19 du code de l'urbanisme sur l'ensemble des éléments constitutifs de cette fonctionnalité (corridors, boisements, zones humides) avec des prescriptions spécifiques associées.

Le renforcement de la « nature de proximité » par la valorisation des espaces naturels et l'enrichissement d'un réseau de proximité support d'usages.

La valorisation des espaces de nature dans les espaces urbains : par le renforcement de la nature de proximité dans le cadre des aménagements à venir, modes doux, usages de loisirs, qualité des espaces publics, maintien d'espaces de pleine terre végétalisée dans les opérations de construction ou d'aménagement, protection des parcs d'intérêt. Cette préservation vise plusieurs grands objectifs :

- Le maintien de « patches » de naturalité dans l'espace bâti favorable à certaines espèces plus ordinaires d'oiseaux, petits mammifères et insectes : les jardins, les cœurs d'îlots verts, les parcs arborés privés et publics...
- La limitation de l'imperméabilisation des sols de l'espace urbain, ainsi que la réduction des dynamiques d'artificialisation.
- Le maintien de la végétalisation en proportion conséquente dans les secteurs de développement notamment pour lutter contre les impacts négatifs du changement climatique.
- La valorisation, le renforcement et l'ouverture au public des espaces verts de l'espace bâti.

Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales

Le PLU a fait le choix de protéger les espaces à caractère patrimonial et paysager constituant des éléments d'identité de la commune :

- Les principaux continuums boisés des ripisylves le long des cours d'eau à travers la mise en place d'une protection des corridors au titre de l'article L151-23.

- Les boisements qui structurent le paysage agronaturel ou bâti.
- Le patrimoine historique des anciennes fermes ou maisons du tissu historique du centre et des anciens quartiers apparaissant aujourd'hui résiduels dans la trame bâtie. Le patrimoine du 20ème siècle, lié aux innovations architecturales de la création de la ville nouvelle est aussi identifié.
- Le caractère végétalisé des secteurs pavillonnaires qui constitue un des vecteurs de leur attractivité résidentielle impliquant une maîtrise de leur densification. Cette disposition est particulièrement importante pour les quartiers les plus anciens qui offrent une végétalisation importante participant à la qualité du cadre de vie.
- L'intégration de nouveaux espaces plantés dans les secteurs de développement et en particulier à GREMDA où les orientations du PLU prévoit l'aménagement d'une grande trame verte traversante des quartiers anciens au centre actuel.

Ainsi l'intégration paysagère des nouveaux développements urbains constitue la seconde priorité du PADD en matière de paysage. Il s'agit de rechercher aussi par ce volet le renforcement de l'attractivité de la ville et la préservation de la qualité de vie des habitants. Les OAP ont largement encadré cet aspect.

La protection de la ressource agricole

Le PLU reconnaît cette activité par :

- La reconnaissance des espaces agricoles majeurs en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques, en cohérence avec le PAEN.
- La possibilité pour les exploitations présentes sur la commune de faire évoluer leurs installations sur place ou de se relocaliser à proximité.
- L'absence de nouveau développement résidentiel à proximité de l'exploitation agricole encore présente pour ne pas créer de contraintes supplémentaires à cette structure qui vient de s'installer.
- La réduction des prélèvements agricoles, par l'urbanisation (cf. le chapitre sur la consommation foncière)





La prise en compte des risques et des nuisances

La commune est concernée par de nombreux risques : inondation intégrée au PPRni et aléas divers identifiés par une étude à la parcelle.

Le projet communal intègre cette dimension par :

- La mise en place d'une trame de constructibilité/inconstructibilité sur les secteurs identifiés par l'étude des aléas (en fonction du type et du niveau d'aléas traduits dans le PLU selon les prescriptions de la doctrine départementale développée par la DDT38).
- L'imposition de maintien d'espaces de pleine terre végétalisée, la limitation de l'artificialisation sur les sites de construction et d'aménagement pour faciliter l'infiltration des eaux sur le tènement même.

