PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Arrêt

LATITUDE

AUA

Sommaire

Partie 1 : Rappels et définitions 4
N°1 - Champ d'application territoriale 4
N°2 - Division du territoire en zones 4
N°3 - Autres éléments portés sur le document graphique 5
N°4 - Droit de préemption urbain 5
N°5 - Classement des infrastructures bruyantes 5
N°6 - Définitions 6
N°7 - Destinations et sous-destinations 14
Partie 2 : Règlement 17
TITRE 1 – Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones 17
1- Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme 17
2- Risques naturels 24
3- Autres risques 40
4- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 46
5- Équipement et réseaux 55
6- Éléments identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme 56
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 57
U article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 58
U article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 61
U article3 - Équipement et réseaux 70
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 71
Règlement de la zone 2AU3 : 71
2AU3 article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 71
2AU3 article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 72
2AU3 article 3- Équipement et réseaux 73
Règlement de la zone 1AU3 : 74
1AU article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 74
1AU article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 75
1AU article 3- Équipement et réseaux 81
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 82
A article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 82
A article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 84
A article 3 - Équipement et réseaux 86
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 87
N article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 87
N article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 89
N article 3 - Équipement et réseaux 91

Partie 1 : Rappels et définitions

N°1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Villefontaine.

N°2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées repérées au plan de la façon suivante :

Article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Article R151-22

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article R151-24

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

N°3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- Des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, identifiées au titre de l'article R151-37 4° du code de l'urbanisme.

N°4 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur une partie des zones U et AU du territoire du PLU selon la carte annexée.

N°5 - Classement des infrastructures bruyantes

Le territoire du PLU est concerné par des infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. Ces arrêtés sont annexés au PLU.

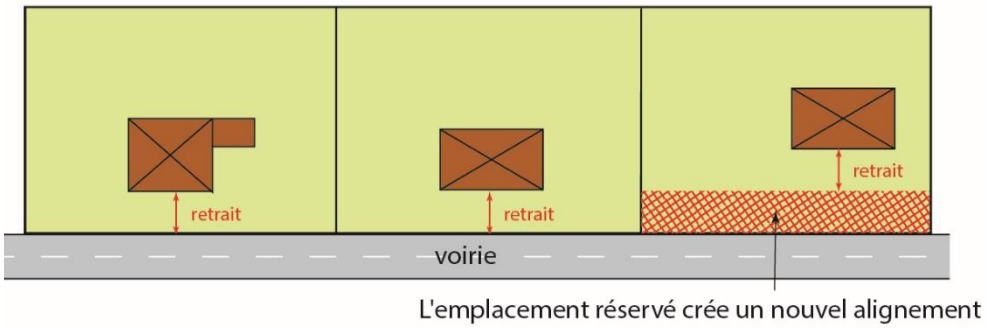
N°6 - Définitions

Alignement

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

Le terme « alignement » employé dans le présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement



Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe et local accessoire à l'habitation :

Local accessoire

Le local accessoire est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante …

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

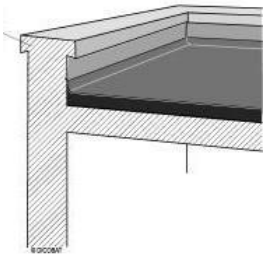
L'annexe est donc une catégorie de local accessoire.

Dans le PLU de la commune, il est aussi défini la notion de petite volumétrie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 20 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3.50m.

Acrotère

Prolongement du mur de façade masquant un toit plat.

acrotère



Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Casquette solaire ou bioclimatique

Dispositif permettant de laisser passer les rayons solaires en hiver, et de faire de l'ombre en été.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade…)

Coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope est mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée comptant à 100% de leur surface,
- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface. Les toitures végétalisées prises en compte pour ce coefficient doivent présenter un substrat de culture d'au moins 15 cm d'épaisseur.
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface)
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés…) : comptabilisées à 20% de leur surface
- Les surfaces de murs végétalisés : comptabilisé à 20% de leur surface.

Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

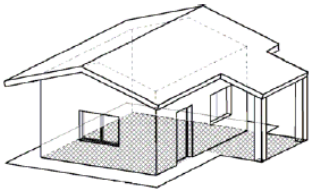
Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

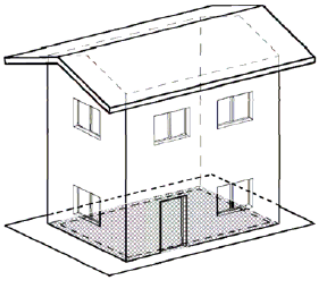
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Se référer à la circulaire du 3 février 2012, relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

Croquis 18



Croquis 19



: emprise au sol

Espaces boisés classés

Article L113-1du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2 du code de l'urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues…). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en « Evergreen » …).

Exploitation agricole et SMA (surface minimale d'assujettissement)

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective. Une exploitation agricole est définie selon deux critères cumulatifs :

- Une activité de production agricole (cf. ci-après).
- Un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

Activité de production agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Elles correspondent à des activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :

- les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, viande, conserve, jus, vin etc.)
  NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles, produits dans un autre lieu est une activité commerciale.

- Les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage, débourrage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôtes, camping à la ferme, visite d'exploitation), production le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- *Paysagiste*
- *Entretien des parcs et jardins et élagage*
- *Prestations en travaux ou services agricoles*
- *Travaux de terrassement*
- *Vente de bois ou bûcheronnage*
- *Pension exclusive de chevaux*
- *Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle*

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- Au moins égale à la SMA

- Ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

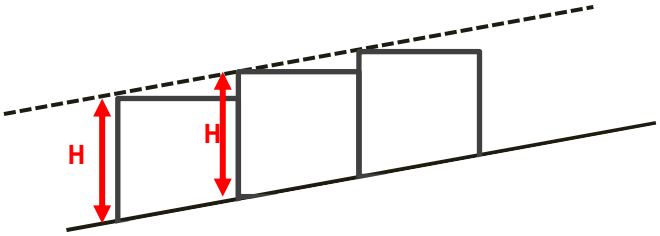
L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Hauteur :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux.

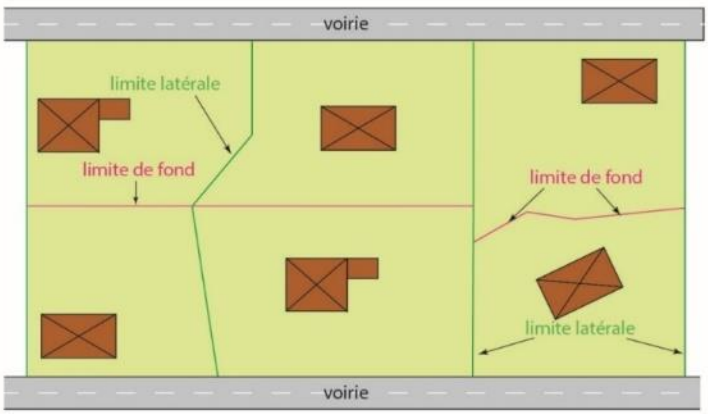
La hauteur d'une construction est mesurée au niveau du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère de la construction Pour les annexes (locaux accessoires à l'habitation) elle est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments techniques (des gaines, souches de cheminées et éléments techniques, éléments de modénature), ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.



Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique, même piétonne.

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La nomenclature des installations classées est divisée en deux catégories de rubriques :

- L'emploi ou stockage de certaines substances (ex. toxiques, dangereux pour l'environnement…).
- Le type d'activité (ex. : agroalimentaire, bois, déchets …) ;

La législation des installations classées confère à l'Etat des pouvoirs :

- D'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ;
- De réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ;
- De contrôle ;
- De sanction.

Sous l'autorité du Préfet, ces opérations sont confiées à l'Inspection des Installations Classées qui sont des agents assermentés de l'Etat.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc…

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Servitude (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

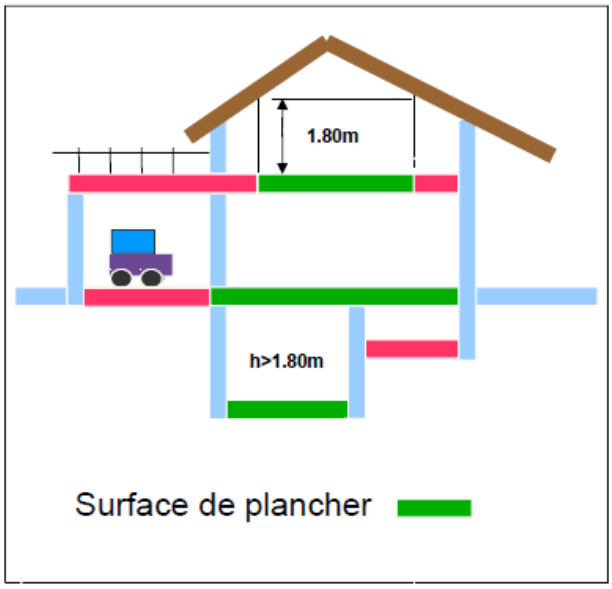
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »



La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- L'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur ;
- Les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- Tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond) ;
- Ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

Toiture - terrasse

Toiture dont la pente est inférieure à 7 % (au-dessus, c'est une *toiture inclinée*). Les toitures-terrasses sont :

- soit ***inaccessibles*** (sauf pour entretien et réparations exceptionnelles),
- soit ***à zones techniques*** (pour entretien d'équipements) ; pente ≤ 7%,
- soit ***accessibles*** (aux piétons),
- soit ***circulables*** (circulation et stationnement de véhicules),
- soit ***toitures-jardins***, recouvertes de terre végétale et de plantations.

Voie et Accès

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

N°7 - Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

1° Habitation

2° Commerce et activités de service

3° Équipement d'intérêt collectif et services publics

4° Exploitation agricole et forestière

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations des constructions :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques », comprend quant à elle les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Partie 2 : Règlement

TITRE 1 – Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones

1- Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme

Il est rappelé (article R421_23 h du code de l'urbanisme) :

Sont soumis à déclaration préalable : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Sur le document graphique apparaissent des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

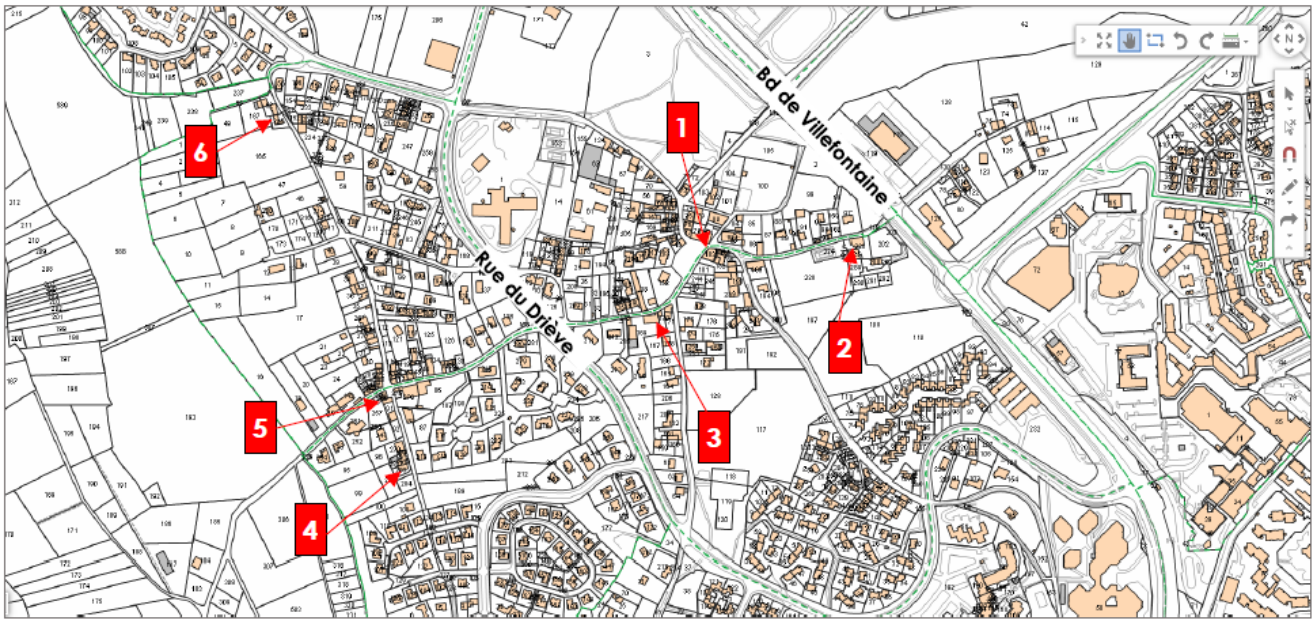
- **Éléments identifiés au titre de l'article L151-19**

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement PLU peut *« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».*

Sur le territoire du PLU des secteurs ont été identifiés à ce titre. Ils concernent les éléments suivants :

Le patrimoine bâti

- Sur le site du village historique :



1 : Place du 11 novembre 1918.

2 : Rue de l'Eglise

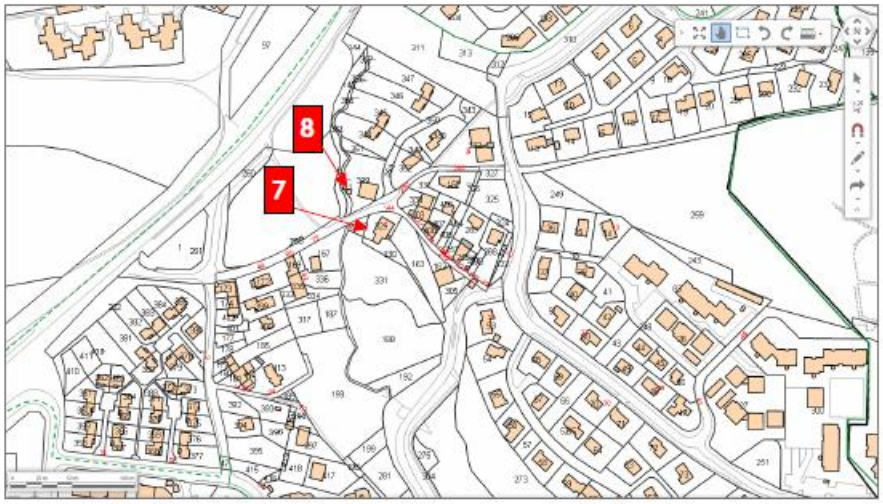
3 : Rue de la Liberté

4 : 326 Impasse du Ginet

5 : 218 Impasse du Ginet

6 : 120 rue du Layet

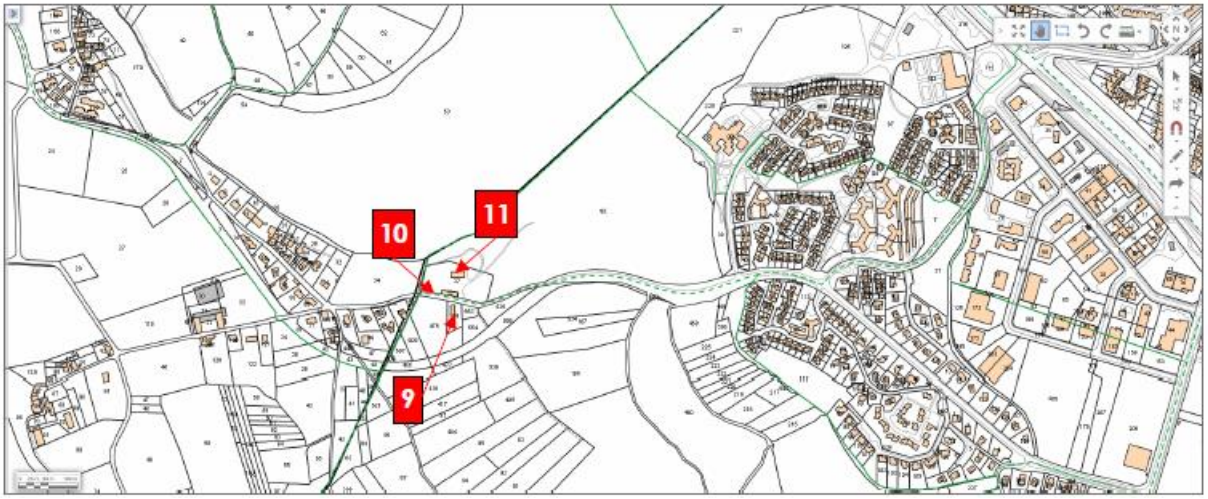
- Rue du Pont :



7 : 144 rue du Pont

8 : 1 Allée du Pont

- Parc de Saint Quentin Fallavier

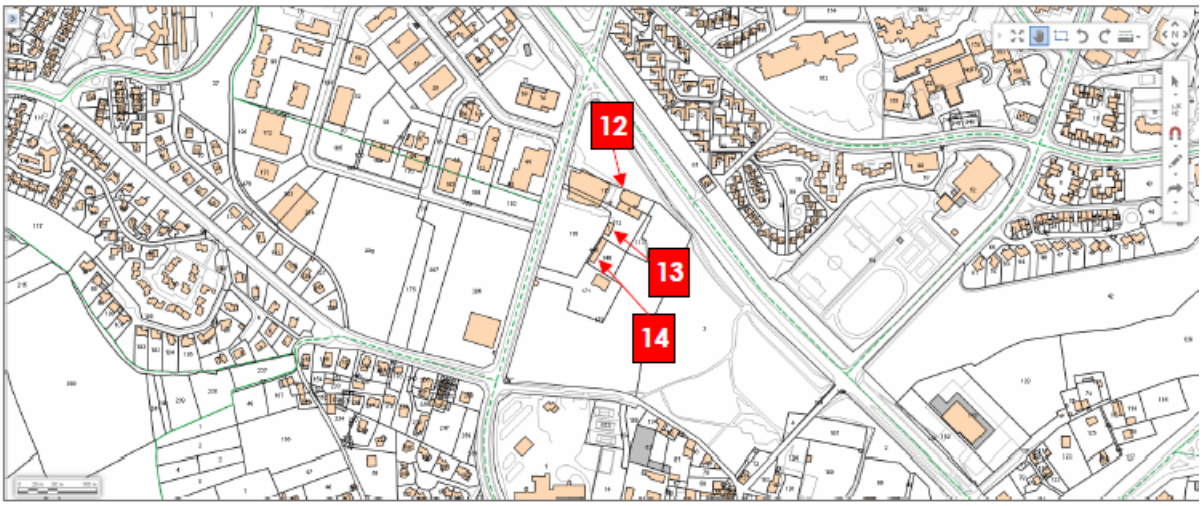


9 : 1 rue de la Buthière

10 : 2 rue de la Buthière

11

- Le Vellein

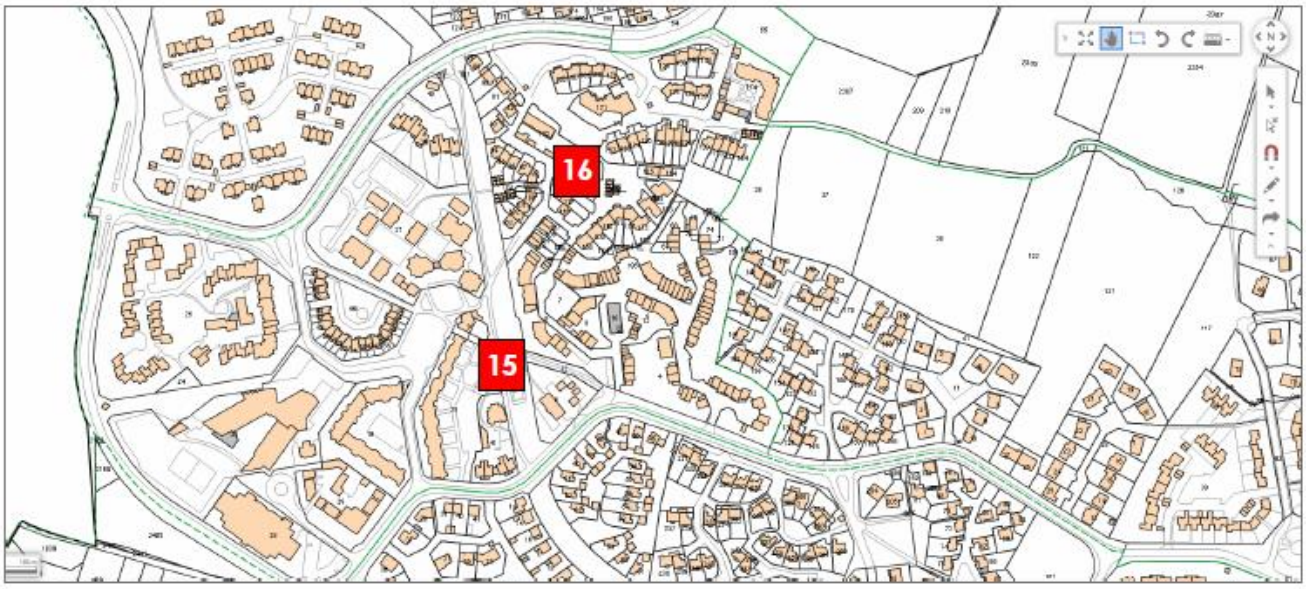


12 : Salle Balavoine

13 : Maison des Syndicats

14 : Salles du Vellein

- Fougères



15 : Village Dauphinois

16 : Le domaine de la Terre

- **Prescriptions s'appliquant à ce 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 végétal

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.

- **Éléments identifiés au titre de l'article L151-23**

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Sur le territoire du PLU, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des continuums végétaux (ripisylves…), des zones humides et des corridors écologiques

Cette identification implique les dispositions suivantes :

Les 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.

Les corridors

Dans les espaces identifiés comme corridors au titre de l'article L151-23 :

- 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

2- Risques naturels

PPRI

La commune est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation de la Bourbre moyenne. Ce document est une servitude d'utilité publique, il est annexé au PLU.

Argiles :

Les « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » emporte la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? ». Un Atlas retrait-gonflement des argiles a été établi par le BRGM (bureau de recherches géologiques et minières) pour le compte de l'État en juillet 2009.

Autres aléas

Le territoire est concerné par des aléas de crue rapide de rivière, glissements de terrain, inondations de pieds de versants, ruissellement sur versant, crue torrentielle, chutes de pierres et de bloc.

Ces aléas ont été identifiés par plusieurs études menées aux échelles communales sur l'ensemble de la CAPI. Les services de la DDT dans l'Isère, exigent de la commune ou de l'EPCI en charge du PLU, une traduction de ces aléas au titre de l'article L101-2 du code de l'urbanisme selon la méthodologie suivante qui a été appliquée dans le présent règlement.

Cette méthodologie appliquée en Isère, est différente selon la date de réalisation des études. Aussi deux traductions réglementaires sont mises en place. Le tableau suivant établit un récapitulatif de ces éléments.

Pour les études dont la méthode a été menée avant 2016 La traduction réglementaire suivante s'applique sur la commune de Villefontaine :

Prise en compte des risques naturels en ADS et dans les PLU(i) à partir de cartes d'aléas
Tableau de correspondance aléa – zonage
Cas des aléas qualifiés sur la base du rapport de présentation type d'avril 2005 (repaginé en 2010)
Version 1.3 / décembre 2016

Nota bene : Dans le cas d'aléas qualifiés sur la base des principes définis dans le CCTP type « cartographie des aléas naturels », version de mai 2016 ou ultérieure, la présente annexe n'est pas adaptée. Il faut alors utiliser la version correspondante de l'annexe.

Portée du présent document

Le présent document n'a pas de portée réglementaire. C'est un élément de la méthodologie recommandée par l'État pour la prise en compte des risques naturels en urbanisme, dans les documents de planification (PLU et PLUi) et dans l'application du droit des sols (ADS).

La méthode présentée ne doit pas être utilisée si la prise en compte des risques naturels est définie dans un PPRN approuvé ou un projet de PPRN porté à connaissance, auquel il convient alors de se référer.

Elle nécessite de disposer d'une connaissance des aléas sous forme de documents répertoriés par le fichier « bdd risques » tenu à jour par le service de la DDT 38 en charge des risques naturels et qualifiés selon les **principes antérieurs à ceux communiqués en 2016** par le biais d'un CCTP type de mai 2016.

La méthode exposée définit un système de correspondance entre types d'aléas et types de zonages réglementaires au titre de la prévention des risques, ce qui permet d'utiliser le règlement type des PPRN en Isère **via l'article R.111-2 du code de l'urbanisme**.

Le présent document indique ci-après, par nature et niveau d'aléa, la rubrique correspondante du règlement type des PPRN.

Rappels préalables :
– **L'aléa** est défini par une lettre majuscule indiquant la nature de l'aléa, suivie d'un chiffre indiquant la gravité de l'aléa (1 pour faible, 2 pour moyen, 3 pour fort, etc.). Exemple : G2 pour un aléa moyen de glissement de terrain.
– **Une rubrique du règlement type (zonage)** est définie par 2 lettres éventuellement suivies d'un 3ème caractère, chiffre ou lettre.
- Quand la première lettre est R, les projets sont interdits de manière générale, sauf ceux correspondant aux exceptions précisées par le règlement type ; quand elle est B, la plupart des projets sont possibles, sous réserve d'application des prescriptions du règlement type.
- La seconde lettre indique la nature de l'aléa.
- Le troisième caractère est un indice permettant de distinguer pour un aléa donné différentes rubriques réglementaires créées pour moduler les règles au vu d'autres critères que la nature et le niveau de l'aléa.
- Exemples pour les glissements de terrain : RG, Bg2.

Méthode de traduction réglementaire des aléas :
Étape 1 : rechercher en colonne de gauche la ligne correspondant au type d'aléa indiqué par sa lettre (ex : aléa T3 => lettre T => crues torrentielles)
Étape 2 : sur cette ligne, aller dans la colonne correspondant à la gravité de l'aléa indiquée par le chiffre (ex : aléa T3 => chiffre 3 => aléa fort)
Étape 3 : lire le nom de la rubrique risques indiquée (dans l'exemple cité : RT) et rechercher dans le règlement type les règles de cette rubrique.

La coloration des cases des tableaux indique le principe dominant relatif à la réalisation de projets :
CASES ROUGES : projets interdits en dehors des exceptions prédéfinies par le règlement type, sous réserve d'analyse au cas par cas pour ces dernières
CASES BLEUES : la plupart des projets sont possibles, sous réserve du respect de prescriptions
JAUNE : consultation du SSR

TYPE D'ALÉAS	ALÉA FORT	ALÉA MOYEN	ALÉA FAIBLE
I	I 3	I 2	I 1
INONDATION DE PLAINE	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : **RIu**	En zone urbanisée : **Bi2** *Observation :* A défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (1)	En zone urbanisée : **Bi1** *Observation :* A défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : **RIA – RIN**	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : **RIA – RIN** avec hauteur de référence idem Bi2 ci-dessus	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : **RIA – RIN** avec hauteur de référence idem Bi1 ci-dessus
	Dans les autres cas : **RI**		
(1) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			
C	C 3	C 2	C 1
CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : **RCu**	En zone urbanisée : **Bc2** *Observation :* A défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (1)	En zone urbanisée : **Bc1** *Observation :* A défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Dans les autres cas : **RC**		
(1) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			

Règlement

M	M 3	M 2	M 1
ZONE MARÉCAGEUSE	RM *Observation :* interdiction liée à la protection des zones humides		Bi'1
I '	I ' 3	I ' 2	I ' 1
Nécessité de choisir entre les 2 sous-types d'aléa définis ci-dessous. Consulter le SSR en cas d'hésitation			
Sous-type 1 : en cas de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES (1)	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RCu	En zone urbanisée : Bc2 *Observation :* A défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (2)	En zone urbanisée : Bc1 *Observation :* A défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Dans les autres cas : RC		
(1) Car la zone joue un rôle écrêteur des crues du réseau situé en aval, rôle protégé par les règles de type C. (2) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			
I'	I ' 3	I ' 2	I ' 1
Sous-type 2 : en cas d'absence de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa INONDATION DE PIED DE VERSANT	RI'	Bi'2	Bi'1
T	T3	T2	T1
CRUE TORRENTIELLE	RT		Bt2
V	V 3	V 2	V 1
RUISSELLEMENT SUR VERSANT	RV Marges de recul de 10 m par rapport à l'axe des talwegs et de 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés		Bv1
G	G 3	G 2	G 1
GLISSEMENT DE TERRAIN	RG		Bg2 *Observation :* pas d'infiltration possible sur les terrains concernés par l'aléa glissement.
P	P 3	P 2	P 1
CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS	RP		Bp1
F	F 3	F 2	F 1
EFFONDREMENT DE CAVITÉS SOUTERRAINES, AFFAISSEMENT DE TERRAIN, SUFFOSION	RF		Bf1
A	A 3	A 2	A 1
AVALANCHE	RA		Ba1 *Observations :* Clause de maintien des dispositifs de protection : citer ceux annoncés comme pris en compte par le document définissant l'aléa. Prise en compte d'une pression d'impact de 1 kPa dans les mesures d'adaptation au risque.
SÉISMES	L'obligation de l'application de règles parasismiques fonction de la classe de sismicité imposée par des textes réglementaires spécifiques peut être rappelée dans les décisions d'urbanisme.		

Règlement lié aux autres aléas :

Définitions

- **Façades exposées**

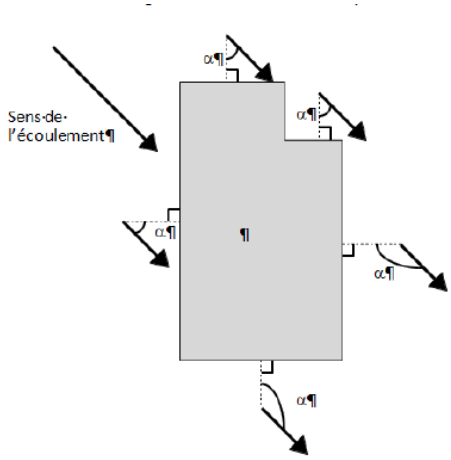
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- La direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- Directement exposées, les façades pour lesquelles 0°<a< 90°
- Indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles 90<a< 180°

Le mode de mesure de l'angle a est schématisé ci-après :

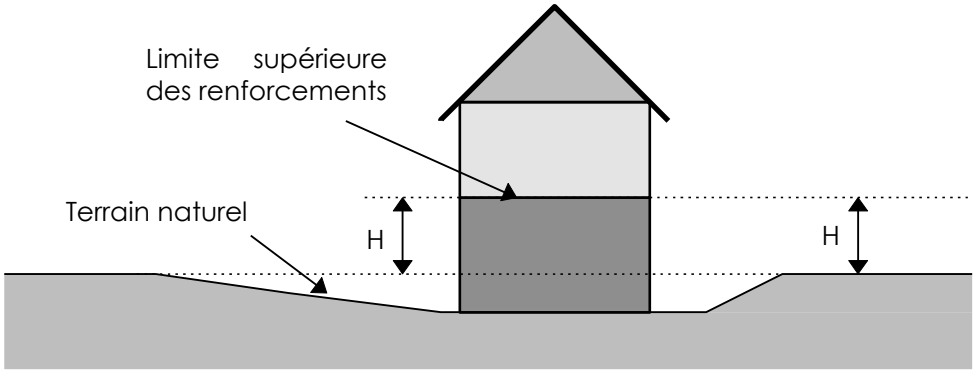


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

- **Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel**

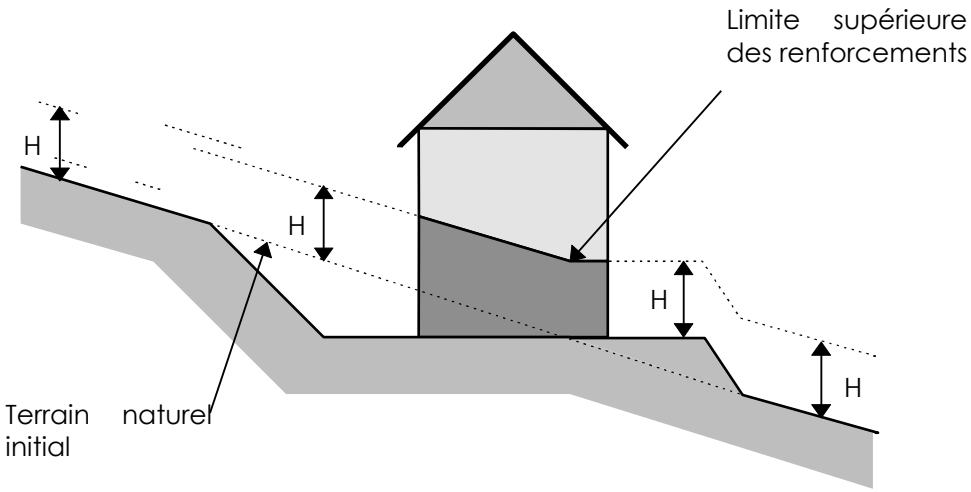
Le présent règlement lié aux risques utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

- En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...) . Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



- **Définition du RESI**

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

RESI = partie en zone inondable du projet (construction et remblai)
partie en zone inondable des parcelles utilisées

* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

- **Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes :**

En bordure de fossé, canal ou chantourne, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- Pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
- Pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges.