L'intégration de la dimension énergétique et du changement climatique

Les problématiques de transition énergétique et de limitation des impacts du changement climatique font partie des politiques publiques que le PADD accompagne en ouvrant le champ au développement des constructions bioclimatiques ou de qualité environnementale au sens large.

C'est aussi dans ce sens que le projet communal prévoit le maintien d'espaces végétalisés de pleine terre en proportions conséquentes afin d'accompagner les impacts du réchauffement et minimiser les îlots de chaleur.

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU DOSSIER RÉGLEMENTAIRE EN TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD

Le zonage

Les dispositions du règlement prévoient plusieurs types de zones U en fonction des destinations et sous destinations autorisées. Ces zones correspondant à :

U1 : centralité principale

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.

Pour les zones AU, le PLU met en place plusieurs types de zones :

- 2AU3 : secteur fermé à l'urbanisation à dominante résidentielle, nécessitant une évolution du PLU en vue de son ouverture.
- 1AU3 : secteur ouvert à l'urbanisation à dominante résidentielle, urbanisable à l'approbation du PLU.



Le PLU prévoit aussi :

- La préservation des espaces agricoles avec la zone A,
- La préservation des espaces d'intérêt écologique et paysager avec la zone N. Cette zone comporte des secteurs NL destinés aux aménagements de loisirs, des secteurs Nj correspondant aux secteurs de jardins partagés, et des zones Ne dédiées à la gestion des équipements en particulier ceux destinés à l'accueil des gens du voyage.

Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)

En cohérence avec règlement graphique et écrit, le PLU met en place des orientations d'aménagement et de programmation sur les sites à enjeux de développement. Sont concernés :

Le secteur de GREMDA

Disposant d'une localisation stratégique dans la ville, à l'interface entre le vieux village de Villefontaine, au Nord-Ouest, et le centre-ville au Sud-Est, entre le vallon du Layet, à l'Ouest (étang de Fallavier), et le ruisseau de l'Aillat, à l'Est (étang de Saint-Bonnet), ce périmètre se caractérise en outre par son positionnement dans le prolongement de l'Avenue Steve Biko (RD318), boulevard urbain paysager marquant l'entrée de ville depuis l'accès à l'autoroute A43 à l'Est. Cette situation fait du site un secteur de développement et de connexion urbaine identifié comme stratégique dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

L'objectif de l'aménagement du site doit répondre à plusieurs enjeux :

- La connexion entre les espaces bâtis qui l'entoure et en particulier le lien vers le centre en rénovation,
- L'aménagement d'une grande coulée verte, support d'usage,
- La production de logements dans une forme diversifiée en particulier sur le plan des formes urbaines en transition entre le centre ANRU de collectifs dense, les quartiers pavillonnaires adjacents et l'ancien village au bâti regroupé, mais peu haut,
- Une densification résidentielle dans le cadre de l'économie de foncier, mais qui reste à l'échelle du paysage,

Le développement d'équipements et services en accompagnement du développement résidentiel



De façon globale les orientations mises en place visent :

- Une densification des typologies urbaines à l'échelle des sites
- Les transitions paysagères avec les espaces environnants qu'ils soient bâtis ou agro-naturels
- L'insertion urbaine par la perméabilité des sites, (maillages viaires, maillages piétonniers, hiérarchisation des voies) ;
- La qualité du cadre de vie : trames vertes paysagères, espaces à végétaliser dans des aménagements paysagers, des espaces communs support d'usages (jardins, aires d'agrément) ;
- La gestion des eaux pluviales au plus près de cycle de l'eau et la maîtrise de l'imperméabilisation

Le Pont

Le site est situé en bordure de l'espace urbanisé à dominante résidentielle et pavillonnaire desservi par la rue du pont.

Il est occupé par une friche boisée qui domine la coulée verte du ruisseau du Turitin.

L'enjeu est de conforter l'offre résidentielle avec une densification à l'échelle du quartier pavillonnaire en intégrant la coulée verte., par un traitement très arboré des franges du site au contact de ce corridor

Le centre en opération ANRU

Le site est situé sur la centralité issue de la ville nouvelle, mais qui n'avait pas vraiment réussi à tenir ce rôle.