Sous-secteurs exposés à des risques naturels

Les sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions sont :

- RI' liés à des risques d'inondation de pied de versant,
- RC liés à des risques de crues rapides des rivières,
- RG liés à des risques de glissement de terrain,
- RF liés à des risques d'effondrement de cavités souterraines, affaissement de terrain, suffosion,
- RT liés à des risques de crue torrentielle,
- RV liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant.

Les sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :

- Bi'1 et Bi'2 liés à des risques d'inondation de pied de versant,
- Bc1 et Bc2 liés à des risques de crues rapides des rivières et d'inondations,
- Bg2 liés à des risques de glissement de terrain,
- Bt2 liés à des risques de crue torrentielle,
- Bv1 liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant,

Exceptions aux interdictions générales

Dans les secteurs indicés, RG, RT et RV, sous réserve d'être admis dans la zone, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux :

- Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
    - Les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
    - La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
- Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
    - Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en sous-secteur RG ;
    - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
    - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone ;
    - Les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs indicés RC, sont admis sous réserve d'être admis dans la zone et du respect des prescriptions suivantes :

- qu'en en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini ci-dessus, ne dépasse pas celui de la construction préexistante et que le premier plancher utilisable soit situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- du respect des marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes définis ci-dessus
- Que les ouvertures des bâtiments aient leur base au- dessus du niveau de la crue de référence

En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
    - l'extension des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
    - l'extension des infrastructures et des équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement,

En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
    - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
    - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
    - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
    - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
    - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
    - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
    - les extensions de ces constructions.
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m2 ; les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

Dans les secteurs indicés RI', sont admis sous réserve d'être admis dans la zone et du respect des prescriptions suivantes :

- qu'en en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini ci-dessus, ne dépasse pas celui de la construction préexistante et que le premier plancher utilisable soit situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- du respect des marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes définis ci-dessus
- Que les ouvertures aient leur base au- dessus du niveau de la crue de référence

Sont admis :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
    - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
    - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- les changements de destination (sauf ceux visant à la création de logements) sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
    - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
    - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
    - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
    - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
    - les extensions de ces constructions.
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,
- les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20m2, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement.
- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement.

Dans les secteurs indicé RF :

Article 1 Interdictions

Sont interdits, à l'exception de ceux autorisés aux articles 2 et 3 :

2.1 – **tous les projets sur existant,** notamment ceux développés ci-après ;

2.2 – les extensions.

Article 2 Autorisations sans prescriptions

Sans objet.

Article 3 Autorisation avec prescriptions

Les projets listés aux articles 3.1 à 3.8 sont admis sous réserve de remplir les conditions générales suivantes :

- Le projet ne doit pas aggraver les risques pour les tiers et ne doit pas en provoquer de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet et y compris pendant la phase de travaux ;
- Tous les dispositifs de protection et d'adaptation demandés doivent être mis en oeuvre selon les règles de l'art sous la responsabilité du maître d'ouvrage.

Sont autorisés avec prescriptions :

> 3.1 – les changements de destination ou de sous-destination.

Les projets admis à l'article 3.1 doivent remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- Le projet doit renforcer la sécurité des personnes et réduire la vulnérabilité des biens ;
- La classe de vulnérabilité de la sous-destination du projet doit être inférieure ou égale à la classe de vulnérabilité initiale ;
- Le type de population exposée ne doit pas être plus vulnérable que lors de la situation précédente (par exemple, une école ne peut pas être remplacée par une crèche) ;
- Les surfaces de plancher du projet par sous-destination* doivent être inférieures ou égales à celles du projet préexistant. Des transferts de surface de plancher sont possibles d'une sous-destination* vers une sous-destination de classe de vulnérabilité* inférieure ou égale ;
- Le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- Les ERP autorisés du 1er groupe et les ERP autorisés de types J, O, U et R doivent être adapté à l'aléa et garantir la sécurité des personnes.

> 3.2 – les reconstructions partielles après sinistre lié ou non lié à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone ou après démolition partielle.

Les projets admis à l'article 3.2 doivent remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- Le projet doit renforcer la sécurité des personnes et réduire la vulnérabilité des biens ;
- Le projet doit être adapté à l'aléa ;
- Les surfaces de plancher du projet par sous-destination* doivent être inférieures ou égales à celles du projet préexistant. Des transferts de surface de plancher sont possibles d'une sous-destination* vers une sous-destination de classe de vulnérabilité* inférieure ou égale ;
- Le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- Les projets doivent être conçus pour se prémunir des tassements différentiels et des affaissements de terrains localisés.
- Les projets doivent être adaptés à la nature du terrain et des garanties doivent être apportées en ce sens. Pour cela, les projets doivent être adaptés à la nature du sol ;
- En phase chantier, le projet devra également prendre en compte l'aléa et garantir la sécurité des personnes. Le maître d'ouvrage s'assurera du suivi par un géotechnicien dans le cadre d'une mission G3 au titre de la norme NFP94-500 (étude et suivi géotechnique d'exécution), en vue notamment de confirmer les modèles géologiques et géotechniques et la réalisation effective des dispositifs demandés par l'étude géotechnique ;
- À l'issue des travaux, l'étanchéité des réseaux (Alimentation en Eau Potable incluse) et les modalités de rejet dans les exutoires de surface doivent être contrôlés. Les installations doivent être remises en état en cas de contrôle défectueux ;
- Les ERP autorisés du 1er groupe et les ERP autorisés de types J, O, U et R doivent être adapté à l'aléa et garantir la sécurité des personnes.

3.3 – les projets sur existant relatifs à l'entretien, la maintenance, la modification de l'aspect extérieur et la gestion courante de bâtiments (réparations, aménagements internes, réfection des toitures, changement de fenêtres et d'ouvertures, traitement de façade, ravalement, isolation, fermeture de balcons, mise en place d'auvents, couverture de piscine…) ;

3.4 – la réalisation de nouvelles ouvertures ;

3.5 – les projets sur existant relatifs à l'entretien, la maintenance, la modification de l'aspect extérieur et la gestion courante d'ouvrage ou d'infrastructures (rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, pose de barrières de sécurité, mise aux normes des carrefours, etc.) ;

3.6 – les projets sur existant pour des mises aux normes d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;

3.7 – les projets sur existant relatifs à de la récupération d'énergie (ex : panneaux solaires, éoliennes), hors géothermie.

Les projets admis aux articles 3.3 à 3.7 doivent remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes ;

- Le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- Les surfaces de plancher du projet par sous-destination* doivent être inférieures ou égales à celles du projet préexistant. Des transferts de surface de plancher sont possibles d'une sous-destination* vers une sous-destination de classe de vulnérabilité* inférieure ou égale. Cette règle ne s'applique pas pour les projets relatifs à des mises aux normes pour lesquels l'augmentation de la surface de plancher doit être limitée à 20 m² par rapport à la situation précédente ;
- Les ERP autorisés du 1er groupe et les ERP autorisés de types J, O, U et R doivent être adapté à l'aléa et garantir la sécurité des personnes.

Pour les projets admis aux articles 3.3 à 3.7, il est par ailleurs recommandé de :

- Profiter de l'opportunité des travaux pour protéger le bien existant.

> 3.8 – les projets sur existant ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens.

Les projets admis à l'article 3.8 doivent remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- Le projet doit être adapté à l'aléa ;
- Le projet ne doit pas conduire à une augmentation de la population exposée ;
- Le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires

Secteurs interdits à la construction

Dans les secteurs indicés, Bi'1, Bi'2, Bc1 et Bc2 :

Niveau de référence :

En cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence :

- Cotes de la crue de référence

En l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :

- en Bi1, Bi'1 et Bc1 : + 0,50 m par rapport au terrain naturel
- en Bi2, Bi'2 et Bc2 : + 1 m par rapport au terrain naturel

Dans les secteurs indicés RV : La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4m par rapport aux sommets de berges des fossés

Dans les secteurs indicés RC :

Sont interdits :

Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RI et RC ci-dessus, notamment :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RI et RC ci-dessus.
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés RI' :

Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RI' ci-dessus, notamment, les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RI' ci-dessus.

- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés RT :

- Les constructions à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RT ci-dessus.
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.
- Les clôtures fixes à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges.

Dans les secteurs indicés RV :

- Les constructions à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RV ci-dessus.
- tout exhaussement sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés RG :

- Les constructions à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RG ci-dessus.
- le camping caravanage.
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

Dans les secteurs indicés Bc1 :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Dans les secteurs indicés Bc2 :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence

- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés Bi'1 :

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Dans les secteurs indicés Bi'2 :

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

Secteurs soumis à des conditions spéciales

Dans les secteurs indicés Bi'1 et Bi'2 :

Niveau de référence :

En cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence :

- Cotes de la crue de référence

En l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :

- en Bi'1 : + 0,50 m par rapport au terrain naturel
- en Bi'2 : + 1 m par rapport au terrain naturel

Sont admis sous conditions (et si ces projets respectent les règles de la zone concernée du PLU) :

Dans les secteurs indicés Bg2 :

- La construction sous réserve de rejeter les eaux usées, pluviales et de drainage soit dans les réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
- L'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Dans les secteurs indicés Bv1 :

- Les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.
- Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau.

Dans les secteurs indicés, Bi'1 et Bi'2, sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par le chapitre 1-5, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article ci-après, notamment :

- Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

Bi'1 Niveau de référence : + 0,50 m par rapport au terrain naturel

Bi'2 Niveau de référence : + 1m par rapport au terrain naturel

Prescriptions à respecter par les projets admis :

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence
- Les constructions, autres que hangars agricoles ouverts et modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², sous réserve que le premier niveau utilisable soit situé au-dessus du niveau de référence, ou, sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant de la surélévation au-dessus du niveau de référence.
- Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
- Le RESI devra être inférieur à 0,50 :
    - pour les permis groupés R 421-7-1 ;
    - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
    - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence ;
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;
- En Bi'1 : les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.
- Pour tout projet autorisé en bordure de fossé , canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
    - pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges
    - pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges;

- Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.
- La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 m minimum

Dans les secteurs indicés Bc1 et Bc2, sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article ci-après :

Bc1 Niveau de référence : + 0,50 m par rapport au terrain naturel

Bc2 Niveau de référence : + 1m par rapport au terrain naturel

Prescriptions à respecter par les projets admis :

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence
- Les constructions, autres que hangars agricoles ouverts et modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², sous réserve que le premier niveau utilisable soit situé au-dessus du niveau de référence, ou, sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant de la surélévation au-dessus du niveau de référence.
- Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
- Le RESI devra être inférieur à 0,50 :
    - pour les permis groupés R 421-7-1 ;
    - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
    - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence;
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;
- En Bc1 : les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.
- Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
    - pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges
    - pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges;
    - Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.
    - La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 m minimum

Dans les secteurs indicés Bt2 :

- Les projets dont le RESI est :

Inférieur ou égal à 0,30, pour les constructions individuelles et leurs annexes,

Inférieur à 0,50 pour :

  - Les permis groupés (R421-7-1) ;
  - les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
  - les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Les constructions, autres que hangars agricoles ouverts et modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², sous réserve que le premier niveau utilisable soit situé à 0,50m au-dessus du terrain naturel, ou, sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant de la surélévation à 0,50m au-dessus du terrain naturel.
- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m2 : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 rn au-dessus du terrain naturel
- Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.

3- Autres risques

Mines

Le territoire est concerné par la présence de risques miniers. Ces secteurs d'aléas sont identifiés sur le règlement graphique.

Les prescriptions relatives à ces risques sont les suivantes :

Zones / Aléas et niveau / Projets	Zones non urbanisées bâties	Zones urbanisées		
	Aléa effondrement localisé ou tassement de niveau moyen ou faible (hors zone d'aléa liée aux puits)	**Aléa effondrement localisé de niveau moyen (hors zone d'aléa liée aux puits)**	**Aléa effondrement localisé de niveau faible (hors zone d'aléa liée aux puits)**	**Aléa tassement de niveau faible**
Projets nouveaux autorisés	- la réalisation de clôtures	- la réalisation de clôtures	- la réalisation de clôtures et terrasses désolidarisées des autres constructions	- la réalisation de clôtures et terrasses désolidarisées des autres constructions
	- la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieur à 20 m² et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m².	- la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieur à 20 m² et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m².	- la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieur à 20 m² et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m².	- la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieur à 20 m² et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m².
	/	/	- les travaux d'exhaussement, décaissement et remodelage de terrain limités à 1 mètre	- les travaux d'exhaussement, décaissement et remodelage de terrain limités à 1 mètre
	/	/	- la création de zones de stationnement	- la création de zones de stationnement
	/	/	- la création de réseaux si impossible ailleurs, sous réserve qu'ils soient adaptables aux déformations	- la création de réseaux si impossible ailleurs, sous réserve qu'ils soient adaptables aux déformations
Projets sur constructions existantes autorisés	- la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier	- la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier	- la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier	- la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier

Projets sur constructions existantes autorisés	/	- la reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier	- la reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier	- la reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier
	- les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons, mises aux normes...	- les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons, mises aux normes...	- les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons, mises aux normes...	- les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons, mises aux normes...
	- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort	- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort	- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort	- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort
	- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie	- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie	- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie	- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie
	- les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens	- les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens	- les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens	- les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens
	- l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire	- l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire	- l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire	- l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire
	- les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations	- les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations	- les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations	- les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations
	/	- les changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité	- les changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité	- les changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité
	/	/	- les extensions latérales des bâtiments d'emprise au sol inférieure à 20 m² et sans accroissement de la vulnérabilité	/
	/	/	- les rehaussements pour permettre	- les rehaussements pour permettre l'aménagement de

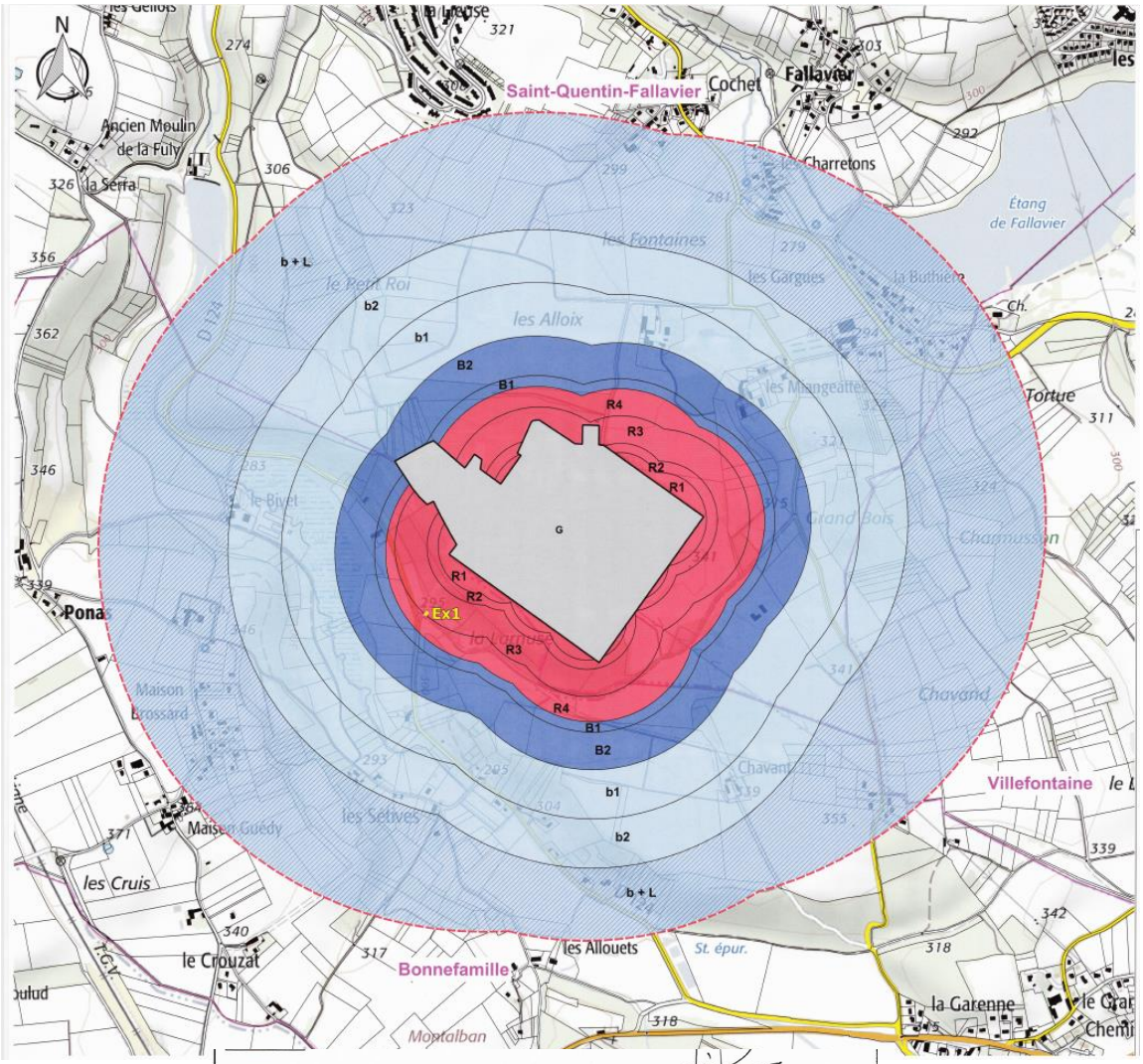
			l'aménagement de combles sans création de logements supplémentaires et limités à un seul étage	combles sans création de logements supplémentaires et limités à un seul étage
	- les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.	- les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.	- les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.	- les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.
	- l'entretien et la mise aux normes des réseaux	- l'entretien et la mise aux normes des réseaux	- l'entretien et la mise aux normes des réseaux	- l'entretien et la mise aux normes des réseaux

En dehors de ces exceptions, il est rappelé qu'en l'absence de PPRM, toute zone soumise à un aléa minier est inconstructible.

PPRT

La commune st concernée par le PPRT TOTAL. Ce PPRT est une servitude d'utilité publique, il est annexé au PLU.

Pour rappel le périmètre du PPRT est le suivant :



Lionel BEFFRE

Plan de prévention des risques technologiques de l'établissement : TOTAL RAFFINAGE FRANCE

Sur les communes de :
Saint-Quentin-Fallavier, Villefontaine, Bonnefamille

Dossier d'approbation
- Décembre 2017 -

ZONAGE REGLEMENTAIRE

Légende

- G : zone grisée
- Ex1 : secteur d'expropriation
- Périmètre d'exposition aux risques (zones de maîtrise de l'urbanisation future et de prescriptions relatives à l'urbanisation existante)

Zone exposée à des effets de cinétiques rapides et lentes :

- R : zone d'interdiction stricte
- B : zone d'autorisation limitée
- b : zone d'autorisation sous conditions

Zone exposée à des effets de cinétique lente uniquement :

- b+L : zone d'autorisation sous conditions (cinétique lente uniquement)

- Limite commune
- Parcelle cadastre
- Bâti cadastre

50 0 50 100 m

1:5 000

Source des données :
DREAL/UD38 et DDT38/SSR-CAR2

Date : Décembre 2017

Direction Départementale des Territoires/SAET/SIGCD
protocole MEEDDAT-MAP-IGN du 24 juillet 2007
©IGN-BdTopo - BdOrtho - Cadastre DGI - SCAN25-EXP
20170727_ZONAGE_REGLEMENTAIRE_5000.mxd

Canalisations de transports de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

Le territoire est concerné par ces canalisations, des arrêtés préfectoraux ont été pris pour instituer des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour de ces canalisations de transport.

Il convient de se référer à ces servitudes annexées au PLU.

Notamment cet arrêté prévoit les dispositions suivantes :

ARTICLE 1ER – INSTAURATION DES SERVITUDES

Des servitudes d'utilité publique (SUP) sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport décrites ci-après, conformément aux distances figurant dans les tableaux ci-dessous et reproduites sur la carte annexée au présent arrêté.

ARTICLE 2 – NATURE DES SERVITUDES

Conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

Servitude SUP1, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :
La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.
L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL EXPLOITÉE PAR LE TRANSPORTEUR :

GRTgaz
Immeuble Bora, 6 rue Raoul Nordling
92277 BOIS COLLOMBES Cedex

- **Ouvrages traversant la commune**

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Alimentation VILLEFONTAINE DP	67.7	80	19	enterré	15	5	5
CHAPONNAY- BOURGOIN	67.7	200	687	enterré	55	5	5
CHAPONNAY- BOURGOIN	67.7	200	282	enterré	55	5	5

- **Ouvrages ne traversant pas la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière**

Néant

- **Installations annexes situées sur la commune**

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

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

4- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur…

4.1 Dispositions applicables à toutes les constructions et aménagements

Mouvements de sols

- Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.
- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché. Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder :
  - 0.70 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
  - 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère nécessaire.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés.

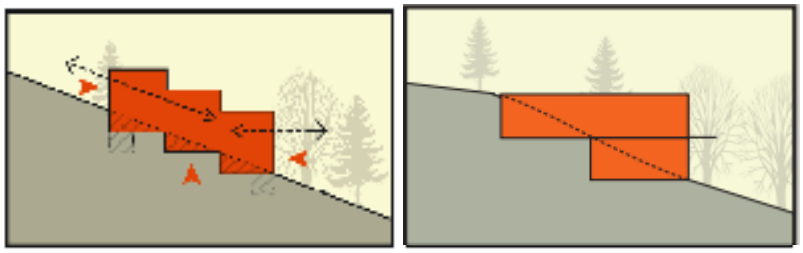
Les enrochements sont autorisés s'ils sont végétalisés. Les ouvrages de soutènement de petits éléments, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits, et les gabions sont autorisés. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m.

Implantations dans les pentes

Les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants:

- Utiliser les niveaux décalés plutôt que les talus dans les terrains en pente

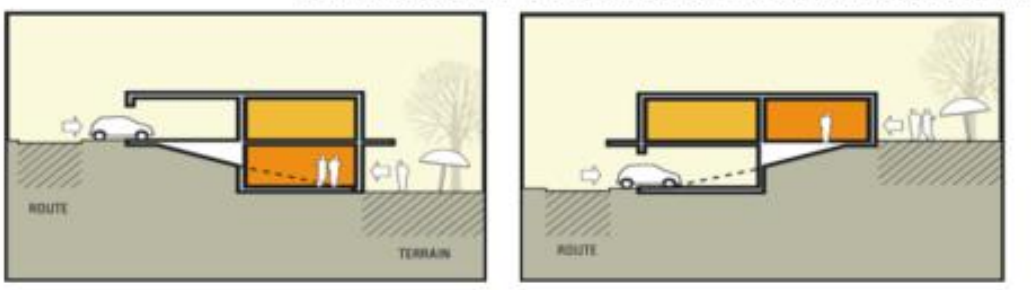
Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



Source : Habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

- Minimiser les accès voitures en utilisant la pente

Illustration de la règle : mini-série l'impact de l'accès voiture



Source : habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

Clôtures

Murs traditionnels existants

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Nouvelles clôtures

Hauteur :

Pour l'ensemble des constructions et des zones :

- La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au niveau de sol depuis la voie ou des chemins ouverts à la circulation publique. Sauf en cas de contrainte topographique ou technique particulière.
- La hauteur de la clôture en limite séparative est mesurée à partir du niveau de sol où elle est implantée.

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera au maximum celle de la hauteur préexistante.

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives : les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte topographique ou technique particulière.

La hauteur est limitée à 1.80m, (y compris les éventuels soutènements).

Aspect :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront constituées :

- Soit d'une haie variée.
- Soit d'un grillage de toute hauteur
- Soit de panneaux bois de toute hauteur
- Soit d'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté de dispositifs uniformes (grille, grillage, lames bois, PVC ou composite, claustra…)
- Soit d'un mur plein enduit des deux côtés uniquement sur limites séparatives, et si ces limites ne constituent pas une limite avec des chemins, des voies, ainsi que des parcours dédiés aux modes doux.

Clôtures interdites :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris…

Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires

- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :
  - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux doivent être axés avec les ouvertures de façade.

- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Ils doivent être axés avec les ouvertures de façade.

- Panneaux solaires sur les toitures-terrasses : les panneaux solaires peuvent être disposés sur les toitures-terrasses.
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures dans l'axe des ouvertures existantes.

Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : La double orientation du bâti doit être privilégiée, lorsque la configuration du terrain le permet pour une ventilation naturelle. Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins…) ou à l'intérieur des constructions.

Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants.

S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Autres éléments techniques

- Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs de façade ou de clôture. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.
- Les points de regroupement et de présentation réservés aux conteneurs de déchets qui seront aménagés seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique. Ils seront habillés en cohérence avec les constructions principales de façon à préserver les vues depuis la rue. Leur surface devra être suffisante pour l'ensemble des logements de l'opération et intégrer les prescriptions du gestionnaire.
- Les boîtes aux lettres devront être insérées dans les murs de clôture ou de façade, ou encore regroupées hors du domaine public pour les lotissements.
- Les éoliennes à axes horizontal ou vertical de moins de 2m de hauteur, implantées sur toiture ou en fond d'unité foncière sont autorisées.

Locaux accessoires et annexes

Si la construction est de petite volumétrie son aspect n'est pas réglementé. La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 20 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3.50m.

Les abris métalliques sont autorisés, en petite volumétrie, en harmonie avec le bâtiment principal. Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

Si la volumétrie est supérieure à ces dimensions : les annexes et locaux accessoires devront être réalisées, dans la mesure du possible, avec le même aspect que ceux du bâtiment principal ou à défaut avec un aspect à dominante naturelle (bois, pierre…).

Style des constructions

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : architectures néo-classiques, maisons provençales, haciendas, louisiane…). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles mises en place dans les chapitres suivants.

4.2 Dispositions applicables aux constructions d'habitation bâties depuis 1960 et aux nouvelles constructions d'habitation (hors constructions d'activités économiques, équipements d'intérêt collectif et services publics, constructions agricoles et forestières)

Toitures

- Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (sauf si déjà existants sur une construction, dans ce cas elles sont autorisées dans le même style que celles existantes)
- Les toitures en pentes devront présenter des couvertures en tuiles d'aspect rouge vieilli ou brun, ardoises ou bardeaux et en harmonie avec les constructions avoisinantes. Le panachage de couleur de tuiles est interdit.
- Les toitures doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les opérations groupées ou les lotissements.
- Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 30 cm en façade et en pignon (sauf en limite de propriété. En cas d'extension de l'existant les débords de toiture doivent être identiques. Les casquettes solaires ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords.
- Les pentes et la couverture ne sont pas réglementées pour les vérandas et pour les petites volumétries. La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 20 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3.50m.
- Pour les extensions inférieures à 40m² et selon des impératifs techniques justifiés un autre type de toiture pourra être autorisé.
- Les toitures terrasses non accessibles sont obligatoirement végétalisées pour le secteur de centralité ANRU
- Les toitures en « V » sont interdites.

Façades

- Dans le cas de constructions mitoyennes, ou en présence d'une façade, mesurant 20 mètres linéaires ou plus, cette dernière devra faire l'objet d'un "séquençage", au moyen :
  - D'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel) et/ou en hauteur ;
  - Et/ou de variations de teintes et/ou de matériaux de revêtement de façade (enduit, bardage...).
- En présence de hauteur de façade supérieure à R+2 l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandé afin notamment de lutter contre les effets ilots de chaleur urbain.
- Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites. En cas d'impératif technique dûment justifié, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.
- Les descentes d'eaux pluviales seront placées de façon à être le moins visible possible, Aucune autre tuyauterie n'est admise en façade
- Les linteaux cintrés sont interdits et les piliers seront sobres (les colonnes et les chapiteaux sont interdits).
- Les murs seront enduits de finition lissée.
- Les couleurs blanc pur et vives sont proscrites en grandes surfaces
- Les balustres tournés, arcades et frontons sont interdits.
- L'utilisation d'imitations de matériaux est interdite

Menuiseries

- Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade pour les constructions neuves, En cas de réhabilitation, et d'impossibilité technique à les intégrer, ils devront être masqués ou habillés.
- Les couleurs vives sont proscrites.

4.3 Dispositions applicables aux constructions qui ne sont pas à destination d'habitation,

Toitures

- Pour les toitures avec pentes, le faîtage est réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze, rouge vieilli…). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant afin de conserver l'harmonie du bâtiment.
- Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat), sauf pour les panneaux solaires et sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant afin de conserver l'harmonie du bâtiment.
- Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect rouge vieilli ou brun, Le panachage de couleur de tuiles est interdit.
- Les ouvrages techniques en toiture seront le plus possible intégrés ou masqués par un élément architectural.

Façades

- L'utilisation d'un habillage est autorisée, sa couleur respectera les tons neutres et non réfléchissants.
- Sinon les murs seront enduits de finition lisse.

Menuiseries

- Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade

Implantation des stockages et des stationnements (hors constructions agricoles)

- Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.
- Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement soigné : plantations d'écrans végétaux par l'utilisation de strate arborée et de strate arborescente autour des stockages de plein air (ces écrans végétaux comporteront des essences variées).

Les entrées des parcelles d'activité économique (hors constructions agricoles)

- Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz… Ces éléments seront de préférence intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

Les bâtiments techniques (hors constructions agricoles)

- Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments ou habillés avec le même soin que le bâtiment principal.
- Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée charretière.

4.4 Dispositions applicables aux constructions bâties avant 1960

Toitures

- Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.
- Les toitures doivent être simples, la pente est identique à la pente existante,
- Les débords de toit (débords bois, corniches,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.
- Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.
- La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites d'une façon générale.
- Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade.
- Les tuiles : aspect similaire à l'existant ou restauration de l'aspect d'origine
- Les jacobines ne sont autorisées que s'il en existe déjà sur la construction, et devront être de dimension et d'aspect similaire à l'existant

Façades

- Les murs seront enduits à l'exception des murs en pierre de taille appareillées ou du pisé en bon état. Les enduits seront de finition lisse.
- Les façades et éléments en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents à l'exception des murs composites (maçonnerie de tout-venant avec du pisé ou/et des éléments de structure en pierre) auxquels un enduit sera appliqué à fleur des encadrements
- Aucune canalisation (eau, vidange ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales. Tous les réseaux électriques ou de télécommunication devront être dissimulés sous les forgets ou des éléments d'architecture (corniches par exemple). Il ne sera pas autorisé de « pénétrantes ou de câblage en milieu de façade » (sauf impossibilité technique avérée);
- Les couleurs vives, la couleur blanc pur et les couleurs primaires sont interdites. Les enduits de façades seront de ton "Pisé ou pierre" (du beige ocré au beige grisé).
- La configuration des nouveaux conduits de cheminée présentera un boisseau de proportion rectangulaire ;
- La création d'ouvrage en saillie (balcon, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés ;
- Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée

Adjonctions (extensions)

- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera réalisé soit dans le prolongement de la toiture existante, soit avec un décroché d'au moins 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant ;

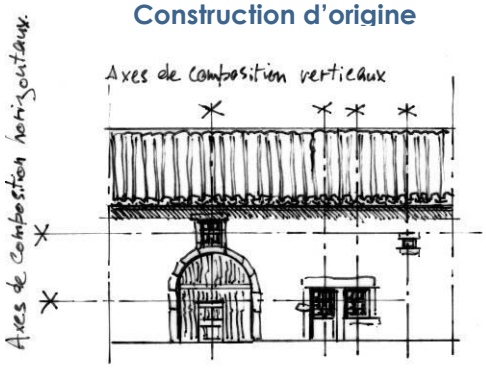
- Les toitures terrasses sont admises dans une conception contemporaine de l'architecture de l'adjonction,

Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierres ou en pisé ou dans une conception contemporaine, recevoir un enduit dont l'aspect final sera proche de la teinte des bâtiments traditionnels environnants.

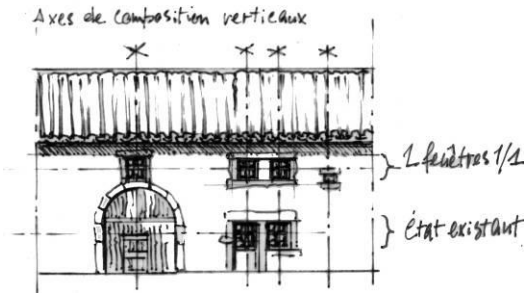
Construction d'origine : Percements

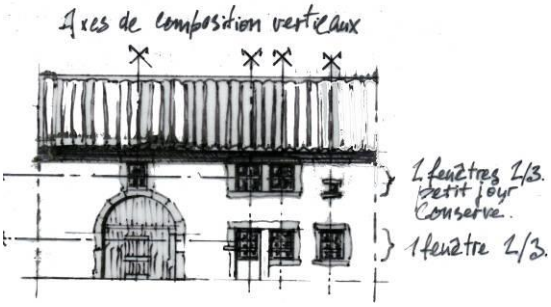
- La composition existante des façades sera respectée notamment dans le cas de création de nouvelles ouvertures. Ces nouvelles ouvertures seront en harmonie avec celles existantes ou avoisinantes, notamment elles devront respecter les formes et typologie existantes ou avoisinantes. Généralement la façade était composée selon des axes verticaux (alignements des ouvertures les unes au-dessus des autres) et horizontaux (alignements des ouvertures sur un même plan). Les nouvelles ouvertures devront s'inscrire dans ces axes sauf en cas de contrainte technique dument justifiée

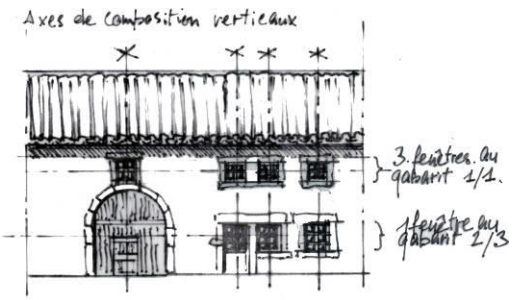
Construction d'origine



Typologies de percements possibles (schémas à valeur illustrative)







Construction d'origine : Fermeture des grandes ouvertures

- Les grandes ouvertures (granges, vitrines d'anciens commerces par exemple) ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges.

On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

Photos illustratives de typologies de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier

On pourra aussi se servir de l'ouverture pour créer un porche,

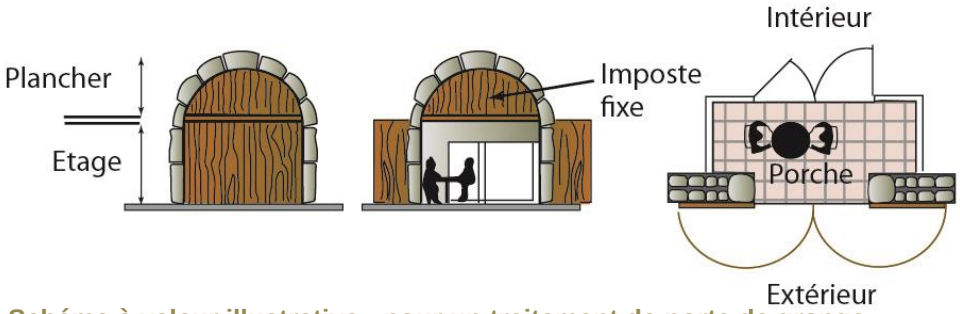


Schéma à valeur illustrative : pour un traitement de porte de grange

Construction d'origine : Menuiseries

- Les ouvertures en dehors des vitrines commerciales en RDC, et des aménagements de baies en RDC, respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.
- Les nouvelles menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).
- Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.).
- Les volets roulants sont autorisés uniquement s'ils sont intégrés dans la menuiserie, le caisson de volets roulants est non saillant en façade, Il devra être masqué ou habillé (habillage de type lambrequin). Dans ce cas et seulement pour les caissons solaires un système déporté pourra être autorisé.
- Les jalousies et brises soleil orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.
- Les volets à battants devront être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade, à l'exception des baies en rez-de-chaussée.

- Les teintes ne doivent pas être saturées. Le blanc pur, les couleurs primaires et les brillances des peintures ou des lasures sont interdits.

5- Équipement et réseaux

5.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La fermeture des accès devra être aménagée de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.
Pour les accès et les voies nouvelles à partir de 5 logements et/ou 5 lots desservis il est exigé sur au moins un côté de la voie l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.
Les aires de retournement sont obligatoires dans les voies en impasse.

5. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

- Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'une réhabilitation, d'une extension, ou d'un réaménagement d'un bâtiment existant si l'installation n'est pas conforme ou sous-dimensionnée, le pétitionnaire devra mettre en conformité son installation sur la base d'une filière d'assainissement non collectif étudiée en fonction des contraintes du sol et du site. Il est rappelé que les installations d'assainissement non collectif font l'objet d'un contrôle périodique du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

La commune est concernée par un schéma d'assainissement avec un volet eaux pluviales. Il conviendra de se référer à ce document qui définit des prescriptions à mettre en œuvre dans le cadre des projets d'aménagement et de construction.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

6- Éléments identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

Le PLU identifie un ensemble de parcours en modes doux piétonniers et /ou cyclables au titre de l'article L151- 38 du code de l'urbanisme qui stipule : « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public »

Les éléments ainsi identifiés sur le document graphique devront conserver :

- Une largeur minimale d'1.50m dégagée de tout obstacle et quand le dimensionnement d'origine le permet, ils seront bordés par des espaces végétalisés, avec des arbres de haute tige d'essence caduque favorisant l'ombrage l'été et l'ensoleillement l'hiver.
- Accessibles aux piétons et/ou aux vélos sur toute leur longueur sans obstacles.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

NB- on rappellera que dans les zones U : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.

La zone U comporte des secteurs soumis aux risques identifiés au document graphique : se reporter au titre 1 chapitre 3 du présent règlement.

U article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Ce chapitre fait l'objet d'un règlement graphique (plan 1/2). Il convient de se référer à ce plan où sont identifiés des secteurs numérotés (U1,U2 …U9). À chaque secteur correspondent des destinations et sous-destinations, autres usages et occupations, autorisés, interdits ou autorisés sous condition énumérés dans les tableaux ci-après. Les secteurs sont identifiés de la façon suivante :

- 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.

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Secteur								
		U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7	U8	U9
Habitation	Logement	V	V	V	V*9	V*9	X	X	X	X
	Hébergement	V	V	V	V	X	V	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V	V*3	X	V*12	X	V*13	V	V*14
	Restauration	V	V	V*5	V*10	V	X	V	V	V
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V*6	X	V	X	X	V	V
	Hôtels	V	V	X	V	V	X	V	V	V
	Autres hébergements touristiques	V	V	X	V	V	X	V	V	V
	Cinéma	V	V	X	V	X	X	X	X	X
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	X	X	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	V	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	X	X	X	X	V
	Équipements sportifs	V	V	V	V	X	X	X	X	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	X	X	X	X	X

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou	Industrie	V* 1	V*1	V*7	X	V	V	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	V	V	V*8	X	V	V	X	X	V
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	X	V	V	X	X	X	V

Les autres usages et occupations

Usages et occupations	Secteur								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
• Les dépôts de matériaux, • Les affouillements et exhaussements déblais et remblais non nécessaires aux constructions et aménagements autorisés, • Les dépôts de toute nature	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X	X	V	X	X	X	X	X
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les ICPE soumises à autorisation et à enregistrement	X	X	X	V*11	V	X	X	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	V*2	V*2	V*2	V*11	V	X	V	V	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions :

N° 1 : Les constructions de la sous destination industrie sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher totale de 200m². En cas d'extension d'une construction existante de la sous-destination industrie celle-ci est admise dans la limite d'une surface de plancher totale de 200m² (comprenant l'existante et l'extension

N°2 : Les ICPE soumises à déclaration ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'une ICPE existante.

N°3 : Les constructions de la sous destination Artisanat et commerce de détail sont autorisées dans les conditions suivantes : seules les extensions des activités existantes de la sous destination Artisanat et commerce de détail est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et jusqu'à 300m² de surface de plancher totale.

N°5 : La sous destination Restauration est autorisée dans les conditions suivantes : seules les extensions des activités existantes de la sous destination restauration est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

N°6 : La sous destination Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

- Pour les extensions des activités existantes de la sous destination Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Dans ce cas l'extension est autorisée dans la limite de 30%

de la surface de plancher existante avant travaux et jusqu'à 200 m² de surface de plancher totale.
- Les nouvelles implantations de la sous destination Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale.

N°7 : Les constructions de la sous-destination industrie sont autorisées dans la limite de 25m² de surface de plancher

N°8 : Les constructions de la sous-destination bureau sont autorisées dans la limite de 25m² de surface de plancher

N°9 : Les constructions de la sous-destination logement sont autorisées uniquement dans le cas d'extension de logements existants. Cette extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 150m² de surface de plancher totale.

N°10 : Les constructions de la sous-destination restauration sont autorisées uniquement dans le cas où ils sont liés ou apportent un compléments fonctionnel aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

N°11 : Les ICPE soumises à autorisation et à enregistrement ou à déclaration sont admises dans le cas où ils sont liés ou apportent un compléments fonctionnel aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

N°12 : Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont admises uniquement dans les conditions suivantes :

- Pour l'extension des constructions existantes de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ». Cette extension est limitée à 10% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Pour les locaux d'exposition vente des activités présentes. Dans ce cas ces locaux sont limités à 150m².

N°13 : Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont admises uniquement dans les conditions suivantes /

- L'implantation de commerces d'un ou plusieurs commerces pour une surface de vente globale de moins 300 m² est interdite.
- Dans les nouveaux projets, une galerie marchande associée à une grande ou moyenne surface alimentaire ou hypermarché qu'elle soit intégrée au bâti du commerce principal ou détachée avec des bâtiments indépendants est limitée à 2 unités commerciales et 2500m² de surface de plancher maximum

N°14 : Les constructions de la sous-destination Artisanat et commerce de détail sont autorisées uniquement dans le cas où ils sont liés ou apportent un complément fonctionnel aux activités de loisirs et de tourisme, ou s'ils sont liés à la commercialisation des produits agricoles dans le cadre des circuits courts. La surface de vente doit être supérieure à 300m².

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, Le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs : le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma hébergement hôtelier et touristique ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Mixité sociale

Non réglementé

U article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Ce chapitre fait l'objet d'un règlement graphique (plan 2/2). Il convient de se référer à ce plan où sont identifiés des secteurs intitulés :

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. Toutefois dans ce secteur C, sur les ilots identifiés dans le cadre de l'ANRU par les OAP, la hauteur est définie dans les OAP.

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.

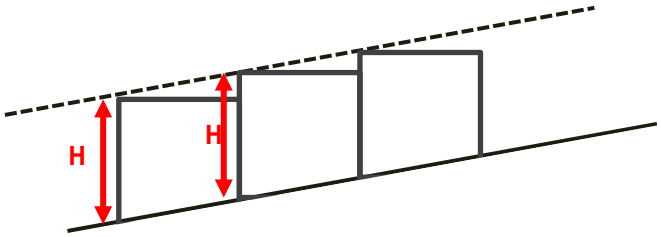
2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1- Hauteur

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux.

La hauteur d'une construction est mesurée au niveau du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère de la construction Pour les annexes (locaux accessoires à l'habitation) elle est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments techniques (des gaines, souches de cheminées et éléments techniques, éléments de modénature), ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.



Dispositions applicables à tous les secteurs

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant ;

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante inférieure à la hauteur minimale définie, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant Pour les annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés, la hauteur maximale est de 3.50m.

En cas d'un projet situé dans une zone du PPRi imposant une côte pour l'implantation des niveaux et de plancher rendant impossible le respect de la hauteur maximale absolue définie ci-après, il peut

être dérogé à cette hauteur maximale absolue, mais il ne peut pas être dérogé au nombre maximal de niveaux. La hauteur maximum autorisée pourra être augmentée au maximum de la cote imposée par le règlement du PPRI.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions de hauteur
A	- Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur depuis l'alignement de la voie), les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et 6m à l'égout du toit et au maximum de R+2 +combles et 9m à l'égout du toit. - Au-delà de cette bande d'implantation principale les hauteurs des constructions principales seront au maximum de R+2 +combles et 9m à l'égout du toit sans excéder le niveau du bâtiment existant sur rue.
B	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+1 +combles et 6 m à l'égout du toit.
C	Les hauteurs sont limitées à 16m à l'égout du toit. Dans le cas d'une construction mobilisant la hauteur maximale, le dernier niveau est en attique, ne dépasse pas 50% de la surface de plancher du niveau inférieur direct et comprend un retrait minimal de 3m de la façade sur au moins une façade. En cas de retrait sur une seule façade ce sera la plus longue du bâtiment. Dans le secteur C intégré dans le périmètre ANRU la hauteur maximale est limitée à la côte NGF de 288 m à l'égout du toit. Il est aussi rappelé, pour les ilots identifiés dans le cadre de l'ANRU par les OAP, la hauteur est définie dans les OAP.
D	Non réglementé
E	Les hauteurs des constructions sont limitées à 15 m à l'égout du toit
F	La hauteur des constructions est limitée à 30 m à l'égout du toit

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à tous les secteurs

L'implantation des constructions à petite volumétrie est libre vis-à-vis des limites séparatives et respectera un retrait minimal de 3m vis-à-vis de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer. La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 20 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3.50m.

Pour les piscines : une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée. Pour les piscines naturelles (traitement de l'eau avec des plantes filtrantes) la distance minimale est de 2.5m au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives.

L'implantation est libre pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

En cas d'extension d'une construction existante déjà implantée dans les bandes de retrait par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux voies, l'extension de la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante. Les matériaux utilisés doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

Il peut être dérogé aux implantations définies ci-après lorsque les règles liées au PPR les rendent inapplicables.

Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Secteur	Conditions d'implantations	
A	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesuré depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront avec une façade dans une bande de 0 m à 5m à compter de l'alignement de la voie. De plus le sens de la plus grande longueur de la construction ou du faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, sauf en cas d'extension d'une construction implantée différemment, dans ce cas l'extension pourra être réalisée dans la continuité de l'existant.	Schéma n°1
B	Un retrait minimal de 5 m est exigé, mesuré depuis l'alignement de la voie.	
C	Les constructions s'implanteront de la façon suivante : - En cas d'organisation d'ensemble, une implantation des façades à l'alignement sur rue est possible - En cas d'extension du bâti existant la façade sur rue pourra s'implanter avec un retrait cohérent avec le retrait de l'existant - Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes	
D	Implantation libre	
E	Un retrait minimal de 6 m à compter de l'alignement de la voie est exigé.	
F	Un retrait minimal de 6 m à compter de l'alignement de la voie est exigé.	

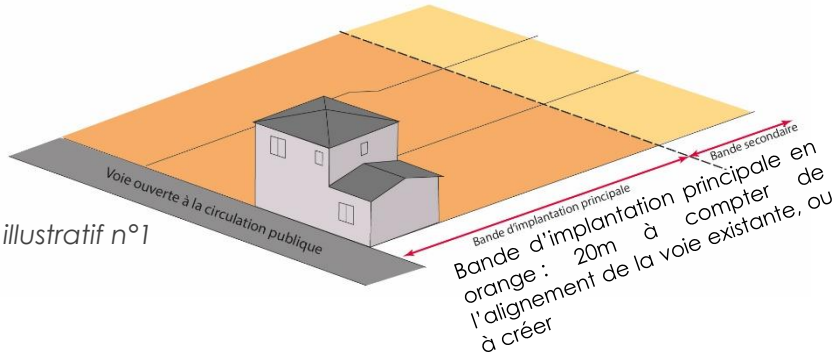


Schéma illustratif n°1

Implantations par rapport aux limites séparatives

Secteur	Conditions d'implantations	
A	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesuré depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront : - Sur au moins une limite séparative latérale donnant sur la voie. - En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale donnant sur la voie, le retrait de la construction vis à) vis de l'autre limite latérale donnant sur la voie sera au moins égal à H/2 minimum 3m. Dans une bande d'implantation secondaire (au-delà de la bande principale des 20m) les constructions s'implanteront : - Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à H/2 minimum 3m. - Soit sur limite séparative. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur minimale de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3,50m au plus haut de la construction.	Schéma illustratif 2 Schéma illustratif 3
B	Il est imposé : - Une implantation en retrait de 3m des limites séparatives ou en contiguïté bâtie par rapport à celle de la construction voisine et de la hauteur maximale autorisée. - Sans contiguïté bâtie, une implantation est possible sur limite séparative. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3,50m au plus haut de la construction. Dans ce cas l'implantation sur limite séparative est limitée à un linéaire de 8m sur la limite séparative concernée	Schéma illustratif N°4
C	Les constructions s'implanteront de la façon suivante : - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire (mesurée au niveau de sol) qui en est le plus rapproché doit être à minima égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. - Dans le secteur ANRU dont les ilots sont délimités dans le cadre des OAP, l'implantation est définie dans les OAP (fiches ilots)	
D	Implantation libre	
E	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative considérée lorsque celle-ci constitue une limite du secteur E considéré. Si la limite séparative considérée est à l'intérieur du secteur E considéré, l'implantation est possible sur la limite séparative considérée.	
F	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative considérée lorsque celle-ci constitue une limite du secteur F considéré. Si la limite séparative considérée est à l'intérieur du secteur F considéré, l'implantation est possible sur la limite séparative considérée.	

Schéma illustratif n°2

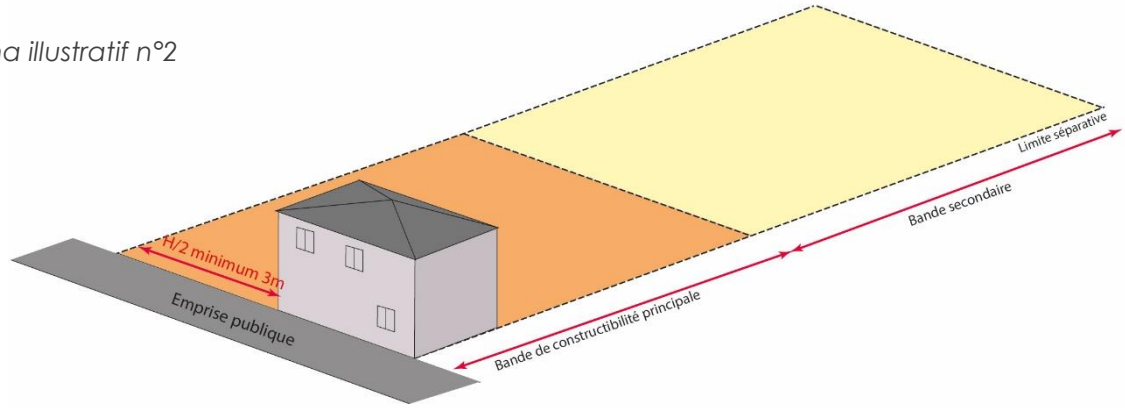
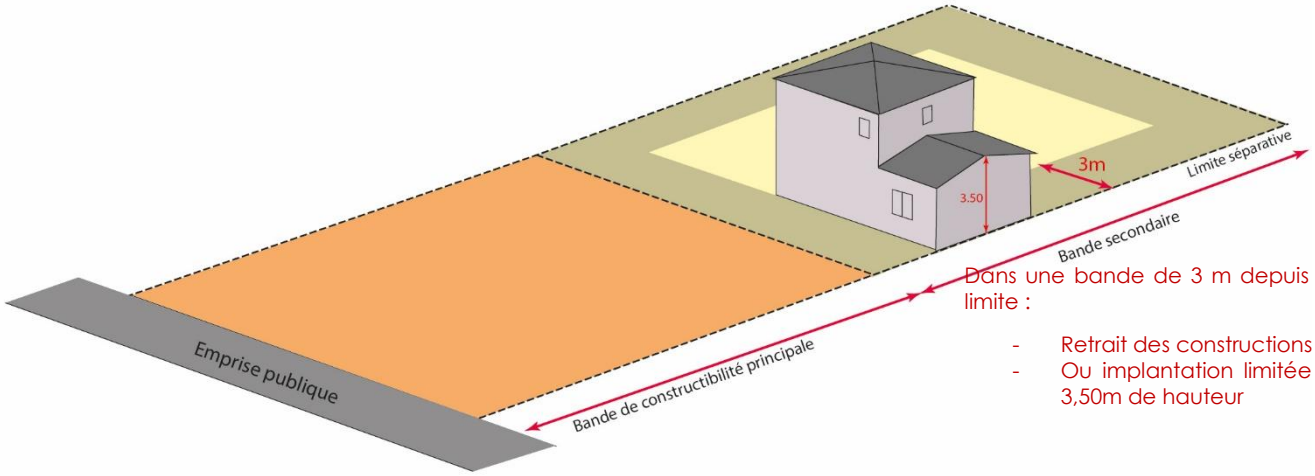


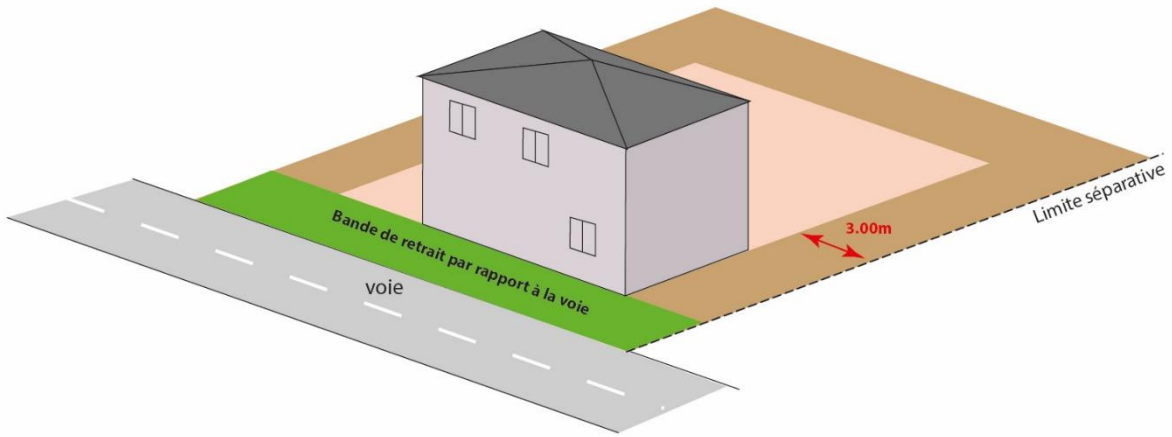
Schéma illustratif n°3



Dans une bande de 3 m depuis la limite :

- Retrait des constructions
- Ou implantation limitée à 3,50m de hauteur

Schéma illustratif n°4



Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

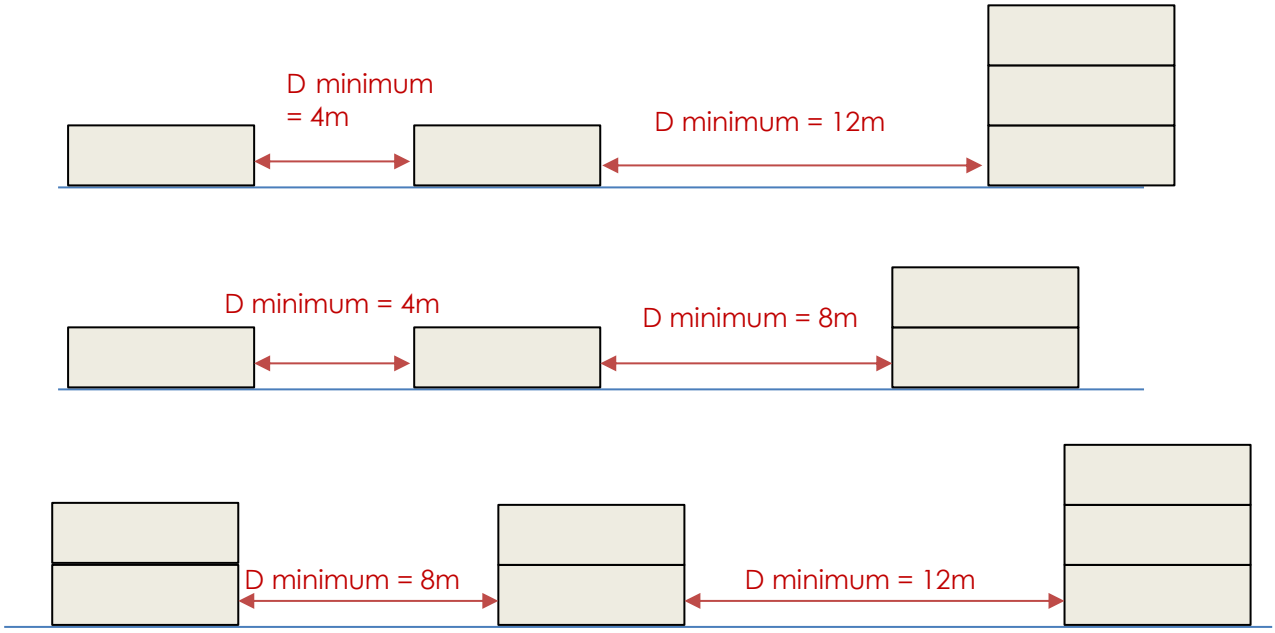
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux piscines et aux annexes aux habitations
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale

Secteur	Conditions d'implantations	
A	Implantation libre	
B	Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions, est imposée de la façon suivante : - Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 4 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m.	Schéma illustratif 5
C	Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions, est imposée de la façon suivante : - Lorsque les deux construction s ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 4 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 12 m.	Schéma illustratif 5
D	Implantation libre	
E	Implantation libre	
F	Implantation libre	

Schéma illustratif n°5

Distance minimale entre les constructions principales si elles ne sont pas non contiguës



2.1.3 : Emprise au sol

Dans le secteur B l'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 60 m².

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions applicables à tous les secteurs

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- La plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules
- 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. Des adaptations sont possibles pour les projets situés dans un secteur où la pente moyenne excède 20%.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales et autres ouvrages hydraulique

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.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions
A	- Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements créés il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. - Il est exigé un coefficient de biotope (Cf définition ci-après) dans la proportion d'au moins 10% de la surface de la parcelle. Cette proportion n'est pas exigée en cas d'opération de renouvellement urbain, dans ce cas la proportion d'espace de pleine terre végétalisée ne pourra pas être inférieure à celle existante avant l'opération.
B	- Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements créés il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. - 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. Cette proportion n'est pas exigée en cas d'opération de renouvellement urbain, dans ce cas la proportion d'espace de pleine terre végétalisée ne pourra pas être inférieure à celle existante avant l'opération.
C	- Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de

	10 logements créés il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés avec des arbres de haute tige et des espaces enherbés pour créer des ilots de fraîcheur. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. Une aire de compostage sera prévue. - 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. Dans le secteur C intégré dans le périmètre ANRU le coefficient de biotope est dans la proportion d'au moins 15% de la surface de la parcelle.
D	- Les espaces libres proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.
E	- Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3 m à compter de l'alignement de la voie. Les stockages et stationnements ne sont pas admis dans cette bande, seuls les accès sont admis. - Les stockages seront accompagnés par des plantations d'espèces variées.
F	- Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3 m à compter de l'alignement de la voie. Les stockages et stationnements ne sont pas admis dans cette bande, seuls les accès sont admis. - Les stockages seront accompagnés par des plantations d'espèces variées.

Définition- calcul du coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope est mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée comptant à 100% de leur surface,
- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface. Les toitures végétalisées prises en compte pour ce coefficient doivent présenter un substrat de culture d'au moins 15 cm d'épaisseur.
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface)
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés…) : comptabilisées à 20% de leur surface.
- - Les surfaces de murs végétalisés : comptabilisé à 20% de leur surface.

2. 4 Stationnement

Dimensionnent d'une place de stationnement automobile : 2.5 m*5m

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Stationnement automobile

Secteur	Conditions
A **B** **C**	Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour les constructions de la sous-destination logement » : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation, au moins 2 places de stationnement par logement créé. Il est aussi exigé une place visiteur libre d'accès pour 4 logements. - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : une place visiteur pour 4 hébergements créés. - Dans le secteur C concerné par le périmètre ANRU il n'est pas exigé de place de stationnement visiteur.

	- Dans le secteur C intégré dans le périmètre ANRU la majorité des stationnements de l'opération sera réalisé en sous-sol ou en silo, en sous-sol et/ou en silo et/ou sur dalle. Cette disposition ne s'applique pas pour les logements individuels. - Dans le secteur C intégré dans le périmètre ANRU, il est éxigé 1 emplacement par 40m² de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de 1.5 place par logement ou 1 place par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'État.
D	- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
E	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au moins : - 1 place pour 50 m² de surface de plancher de bureau - 1 place pour 50 m² de surface de plancher d'atelier - 1 place pour 300 m² de surface de plancher d'entrepôt - 1 place pour 30m² de surface de plancher commerciale - 1 place par chambre pour les hébergements hôteliers
F	- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques

Stationnement pour véhicules non motorisés (dispositions applicables à tous les secteurs)

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.

La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est de 1.5m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Destination	**Sous destination**	**Nb de places exigé**
Habitation	Logement	1.5 place par logement Dans le secteur C intégré dans le périmètre ANRU ces places correspondront à 1.5% de la surface de plancher de l'opération
	Hébergement	1 place pour 50m² de surface de plancher
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m2 de surface de vente
	Restauration	1 place pour 50 m2 de surface de vente
	Commerce de gros	1 place pour 50 m2 de SP
	Activités de services où s'effectue l'accueil	1 place pour 50 m2 de surface de

	d'une clientèle	vente
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 50 m2 de SP
	Cinéma	1 place pour 50 m2 de SP
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 50 m2 de SP
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 50 m2 de SP
	Équipements sportifs	1 place pour 50 m2 de SP
	Autres équipements recevant du public	1 place pour 50 m2 de SP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place pour 50m² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place pour 80m² de surface de plancher
	Bureau	1 place pour 50m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 20m² de surface de plancher

U article3 - Équipement et réseaux

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le PLU met en place les zones AU suivantes :

- 1AU3 correspondant au site de Gremda. Cette zone est ouverte à l'urbanisation
- La zone 1AU3 de la rue du Pont : Cette zone est ouverte à l'urbanisation
- La zone 2AU3 de la rue du Layet : cette zone est fermée à l'urbanisation

Règlement de la zone 2AU3 :

2AU3 article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Ce chapitre fait l'objet d'un règlement graphique (plan 1/2). Il convient de se référer à ce plan où sont identifiés des secteurs numérotés (AU3°. À chaque secteur correspondent des destinations et sous-destinations, autres usages et occupations, autorisés, interdits ou autorisés sous condition énumérés dans les tableaux ci-après. Les secteurs sont identifiés de la façon suivante :

- 2AU3 : quartier à dominante résidentielle une fois qu'il sera ouvert à l'urbanisation

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	2AU3
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaire ou	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

Les autres usages et occupations

Usages et occupations	3
• Les dépôts de matériaux, • Les affouillements et exhaussements déblais et remblais non nécessaires aux constructions et aménagements autorisés, • Les dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumises à autorisation et à enregistrement	X
Les ICPE soumises à déclaration	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions :

Non concerné

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

2AU3 article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

Non réglementé jusqu'à ouverture de la zone.

2-1-2 – implantation

Non réglementé jusqu'à ouverture de la zone.

Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Non réglementé jusqu'à ouverture de la zone.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Non réglementé jusqu'à ouverture de la zone.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé jusqu'à ouverture de la zone.

2.1.3 : Emprise au sol

Non réglementé jusqu'à ouverture de la zone.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé jusqu'à ouverture de la zone.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé jusqu'à ouverture de la zone.