Le projet de restructuration du centre-ville a pour principaux objectifs :

- D'accueillir de nouveaux habitants, par une offre de logement attractive, fondée sur la qualité du « vivre en ville » à proximité des équipements et services, et de favoriser les parcours résidentiels,
- De donner au centre-ville un rayonnement commercial à l'échelle de l'agglomération et à la mesure de la commune,
- De valoriser la ville, marquée d'une image de « ville nouvelle », en réorganisant le tissu bâti et les espaces publics sur un mode contemporain porteur de qualité d'usage et d'image.

Cette opération constitue un chantier primordial dont les premières opérations finalisées, renouvellent fondamentalement les fonctions et l'ambiance urbaines. Sa finalisation va encore nécessiter plusieurs





années avec un rythme de commercialisation qui nécessite de ne pas créer un marché concurrent à proximité. Le travail de rénovation se réalise îlot par îlot.

L'OAP mise en place définit par îlot le programme et les formes urbaines attendues ainsi que les réaménagements d'espaces publics

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN

Le PLU est soumis à évaluation environnementale suite par décision n°2020-ARA-KKU-2018 de l'autorité environnementale. Il convient donc de se référer à ce document en complément du présent rapport.

Toutefois le résumé non technique de cette évaluation est le suivant :

Rappel des enjeux issus du diagnostic

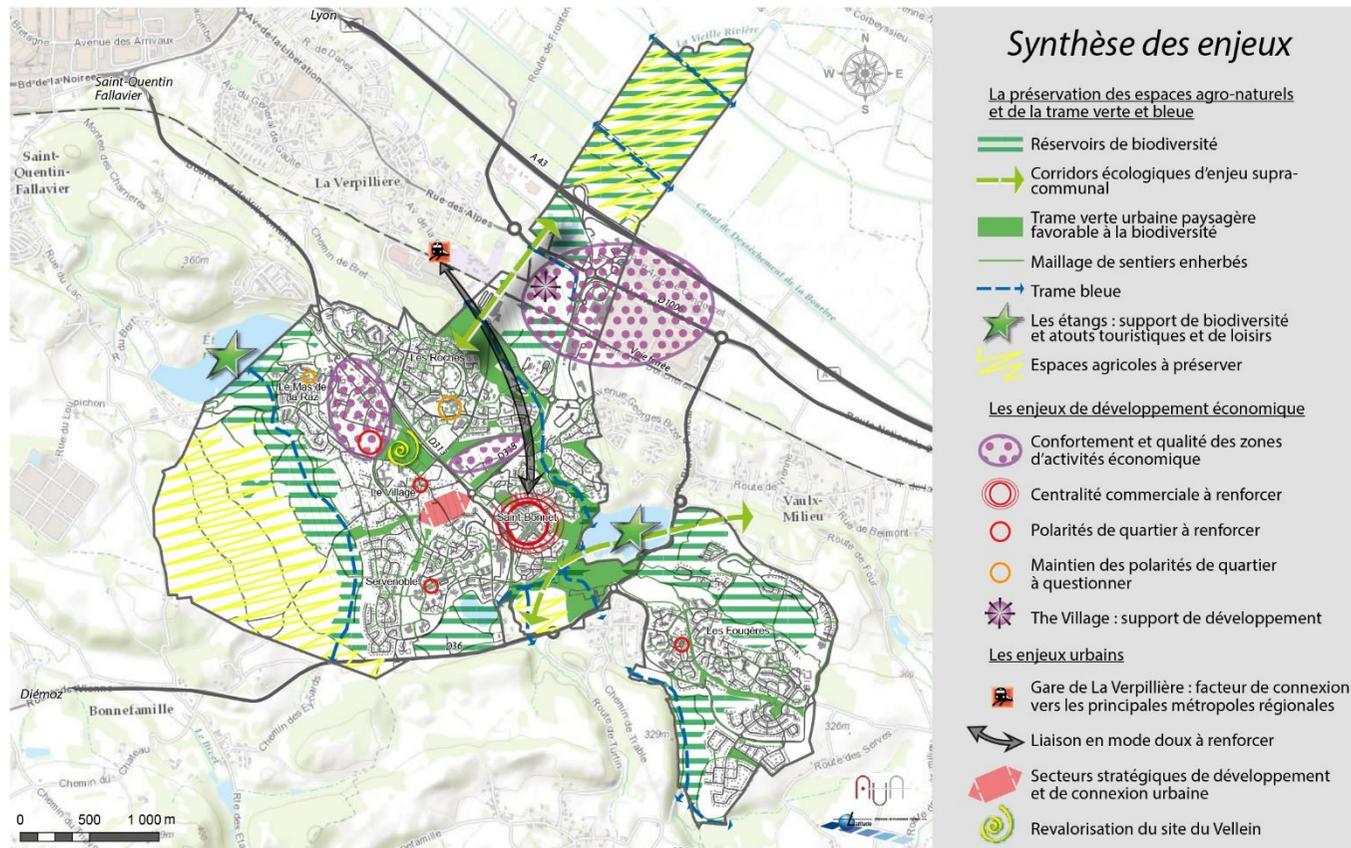
Villefontaine bénéficie d'une localisation privilégiée, à deux pas de l'agglomération lyonnaise et de l'aéroport international de Saint-Exupéry et à proximité immédiate de la gare de La Verpillière sur la ligne Lyon-Grenoble/Chambéry.

Le site sur lequel a été développé cette commune de la Ville Nouvelle dans les années 1960-1970, non loin du noyau originel (« Le Village » aujourd'hui), offre un cadre naturel particulièrement remarquable de collines boisées où se lovent lacs et étangs. Les différents quartiers de la commune s'étendent en un chapelet le long du Boulevard de Villefontaine, artère centrale qui rejoint la D36 desservant à son tour le quartier excentré des Fougères.

Bien que marquée par une vocation résidentielle affirmée, cette ville-centre du SCoT Nord-Isère est parvenue à constituer un pôle d'emplois structurant (plus de 4000 emplois pour 7000 actifs résidents sur la commune) et voit se développer à nouveau une activité agricole qui avait disparu. La commune s'inscrit dans la politique de développement économique ambitieuse de la CAPI à travers l'extension de zones d'accueil bénéficiant d'effets vitrines indéniables : Parc Technologique / zone de Muissiat à proximité de l'A43, Campus de la construction durable, installation d'un village de marques. De nouveaux projets de développement sont prévus, notamment dans le secteur de l'ancienne carrière du Lémand.

Cependant, Villefontaine subit aujourd'hui une stagnation démographique, en raison notamment du

manque de produits attractifs permettant de maintenir les familles sur la commune : le taux de natalité (particulièrement élevé) ne permet que de compenser les ménages qui quittent la commune.



Le projet de PLU

Le PLU réduit fortement la consommation d'espace par l'urbanisation, et entre dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière prévue par la loi climat et résilience.

Les espaces de développement ne constituant pas de consommation foncière sont :

- Les dents creuses et potentiels de division parcellaires
- Les espaces en renouvellement urbain

Les espaces représentant une consommation foncière sont ceux situés en extension de l'espace bâti sur les espaces agricoles, naturels et forestiers soit :

- Gremda
- Le Pont
- Le Layet
- Le Lémand (pour le développement économique)

Le tableau ci-contre précise les surfaces concernées :

La consommation foncière des espaces non artificialisés des 10 dernières années a représenté 32 ha. Avec 16.5 ha potentiels sur des secteurs naturels agricoles ou forestiers, le PLU est quasiment sur une division par deux de la consommation foncière annuelle.