2. 4 Stationnement

Non réglementé jusqu'à ouverture de la zone.

2AU3 article 3- Équipement et réseaux

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

Règlement de la zone 1AU3 :

1AU article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Ce chapitre fait l'objet d'un règlement graphique (plan 1/2). Il convient de se référer à ce plan où sont identifiés des secteurs numérotés (AU3). A chaque secteur correspondent des destinations et sous-destinations, autres usages et occupations, autorisés, interdits ou autorisés sous condition énumérés dans les tableaux ci-après. Les secteurs sont identifiés de la façon suivante :

- AU3 : quartier à dominante résidentielle

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concerné

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	1AU3
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V*4
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaire ou	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

Les autres usages et occupations

Usages et occupations	1AU3
• Les dépôts de matériaux, • Les affouillements et exhaussements déblais et remblais non nécessaires aux constructions et aménagements autorisés, • Les dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumises à autorisation et à enregistrement	X
Les ICPE soumises à déclaration	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions :

N°4 : Les constructions de la sous destination restauration sont autorisées uniquement dans la zone 1AU3 de GREMDA.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

1AU article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Ce chapitre fait l'objet d'un règlement graphique (plan 2/2). Il convient de se référer à ce plan où sont identifiés des secteurs intitulés :

B' : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines spécifiques au secteur du Pont.

G : les secteurs de prescriptions spécifiques liées au secteur de Gremda

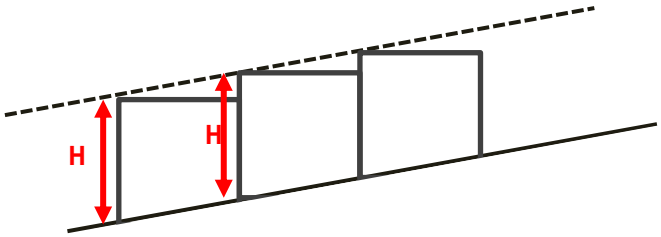
2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.2- Hauteur

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux.

La hauteur d'une construction est mesurée au niveau du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère de la construction Pour les annexes (locaux accessoires à l'habitation) elle est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments techniques (des gaines, souches de cheminées et éléments techniques, éléments de modénature), ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.



Dispositions applicables à tous les secteurs

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant ;

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante inférieure à la hauteur minimale définie, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant Pour les annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés, la hauteur maximale est de 3.50m.

En cas d'un projet situé dans une zone du PPRi imposant une côte pour l''implantation des niveaux et de plancher rendant impossible le respect de la hauteur maximale absolue définie ci-après, il peut être dérogé à cette hauteur maximale absolue, mais il ne peut pas être dérogé au nombre maximal de niveaux. La hauteur maximum autorisée pourra être augmentée au maximum de la cote imposée par le règlement du PPRI.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions de hauteur
B'	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+1 +combles et 6 m à l'égout du toit.
G	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+2 +attique et 12 m à l'égout du toit.

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à tous les secteurs

L'implantation des constructions à petite volumétrie est libre vis-à-vis des limites séparatives et respectera un retrait minimal de 3m vis-à-vis de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer. La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 20 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3.50m.

Pour les piscines : une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée. Pour les piscines naturelles (traitement de l'eau avec des plantes filtrantes) la distance minimale est de 2.5m au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives.

L'implantation est libre pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

En cas d'extension d'une construction existante déjà implantée dans les bandes de retrait par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux voies, l'extension de la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante. Les matériaux utilisés doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

Il peut être dérogé aux implantations définies ci-après lorsque les règles liées au PPR les rendent inapplicables.

Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Secteur	Conditions d'implantations
B'	Un retrait minimal de 3 m est exigé, mesuré depuis l'alignement de la voie.
G	Un retrait minimal de 3 m est exigé, mesuré depuis l'alignement de la voie.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Secteur	Conditions d'implantations
B'	Il est imposé : - Une implantation en retrait de 3m des limites séparatives ou en contiguïté bâtie par rapport à celle de la construction voisine et de la hauteur maximale autorisée. - Sans contiguïté bâtie, une implantation est possible sur limite séparative. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3,50m au plus haut de la construction. Dans ce cas l'implantation sur limite séparative est limitée à un linéaire de 8m sur la limite séparative concernée
G	Il est imposé : - Une implantation en retrait de 3m des limites séparatives ou en contiguïté bâtie par rapport à celle de la construction voisine et de la hauteur maximale autorisée. - Sans contiguïté bâtie, une implantation est possible sur limite séparative. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3,50m au plus haut de la construction. Dans ce cas l'implantation sur limite séparative est limitée à un linéaire de 8m sur la limite séparative concernée

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

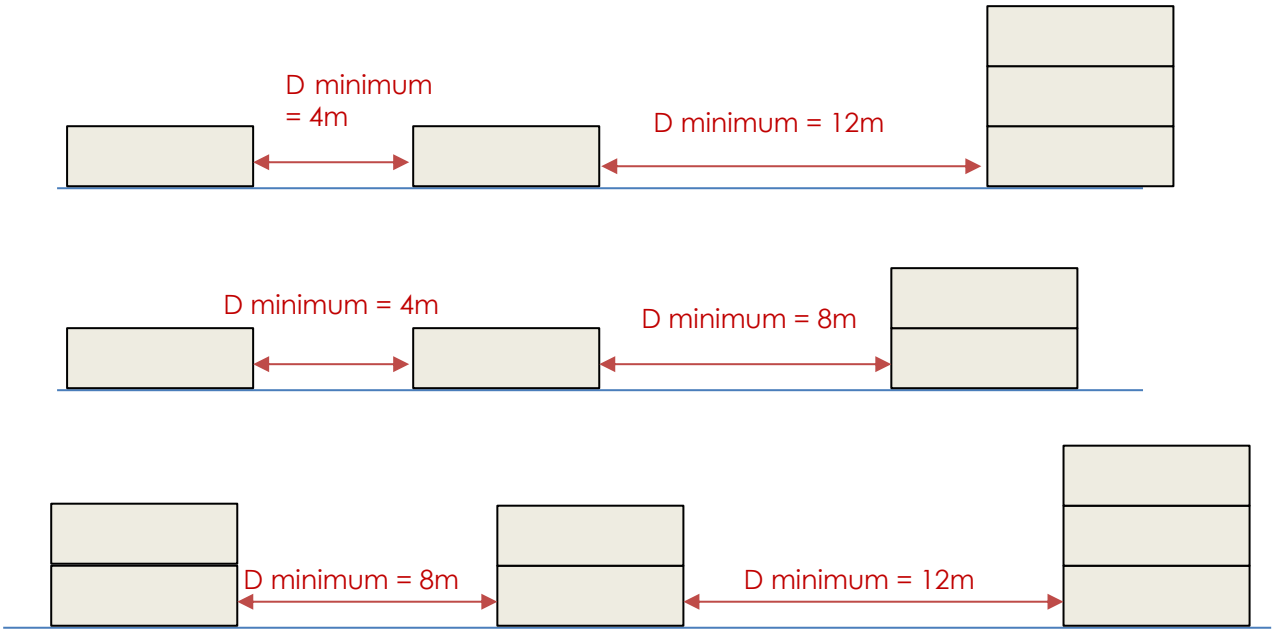
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux piscines et aux annexes aux habitations
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale

Secteur	Conditions d'implantations	
B'	Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions, est imposée de la façon suivante : - Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 4 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m.	Schéma illustratif 5
G	Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions, est imposée de la façon suivante : - Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 4 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 12 m.	Schéma illustratif 5

Schéma illustratif n°5

Distance minimale entre les constructions principales si elles ne sont pas non contiguës



2.1.3 : Emprise au sol

Dans le secteur B et le secteur G l'emprise au sol des annexes aux habitations sont limités à 60 m² d'emprise au sol.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions applicables à tous les secteurs

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- La plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules
- 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. Des adaptations sont possibles pour les projets situés dans un secteur où la pente moyenne excède 20%.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales et autres ouvrages hydraulique

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.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions
B'	- Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements créés il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. - 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.
G	- Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements créés il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés avec des arbres de haute tige et des espaces enherbés pour créer des ilots de fraîcheur. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. - 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.

Définition- calcul du coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope est mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée comptant à 100% de leur surface,

- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface. Les toitures végétalisées prises en compte pour ce coefficient doivent présenter un substrat de culture d'au moins 15 cm d'épaisseur.
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface)
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés…) : comptabilisées à 20% de leur surface.
- - Les surfaces de murs végétalisés : comptabilisé à 20% de leur surface.

2. 4 Stationnement

Dimensionnent d'une place de stationnement automobile : 2.5 m*5m

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Stationnement automobile

Secteur	Conditions
B' **G**	Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour les constructions de la sous-destination logement » : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation, au moins 2 places de stationnement par logement créé. De plus il est exigé une place visiteur libre d'accès pour 4 logements créés. - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : une place visiteur pour 4 hébergements créés.

Stationnement pour véhicules non motorisés (dispositions applicables à tous les secteurs)

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.

La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est de 1.5m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Destination	Sous destination	Nb de places exigé
Habitation	Logement	1.5 place par logement
	Hébergement	1 place pour 50m² de surface de plancher
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m2 de surface de vente
	Restauration	1 place pour 50 m2 de surface de vente
	Commerce de gros	1 place pour 50 m2 de SP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une	1 place pour 50 m2

	clientèle	de surface de vente
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 50 m2 de SP
	Cinéma	1 place pour 50 m2 de SP
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 50 m2 de SP
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 50 m2 de SP
	Équipements sportifs	1 place pour 50 m2 de SP
	Autres équipements recevant du public	1 place pour 50 m2 de SP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place pour 50m² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place pour 80m² de surface de plancher
	Bureau	1 place pour 50m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 20m² de surface de plancher

1AU article 3- Équipement et réseaux

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A : zone agricole

Zone Ap : zone agricole n'autorisant pas de nouvelles constructions agricoles.

A article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Zone A	Ap
Habitation	Logement	V*15	V*15
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Cinéma	X	X
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V* 17	V* 17
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V	X
	Exploitation forestière	V	X
Autres activités des secteurs secondaire ou	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

Les autres usages et occupations

	Zone A
• Les dépôts de matériaux, • Les affouillements et exhaussements ? déblais et remblais non nécessaires aux constructions et aménagements autorisés, • Les dépôts de toute nature	V*20
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation et à enregistrement	V* N°16
Les ICPE soumise à déclaration	V* N°16

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Conditions :

N°15 : 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.

N°16 : Les ICPE soumises à autorisation, enregistrement et déclaration sont admises uniquement lorsqu'elles sont agricoles.

N°17 : Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N°20 : Pour les exploitations agricoles professionnelles, les seuls dépôts de végétaux sont autorisés.

Conditions particulières :

La zone A comporte des secteurs soumis aux risques identifiés au document graphique : se reporter au titre 1 chapitre 3 du présent règlement.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

A article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages, travaux et activités, y compris affouillements, exhaussements et dépôts liés au projet de nouvelle liaison ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la DUP ainsi que les rétablissements de voirie.

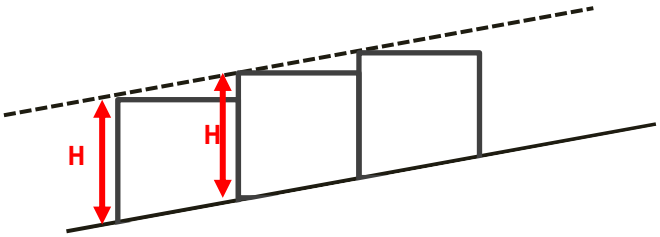
2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- Hauteur

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux.

La hauteur d'une construction est mesurée au niveau du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère de la construction Pour les annexes (locaux accessoires à l'habitation) elle est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments techniques (des gaines, souches de cheminées et éléments techniques, éléments de modénature), ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.



Dispositions générales applicables

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant ;

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante inférieure à la hauteur minimale définie, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant Pour les annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés, la hauteur maximale est de 3.50m.

En cas d'un projet situé dans une zone du PPRi imposant une côte pour l''implantation des niveaux et de plancher rendant impossible le respect de la hauteur maximale absolue définie ci-après, il peut être dérogé à cette hauteur maximale absolue, mais il ne peut pas être dérogé au nombre maximal de niveaux. La hauteur maximum autorisée pourra être augmentée au maximum de la cote imposée par le règlement du PPRI.

Dispositions spécifiques applicables

Secteur	Conditions de hauteur
A et AP	- Les hauteurs des constructions sont limitées à 12m à l'égout du toit pour les bâtiments techniques agricoles - La hauteur des annexes à l'habitation autorisées sont limitées à 3.50m de hauteur - Les hauteurs des autres constructions autorisées sont limitées à R+1 +combles et 6 m à l'égout du toit.

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Il peut être dérogé aux implantations définies ci-après lorsque les règles liées au PPR les rendent inapplicables.

Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Secteur	Conditions d'implantations
A **Ap**	- Pour les piscines : une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie est exigée à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche du bassin), - Les annexes s'implanteront avec retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement de la voie, à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche du bassin), - Les autres constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m, mesuré depuis l'alignement de la voie.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Secteur	Conditions d'implantations
A **Ap**	Il est exigé : - Pour les piscines : une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin par rapport aux limites séparatives, à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche du bassin), - Les annexes s'implanteront avec retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives et à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche du bassin), - Les autres constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé

2.1.3 : Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

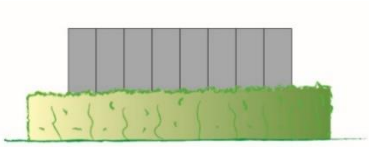
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres.

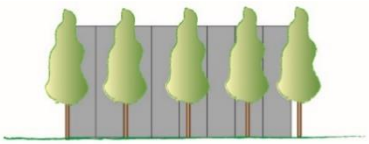
Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les canaux qui seraient aménagés seront enherbés sur 2 m de largeur de part et d'autre à compter du bord de l'ouvrage.

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air, les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés sur au moins un côté du bâtiment ou de l'installation, de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



haie non autorisée



haie non autorisée

haie autorisée

Schémas à valeur illustrative

2. 4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé y compris dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination.

A article 3 - Équipement et réseaux

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone N : zone naturelle
Zone Ne : zone de gestion des aires d'accueil des gens du voyage
Zone Nj : secteur dédié aux jardins de type jardins partagés
Zone NL : secteur dédié aux activités de loisirs

La zone N comporte des secteurs soumis aux risques identifiés au document graphique : se reporter au titre 1 chapitre 3 du présent règlement.

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	N	Ne	Nj	NL
Habitation	Logement	V*18	X	X	X
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
	Hôtels	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V*17	V*17	V*17	V*17
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	V
	Autres équipements recevant du public	V*17	V	V*17	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

Les autres usages et occupations

	N	Ne	Nj	NL
• Les dépôts de matériaux, • Les affouillements et exhaussements ? déblais et remblais non nécessaires aux constructions et aménagements autorisés, • Les dépôts de toute nature	X	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X	X	X
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X
Les ICPE soumise à autorisation et à enregistrement	X	X	X	X
Les ICPE soumise à déclaration	X	X	X	X
Les abris de jardin et constructions nécessaires aux usages de loisirs	X	X	V*19	V*19

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Conditions :

N°17 : Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N°18 : 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 changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

N°19 : Les abris de jardins sont autorisés 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

Conditions particulières :

La zone N comporte des secteurs soumis aux risques identifiés au document graphique : se reporter au titre 1 chapitre 3 du présent règlement.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

N article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages, travaux et activités, y compris affouillements, exhaussements et dépôts liés au projet de nouvelle liaison ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la DUP ainsi que les rétablissements de voirie.

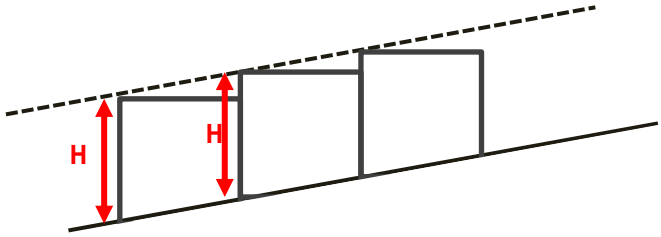
2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- Hauteur

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux.

La hauteur d'une construction est mesurée au niveau du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère de la construction Pour les annexes (locaux accessoires à l'habitation) elle est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments techniques (des gaines, souches de cheminées et éléments techniques, éléments de modénature), ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.



Dispositions applicables à tous les secteurs

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant ;

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante inférieure à la hauteur minimale définie, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant Pour les annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés, la hauteur maximale est de 3.50m.

En cas d'un projet situé dans une zone du PPRi imposant une côte pour l''implantation des niveaux et de plancher rendant impossible le respect de la hauteur maximale absolue définie ci-après, il peut être dérogé à cette hauteur maximale absolue, mais il ne peut pas être dérogé au nombre maximal de niveaux. La hauteur maximum autorisée pourra être augmentée au maximum de la cote imposée par le règlement du PPRI.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions de hauteur
N, Ne, NL	- La hauteur des annexes à l'habitation autorisées sont limitées à 3.50m de hauteur - Les hauteurs des autres constructions autorisées sont limitées à R+1 +combles et 6 m à l'égout du toit.
Nj	- La hauteur des annexes à l'habitation autorisées sont limitées à 3.50m de hauteur - Les hauteurs des autres constructions autorisées sont limitées à R+1 +combles et 6 m à l'égout du toit. - La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.50m au point le plus haut de la construction

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à tous les secteurs

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Il peut être dérogé aux implantations définies ci-après lorsque les règles liées au PPR les rendent inapplicables.

Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Secteur	Conditions d'implantations
N, Ne, Nj, NL	- Pour les piscines : une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie est exigée à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche du bassin), - Les annexes s'implanteront avec retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement de la voie, à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche du bassin), - Les autres constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m, mesuré depuis l'alignement de la voie.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Secteur	Conditions d'implantations
N, Ne, Nj, NL	Il est exigé : - Pour les piscines : une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin par rapport aux limites séparatives, à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche du bassin), - Les annexes s'implanteront avec retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives et à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche du bassin), - Les autres constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé

2.1.3 : Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres.

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.

2. 4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

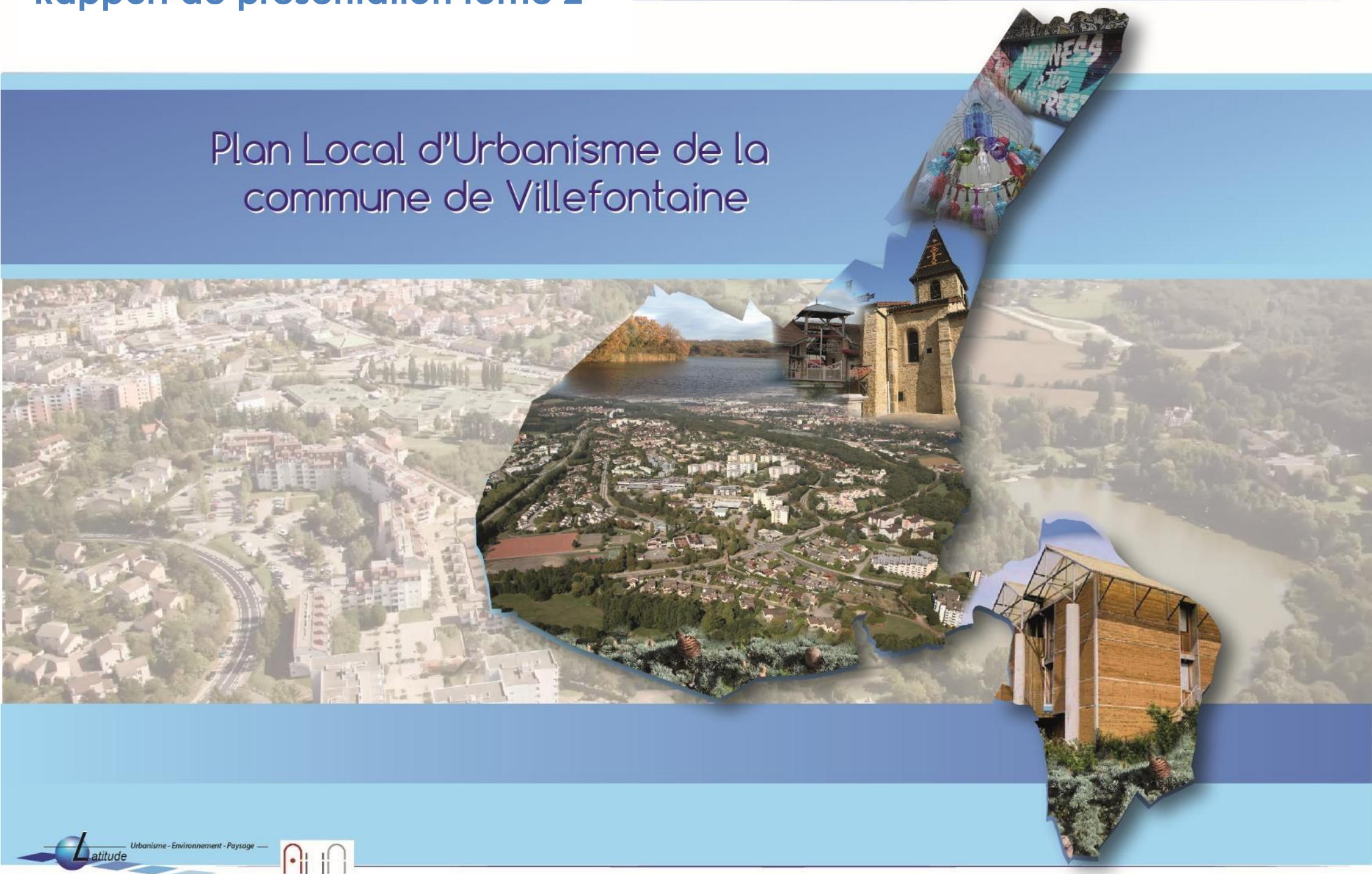
Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé y compris dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination.

N article 3 - Équipement et réseaux

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villefontaine



Latitude Urbanisme - Environnement - Paysage
AUN

1 Préambule 3
2 L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement 4
2.1 Le parti d'aménagement : valoriser les conditions d'attractivité et de centralité de la commune 4
2.2 Le projet de développement 5
Le projet démographique et résidentiel 5
Les localisations des développements 7
Sur le plan de la consommation foncière, ... 9
Sur le plan économique 10
Sur le plan des services à la population et des équipements 11
La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés 12
La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques 12
Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales 13
La protection de la ressource agricole 13
La prise en compte des risques et des nuisances 14
L'intégration de la dimension énergétique et du changement climatique 14
3 Les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 14
3.1 À l'échelle du PADD 14
3.2 À l'échelle des outils du PLU (OAP et règlement) 16
4 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables 18
4.1 Les OAP 18
Le secteur de GREMDA 18
Le Pont 19
Le centre en opération ANRU 19
4.2 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec le PADD 20
5 La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables 23
5.1 Le règlement écrit 23
Les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité 23
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 36
Les stationnements 36
6 La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L151-6 38
7 La délimitation des zones 39
Les zones U 40
Les zones AU 41
La zone A 42
La zone N et ses secteurs 43
La superficie des zones 44
8 Les autres points d'explication 45
8.1 La protection des linéaires commerciaux et le développement commercial 45
8.2 La prise en compte de la trame verte et bleue 47
8.3 Le patrimoine bâti et paysager 49
8.4 La valorisation des mobilités douces 52
8.5 Les emplacements réservés 53
8.6 L'intégration des risques et des nuisances 54
8.7 La prise en compte du changement climatique 57
9 Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan 57
10 La préservation et la mise en valeur de l'environnement, les incidences et effets attendus de la mise en œuvre du PLU 59

1 Préambule

Le présent document constitue la seconde partie du rapport de présentation qui, au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme :

- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ;
- Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

En application de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou encore selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

Le PLU communal n'est pas concerné par les dispositions de l'article R. 151-20 et ne met pas en place des orientations d'aménagement et de programmation sans règlement.

Le PLU n'est pas concerné par des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41.

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

En application de l'article R151-4 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Le PLU est soumis à évaluation environnementale suite à la décision n°2020-ARA-KKU-2018 de l'autorité environnementale.

L'évaluation environnementale fait l'objet d'un rapport de présentation spécifique venant compléter l'état initial de l'environnement présenté dans le tome 1.

2 L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement

2.1 Le parti d'aménagement : valoriser les conditions d'attractivité et de centralité de la commune

Le projet communal inscrit dans le PADD doit permettre à la commune de:

- Conforter son rôle de centralité 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.

2.2 Le projet de développement

Le projet démographique et résidentiel

Il faut aussi rappeler que la commune a connu un développement démographique ralenti malgré sa position géographique très attractive, son accessibilité, la qualité de son cadre de vie. Elle offre de nombreux équipements et services dans un environnement qualitatif. Cette croissance apparaît plus faible que pour les communes voisines de même strate. Souvent la demande en logements se reporte sur des communes rurales proches offrant plus d'espace au logement, tout en bénéficiant des services de la centralité de Villefontaine. L'enjeu d'amélioration de l'attractivité de la commune est donc fort.

On rappelle qu'en tant que ville centre de la CAPI le SCOT identifie un objectif de production de logements autour de 229 logts/an, alors que l commune en a produit en moyenne 58 par an sur les 10 dernières années.

Il apparaît peu réaliste de combler un tel écart aussi rapidement. D'autant qu'une telle production (229 logements) sur 12 ans représenterait 2748 logements, et nécessite un foncier conséquent qui ne peut se retrouver intégralement dans la partie actuellement urbanisée. Le diagnostic a montré que le potentiel en foncier nu pour du logement, dans l'enveloppe bâtie représente 6.5 ha environ (parcelles vides et potentiels de divisions parcellaires). Les espaces de renouvellement sont clairement identifiés dans le cadre de l'ANRU qui prévoit une densification importante. Les espaces pavillonnaires sont récents et non dégradés. À moyen terme ils ne peuvent être considérés comme des secteurs opérationnels de renouvellement urbain.

Dans une estimation théorique, l'application du SCOT avec une densité moyenne de 40 logts/ha nécessiterait plus de 60 ha de foncier. Même avec une densification au-delà d'une moyenne de 40 logts/ha, la surface nécessaire pour ce développement n'apparaît pas compatible avec les objectifs de la loi Climat et résilience de division par deux de la consommation foncière d'ici 2031. De plus cette production de logements correspondrait à une croissance démographique d'environ 2.3 % par an, bine éloignée de celle que connaît la commune (0.2%/an depuis 2009).

Dans ce contexte, le PLU doit intégrer un équilibre dans les objectifs démographiques de développement de la commune qui permet à la collectivité de :

- pouvoir réellement accompagner les besoins du développement,
- poursuivre les investissements conséquents dans le centre,
- ne pas siphonner le marché par une production trop importante de logements ne correspondant pas au volume de la demande,
- économiser le foncier en particulier en réduisant les espaces de développement hors de l'enveloppe bâtie en cohérence avec la loi Climat et Résilience et la volonté de préserver les espaces agricoles et naturels.

Ces différents objectifs vont vers un objectif démographique en deçà de celui fixé par le SCOT lequel n'apparaît pas réaliste dans le contexte communal.

L'objet du PADD est aussi de prendre appui sur les qualités de la commune pour valoriser une dynamique économique, touristique, etc. permettant de capitaliser sur les investissements déjà réalisés et ceux programmés sans induire une nouvelle charge financière insoutenable pour la collectivité.

Cet objectif nécessite :

- La préservation et la valorisation des qualités de la commune : l'écrin vert du paysage naturel (les coulées vertes des cours d'eau et des étangs), les patrimoines bâtis, paysagers et naturels, qui sont facteurs de son identité et de sa qualité (notamment le bâti historique qui se retrouve un peu dilué au sein des espaces de développement issus de la Ville nouvelle …),
- La valorisation des pôles de proximité des quartiers (commerces, services, culture…),

- Le confortement de l'accueil économique (notamment commerces, services, loisirs marchands et non marchands) pour développer l'emploi local, et les services aux habitants.
- La diversification des capacités d'accueil des habitants dans une offre variée et de qualité résidentielle.

Les principes qui ont conduit aux choix du PADD sont les suivants :

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.

Sur le plan de 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)

Le tableau suivant précise les surfaces concernées :

Tènement	Surface sans consommation foncière	Surface avec consommation foncière
"Dents creuses" dans secteurs pavillonnaires	5,34	
Divisions parcellaires potentielles	1,20	
Zone 2AU3 fermée Le Layet		1.25
Zone 1AU3 le Pont		0.40
Zone 1AU3 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**

On rappelle que la consommation foncière des espaces NAF 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.

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.

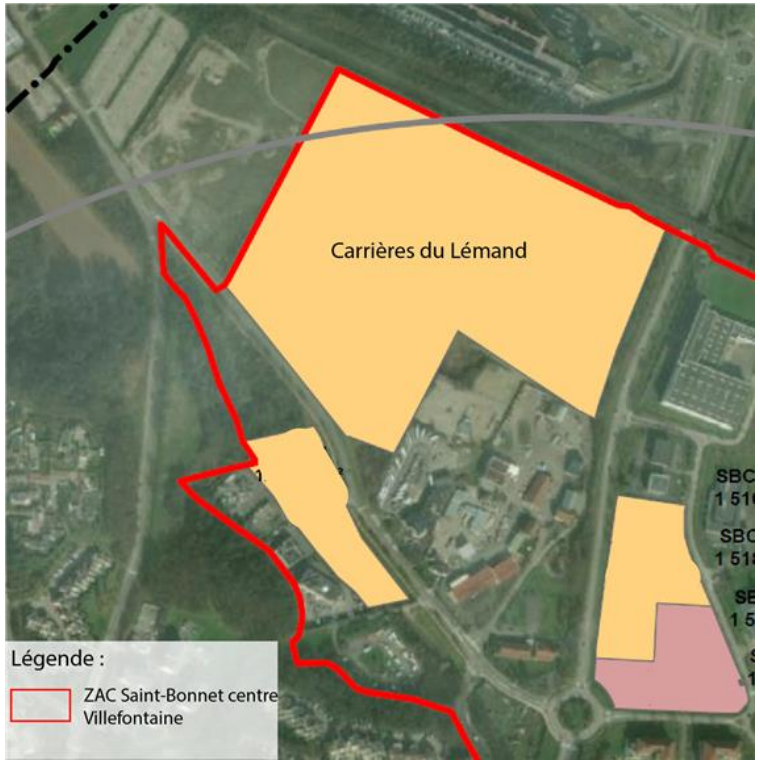
Focus sur le site du Lémand et le site des Fonderies

Le site du Lémand est intégré dans le périmètre de la ZAC de Saint-Bonnet Centre sur la commune de Villefontaine, pour laquelle une concession d'aménagement a été contractée entre la CAPI et son aménageur : SARA Aménagement. Ce site est actuellement fléché pour accueillir de l'activité.

Ce tènement est sous maîtrise publique, SARA Aménagement en est propriétaire.

À noter que la CAPI lance une étude préopérationnelle et programmatique sur ces sites et qu'un cahier des charges de cession de terrain sera mis en place pour encadrer la maîtrise de cette opération d'aménagement depuis la définition de l'opération, jusqu'à la vente du terrain à construire et la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Tènement des Carrières du Lémand – ZAC de Saint-Bonnet Centre



- ***Site des Fonderies de l'Isère***

Le terrain des Fonderies de l'Isère est actuellement propriété de l'EPORA (Établissement Public Foncier Ouest Rhône-Alpes). Une convention tripartite entre l'EPORA, la commune de Villefontaine et la CAPI a été conclue sur ce foncier pour permettre la réhabilitation de cette friche. Ce tènement accueillait historiquement une ancienne activité de fonderie. L'objectif initial de la convention était de permettre l'accueil d'une activité économique (artisanat, bureaux, industrie). Les scénarios de dépollution tels qu'esquissés nous limitent aux activités précitées.

Par ailleurs, la CAPI a souhaité conduire, en concertation avec les communes, une étude préopérationnelle sur le secteur gare de La Verpillière et de Villefontaine. Les fonciers du Lémand et des Fonderies de l'Isère, de par leur position stratégique, située à proximité de la gare, sont intégrés dans cette étude.