Tènement	Surface sans consommation foncière	Surface avec consommation foncière
"Dents creuses" dans secteurs pavillonnaires	5,34	
Divisions parcellaires potentielles	1,20	
Zone 2AU fermée Le Layet		1,25
Zone 1AUa le Pont		0,40
Zone 1AUa GREMDA (OAP)		4,5
Secteur centre de formation (RU)	1,19	
ANRU à 12 ans	0,63	
Le Lémand (développement économique)		10
Les anciennes fonderies (tènement démoli et dépollué à, à vocation économique)	3,4	
TOTAL	11,76 ha	16,5 ha



Le zonage simplifié du PLU apparaît ci-contre.

Les effets du PLU et les mesures mises en place

Les ressources physiques

Concernant les réseaux, la ressource en eau potable est suffisante pour alimenter la population à échéance du PLU.

La station d'épuration de la Trafféyère située sur commune de Satolas et Bonce traite les effluents de Villefontaine. Elle possède une capacité résiduelle suffisante puisqu'elle ne fonctionne qu'à 50% de sa capacité nominale.

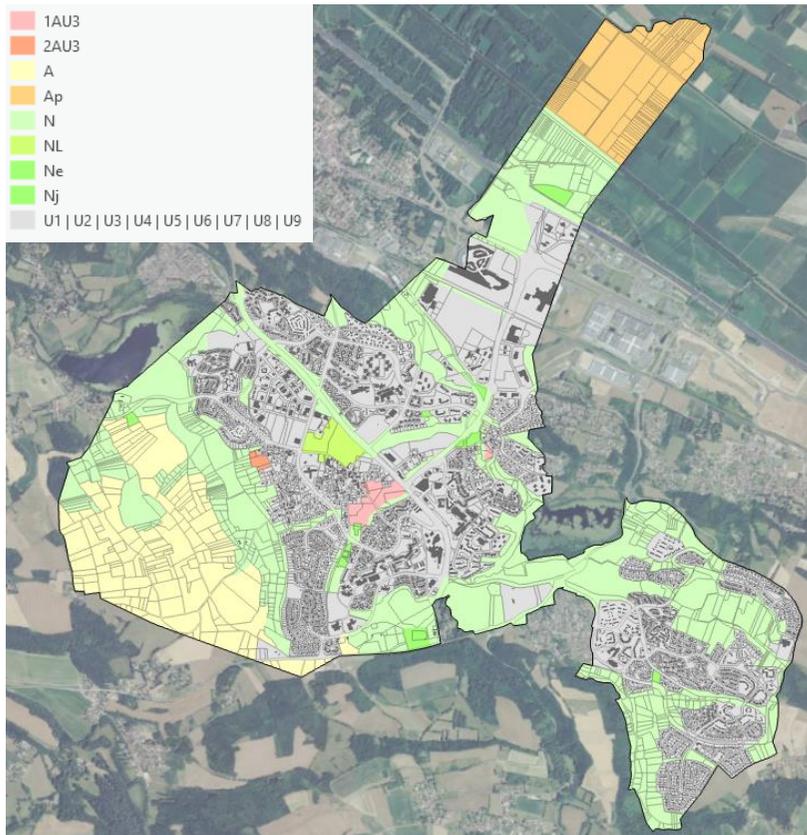
Un zonage des eaux pluviales a été réalisé par la CAPI en 2017. Il définit les modalités de gestion des eaux pluviales par secteur géographique. Le PLU prévoit une gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. D'autre part, la mise en place de coefficients minimaux d'espaces non imperméabilisés dans les zones urbaines et à urbaniser, au-delà de son intérêt écologique, contribue à infiltrer les eaux pluviales et limiter les îlots de chaleur.

Ainsi, bien que la croissance démographique de 0,3% par an prévue par le PLU entraîne une augmentation de la pression sur la ressource en eau et les réseaux, l'impact reste limité.

Les milieux naturels

La commune de Villefontaine est caractérisée par des ressources naturelles diversifiées à forte valeur écologique, associées notamment au contexte hydrographique : l'étang de St Bonnet, qui constitue un des plus importants poumons verts au sein de l'urbanisation de la ville Nouvelle, l'étang de Fallavier, les vallons du Layet et de l'Aillat, la plaine alluviale de la Bourbre.

D'autre part, la commune est caractérisée par deux corridors écologiques d'enjeu régional, constituant des axes de passages potentiels de la faune entre les zones naturelles de plaine de la Bourbre et de l'Ouest du territoire. Enfin, la présence de nombreuses sentes et sentiers piétons maillant l'ensemble de la commune, le caractère verdoyant de certains quartiers constituent des zones favorables à la microfaune.



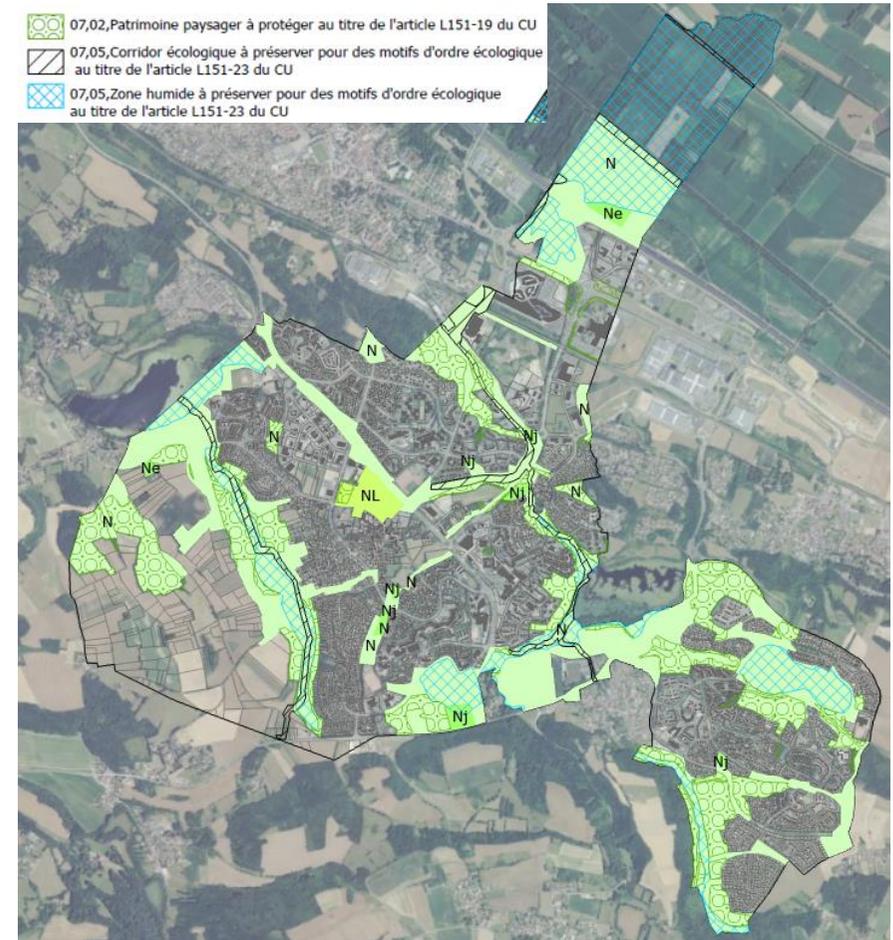
Le PLU prévoit une protection :

- Des espaces boisés présentant un fort intérêt écologique ou paysager
- Des corridors écologiques (les principaux corridors liés à la trame bleue et le corridor écologique situé à l'Ouest de la commune)
- Des zones humides.
- Des sentes et cheminements piétons, favorables à la biodiversité « ordinaire » (voir chapitre sur le paysage et le cadre de vie).