Cette étude porte un double objectif :

- *Structurer le pôle d'Echanges Multimodal (PEM) de la gare de La Verpillière afin d'organiser l'intermodalité sur ce secteur ;*
- *Évaluer le potentiel foncier des tènements sud (Fonderies de l'Isère et Lémand) et établir une programmation détaillée.*

Ainsi, en fonction des propositions programmatiques de cette étude, des validations des élus et des capacités financières mobilisables par la collectivité, la vocation du terrain des Fonderies de l'Isère initialement envisagée par l'EPORA sera susceptible d'être révisée. L'étude doit aussi permettre de proposer à la MOA des outils afin d'assurer la traduction du projet urbain dans le PLU (OAP, adaptation du règlement, etc.) et de cadrer finement le développement de ce secteur.

In fine, cette étude aboutira à la réalisation d'un plan-guide couvrant le secteur gare à une échelle élargie.

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 HGremda 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

Des sensibilités écologiques sont très présentes sur le territoire communal.

Les milieux naturels concernent essentiellement :

- Les étangs, le marais et les cours d'eau.
- Les espaces boisés qui bien que de petites tailles constituent pour la faune des espaces de chasse, reproduction, ou de repos. Enfin dans l'espace urbain cette trame représente aussi un espace de naturalité ordinaire nécessaire à la petite faune et aux oiseaux.
- Les espaces de perméabilité pour les espèces et le corridor identifié à l'articulation entre Villefontaine et la Verpillière.

Le PADD prévoit :

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 L151-23et 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 « patchs » 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 diagnostic a rappelé les qualités paysagères, patrimoniales et historiques de la ville. La protection de ces qualités constitue une des bases du PADD.

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 20e 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 diagnostic a montré que cette activité est économiquement résiduelle, mais le territoire est porteur d'un nouveau développement agricole dans le cadre d'une alimentation locale et des circuits courts, d'autant plus important, dans un contexte de périurbanisation qu'a connu le territoire avec la Ville Nouvelle.

Le PADD 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)

On rappellera que la commune n'est pas un territoire de production forestière et qu'il n'y a pas d'enjeux dans ce domaine. Les forêts ont surtout une vocation naturelle et sont favorables à la pratique des loisirs.

La prise en compte des risques et des nuisances

La commune est concernée par de nombreux risques :

- inondation intégrée au PPRni
- 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.

3 Les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

3.1 À l'échelle du PADD

Ces dispositions sont inscrites dans le PADD, qui prévoit une densification de l'espace urbain en proportion avec les enjeux de développement d'une ville centre. Ils sont traduits à travers le règlement et les orientations d'aménagement.

Les objectifs de la consommation d'espaces ont été définis dans l'approche suivante :

- Application des dispositions du PLH en termes de capacités de constructions autorisées et traduction dans une trajectoire démographique minimale qui augmente les dynamiques de croissance de la commune. Ce nombre de logements prévus par le PLH est ensuite décliné en besoins fonciers en tenant compte des densités moyennes demandées par le SCOT.
- L'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière passe par la recherche d'une densité moyenne globale minimale correspondant à celle inscrite dans le SCOT, soit une densité globale minimale de 40 logts/ha supérieure à la moyenne de 26 logements/ha de la dernière décennie. Ce renforcement de la densité résidentielle (supérieure aux densités précédentes) permettra de réduire la consommation d'espace.

Le PLU prévoit la majorité du développement résidentiel dans les parties actuellement urbanisées de la commune et assoit le développement résidentiel sur :

La densification des espaces bâtis et non bâtis inscrits dans l'espace urbanisé en fonction des typo-morphologies urbaines :

- Une densification plus importante du centre via le renouvellement urbain, et via le nouveau développement sur GREMDA. Globalement l'ensemble des secteurs encadrés par les OAP et dans les zones AU fermées amène une densité moyenne de 83 logements/ha soit le double de la densité demandée par le SCOT et une densité trois fois supérieure à celle qui a prévalu la dernière décennie.

Type tènement	Surface totale	Nb logements	Densité logts/ha
Zone 2AU3 fermée Le Layet	1,25	40 à 50	32 à 40
Zone 1AU3 le Pont	0,40	18	43
Zone 1AU3 GREMDA (OAP)	4,5	330	77
ANRU à 12 ans	0,63	164	260
TOTAL	**6.78**	**552 à 562**	**82 à 83**

- Une densification moins importante sur les petits tènements ou les divisions parcellaires potentielles dans les espaces pavillonnaires (tenant compte des sensibilités paysagères et des problématiques de limitation de l'imperméabilisation des sols, et de dimensionnement des accès qui ne permettent pas toujours d'absorber des circulations accrues), mais qui reste avec 44 logts/ha supérieure aux exigences du SCOT et plus de 2 fois supérieures à felle existante dans ces tissus bâtis.

Type tènement	Surface totale	Nb logements	Densité logts/ha
"dents creuses" dans secteurs pavillonnaires	5,34	220	41
Divisions parcellaires potentielles	1,20	18	15
Secteur centre de formation (RU)	1,19	100	84
TOTAL	7.73	338	44

Ainsi le PLU met en place une gradation des densités et des volumétries entre les espaces urbains plus denses du centre et les espaces à dominante pavillonnaire.

La requalification du parc vacant : le volume de logements vacants est restreint et correspond surtout à une vacance de rotation du parc (environ de 6% du parc total de logements) et ne permet pas de répondre en quantité ni en qualité aux besoins en logements.

3.2 À l'échelle des outils du PLU (OAP et règlement)

Parmi les dispositions qui favorisent la densification, les OAP constituent le principal support d'encadrement des formes urbaines en complément du règlement.

Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent le développement ou le renouvellement des secteurs potentiels de développement en imposant des formes urbaines différenciées selon la capacité des sites, leur insertion urbaine, et les sensibilités paysagères et des densités de construction assez fortes pour la commune :

- Habitat intermédiaire mixé à des habitations familiales denses dans les secteurs de transitions des typomorphologies urbaines.
- À dominante d'habitat collectif et d'intermédiaire dense sur les sites plus intégrés à la centralité (ANRU, GREMDA)

Le tableau suivant présente les capacités théoriques de construction les produits attendus ainsi que les densités moyennes par secteurs.

Il distingue :

- Les tènements de petite taille et généralement morcelés (issus soit de parcelles existantes, soit d'un potentiel de division parcellaire permettant des parcelles d'au moins 500 m² après division parcellaire éventuelle). Ces secteurs sont peu propices à une densification. Les capacités en nombre de logements ont été calculées en fonction du nombre de tènements et de leur surface, de leur situation dans le tissu urbain et non par application systématique d'une densité théorique.
- Les tènements de taille significative et les zones U ou AU encadrées par les OAP et permettant d'envisager une opération répondant aux objectifs d'organisation urbaine, de mixité et de diversité résidentielle. Pour ceux-ci le potentiel estimé est celui relevant des orientations d'aménagement ou de programmation.

N'ont pas été intégrés dans ces capacités théoriques, les tènements concernés par les secteurs d'aléas impliquant une inconstructibilité (zone rouge PPRi ou zones rouges de traduction de la carte des aléas).

Il ressort la possibilité théorique d'une production nouvelle d'environ 900 logements sans prise en compte de la rétention foncière et dans l'hypothèse où toutes les divisions parcellaires potentielles sont réalisées et construites ce qui apparaît peu probable. Ramené à l'année cela représente environ 75 logements potentiels par an.

On peut rappeler que plus de la moitié de ces tènements sont intégrés dans l'enveloppe actuellement bâtie sur des sites sans enjeu agricole, ou environnemental significatif (8.36 ha), contre 6.15 ha en extension de l'enveloppe bâtie.

Enfin ces estimations ne comportent aucune prise en compte de la rétention foncière qui reste une réalité, la très large majorité de ces tènements étant déjà constructibles dans l'ancien PLU au regard de leur situation dans la partie actuellement urbanisée de la commune.

Ces capacités potentielles de 75 logements/an constituent donc un intermédiaire entre les orientations du PLH (50 logements/an) et de ceux du SCOT inatteignables, en 12 ans sur la commune.

La densité résidentielle moyenne est un peu supérieure à 60 logts/ha et en cela supérieure à celle prévue par le SCOT et celle ayant prévalu ces dernières années.

Type tènement	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 2AU3 fermée Le Layet	1	1,25	40 à 50	32 à 40
Zone 1AU3 le Pont	1	0,40	18	43
Zone 1AU3 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**

4 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables

4.1 Les OAP

Le PLU met en place des orientations d'aménagement et de programmation sur plusieurs secteurs à dominante résidentielle :

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.

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

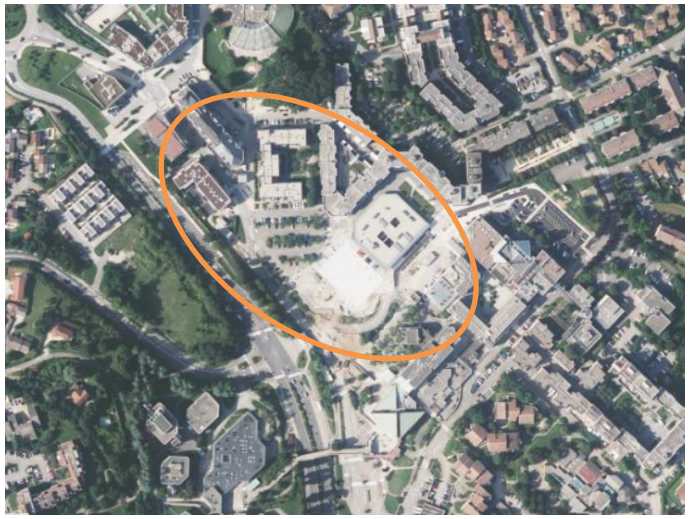
Le site est situé sur la centralité issue de la ville nouvelle, mais qui n'avait pas vraiment réussi à tenir ce rôle.

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.



4.2 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec le PADD

Le tableau ci-après identifie pour chaque axe du PADD la cohérence recherchée par les OAP.

Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
L'ambition générale : Conforter Villefontaine en tant que polarité majeure à l'échelle du bassin de vie		Les OAP en encadrant les principaux sites de développement résidentiel par une densification accrue vont participer à l'accroissement de la production de logements en nombre significatif par rapport à la production des dernières années.
Un accueil démographique renforcé : vers une offre en logements qui favorise les parcours résidentiels et la mixité sociale et générationnelle	**Renouer avec la croissance démographique pour conforter le caractère de centralité de la commune**	L'ensemble des OAP développent les axes de cohérence suivants : - Conforter les logements de l'espace déjà bâti par densification accrue, mais adaptée aux sites et donc engager une augmentation des capacités d'accueil. Leur mise en place contribue ainsi à favoriser une capacité de production de logements correspondant aux besoins démographiques et aux typologies de logements recherchées. La très large majorité des OAP concerne des tènements proches du centre ou dans le centre et facilite ainsi la densification résidentielle. - Développer des quartiers de qualité résidentielle : liaisons aux espaces de centralité en modes doux, maintien des valeurs patrimoniales bâties et paysagères, développement d'espaces collectifs de proximité, espaces privatifs extérieurs liés aux logements (dans le cas notamment de l'habitat intermédiaire)
	Accroître la production de logements pour favoriser la diversification de l'habitat	L'ensemble des OAP par la diversité des formes urbaines préconisées allant de l'habitat collectif dans les secteurs plus denses, habitat intermédiaire, habitat individualisé dense en complément de l'offre pavillonnaire existante (et encore possible dans les dents creuses des quartiers pavillonnaires) permettent de diversifier l'accueil des habitants et de favoriser la continuité des parcours résidentiels. La diversité de la gamme de l'offre résidentielle recherchée doit aussi permettre de favoriser la diversité sociale et générationnelle et offre une alternative abordable et qualitative par le développement accru de l'habitat intermédiaire, dans un marché immobilier qui apparaît plutôt standardisé (collectif ou individuel) La qualité résidentielle, environnementale recherchée par le PADD trouve une traduction dans les OAP par des formes urbaines intégrées et le maintien d'espaces verts de proximité. Les obligations significatives de densités végétales sont aussi intégrées dans l'OAP de façon à préserver des espaces végétalisés de taille significative au sein du tissu bâti et participer à la qualité résidentielle.

Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
Favoriser l'émergence de logements économes en foncier et s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites.	**Le projet de développement passe par une poursuite de la maîtrise de la consommation foncière.**	Les typologies urbaines induites par les OAP amènent une densification tout en restant à l'échelle des sites d'accueil, et à leur capacité d'accueil (réseaux, assainissements, accès). Ainsi la densité brute globale générée par les OAP est supérieure à 80 logements/ha en cohérence avec le PADD qui indique une densité minimale de 40 logts/ha. En cohérence avec le PADD, les OAP ont défini des formes urbaines permettant une inscription dans les sites en prévoyant des transitions dans les densités, les volumétries, les épannelages en fonction des sites avoisinants afin de faciliter leur intégration dans les quartiers où elles se situent.
	La localisation prioritaire des développements résidentiels	Le choix des secteurs d'OAP a été mené à partir d'une analyse de la capacité des réseaux présents (ou programmés), de l'accessibilité, des contraintes topographiques, paysagères, de la taille significative des tènements favorables à une meilleure maîtrise de l'urbanisation. Il a privilégié en traduction du PADD les secteurs inscrits comme prioritaires : le secteur de renouvellement urbain du centre-ville et les secteurs de taille significative inscrits dans l'espace urbanisé fléchant GREMDA)
La structure urbaine : Faciliter les déplacements en modes actifs et notamment les connexions entre les pôles fonctionnels de la commune	**Des connexions interpolarités renforcées et apaisées**	Les OAP quand elles concernent des tènements de taille significative, permettant de relier des secteurs bâtis avoisinants, prévoient une hiérarchisation des espaces et le développement de maillages en modes doux de façon à raccourcir la maille de l'îlot à l'échelle des piétons notamment. Les sites de développement prévus par le PLU sont tous situés soit dans le centre (OAP ANRU) soit à proximité immédiate (Gremda) soit à proximité (Le Pont). Ils bénéficient ainsi d'une proximité des équipements structurants, services et commerces. Des parcours en modes doux sécurisés facilitant l'accessibilité des quartiers avoisinants en rendant ces opérations perméables sont prévus pour les tènements de taille significative ou pour les îlots « étanches ». Ils permettent d'offrir une alternative au déplacement automobile en particulier pour se rendre vers les équipements et les commerces.

Conforter les emplois locaux en équilibre avec les fonctions de centralité		Les secteurs de développement économique ne sont pas concernés par les OAP. En effet ils sont tous soit déjà aménagés, soit en cours d'urbanisation, soit inscrits dans une ZAC avec les cahiers des charges de cession des terrains. Ils sont maîtrisés par la collectivité (La CAPI) qui gère ces espaces.
Un développement accompagné par l'évolution des équipements, des services et de l'offre de loisirs		L'ensemble des OAP concerne des secteurs déjà équipés qui vont permettre d'assurer un développement à partir d'investissements déjà réalisés en matière de réseaux, voiries et équipements publics.
Renforcer la présence de la nature en ville pour améliorer le fonctionnement écologique et la qualité de vie		Cet axe constitue un des points importants des OAP qui prévoient : • Une préservation des éléments paysagers présents (alignements arborés par exemple) • La mise en place de formes urbaines plus denses que celles avoisinantes, mais assurant les transitions paysagères avec les secteurs adjacents, l'intégration d'espaces végétalisés de proximité, la valorisation des éléments de patrimoine bâti ou végétal • La prise en compte des points de vue depuis les axes bordant les sites : ordonnancements bâtis permettant de développer un paysage plus urbain, décalages de volumétrie et ruptures dans le bâti préconisés pour l'habitat intermédiaire. • La programmation d'espaces collectifs de "respiration" pour créer des quartiers agréables à vivre et attractifs. • L'aménagement de trames vertes de proximité, la mise en place d'espaces végétalisés en lisières (franges paysagères) ou en cœur d'îlot. Les sites d'OAP ne concernent pas des secteurs de réservoir de biodiversité ou de corridor écologique fonctionnel. Globalement il n'y a donc pas d'impact négatif de l'urbanisation des OAP. À l'inverse, les OAP prévoient dans le cadre des aménagements l'aménagement d'espaces propices à la nature de proximité : aménagement des trames végétalisées de proximité.
Gérer les impacts des risques et des nuisances sur la population		Les OAP prévoient • La prise en compte des problématiques de ruissellement pluvial par la mise en place d'orientations favorisant une gestion de l'eau au plus près du cycle de l'eau, et par limitation de l'imperméabilisation (maintien d'espaces végétalisés). • La prise en compte des risques : les sites d'OAP ne sont pas inscrits dans des sites de risques moyens ou forts. Seul le site de GREMDA est concerné par un risque résiduel de ruissellement. De plus les OAP prévoient des espaces végétalisés de pleine terre permettant de limiter les phénomènes de ruissellement et participent à la prise en compte du risque inondation en aval.
Participer à la transition énergétique		Les OAP prévoient L'accompagnement du changement climatique en imposant aux nouvelles opérations de construction une végétalisation en pied de construction, une végétalisation accrue des espaces, des dispositifs de protection solaire des façades, une exposition majoritaire au sud favorable à la production d'ENR solaire

5 La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

5.1 Le règlement écrit

Les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité

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.

Le tableau ci-après synthétise ces occupations autorisées ou interdites :

- V : autorisé sans condition
- Vn : autorisé sous condition
- X : interdit

Certaines occupations sont limitées en taille ou en proportion selon les zones pour limiter les éventuels conflits d'usage

Ces limitations reportées dans le tableau sont les suivantes :

N° 1 : Les constructions de la sous-destination industrie sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher totale de 200m². En cas d'extension d'une construction existante de la sous-destination industrie celle-ci est admise dans la limite d'une surface de plancher totale de 200m² (comprenant l'existante et l'extension

N°2 : Les ICPE soumises à déclaration ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'une ICPE existante.

N°3 : Les constructions de la sous destination Artisanat et commerce de détail sont autorisées dans les conditions suivantes : seules les extensions des activités existantes de la sous-destination Artisanat et commerce de détail est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et jusqu'à 300m² de surface de plancher totale.

N°4 : Les constructions de la sous-destination restauration sont autorisées uniquement dans la zone 1AU3 de GREMDA.

N°5 : La sous-destination Restauration est autorisée dans les conditions suivantes : seules les extensions des activités existantes de la sous destination restauration est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

N°6 : La sous-destination Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

- Pour les extensions des activités existantes de la sous destination Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Dans ce cas l'extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et jusqu'à 200 m² de surface de plancher totale.
- Les nouvelles implantations de la sous-destination Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale.

N°7 : Les constructions de la sous-destination industrie sont autorisées dans la limite de 25m² de surface de plancher

N°8 : Les constructions de la sous-destination bureau sont autorisées dans la limite de 25m² de surface de plancher

N°9 : Les constructions de la sous-destination logement sont autorisées uniquement dans le cas d'extension de logements existants. Cette extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 150m² de surface de plancher totale.

N°10 : Les constructions de la sous-destination restauration sont autorisées uniquement dans le cas où ils sont liés ou apportent un complément fonctionnel aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

N°11 : Les ICPE soumises à autorisation et à enregistrement ou à déclaration sont admises dans le cas où ils sont liés ou apportent un complément fonctionnel aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

N°12 : Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont admises uniquement dans les conditions suivantes :

- Pour l'extension des constructions existantes de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ». Cette extension est limitée à 10% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Pour les locaux d'exposition vente des activités présentes. Dans ce cas ces locaux sont limités à 150m².

N°13 : Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont admises uniquement dans les conditions suivantes :

- L'implantation de commerces d'un ou plusieurs commerces pour une surface de vente globale de moins 300 m² est interdite.
- Dans les nouveaux projets, une galerie marchande associée à une grande ou moyenne surface alimentaire ou hypermarché qu'elle soit intégrée au bâti du commerce principal, ou détachée avec des bâtiments indépendants est limitée à 2 unités commerciales et 2500m² de surface de plancher maximum

N°14 : Les constructions de la sous-destination Artisanat et commerce de détail sont autorisées uniquement dans le cas où ils sont liés ou apportent un complément fonctionnel aux activités de loisirs et de tourisme, ou s'ils sont liés à la commercialisation des produits agricoles dans le cadre des circuits courts. La surface de vente doit être supérieure à 300m².

N°15 : 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.

N°16 : Les ICPE soumises à autorisation, enregistrement et déclaration sont admises uniquement lorsqu'elles sont agricoles.

N°17 : Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N°18 : 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 changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

N°19 : Les abris de jardins sont autorisés 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

N°20 : Pour les exploitations agricoles professionnelles, les seuls dépôts de végétaux sont autorisés.

Destination	Sous destination	Secteur																
		U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7	U8	U9	2AU3	1AU3	A	AP	N	Ne	Nj	NL
Habitation	Logement	V	V	V	V*9	V*9	X	X	X	X	X	V	V*15	V*15	V*18	X	X	X
	Hébergement	V	V	V	V	X	V	X	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V	V*3	X	V*12	X	V*13	V	V*14	X	X	X	X	X	X	X	X
	Restauration	V	V	V*5	V*10	V	X	V	V	V	X	V*4	X	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V*6	X	V	X	X	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hôtels	V	V	X	V	V	X	V	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	V	V	X	V	V	X	V	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	V	V	X	V	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	X	X	X	X	V	V	V* 17	V* 17	V*17	V*17	V*17	V*17
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	V	X	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	X	X	X	X	V	X	V	X	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	V	V	V	V	X	X	X	X	V	X	V	X	X	X	X	X	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	X	X	X	X	X	X	V	X	X	V*17	V	V*17	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V* 1	V*1	V*7	X	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	V	V	V*8	X	V	V	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	X	V	V	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X	X

Ces différenciations sont mises en place pour répondre aux objectifs du PADD en matière de diversification urbaine des espaces bâtis ou de développement (zones U et AU en fonction) des secteurs fléchés par le PADD. Ainsi :

- Les secteurs de centralité numérotés 1 et 2 permettent d'accueillir une diversité des fonctions (logements, commerces, équipements, services, etc.). Ils répondent à l'objectif du PADD de renforcer la centralité principale et les centralités de quartiers comme pôles d'animation de la commune.
- Les secteurs plutôt à dominante résidentielle (U3 et AU3). Ils sont plutôt destinés à valoriser cette fonction sans accueillir de nouvelles activités qui iraient en contradiction avec le renforcement des centralités (comme les commerces qui ne sont pas admis dans ces zones). Ils permettent de mettre en œuvre les objectifs du PADD de développer une offre en logements plus importante.
- Les secteurs 4 à vocation d'équipements sont mis en place sur les tènements dont c'est la vocation principale pour préserver un foncier dédié. Par ailleurs pour accompagner le développement résidentiel ou économie, les équipements sont autorisés dans toutes les zones U et AU.Il s'ait de traduire l'orientation 6.2 du PADD qui stipule « *Le PLU doit permettre le renforcement, l'évolution de l'existant et l'accueil des équipements, afin de répondre aux besoins de la population du bassin de vie et aux différentes fonctions de la ville* »

En matière économique le PLU différencie des sites en fonction des vocations qui sont affirmées dans le PADD à son orientation 5, avec des secteurs à dominante commerciale comme le village de marques marqué par des destinations spécifiques (U8), le carré Cruisilles avec deux secteurs : l'un destiné à l'artisanat, aux services et à l'industrie (U5) et l'autre plutôt à vocation commerciale (U7), un secteur spécifique pour le campus de la construction durable (U6) et enfin un secteur dédié aux activités de loisirs et au tourisme (U9) sur les carrières du Lémand en complémentarité du village de marques adjacent.

Ces distinctions dans les destinations permettent de mieux cibler l'accueil des espaces économiques de la commune et ainsi de répondre aux objectifs qualitatifs définis par le PADD.

Les zones agricoles A sont des secteurs dédiés à la production agricole.

Ces zones sont strictement dédiées à l'activité économique agricole. Sont admises uniquement :

- Les constructions d'habitations et les constructions techniques nécessaires aux exploitations agricoles professionnelles. Le caractère professionnel a été défini dans les dispositions générales de façon à éviter le mitage de l'espace agricole.
- La gestion des habitations existantes (extension des habitations dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, les annexes et piscines en taille limitée).

La zone A ne prévoit pas de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées). Aucun changement de destination n'est mis en place.Une zone Ap au nord de la commune correspond aux secteurs d'occupation agricole sur le Marais.

Les zones N (naturelles)

Les zones naturelles N sont des secteurs de protection des espaces naturels et des fonctionnalités écologiques.

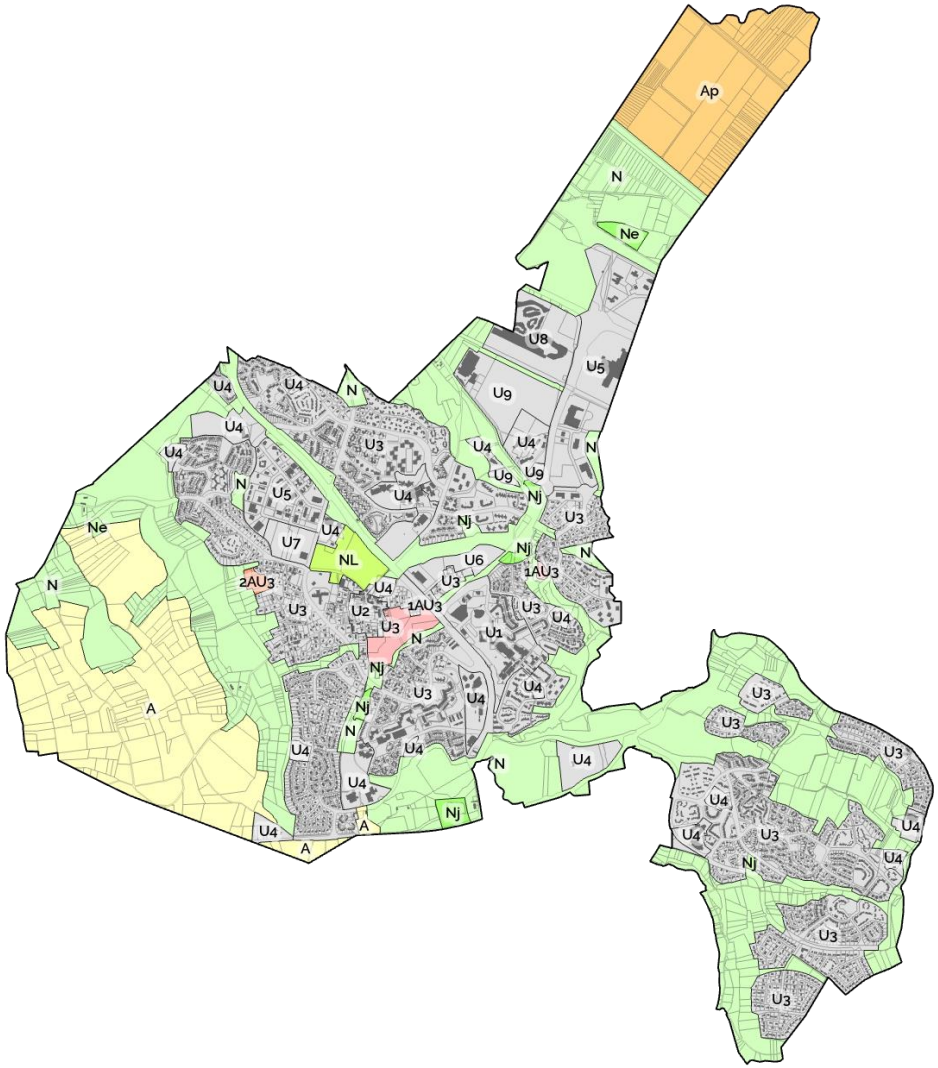
Elles sont dédiées à la préservation des milieux naturels, des paysages (ceux-ci pouvant être bâtis ponctuellement). La large majorité de ces zones est aussi inapte au développement en raison de la faiblesse des accès (voiries, absence ou insuffisance de réseaux d'assainissement, insuffisance des réseaux électriques, absence d'équipements publics). Dans ces secteurs il n'est pas programmé le renforcement de ces infrastructures à l'échéance du PLU.

Aussi les zones N, n'autorisent aucune construction nouvelle en dehors de la gestion des habitations existantes dans les mêmes conditions que la zone agricole (extension des habitations dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, les annexes et piscines en taille limitée).

La zone N met en place deux types de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) :

- Nj: pour gérer les jardins familiaux existants et permettre la construction d'abris de jardins limités à 10m² d'emprise au sol
- Les zones Ne mise en place sur les deux sites d'accueil des gens du voyage et autorisant les équipements nécessaires à cet accueil..

À noter que les zones NL ne sont pas des STECAL n'autorisant pas de nouvelles constructions.



Les zones urbaines et à urbaniser

U	Zone urbaine
1AU	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation
2AU	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation

Pour chaque zone U ou AU, un indice indique le secteur de "Destinations et sous destinations". A chaque secteur correspondent des destinations et sous-destinations, autres usages et occupations, autorisés, interdits ou autorisés sous condition énumérés dans les tableaux présent dans le règlement écrit.

1 = Centralité

2 = Centralité secondaire

3 = Quartier à dominante résidentielle

4 = Secteur à dominante d'équipements

5 = Secteur à dominante d'activités de production (dont artisanat)

6 = Secteur correspondant au « campus de la construction durable »

7 = Secteur d'accueil économique à dominante d'activités commerciales

8 = Secteur spécifique du « village de marques »

9 = Secteur à dominante d'activités touristiques et de loisirs

Les zones naturelles et agricoles

N	Zone naturelle
Nj	Zone naturelle de jardins
NL	Zone naturelle de loisirs
Ne	Zone naturelle d'équipements
A	Zone agricole
Ap	Zone agricole inconstructible

Volumétrie et implantations des constructions et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Afin de répondre aux objectifs qualitatifs du PADD à la fois en matière de :

- préservation des formes urbaines de certains secteurs,
- de « facilitation » des évolutions sur place et des nouvelles implantations pour les équipements et les activités,
- de densification qualitative d'autre part,
- de renforcement des trames vertes urbaines.

Le PLU utilise la règle graphique pour les zones U et AU qui permet de dissocier les formes urbaines des destinations des sites et permet de mieux correspondre aux spécificités recherchées pour chaque secteur.

Les principaux secteurs sont les suivants :

A : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines historiques dominantes

B : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines à dominante pavillonnaire

B' : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines spécifiques au secteur du Pont.

C : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines à dominante d'habitat collectif. Toutefois dans ce secteur C, sur les îlots identifiés dans le cadre de l'ANRU par les OAP, la hauteur est définie dans les OAP.