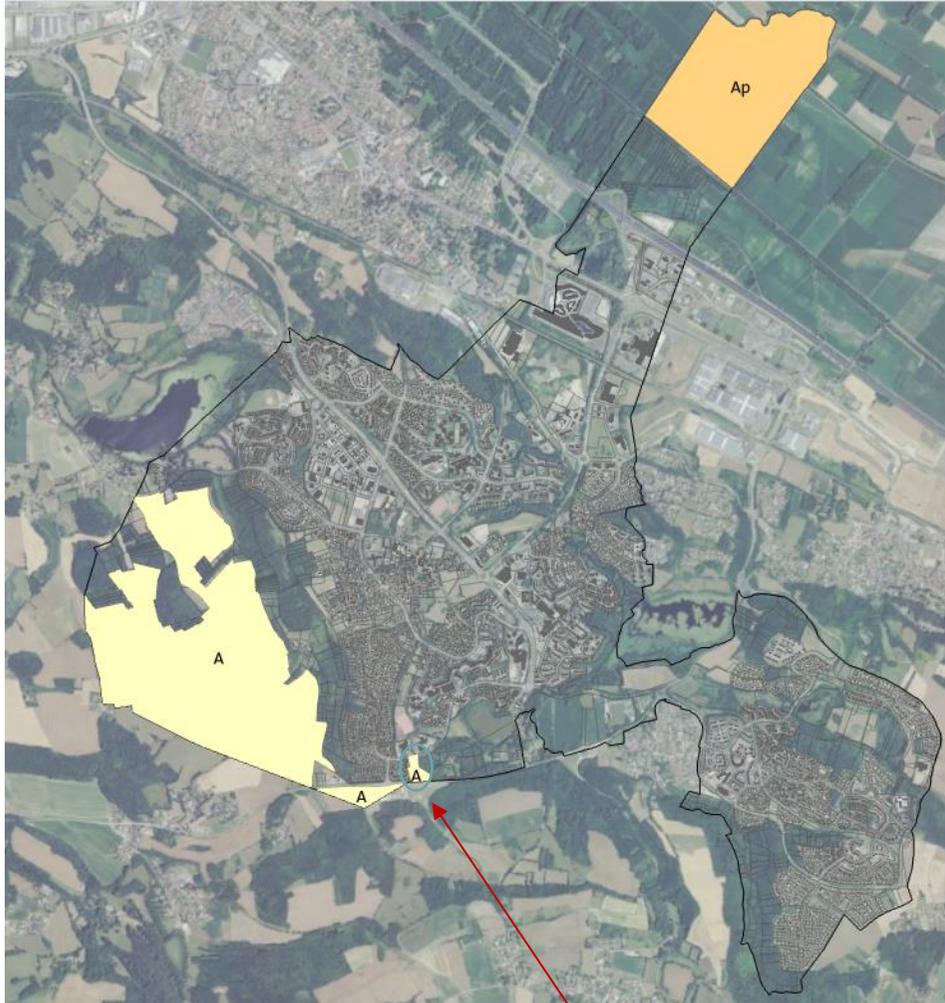
En outre la mise en place de coefficient de biotope dans les zones urbaines et à urbaniser (allant de 10 à 30%) est favorable à la biodiversité urbaine.

Enfin l'intégration des éléments naturels dans les orientations d'aménagement et de programmation vont également permettre de préserver les équilibres naturels.

Ainsi, la protection des milieux naturels dans le cadre du PLU permet de limiter tout impact sur les fonctionnalités écologiques.



Zonage agricole du PLU



Exploitation agricole de type « maraîchage » installée sur la commune en 2020

Les milieux agricoles

Toutes les parcelles présentant un caractère agricole sont zonées en « agricole » du PLU. Le PLU affiche 185 ha de zone agricole, représentant un peu moins de 20% de la surface communale. La plaine alluviale de la Bourbre bien qu'agricole, présente des enjeux écologiques forts liés à des zones humides. Le caractère agricole de ce secteur est reconnu par un zonage « agricole », mais protégé par un indice « p » empêchant toute nouvelle construction.

La seule exploitation agricole présente sur la commune est zonée en « agricole », ce qui permettrait son évolution. Néanmoins, celle-ci étant située dans le périmètre de protection de captage rapproché (La Villa et le Pré), elle ne peut évoluer.

Aucun changement de destination n'est identifié dans le cadre du PLU.



Le paysage, le patrimoine et le cadre de vie

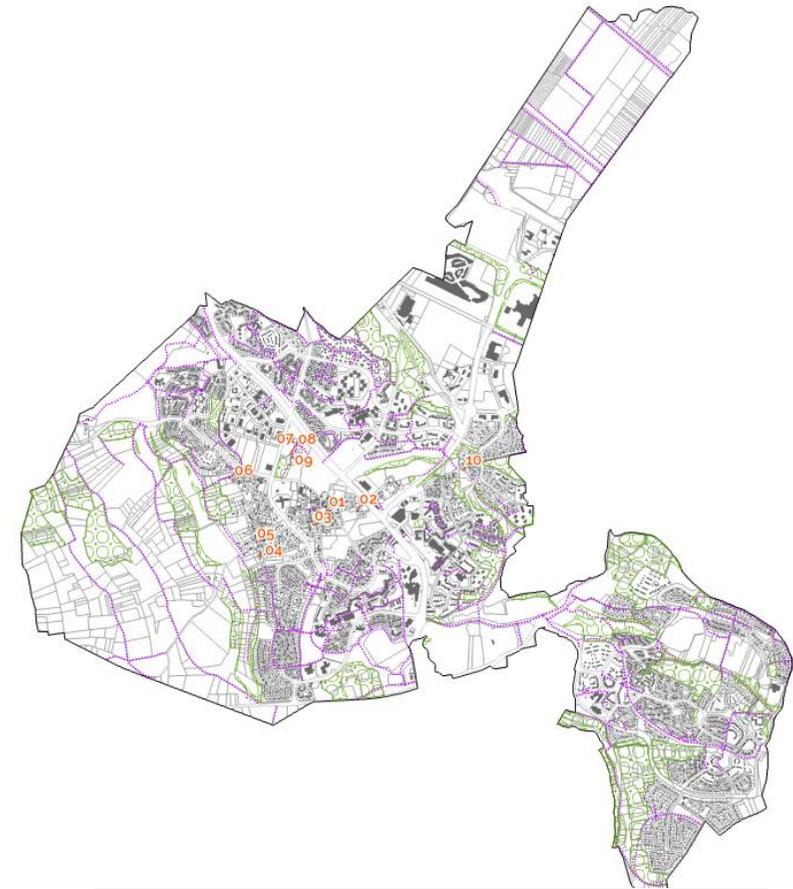
Le paysage et le patrimoine communaux seront préservés. En effet, le PLU prévoit de protéger :

- Les principaux continuums boisés des ripisylves le long des cours d'eau à travers la mise en place d'une protection des corridors
- Les boisements qui structurent le paysage agro-naturel ou urbanisé.
- Le patrimoine historique des anciennes maisons du tissu historique du centre et des anciens quartiers apparaissant aujourd'hui résiduels dans la trame bâtie. Le patrimoine du 20^e siècle, lié aux innovations architecturales de la création de la ville nouvelle est aussi identifié.
- Le caractère végétalisé des secteurs pavillonnaires qui constitue un des vecteurs de leur attractivité résidentielle impliquant une maîtrise de leur densification. Cette disposition est particulièrement importante pour les quartiers les plus anciens qui offrent une végétalisation importante participant à la qualité du cadre de vie.
- L'intégration de nouveaux espaces plantés dans les secteurs de développement et en particulier à GREMDA où les orientations du PLU prévoit l'aménagement d'une grande trame verte traversante des quartiers anciens au centre actuel.

L'ensemble de ces mesures contribue grandement à limiter l'impact paysager des aménagements urbains.

Les risques et nuisances

Le PLU intègre la présence de risques dans son règlement écrit et graphique, et les dispositions de construction associées (notamment la doctrine des services de l'État de l'Isère concernant les aléas naturels) afin de ne pas aggraver l'exposition de la population aux risques et nuisances.



- 07,01, Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
- 07,02, Patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
- 24,04, Chemins à conserver au titre de l'article L151-38 du CU