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

Les principales règles sont résumées dans les tableaux suivants :

Pour les zones U et AU :

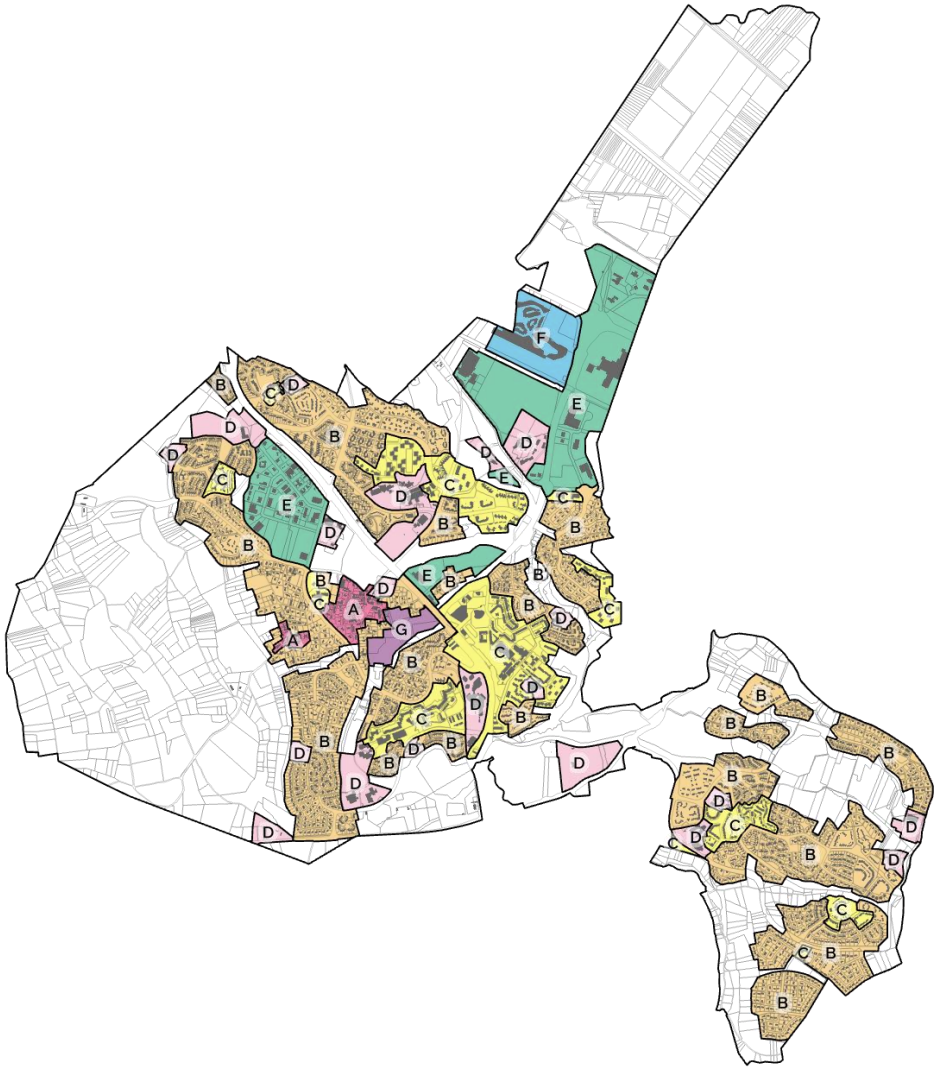
Secteur	Hauteurs	Type d 'implantations	Végétalisation
A	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur depuis l'alignement de la voie), les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et 6m à l'égout du toit et au maximum de R+2 +combles et 9m à l'égout du toit. Au-delà de cette bande d'implantation principale, les hauteurs des constructions principales seront au maximum de R+2 +combles et 9m à l'égout du toit sans excéder le niveau du bâtiment existant sur rue.	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront avec une façade dans une bande de 0 m à 5m à compter de l'alignement de la voie. De plus le sens de la plus grande longueur de la construction ou du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, sauf en cas d'extension d'une construction implantée différemment, dans ce cas l'extension pourra être réalisée dans la continuité de l'existant Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront : - Sur au moins une limite séparative latérale donnant sur la voie. - En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale donnant sur la voie, le retrait de la construction vis à) vis de l'autre limite latérale donnant sur la voie sera au moins égal à H/2 minimum 3m. Dans une bande d'implantation secondaire (au-delà de la bande principale des 20m) les constructions s'implanteront : - Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à H/2 minimum 3m. Soit sur limite séparative. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur minimale de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3,50m au plus haut de la construction.	Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements créés, il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sol, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. Il est exigé un coefficient de biotope dans la proportion d'au moins 10% de la surface de la parcelle. Cette proportion n'est pas exigée en cas d'opération de renouvellement urbain, dans ce cas la proportion d'espace de pleine terre végétalisée ne pourra pas être inférieure à celle existante avant l'opération.
B	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+1 +combles et 6 m à l'égout du toit.	Un retrait minimal de 5 m est exigé, mesuré depuis l'alignement de la voie. Il est imposé : - Une implantation en retrait de 3m des limites séparatives ou en contiguïté bâtie par rapport à celle de la construction voisine et de la hauteur maximale autorisée. - Sans contiguïté bâtie, une implantation est possible sur limite séparative. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3,50m au plus haut de la construction. Dans ce cas l'implantation sur limite séparative est limitée à un linéaire de 8m sur la limite séparative concernée.	Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements créés, il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sol, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. Il est exigé un coefficient de biotope dans la proportion d'au moins 30% de la surface de la parcelle. Cette proportion n'est pas exigée en cas d'opération de renouvellement urbain, dans ce cas la proportion d'espace de pleine terre végétalisée ne pourra pas être inférieure à celle existante avant l'opération.

B'	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+1 +combles et 6 m à l'égout du toit.	Un retrait minimal de 3 m est exigé, mesuré depuis l'alignement de la voie. Il est imposé : - Une implantation en retrait de 3m des limites séparatives ou en contiguïté bâtie par rapport à celle de la construction voisine et de la hauteur maximale autorisée. - Sans contiguïté bâtie, une implantation est possible sur limite séparative. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3,50m au plus haut de la construction. Dans ce cas l'implantation sur limite séparative est limitée à un linéaire de 8m sur la limite séparative concernée.	Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements créés, il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sol, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. Il est exigé un coefficient de biotope dans la proportion d'au moins 30% de la surface de la parcelle.
C	Les hauteurs sont limitées à 16m à l'égout du toit. Dans le cas d'une construction mobilisant la hauteur maximale, le dernier niveau est en attique, ne dépasse pas 50% de la surface de plancher du niveau inférieur direct et comprend un retrait minimal de 3m de la façade sur au moins une façade. En cas de retrait sur une seule façade, ce sera la plus longue du bâtiment. Dans le secteur C intégré dans le périmètre ANRU la hauteur maximale est limitée à la côte NGF de 288 m à l'égout du toit. Il est aussi rappelé, pour les îlots identifiés dans le cadre de l'ANRU par les OAP, la hauteur est définie dans les OAP.	Les constructions s'implanteront de la façon suivante : - En cas d'organisation d'ensemble, une implantation des façades à l'alignement sur rue est possible - En cas d'extension du bâti existant, la façade sur rue pourra s'implanter avec un retrait cohérent avec le retrait de l'existant Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes Les constructions s'implanteront de la façon suivante : - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire (mesurée au niveau de sol) qui en est le plus rapproché doit être à minima égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Dans le secteur ANRU dont les îlots sont délimités dans le cadre des OAP, l'implantation est définie dans les OAP (fiches îlots)	Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements créés, il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés avec des arbres de haute tige et des espaces enherbés pour créer des îlots de fraîcheur. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sol, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. Une aire de compostage sera prévue. Il est exigé un coefficient de biotope dans la proportion d'au moins 30% de la surface de la parcelle. Dans le secteur C intégré dans le périmètre ANRU le coefficient de biotope est dans la proportion d'au moins 15% de la surface de la parcelle.

D	Non réglementé	Implantation libre aux voies et aux limites	Les espaces libres proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.
E	Les hauteurs des constructions sont limitées à 15 m à l'égout du toit	Un retrait minimal de 6 m à compter de l'alignement de la voie est exigé. Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative considérée lorsque celle-ci constitue une limite du secteur E considéré. Si la limite séparative considérée est à l'intérieur du secteur E considéré, l'implantation est possible sur la limite séparative considérée.	Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3 m à compter de l'alignement de la voie. Les stockages et stationnements ne sont pas admis dans cette bande, seuls les accès sont admis. Les stockages seront accompagnés par des plantations d'espèces variées.
F	La hauteur des constructions est limitée à 30 m à l'égout du toit	Un retrait minimal de 6 m à compter de l'alignement de la voie est exigé. Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative considérée lorsque celle-ci constitue une limite du secteur F considéré. Si la limite séparative considérée est à l'intérieur du secteur F considéré, l'implantation est possible sur la limite séparative considérée	Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3 m à compter de l'alignement de la voie. Les stockages et stationnements ne sont pas admis dans cette bande, seuls les accès sont admis. Les stockages seront accompagnés par des plantations d'espèces variées
G	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+2 +attique et 12 m à l'égout du toit.	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+2 +attique et 12 m à l'égout du toit. Il est imposé : - Une implantation en retrait de 3m des limites séparatives ou en contiguïté bâtie par rapport à celle de la construction voisine et de la hauteur maximale autorisée. Sans contiguïté bâtie, une implantation est possible sur limite séparative. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3,50m au plus haut de la construction. Dans ce cas l'implantation sur limite séparative est limitée à un linéaire de 8m sur la limite séparative concernée.	Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements créés, il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés avec des arbres de haute tige et des espaces enherbés pour créer des îlots de fraîcheur. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sol, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. Il est exigé un coefficient de biotope dans la proportion d'au moins 30% de la surface de la parcelle.

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
- B' — Secteur de prescriptions spécifiques aux formes urbaines à dominante pavillonnaire du secteur de l'OAP du pont
- 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



Pour les zones A et N

On rappelle qu'en dehors des constructions agricoles, les extensions des habitations et leurs annexes, il n'y a pas de possibilités d'implanter de nouvelle construction.

Aussi principalement pour la gestion des occupations existantes, les règles suivantes sont mises en place :

Zone	Hauteurs	Type d 'implantations	Végétalisation
A et AP	Les hauteurs des constructions sont limitées à 12m à l'égout du toit pour les bâtiments techniques agricoles La hauteur des annexes à l'habitation autorisées est limitée à 3.50m de hauteur Les hauteurs des autres constructions autorisées sont limitées à R+1 +combles et 6 m à l'égout du toit.	Par rapport aux voies : Pour les piscines : une distance minimale de 3 m, mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie est exigée à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche du bassin), Les annexes s'implanteront avec retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement de la voie, à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche du bassin), Les autres constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m, mesuré depuis l'alignement de la voie. Par rapport aux limites séparatives, il est exigé : Pour les piscines : une distance minimale de 3 m, mesurée au bord du bassin par rapport aux limites séparatives, à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche du bassin), Les annexes s'implanteront avec retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives et à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche du bassin), Les autres constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.	Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. 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. Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air, les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés sur au moins un côté du bâtiment ou de l'installation, de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations

N Ne Nl	La hauteur des annexes à l'habitation autorisées est limitée à 3.50m de hauteur Les hauteurs des autres constructions autorisées sont limitées à R+1 +combles et 6 m à l'égout du toit.	Par rapport aux voies : - Pour les piscines : une distance minimale de 3 m, mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie est exigée à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche du bassin), - Les annexes s'implanteront avec retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement de la voie, à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche du bassin), - Les autres constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m, mesuré depuis l'alignement de la voie. Par rapport aux limites séparatives : Il est exigé : - Pour les piscines : une distance minimale de 3 m, mesurée au bord du bassin par rapport aux limites séparatives, à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche du bassin), - Les annexes s'implanteront avec retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives et à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche du bassin), - Les autres constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.	Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. 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.
Nj	La hauteur des annexes à l'habitation autorisées est limitée à 3.50m de hauteur Les hauteurs des autres constructions autorisées sont limitées à R+1 +combles et 6 m à l'égout du toit. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.50m au point le plus haut de la construction		

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de valoriser et de maintenir le caractère patrimonial du bâti historique et de renforcer l'attractivité de la commune par la qualité des aménagements et des constructions, le PLU met en place des règles d'intégration des clôtures, des toitures, des façades, des fermetures et menuiseries, des équipements techniques et d'insertion générale dans le site. Ces règles tiennent compte du caractère particulier du cadre de vie de la commune.

Les stationnements

Afin de traduire les objectifs du APDD en matière de mobilités, le règlement prévoit de prescriptions en matière de stationnements et notamment de stationnements vélos.

Les problématiques de stationnements sont différentes entre :

- Les zones urbaines d'habitat
- Le secteur ANRU
- Les secteurs économiques ou d'équipements où les besoins en stationnements sont liés à la nature des activités

Ainsi le PLU met en place les règles suivantes :

Secteur	Conditions
A **B et B'** **C** **G**	Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour les constructions de la sous-destination logement » : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation, au moins 2 places de stationnement par logement créé. Il est aussi exigé une place visiteur libre d'accès pour 4 logements. - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : une place visiteur pour 4 hébergements créés. - Dans le secteur C concerné par le périmètre ANRU il n'est pas exigé de place de stationnement visiteur. - Dans le secteur C intégré dans le périmètre ANRU la majorité des stationnements de l'opération sera réalisée en sous-sol ou en silo, en sous-sol et/ou en silo et/ou sur dalle. Cette disposition ne s'applique pas pour les logements individuels. - Dans le secteur C intégré dans le périmètre ANRU, il est exigé 1 emplacement par 40m² de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de 1.5 place par logement ou 1 place par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'État.
D	- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
E	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au moins : - 1 place pour 50 m² de surface de plancher de bureau - 1 place pour 50 m² de surface de plancher d'atelier - 1 place pour 300 m² de surface de plancher d'entrepôt - 1 place pour 30m² de surface de plancher commerciale - 1 place par chambre pour les hébergements hôteliers
F	- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques

Et pour toutes les zones en matière de stationnement vélos :

Destination	Sous destination	Nb de places exigé
Habitation	Logement	1.5 place par logement Dans le secteur C intégré dans le périmètre ANRU ces places correspondront à 1.5% de la surface de plancher de l'opération
	Hébergement	1 place pour 50m² de surface de plancher
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m2 de surface de vente
	Restauration	1 place pour 50 m2 de surface de vente
	Commerce de gros	1 place pour 50 m2 de SP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m2 de surface de vente
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 50 m2 de SP
	Cinéma	1 place pour 50 m2 de SP
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 50 m2 de SP
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 50 m2 de SP
	Équipements sportifs	1 place pour 50 m2 de SP
	Autres équipements recevant du public	1 place pour 50 m2 de SP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place pour 50m² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place pour 80m² de surface de plancher
	Bureau	1 place pour 50m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 20m² de surface de plancher

6 La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L151-6

Le règlement et les orientations d'aménagement sont complémentaires au regard des points suivants :

Les OAP sont mises en place sur les secteurs de développement inscrit au PLU. Elles permettent de définir un parti d'aménagement territorialisé et le programme attendu :

- Des typologies de formes urbaines et de logements attendus ;
- La localisation des aménagements d'espaces collectifs et des trames vertes de proximité ;
- Les principes de maillages viaires et modes doux en tenant compte des dessertes par les modes doux structurants existants ou projetés.
- Le programme de logements ou des activités attendues.
- Le phasage dans le temps

Le règlement complète ces orientations en précisant :

- Les occupations admises et interdites.
- Les hauteurs, les implantations en cohérence avec les zones dans lesquelles s'inscrit le secteur d'OAP :
- Les proportions d'espaces végétalisés à maintenir ou à aménager en cohérence avec les proportions existantes, et ce dans un objectif de limiter l'imperméabilisation des sols et de développer des espaces arborés pour leur rôle qualitatif (dans le paysage, en matière de biodiversité ordinaire, pour la qualité environnementale des espaces urbanisés et pour le confort climatique que ces espaces végétalisés apportent.)
- Les modalités de stationnement
- La desserte par les réseaux et accès

7 La délimitation des zones

Le zonage recherche un équilibre entre :

- Un développement résidentiel adapté au caractère de centralité locale de la commune en lien avec l'importance de l'offre en équipements, services et commerces existants, et adapté aux capacités d'investissement de la collectivité d'une part (notamment par la maîtrise des espaces de développement hors partie actuellement urbanisée de la commune) ;
- Un développement économique proportionné à l'échelle du rôle de centralité de la commune et répondant à son rôle de polarité structurante pour la CAPI ;
- La préservation des milieux naturels, des paysages et du patrimoine facteurs d'attractivité notamment touristique et de qualité du cadre de vie,
- De préservation des activités agricoles encore présentes.

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

Les zones U, dites zones urbaines, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

Les zones AU, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

Les zones A, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;

Les zones N, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

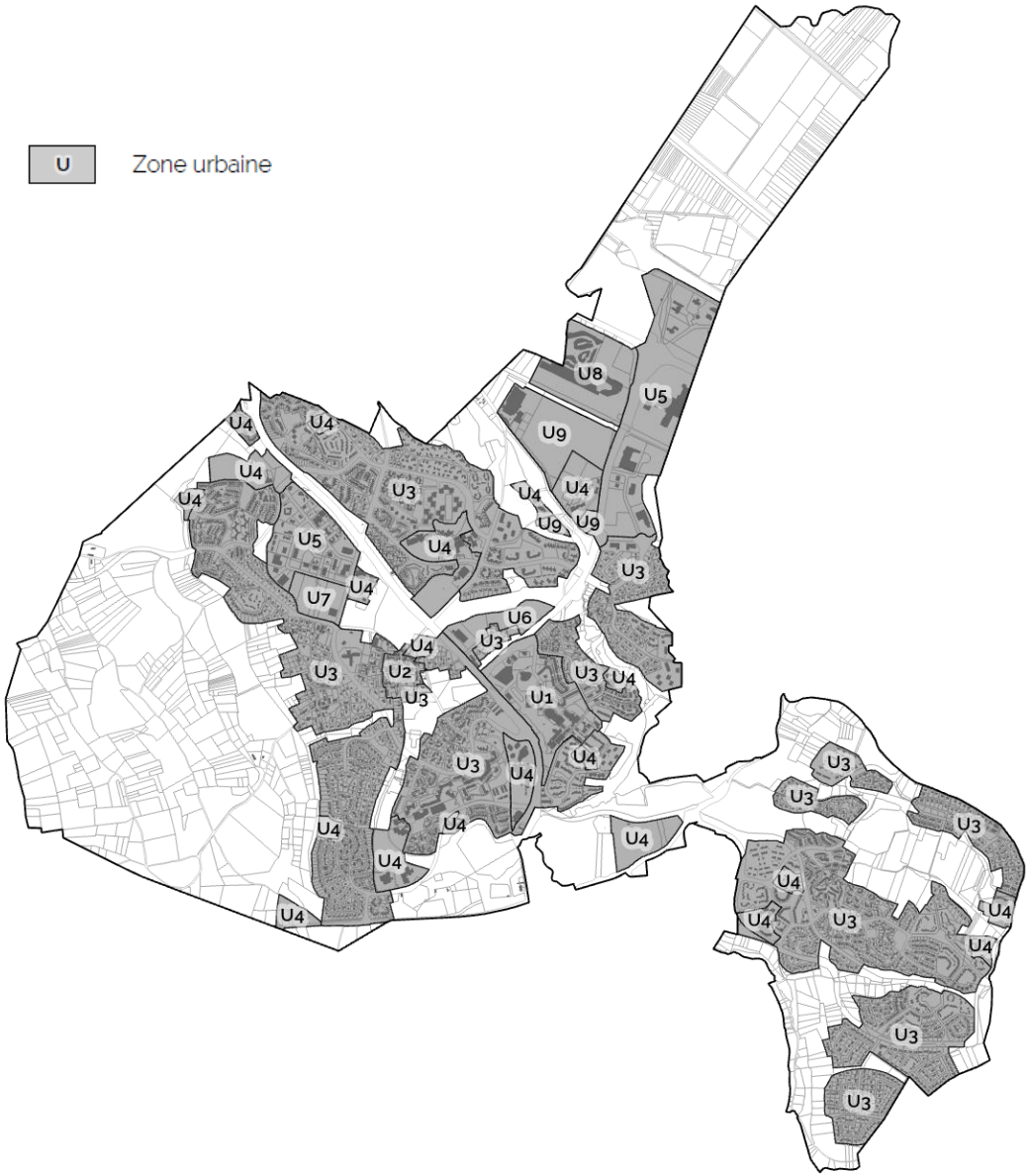
Le PLU permet un balayage de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. Il peut remettre en cause les zonages de l'ancien document d'urbanisme notamment pour intégrer les nouvelles réglementations en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de protection des milieux naturels et des paysages.

De plus il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement du territoire qui est mise en œuvre par le PLU.

Le PLU met en place les zones suivantes

Les zones U

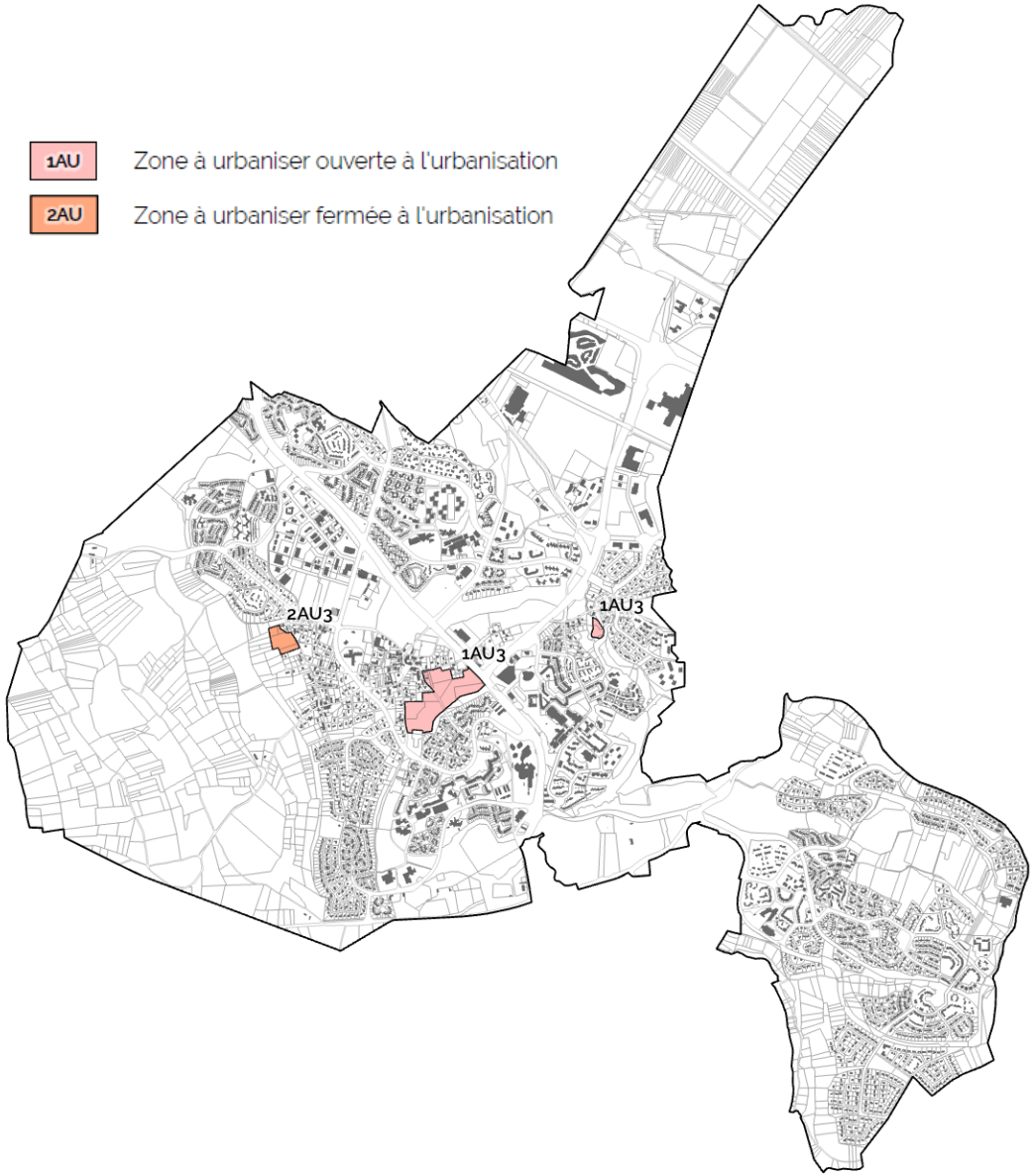
Numérotées de 1à 9 comme indiqué dans les chapitres précédents, elles concernent la partie actuellement urbanisée ou aménagée de la commune.



Les zones AU

Comme indiqué précédemment plusieurs sites sont concernés :

- Les zones 1AU3 correspondent respectivement aux secteurs de GREMDA et du pont encadré par des OAP. Les réseaux et les équipements sont en capacité suffisante au droit des zones, elles sont donc ouvertes à l'urbanisation.
- La zone 2AU3 correspondant au Layet qui sera amené à se développer après ou_verture à l'urbanisation par une évolution du PLU. Ce secteur ne dispose au droit de a zone AU des réseaux, et équipements en capacités suffisantes.



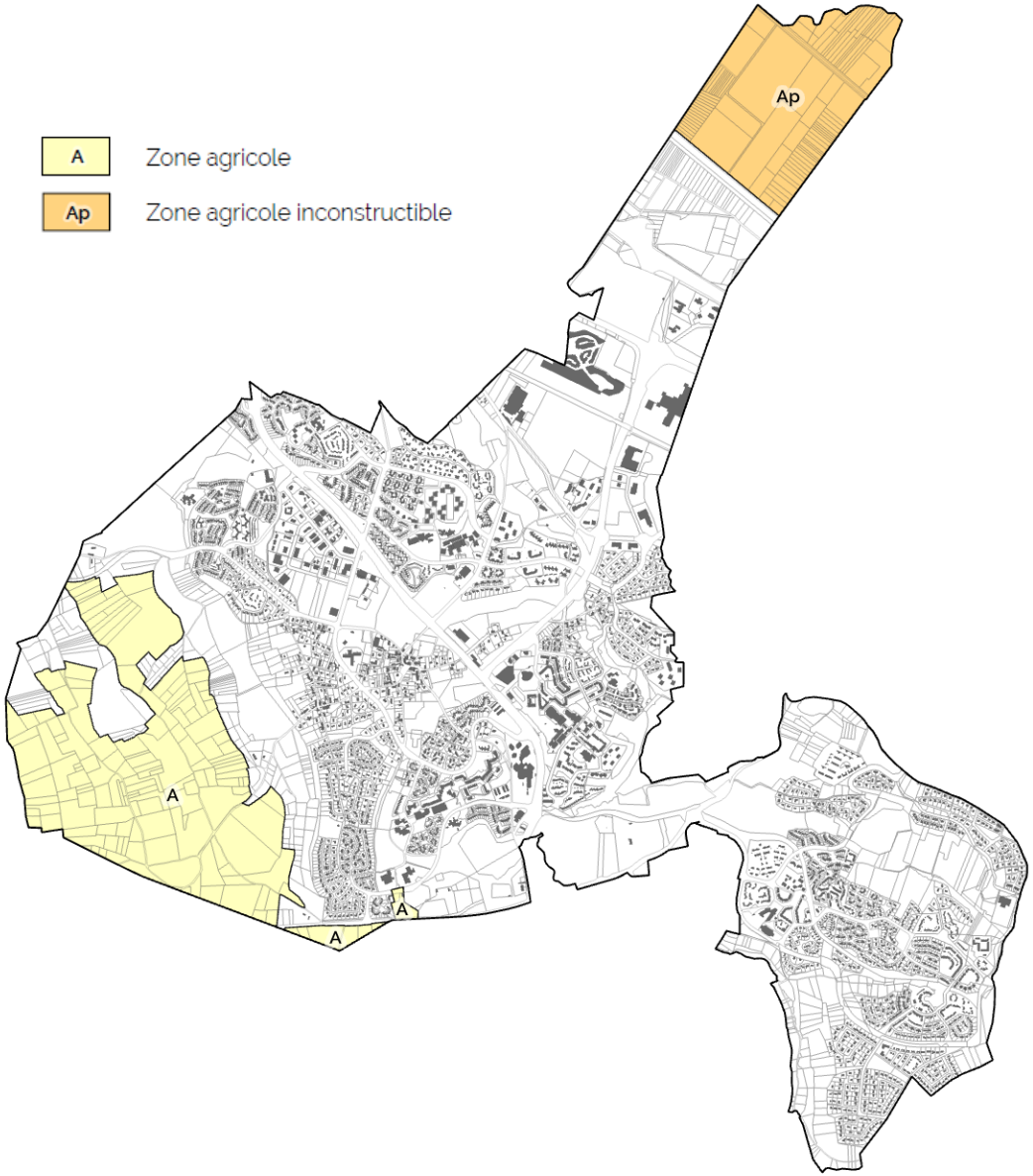
La zone A

La zone agricole est mise en place sur les secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant exploités et occupés majoritairement par les exploitations agricoles professionnelles.

Le diagnostic a montré que ces espaces sont importants, la commune ayant un potentiel agricole affirmé dans le cadre d'un renouvellement des systèmes d'exploitation en cours sur la commune avec l'installation récente d'une exploitation.

La zone A ne comporte pas de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées). Elle ne comporte pas de changement de destination.

Elle compoprte un sectrur AP inconstructible au nord de la commune où des occupations agricoles sont installées sur le marais. L'enjeu écologique vient se confronter à l'enjeu agricole.



La zone N et ses secteurs

Les zones naturelles comportent plusieurs typologies :

Elles correspondent aux secteurs où les enjeux naturels paysagers et écologiques sont majeurs : corridors liés à la trame bleue, et aux boisements.

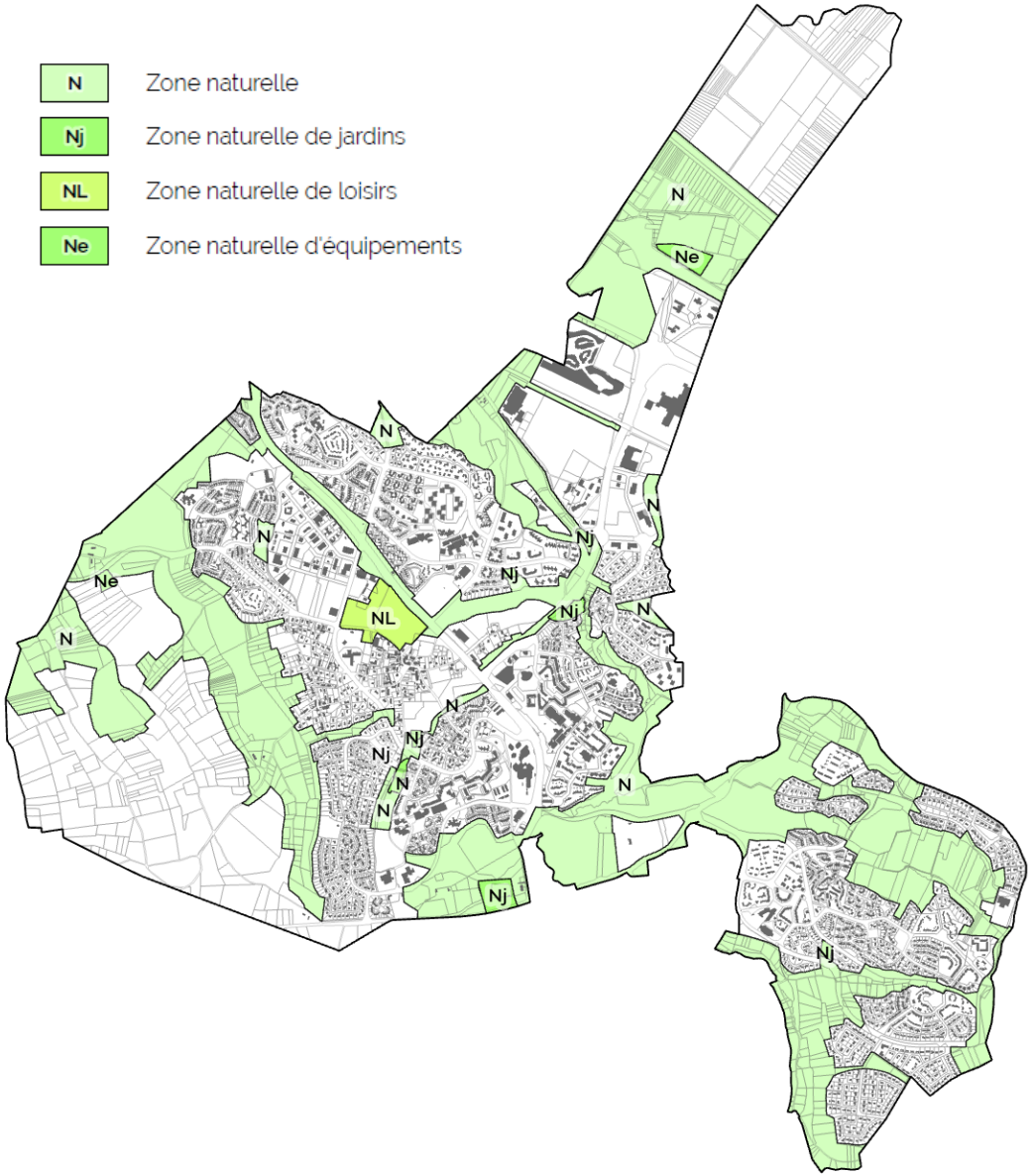
Elle peut ponctuellement intégrer des constructions issues des développements urbains disséminés, et individualisés, ne pouvant être considérées comme une partie urbanisée de la commune compte tenu de la taille réduite ou de la discontinuité bâtie trop importante entre les constructions.

La zone N met en place plusieurs secteurs spécifiques:

Nl : secteur d'aménagement de loisirs correspondant principalement au parc du Vellein hors espaces d'équipements eux zonés en U. cette zone n'est pas un STECAL, elle n'autorise pas de nouvelles constructions.

Nj : secteurs de jardins familiaux. Il s'agit d'un STECAL, le règlement autorisant les abris de jardins limités en taille.

Ne : secteurs occupés par les gens du voyage, soit dans le cade de l'aire d'accueil aménagée au nord de a commune soit celle plus spontanée à l'ouest de la commune. Cette zone est un STEACL autorisant la sous-destination « autres équipements » dans laquelle sont incluses les aires d'accueil des gens du voyage.



La superficie des zones

Les zones du PLU représentent les surfaces suivantes (calcul informatique sous logitiel SIG)

Type de zone			Surface en hectares
U1	Zone urbaine	Centralité	16,91
U2		Centralité secondaire	3,8
U3		Quartier à dominante résidentielle	312,08
U4		Secteur à dominante d'équipements	54,6
U5		Secteur à dominante d'activités de production (dont artisanat)	49,28
U6		Secteur correspondant au « campus de la construction durable »	5,69
U7		Secteur d'accueil économique à dominante d'activités commerciales	4,82
U8		Secteur spécifique du « village de marques »	14,96
U9		Secteur à dominante d'activités touristiques et de loisirs	15,41
TOTAL ZONES URBAINES			477,55
1AU3	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation	Quartier à dominante résidentielle	6,13
2AU3	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation	Quartier à dominante résidentielle	1,25
TOTAL ZONES A URBANISER			7,38
N	Zone naturelle		350,59
Nj	Zone naturelle de jardins		5,52
NL	Zone naturelle de loisirs		7,45
Ne	Zone naturelle d'équipements		2,58
TOTAL ZONES NATURELLES			366,14
A	Zone agricole		123,07
Ap	Zone agricole inconstructible		61,44
TOTAL ZONES AGRICOLES			184,51
TOTAL			1035,58

8 Les autres points d'explication

8.1 La protection des linéaires commerciaux et le développement commercial

Villefontaine constitue une centralité commerciale du territoire de la CAPI avec des offres différenciées :

- Le village de Marques avec une chalandise régionale
- Les espaces commerciaux structurants à l'échelle de la commune (Cruizille)
- Les commerces de centralité dans le carré de l'ANRU et ceux de proximité dans les quartiers comme à Fougères.

La commune et l'État dans le cadre de l'ANRU réalisent des investissements conséquents pour la revitalisation et la qualité commerçante du centre : construction de nouvelles cellules commerciales, réhabilitation des plus anciennes, réaménagement des espaces publics pour favoriser l'attractivité et la chalandise.

Aussi la préservation des linéaires marchands apparaît comme un enjeu important le maintien de cette activité est primordial. Au regard de ces enjeux il apparaît important que le projet communal soutienne les fonctions commerciales à travers le PLU.

Ainsi le PADD du PLU prévoit à son orientation 5.2.2 :

« Le secteur commercial

Favoriser la complémentarité de l'offre à l'échelle de la commune :

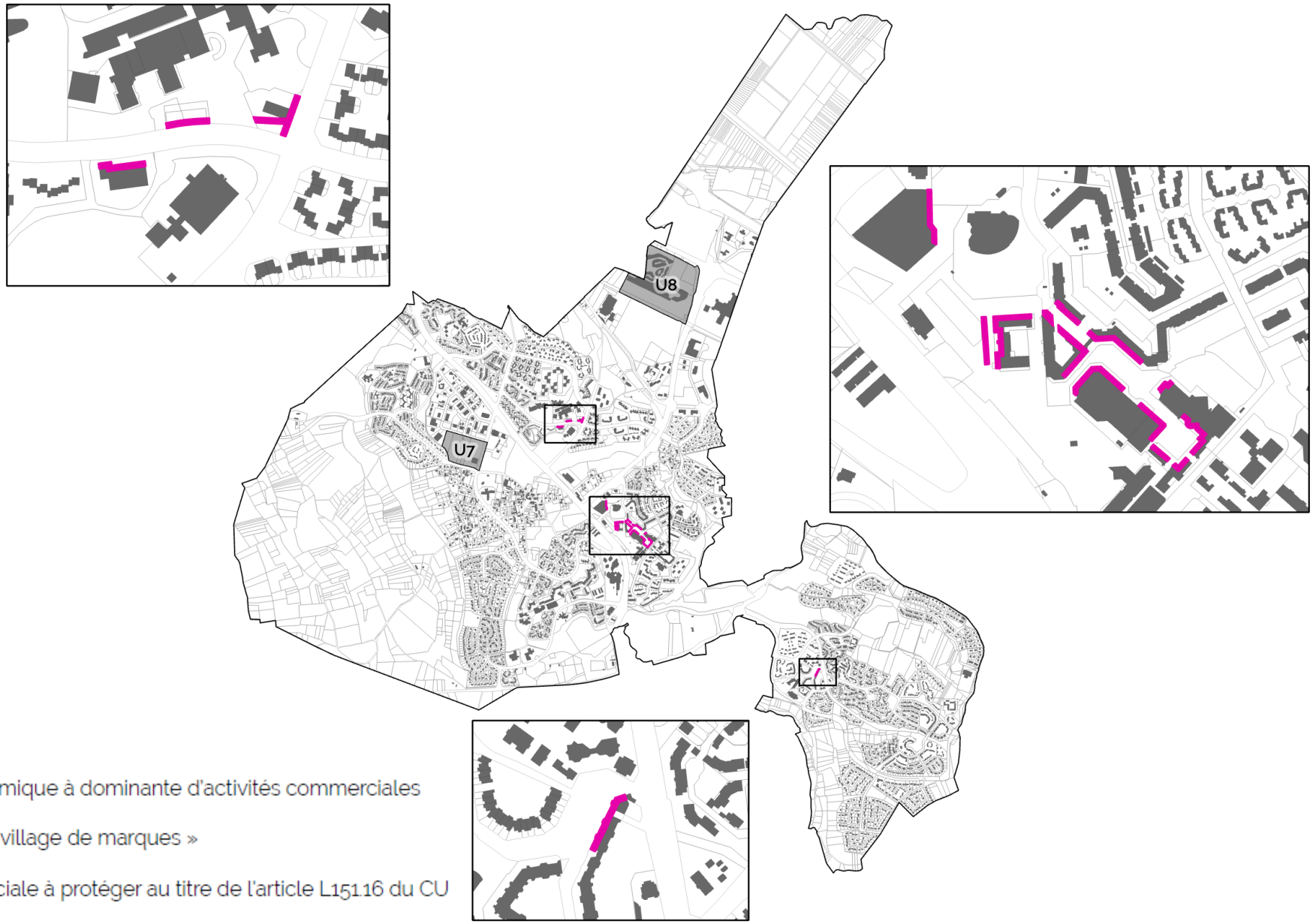
- *Conforter la principale polarité du centre-ville en lien avec la requalification globale du secteur (habitat, espaces publics) ;*
- *Permettre le maintien des polarités de proximité des quartiers en facilitant notamment une affirmation de la vocation de certains pôles (sans caractère exclusif cependant) :*
  - *Renforcer la polarité de proximité des Fougères, sans concurrencer l'offre de centre-ville ;*
  - *Favoriser une vocation de restauration et de proximité pour le quartier historique du Village ;*
  - *Favoriser une vocation de l'économie solidaire pour le quartier de Servenoble ;*
  - *Favoriser une vocation de pôle associatif pour le quartier des Roches.*
- *Capitaliser sur l'image du village de marques pour développer des activités complémentaires (loisirs marchands, et non marchands par exemple, productions agricoles locales…). »*

En cohérence avec ces objectifs, il a été retenu de mettre en place plusieurs outils :

- des linéaires de protection des linéaires d'activités au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme sur les parcours marchands structurants du centre de façon à favoriser la diversité commerciale. Cette diversité est élargie aux fonctions qui permettent l'animation des pieds d'immeubles avec en plus des commerces : les services, équipements, etc.
- Un secteur dédié au village de marques (U8) autorisant exclusivement les commerces, services , hôtels et la restauration.
- Un secteur dédié aux commerces sans galeries marchandes sur une partie de Cruizille (U7). La condition 13 stipule en effet :

« **N°*13*** *: Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont admises uniquement dans les conditions suivantes :*

- *L'implantation de commerces d'un ou plusieurs commerces pour une surface de vente globale de moins 300 m² est interdite.*
- *Dans les nouveaux projets, une galerie marchande associée à une grande ou moyenne surface alimentaire ou hypermarché qu'elle soit intégrée au bâti du commerce principal, ou détachée avec des bâtiments indépendants est limitée à 2 unités commerciales et 2500m² de surface de plancher maximum »*



U Zone urbaine

7 = Secteur d'accueil économique à dominante d'activités commerciales

8 = Secteur spécifique du « village de marques »

Diversité commerciale à protéger au titre de l'article L151.16 du CU

8.2 La prise en compte de la trame verte et bleue

La commune est soumise à évaluation environnementale , aussi il convient de se référer à ce document pour plus de détail.

Toutefois sur les principes généraux les points suivants peuvent être abordés :

La commune est concernée par différents éléments d'intérêt écologique : ZNIEF, ENS, zones humides et deux corridors d'intérêt régional, pour les principaux enjeux.

Concernant la fonctionnalité écologique le PLU a intégré au niveau réglementaire une identification des éléments constituant la trame verte et bleue et met en place des prescriptions. Ainsi :

- Les boisements principaux sont de petite taille mais ils assurent plusieurs fonctions : de refuge, de passage et de territoire d'alimentation pour la grande et la petite faune ainsi que pour de nombreuses espèces d'oiseaux. Le PLU les a identifiés en zone naturelle et a préservé les boisements au titre des éléments remarquables paysagers et écologiques. En effet c'est la couverture boisée qui permet la fonctionnalité écologique, la protection de cette vocation boisée est donc apparue nécessaire.
- Le classement en zone naturelle de l'ensemble du chevelu hydrographique et des milieux associés (majorité des zones humides proches). Toutefois suer la partie Nord de la commune occupée par des terres agricoles sur le Marais, la zone Ap (inconstructible) a été privilégiée pour tenir compte de la réalité de l'occupation des sols. Une trame L151-23 du code de l'urbanisme vient se superposer à la zone Ap permettant ainsi sa protection.
- La protection des zones humides identifiées dans les inventaires au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour leurs fonctions écologiques.
- Les continuités écologiques liées à la trame bleue et verte sont aussi identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Ces identifications sont assorties de prescriptions interdisant la destruction de ces éléments (interdiction de défrichements, et obligation de replantations dans le cadre des aménagements des cours d'eau, démarche ERC même sur les petites zones humides inférieures à 1000m² et identifiées par le PLU).

Quelques rappels :

La zone N ne permet pas de nouvelles constructions (uniquement la gestion des habitations existantes par extensions et annexes limitées en taille et proches de l'habitation) ce qui permet la protection des fonctionnalités écologiques.

La surface bâtie actuelle existante dans la zone naturelle représente moins de 0,01% de la zone naturelle. Le nombre limité des constructions (moins de 10 sur l'ensemble de la commune) existantes en zones N et leurs possibilités limitées d'évolution n'inscrivent pas de contraintes sur les milieux naturels et donc aucun risque d'atteinte aux fonctionnalités écologiques.

Les espaces de perméabilité (grands espaces ouverts ne formant pas un corridor : les espaces agricoles cultivés ou prairies) sont en zone A ou Ap en particulier les espaces de perméabilités. Les zones A et Ap ne permettent pas de développement urbain, aucun nouveau mitage n'est possible.

L'ensemble de ces prescriptions permet de préserver les fonctionnalités écologiques présentes.

N Zone naturelle

Nj Zone naturelle de jardins

NL Zone naturelle de loisirs

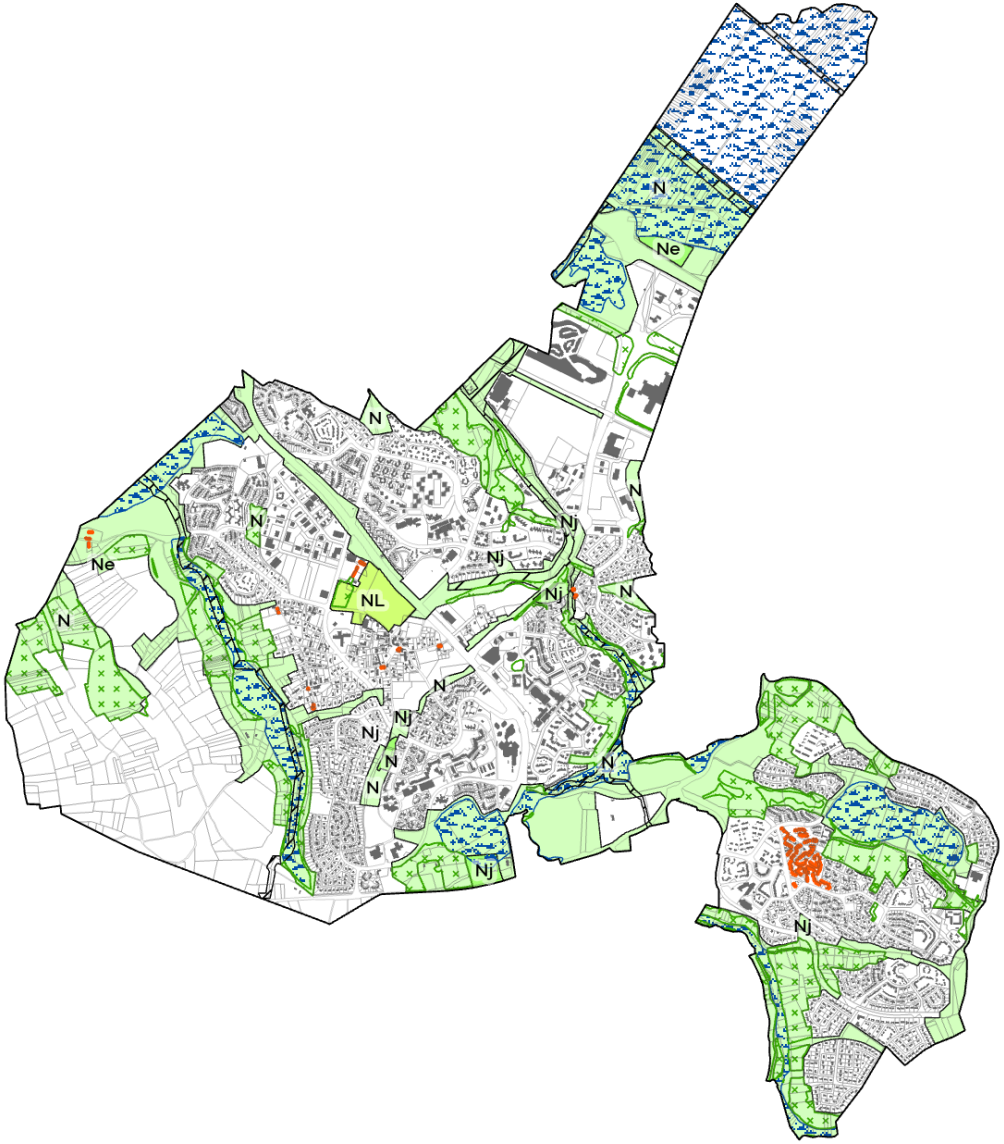
Ne Zone naturelle d'équipements

Elément de paysage protégé au titre de l'article L151.19 du CU

Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151.19 du CU

Zone humide protégée au titre de l'article L151.23 du CU

Corridor écologique protégé au titre de l'article L151.23 du CU



8.3 Le patrimoine bâti et paysager

Le PLU mobilise l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, qui précise :

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. "

Ainsi il identifie plusieurs catégories de patrimoines bâtis et/ou végétaux.

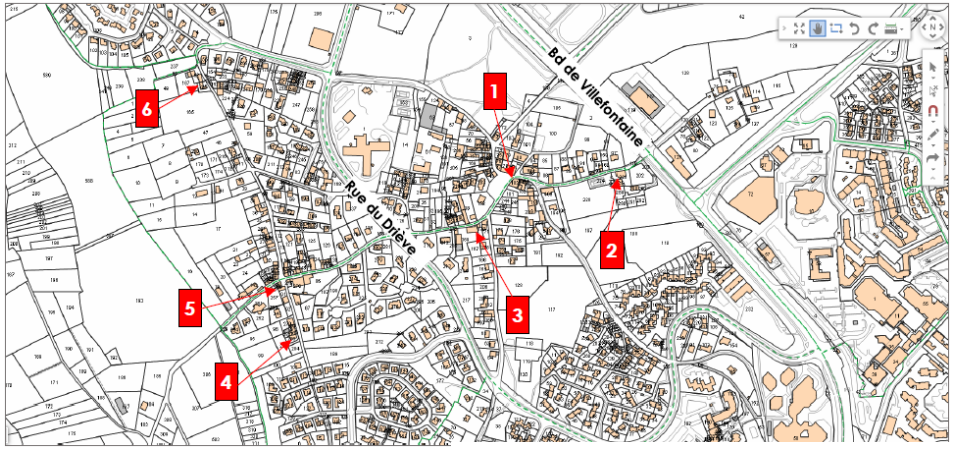
Ce repérage permet d'assurer leur protection au sens où le dépôt d'un permis de démolir s'impose pour tout bâtiment identifié ou situé dans un ensemble d'intérêt patrimonial. De fait, la collectivité dispose d'un droit de regard sur l'évolution de ce patrimoine bâti et peut s'opposer à ce qu'il soit démoli.

De même, les travaux ayant pour effet de modifier un élément bâti ou végétal (ravalement de façade, changement de menuiserie, réfection de toiture, édification d'une clôture, coupe et abattage d'arbres...) identifié au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable laissant à la collectivité la possibilité de s'y opposer, et de mettre en place d'autres solutions techniques plus adaptées au regard de la qualité paysagère, architecturale ou urbaine de l'élément concerné ou de son proche environnement (choix de matériaux, de coloris, d'essence végétale...).

Les ensembles patrimoniaux sont constitués de constructions, ou espaces non bâtis de qualité et à l'identité locale, historique ou paysagère affirmée. Sont identifiés aussi des éléments issus de la ville nouvelle comme le domaine de la terre qui constitue un patrimoine du 20e siècle.

Sur la commune il s'agit principalement des secteurs suivants :

- Le village historique :



1 : Place du 11 novembre 1918.

2 : Rue de l'Eglise

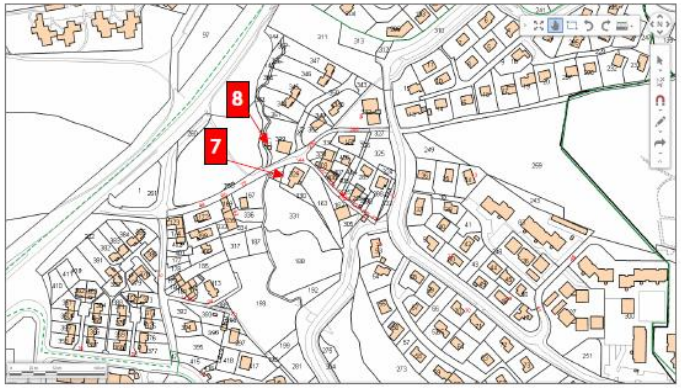
3 : Rue de la Liberté

4 : 326 Impasse du Ginet

5 : 218 Impasse du Ginet

6 : 120 rue du Layet

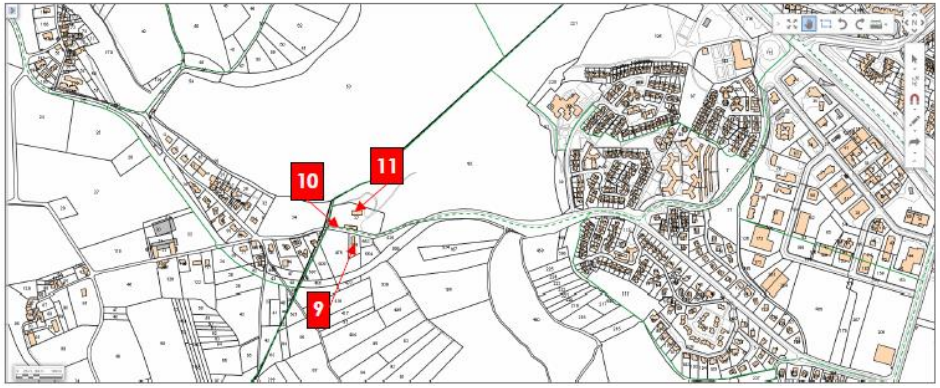
- Rue du pont



7 : 144 rue du Pont

8 : 1 Allée du Pont

- Parc de Saint-Quentin Fallavier

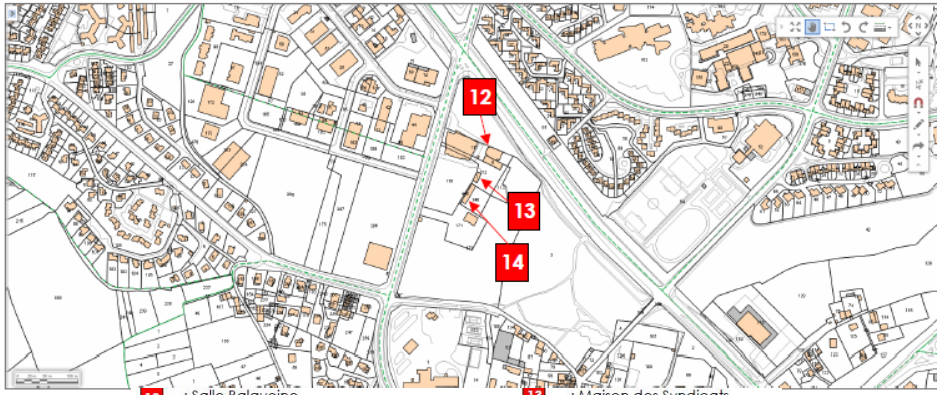


9 : 1 rue de la Buthière

10 : 2 rue de la Buthière

11

- Le Vellein

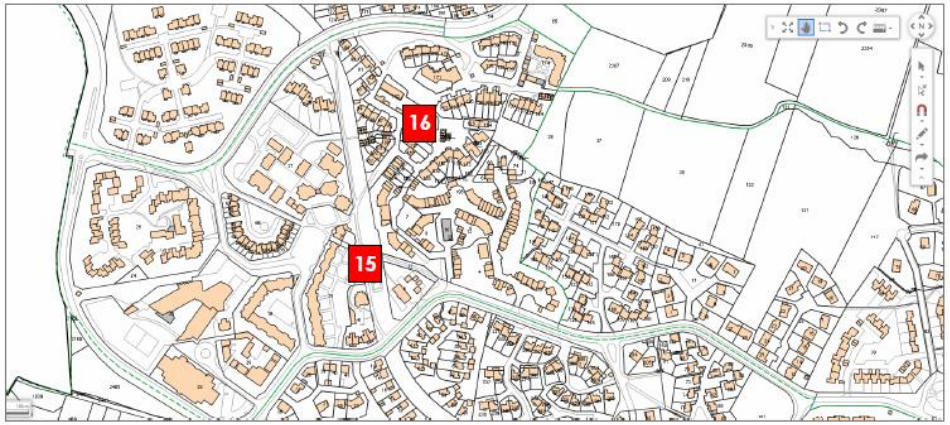


12 : Salle Balavoine

13 : Maison des Syndicats

14 : Salles du Vellein

- Fougères



15 : Village Dauphinois

16 : Le domaine de la Terre

8.4 La valorisation des mobilités douces

La commune lors de l'aménagement de la ville nouvelle a vu se développer un maillage de parcours piétonniers, très développé et permettant de relier les différents quartiers et les centralités. Ces espaces ne sont pas toujours de propriété publique, et peuvent dépendre de copropriétés ou de lotissements. Il a été constaté une fermeture de certains cheminements préjudiciable au développement des modes doux. Aussi il est apparu très important de préserver la perméabilité de ces parcours.

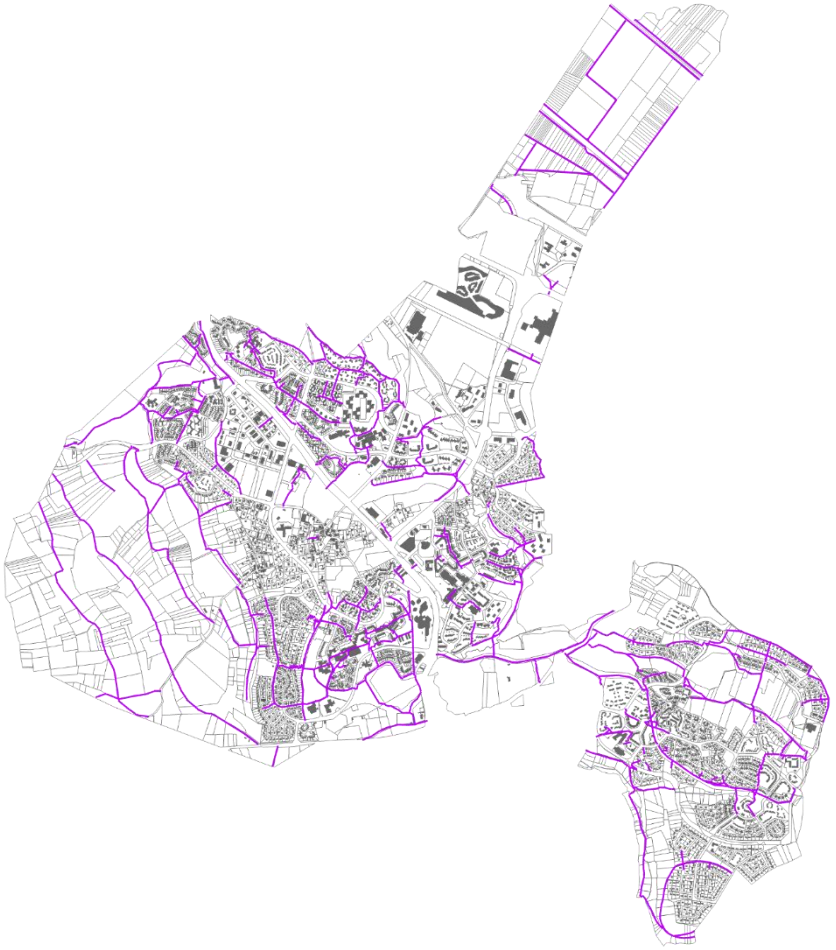
Le PLU à cet effet, utilise l'article L151-38 du code de l'urbanisme qui stipule : « *Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.*

Il peut également délimiter les zones qui sont ou qui peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ».

Ainsi l'ensemble des parcours piétonniers ou cyclables permettant de mailler les espaces urbanisés ou agronaturels sont identifiés comme des tracés à conserver.

Le règlement écrit inscrit la règle suivante associée à cette identification : « *Les éléments ainsi identifiés sur le document graphique devront conserver :*

- *Une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle et quand le dimensionnement d'origine le permet, ils seront bordés par des espaces végétalisés, avec des arbres de hautes tiges d'essence caduque favorisant l'ombrage l'été et l'ensoleillement l'hiver.*
- *Accessibles aux piétons et/ou aux vélos sur toute leur longueur sans obstacle.* »



Parcours identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

8.5 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure).

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve.

La révision du PLU a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec le projet de développement de la commune en recentrant les aménagements au droit des zones de développement à venir. Ces emplacements réservés sont listés dans le tableau ci-après.

Ils sont principalement mis en place pour des aménagements de modes doux supplémentaires.

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
ER01	Prolongement de la voie verte	Commune	1400
ER02	Prolongement de la voie verte	Commune	1375
ER03	Aménagements du village	Commune	88
ER04	Réaménagement voirie et stationnement	Commune	77
ER05	Continuité piétonne	Commune	275

8.6 L'intégration des risques et des nuisances

On rappelle que la commune est concernée par plusieurs risques principaux :

- Le risque d'inondation pris en compte dan,s le cadre du PPRi
- Et différents aléas :

Crue rapide des rivières

Inondation de pied de versant

Crue des torrents et des ruisseaux torrentiels

Ravinement et ruissellement sur versant

Glissement de terrain

Effondrement de cavités souterraines

La prise en compte des risques dans le projet territorial est menée à plusieurs niveaux :

- **Au niveau du PADD**

Orientation n°3 : préserver et valoriser les patrimoines qui font l'identité de la commune : objectif 3.3

« Il s'agira dans le PLU de :

Prendre en compte les PPRI, carte d'aléas et PPRT limitant l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques ;

Inciter à une gestion adaptée des eaux pluviales afin de maîtriser le ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols (maintien d'espaces de pleine terre végétalisée dans les futurs développements, désimperméabilisation dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, etc.) ;

… ».

- **Au niveau réglementaire**

Le PLU met en place sur le zonage (Plan 3/3), un affichage des différents risques avec :

- Le report du PPRI
- Le report des secteurs impactés par les risques miniers, avec une inconstructibilité
- La carte de constructibilité réalisée suite à l'étude des aléas par le BE Alp'géorisques, selon la méthodologie développée par la DDT38

Le règlement écrit intègre les prescriptions afférentes à chaque type et niveau d'aléas selon la doctrine DDT 38 et exposées dans les pages suivantes :

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

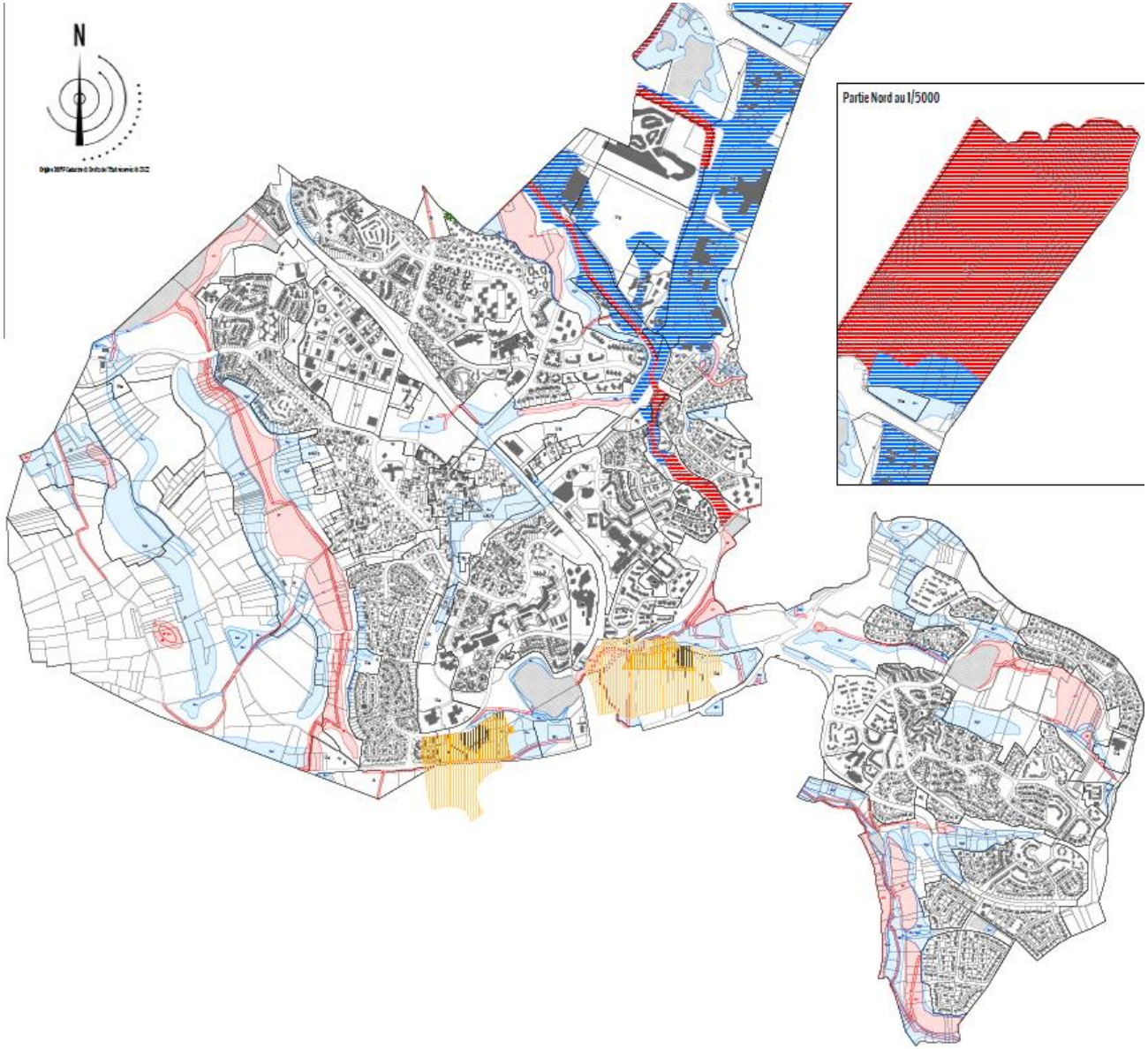
En dehors des exceptions listées dans le règlement écrit, tout secteur identifié au document graphique comme étant soumis à un aléa minier est inconstructible.

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



Prise en compte des risques naturels en ADS et dans les PLU(i) à partir de cartes d'aléas
Tableau de correspondance aléa – zonage
Cas des aléas qualifiés sur la base du rapport de présentation type d'avril 2005 (repaginé en 2010)
Version 1.3 / décembre 2016

Nota bene : Dans le cas d'aléas qualifiés sur la base des principes définis dans le CCTP type « cartographie des aléas naturels », version de mai 2016 ou ultérieure, la présente annexe n'est pas adaptée. Il faut alors utiliser la version correspondante de l'annexe.

Portée du présent document

Le présent document n'a pas de portée réglementaire. C'est un élément de la méthodologie recommandée par l'État pour la prise en compte des risques naturels en urbanisme, dans les documents de planification (PLU et PLUi) et dans l'application du droit des sols (ADS).

La méthode présentée ne doit pas être utilisée si la prise en compte des risques naturels est définie dans un PPRN approuvé ou un projet de PPRN porté à connaissance, auquel il convient alors de se référer.

Elle nécessite de disposer d'une connaissance des aléas sous forme de documents répertoriés par le fichier « bdd risques » tenu à jour par le service de la DDT 38 en charge des risques naturels et qualifiés selon les **principes antérieurs à ceux communiqués en 2016** par le biais d'un CCTP type de mai 2016.

La méthode exposée définit un système de correspondance entre types d'aléas et types de zonages réglementaires au titre de la prévention des risques, ce qui permet d'utiliser le règlement type des PPRN en Isère **via l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.**

Le présent document indique ci-après, par nature et niveau d'aléa, la rubrique correspondante du règlement type des PPRN.

Rappels préalables :
– L'aléa est défini par une lettre majuscule indiquant la nature de l'aléa, suivie d'un chiffre indiquant la gravité de l'aléa (1 pour faible, 2 pour moyen, 3 pour fort, etc.). Exemple : G2 pour un aléa moyen de glissement de terrain.
– Une rubrique du règlement type (zonage) est définie par 2 lettres éventuellement suivies d'un 3ème caractère, chiffre ou lettre.
- Quand la première lettre est R, les projets sont interdits de manière générale, sauf ceux correspondant aux exceptions précisées par le règlement type ; quand elle est B, la plupart des projets sont possibles, sous réserve d'application des prescriptions du règlement type.
- La seconde lettre indique la nature de l'aléa.
- Le troisième caractère est un indice permettant de distinguer pour un aléa donné différentes rubriques réglementaires créées pour moduler les règles au vu d'autres critères que la nature et le niveau de l'aléa.
- Exemples pour les glissements de terrain : RG, Bg2.

Méthode de traduction réglementaire des aléas :
Étape 1 : rechercher en colonne de gauche la ligne correspondant au type d'aléa indiqué par sa lettre (ex : aléa T3 => lettre T => crues torrentielles)
Étape 2 : sur cette ligne, aller dans la colonne correspondant à la gravité de l'aléa indiquée par le chiffre (ex : aléa T3 => chiffre 3 => aléa fort)
Étape 3 : lire le nom de la rubrique risques indiquée (dans l'exemple cité : RT) et rechercher dans le règlement type les règles de cette rubrique.

La coloration des cases des tableaux indique le principe dominant relatif à la réalisation de projets :
CASES ROUGES : projets interdits en dehors des exceptions prédéfinies par le règlement type, sous réserve d'analyse au cas par cas pour ces dernières
CASES BLEUES : la plupart des projets sont possibles, sous réserve du respect de prescriptions
JAUNE : consultation du SSR

TYPE D'ALÉAS	ALÉA FORT	ALÉA MOYEN	ALÉA FAIBLE
I	I 3	I 2	I 1
INONDATION DE PLAINE	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : **RIu**	En zone urbanisée : **Bi2** *Observation :* À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (1)	En zone urbanisée : **Bi1** *Observation :* À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : **RIA – RIN**	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : **RIA – RIN** avec hauteur de référence idem Bi2 ci-dessus	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : **RIA – RIN** avec hauteur de référence idem Bi1 ci-dessus
	Dans les autres cas : **RI**		
(1) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			
C	C 3	C 2	C 1
CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : **RCu**	En zone urbanisée : **Bc2** *Observation :* À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (1)	En zone urbanisée : **Bc1** *Observation :* À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Dans les autres cas : **RC**		
(1) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			
M	M 3	M 2	M 1
ZONE MARÉCAGEUSE	**RM** *Observation :* interdiction liée à la protection des zones humides		**Bi'1**
I'	I' 3	I' 2	I' 1
Nécessité de choisir entre les 2 sous-types d'aléa définis ci-dessous. Consulter le SSR en cas d'hésitation			
Sous-type 1 : en cas de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES (1)	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : **RCu**	En zone urbanisée : **Bc2** *Observation :* À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (2)	En zone urbanisée : **Bc1** *Observation :* À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Dans les autres cas : **RC**		
(1) Car la zone joue un rôle écrêteur des crues du réseau situé en aval, rôle protégé par les règles de type C. (2) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			
I'	I' 3	I' 2	I' 1
Sous-type 2 : en cas d'absence de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa INONDATION DE PIED DE VERSANT	**RI'**	**Bi'2**	**Bi'1**
T	T3	T2	T1
CRUE TORRENTIELLE	**RT**		**Bt2**
V	V 3	V 2	V 1
RUISSELLEMENT SUR VERSANT	**RV** Marges de recul de 10 m par rapport à l'axe des talwegs et de 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés		**Bv1**
G	G 3	G 2	G 1
GLISSEMENT DE TERRAIN	**RG**		**Bg2** *Observation :* pas d'infiltration possible sur les terrains concernés par l'aléa glissement.
P	P 3	P 2	P 1
CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS	**RP**		**Bp1**
F	F 3	F 2	F 1
EFFONDREMENT DE CAVITÉS SOUTERRAINES, AFFAISSEMENT DE TERRAIN, SUFFOSION	**RF**		**Bf1**
A	A 3	A 2	A 1
AVALANCHE	**RA**		**Ba1** *Observations :* Clause de maintien des dispositifs de protection : citer ceux annoncés comme pris en compte par le document définissant l'aléa. Prise en compte d'une pression d'impact de 1 kPa dans les mesures d'adaptation au risque.
SÉISMES	L'obligation de l'application de règles parasismiques fonction de la classe de sismicité imposée par des textes réglementaires spécifiques peut être rappelée dans les décisions d'urbanisme.		

8.7 La prise en compte du changement climatique

Si cette dimension était jusqu'à récemment peu prise en compte dans la planification, l'enjeu ne peut plus être ignoré.

Les outils de la planification urbaine sont relativement réduits. Mais on rappelle (cf. le diagnostic) que le maintien de la végétalisation de pleine terre est un facteur essentiel de limitation des îlots de chaleur urbaine ainsi que la ventilation des îlots par des espaces libres de taille significative entre les constructions. Villefontaine n'échappe pas aux phénomènes de canicules d'été de plus en plus prégnants.

Le PLU a pris la mesure de ces enjeux en imposant des coefficients de végétalisation de pleine terre sur tous les secteurs résidentiels dans des proportions allant de 10% dan,s les centres plus denses à 30% sur les autres secteurs résidentiels. Les OAP dans les configurations proposées visent aussi à :

- Faciliter la ventilation des îlots
- Éviter la multiplication des ombres portées entre les constructions néfastes au déploiement de la production d'énergie solaire
- Renforcer la végétalisation des espaces

Le règlement vient compléter ces dispositifs en exigeant des distances minimales entre les constructions lorsqu'elles ne sont pas contiguës pour éviter les problématiques d'ombres portées défavorables au développement des ENR solaires et pour favoriser la ventilation des îlots.

9 Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

L'article L153-27 du code de l'urbanisme prévoit que « *six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan.

Les indicateurs suivants sont proposés pour ce bilan :

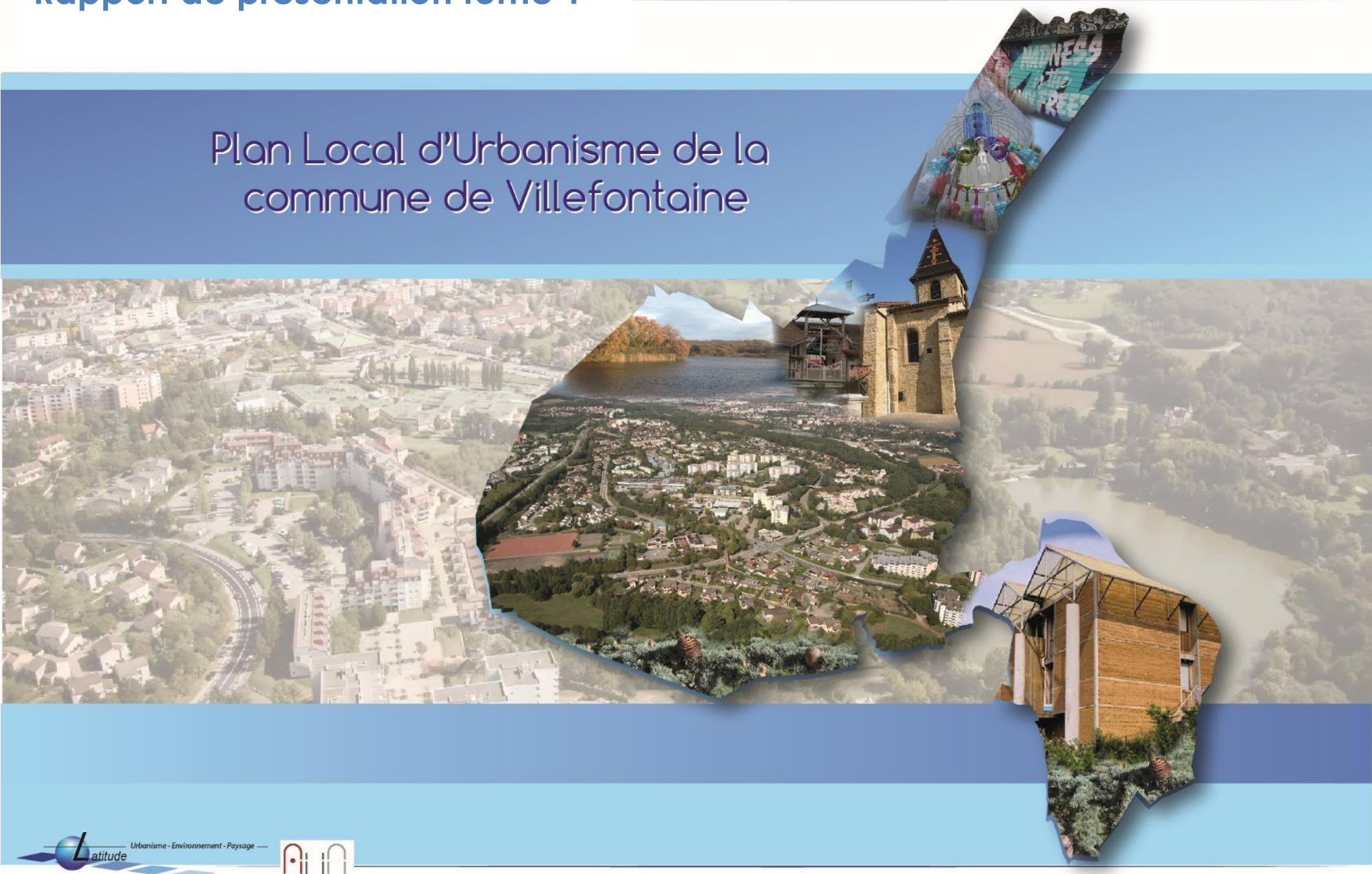
Au titre de :	indicateurs
Du renouvellement urbain et de l'utilisation économe du foncier	Nombre de permis de construire et de DP concernant la réhabilitation du bâti ancien, les logements vacants, la démolition reconstruction de bâtiments pour un usage de logements, de changements de destination Mesure des densités de construction des zones AU en nombre de logements/ha au regard de la densité moyenne par typologie de construction, préconisée par les OAP
De sauvegarde des ensembles urbains et de restauration du patrimoine culturel	Nb d'ADS concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du PLU
La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;	Le PLUa traité ce sujet par le règlement et les OAP. Il s'agit juste d'évaluer si ces prescriptions sont mises en œuvre.
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,	Nombre de logements construits Nombre d'activités nouvelles créées et nombre d'emplois associés Nombre d'équipements publics construits ou étendus
La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	cf. critères mis en place dans l'évaluation environnementale
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	cf. critères mis en place dans l'évaluation environnementale
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	cf. critères mis en place dans l'évaluation environnementale
La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales	Nombre de logements sociaux construits ; Nombre de logements abordables produits (accession sociale en PTZ, PSLA ou dispositif équivalent). Nombre de logements dédiés aux personnes âgées soit en hébergements, soit en équipements, soit en logements adaptés

Les indicateurs au titre du suivi de la préservation des milieux d'intérêt écologique sont précisés dans l'évaluation environnementale.

10 La préservation et la mise en valeur de l'environnement, les incidences et effets attendus de la mise en œuvre du PLU

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.

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villefontaine



Latitude Urbanisme - Environnement - Paysage
AUN

1 Présentation du territoire 6
1.1 Une commune inscrite dans différents secteurs de projets 6
La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise . 7
Le SCoT Nord Isère 8
1.2 La Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI) 10
Deux quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville 11
L'Opération de renouvellement urbain de Saint-Bonnet dans le cadre du Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) 13
Le PLH 14
Le plan de mobilités 14
1.3 Le PCAET 15
1.4 Le projet de ligne ferroviaire Lyon Turin 15
2 Analyse paysagère 17
2.1 Le grand paysage 17
2.2 Le paysage communal 19
3 Milieu physique 32
3.1 Climatologie 32
3.2 Topographie 33
3.3 Ressource en eau 34
Le réseau hydrographique 34
Réglementation 35
Les autres documents de gestion de la ressource en eau 37
4 Espaces naturels et biodiversité 39
4.1 Cadre général et réglementaire 39
Les zones Natura 2000 39
Les Zones Naturels d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) 39
- Mieux connaître le patrimoine naturel en contribuant à l'inventaire des richesses écologiques, faunistiques et floristiques du territoire national 39
Les réserves naturelles régionales 42
Les Espaces Naturels Sensibles 43
Les zones humides 44
4.2 Les milieux naturels 46
L'occupation des sols 46
Les massifs boisés 47
Les ripisylves 47
Les haies et alignements d'arbres 48
Les cultures et prairies 48
Les pelouses 48
4.3 La faune 49
Les mammifères 49
Les oiseaux 49
Les poissons 49
Les amphibiens et les reptiles 49
4.4 Les fonctionnalités écologiques 50
Notions 50
Les documents supra-communaux 51
Les autres études réalisées sur la commune 53
Corridor à l'échelle communale 55
5 Risques, nuisances et contraintes 64
5.1 Les risques naturels 64
Risque d'inondation 64
L'aléa lié aux argiles 66
Le risque sismique 66
Risque lié au radon 66
Les autres aléas 67
5.2 Les risques technologiques 69
Risques de transports de matières dangereuses 69
Risque minier 69
Carrières 69
ICPE/PPR 69
5.3 Sites et sols pollués 71
5.4 Les nuisances 72
Classement sonore des infrastructures routières 72
Directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement : les cartes stratégiques du bruit et les plans de prévention du bruit dans l'environnement 73
La pollution lumineuse 76
Qualité de l'air 77
6 Environnement humain 79

6.1 La mobilité 79
6.2 Situation urbaine 87
Développement urbain 87
Formes urbaines et densités 89
Fonctionnement urbain 93
Capacités de développement et consommation foncière 100
6.3 Les déchets 106
Organisation et compétence 106
Les ordures ménagères résiduelles 106
La collecte sélective multi-matériaux 106
La collecte en déchèterie 107
6.4 Les réseaux 108
L'eau potable 108
Les bornes incendie 111
L'assainissement collectif 113
L'assainissement non collectif 116
Eaux pluviales 117
Les réseaux numériques 118
7 L'énergie 120
7.1 Etat des lieux des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre 120
Le transport constitue la principale source de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre sur le territoire de la CAPI 120
Le logement et les performances énergétiques sur le territoire 121
7.2 Les productions d'énergie à l'échelle de la CAPI 122
7.3 Les potentiels de production d'énergie renouvelable 123
8 Les évolutions socio-économiques 124
8.1 18 808 habitants au 01/01/2018 124
Une tendance à la stabilisation 124
Un solde naturel très élevé, mais qui ne compense pas le solde migratoire négatif 124
Un vieillissement (très) important, mais une population qui reste (encore) très jeune 125
Une croissance du nombre de ménages plus rapide que celle des habitants 126
7113 ménages et de plus en plus de personnes seules 126
8.2 Une population plus précaire que sur le reste de la CAPI 127
Un taux de chômage en légère progression 127
Un parc locatif abordable qui favorise le logement des ménages à ressources modestes 127
2 actifs sur 10 travaillent sur la commune 128
Un revenu médian de 18680 € par UC en 2019 128
8.3 Un habitat qui tend à se diversifier 129
Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CAPI 129
Un parc de logements largement hérité de la Ville Nouvelle 131
Un habitat collectif dominant pour les 7 614 logements de la commune 131
3 logements sur 10 sont des T4 132
7 614 Logements 132
Une vacance qui touche d'abord les T2 132
Un parc en cours de diversification 133
3 998 logements locatifs sociaux 134
Un rythme de construction inférieur aux objectifs du SCOT 134
Un marché immobilier porté par l'habitat individuel 135
Des maisons inaccessibles pour les ménages disposant du revenu médian 136
Une offre en matière d'hébergement spécifique en cours d'évolution 137
Les possibilités de parcours résidentiel 137
9 Les activités économiques 138
Le Scot Nord Isère 138
La Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère 138
Un pôle d'emploi non négligeable 139
Le secteur industriel perd des emplois 139
348 établissements à Villefontaine 140
Les principaux secteurs d'accueil des activités de production sur la commune 142
Les commerces 147
Le tourisme 149
10 L'agriculture et l'activité sylvicole 151
10.1 Les exploitations et leur système de production 151
10.2 Le parcellaire agricole 152
La protection des espaces agricoles et naturels (PAEN) 152
La surface agricole utilisée 152
10.3 La sylviculture 155

- Gérer la forêt de manière durable pour favoriser la biodiversité et la séquestration du carbone, ... 155
- Produire du bois d'œuvre afin de stocker le carbone via la construction durable, ... 155
- Produire du bois-énergie afin de se substituer aux énergies fossiles polluantes dont le territoire est dépendant à 74%. 155

11 Les contraintes du territoire 156

12 Synthèse des dynamiques 159

12.1 Le paysage 159

12.2 L'environnement naturel, les risques, l'énergie 159

12.3 L'environnement humain 160

12.4 La situation urbaine 160

12.5 Les évolutions socio-démographiques 161

12.6 L'agriculture et la sylviculture 161

Profil

- **Superficie :** 11,63 km²
- Population municipale en 2018 : 18 808 habitants
- **Densité au km² :** 1 604 habitants
- **Altitude :** 208 à 352 m

Commune intégrée au territoire :

- De la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère
- Du SCoT Nord Isère

Ses limites territoriales sont définies par :

- La Verpillière et Frontonas au Nord ;
- Vaulx-Milieu et Four à l'Est ;
- Roche au Sud ;
- Bonnefamille au Sud-Ouest ;
- Saint-Quentin-Fallavier à l'Ouest.

1 Présentation du territoire

1.1 Une commune inscrite dans différents secteurs de projets

En présence d'un SCOT, comme c'est le cas pour la commune de L'Isle d'Abeau avec le SCOT du Nord Isère, seuls les articles L131-4 et L131-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

> *Article L131-4 du Code de l'Urbanisme*
>
> *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*
>
> *1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
>
> *2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État ;*
>
> *3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
>
> *4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*
>
> *Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.*

> *Article L131-5 du Code de l'Urbanisme*
>
> *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports.*

Ainsi sur le etrritoire le PLU doit être compatible les documents suivants quand ils existent :

Document	Référence du Code de l'Urbanisme	Rapport avec le PLU	Présence sur le territoire
Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)	L131-4	Compatibilité	SCoT Nord Isère
Les schémas de mise en valeur de la mer	L131-4	Compatibilité	Non concerné
Plan de mobilité	L131-4	Compatibilité	Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CAPI
Programme Local de l'Habitat (PLH)	L131-4	Compatibilité	PLH de la CAPI
Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	L131-5	Prise en compte	PCAET de la CAPI

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise

La DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise s'impose au SCoT qui l'a intégré. Elle a défini des objectifs visant à renforcer la dimension internationale de l'agglomération lyonnaise tout en maîtrisant la tendance à l'étalement urbain et au développement d'une conurbation.

Pour cela, elle a défini une armature urbaine multipolaire autour de l'agglomération lyonnaise.

Elle ambitionne, à l'Est, de structurer une agglomération dans le Nord du département de l'Isère à partir de Bourgoin-Jallieu et de la Ville Nouvelle de L'Isle d'Abeau.

Situé directement dans l'aire d'influence lyonnaise, ce territoire connaît un fort développement économique complémentaire de celui de Lyon mais aussi de celui de Grenoble.

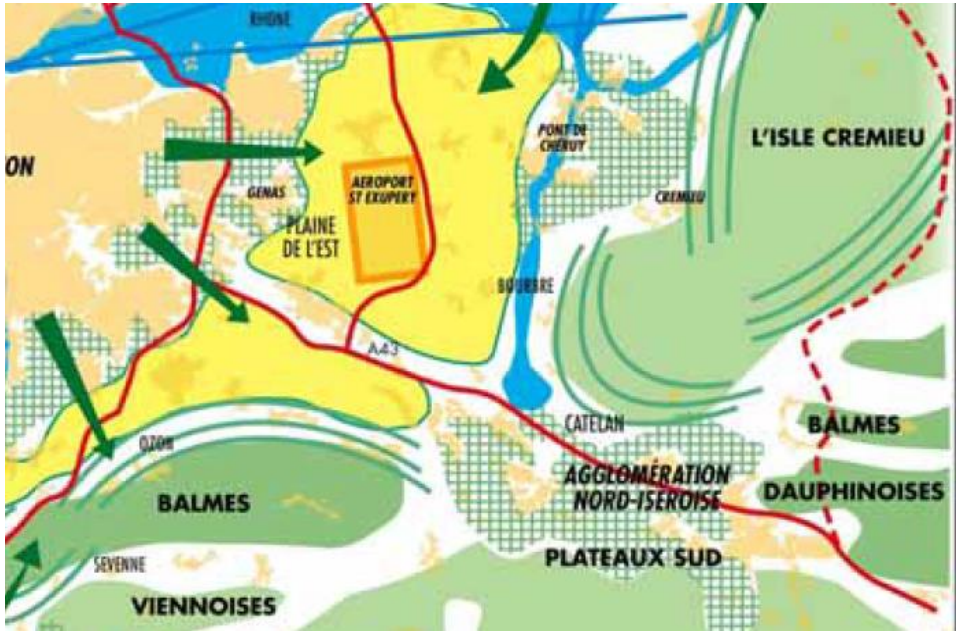
Elle établit le constat suivant : « sur le plan résidentiel, la Ville Nouvelle a joué un rôle d'accueil à la fois pour le desserrement local et lyonnais et pour de nouveaux résidents venant de l'extérieur de la métropole lyonnaise. Elle constitue une alternative au mitage du périurbain en conciliant densité moyenne et proximité des pôles d'emplois et des services.

Toutefois, la diversification du parc de logements doit y être poursuivie. En effet, ce pôle d'emplois ne correspond pas encore à un pôle résidentiel stable ; ce qui peut accentuer une diffusion en périphérie de l'habitat individuel, fragiliser l'armature urbaine, entraîner beaucoup de déplacements en voiture et menacer les identités de certains secteurs à forte valeur paysagère ».

La plateforme multimodale de Saint-Exupéry doit jouer un rôle majeur pour la métropole.

La DTA définit des espaces d'accueil économique d'intérêt métropolitain : tel que le parc technologique Porte de l'Isère, concernant les communes de Villefontaine et de Vaulx-Milieu.

Carte de la DTA de 2007



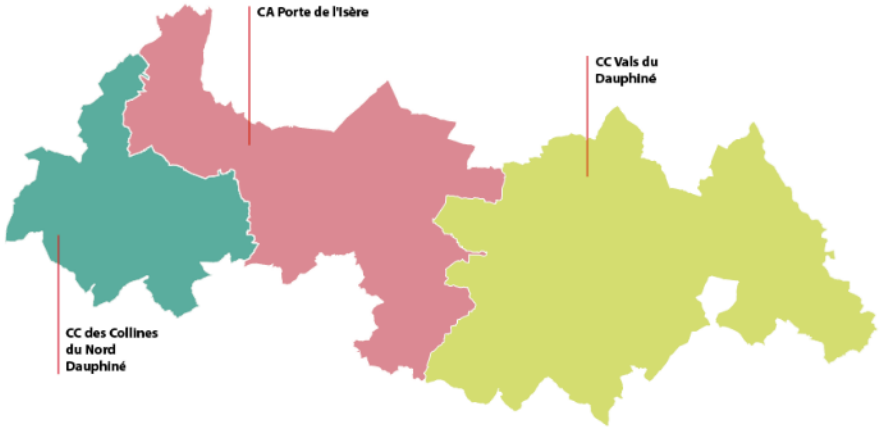
La DTA a été modifiée en 2015 sur le secteur élargi de Saint-Exupéry (hors Villefontaine, donc) mais confirme le secteur de la CAPI comme un site d'accueil privilégié pour l'habitat et les activités.

Le SCoT Nord Isère

La première version du SCoT approuvé en décembre 2012 vient d'être révisée afin d'intégrer les nouvelles dispositions règlementaires, notamment les lois Grenelle et ALUR. La seconde version a été approuvée le 12 juin 2019.

Villefontaine est intégrée au territoire du SCOT Nord Isère qui regroupe environ 190 000 habitants répartis sur 69 communes du département de l'Isère. Il rassemble 3 EPCI dont la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère.

Ce document établit les grandes orientations de développement et s'impose au PLU dans un rapport de compatibilité.



Le SCOT institue une hiérarchie des communes au sein d'une armature urbaine. La commune de Villefontaine est intégrée à la polarité des villes centres. À ce titre « *les villes diversifient l'offre de logements, d'emplois ou d'équipements dans leur centre, dans les quartiers existants et dans leurs extensions en greffe du tissu urbain. Elles développent des capacités d'accueil en dehors des espaces contraints, en privilégiant le réinvestissement urbain (reconversion de friches, renouvellement urbain, mutations de bâtiments ou de foncier non bâti).* »

Pour les villes centres, 45% de la production de logements au minimum doit être réalisée en réinvestissement urbain *dans le cadre d'opérations de renouvellement et de densification urbaine.*

Le SCOT prévoit aussi les orientations suivantes à traduire dans le PLU :

- Une valorisation et une diversification des centres villes ;
- La qualification des entrées de ville ;
- La valorisation et la densification des quartiers des gares.

En matière de production de logements, l'objectif de production pour les villes centres est d'au moins 12 logts/an/1000 habitants.

Une économie de foncier est nécessaire pour produire ces logements, ainsi, dans les villes centres, la production de logements doit respecter une densité minimale de 40 logts/ha (cette densité passe à 50 logts/ha dans les centres et dans les quartiers gares : Villefontaine n'a pas de gare sur son territoire est est desservie par celle toute proche située à La Verpillière.

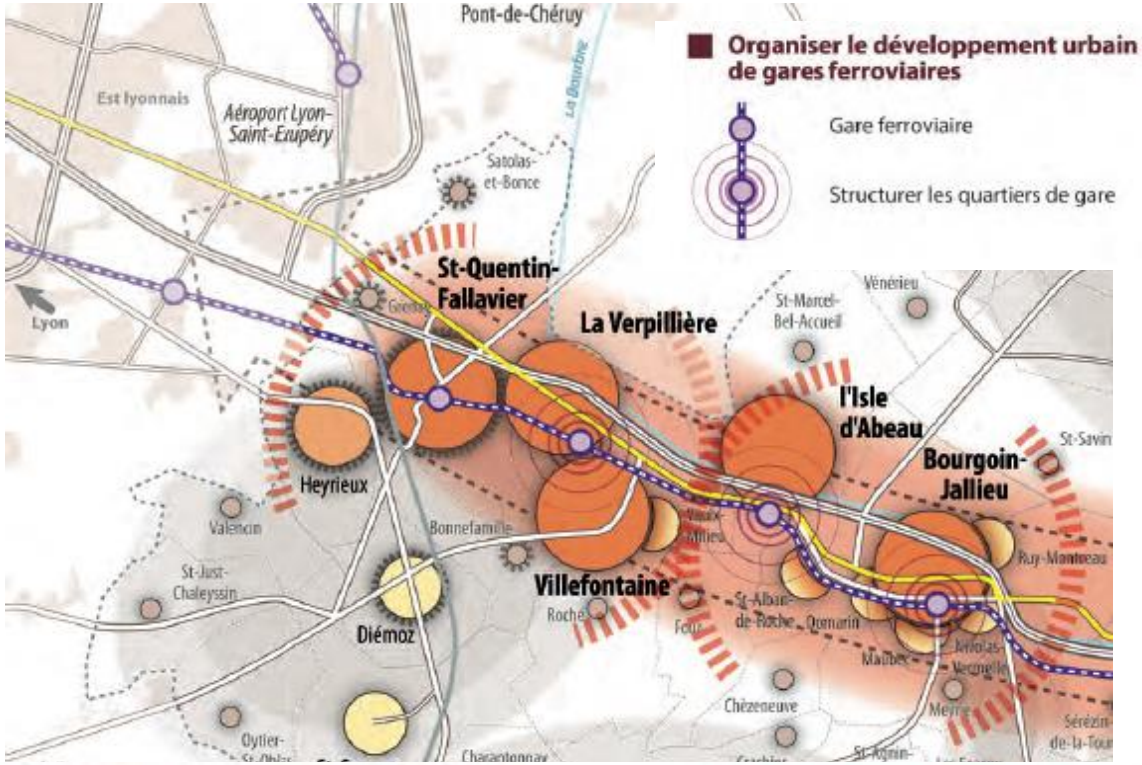
La mixité sociale passe par la poursuite de la production de logements sociaux. Ainsi pour les villes centres, 25 % des logements à produire doivent être des logements sociaux au sens de « l'offre familiale » prévue à l'article 55 de la loi SRU.

Le SCoT recommande aussi des types de logements dans la production nouvelle, ainsi pour les villes centres :

- L'habitat individuel doit représenter moins de 15% de la production de logements ;
- L'habitat groupé et intermédiaire au moins 35 % de la production de logements ;
- L'habitat collectif plus de 50% de la production nouvelle.

En matière de mobilité, le SCoT identifie le renforcement de l'accessibilité et l'organisation des capacités de stationnement des gares. Des systèmes de rabattement des TC vers les gares doivent être renforcés.

Le SCoT détermine aussi des orientations en matière de préservation des trames vertes et bleues et des espaces agricoles. Ces points sont détaillés dans les chapitres environnement et agriculture.



Organiser le développement urbain autour d'un réseau de gares ferroviaires

- Gare ferroviaire
- Structurer les quartiers de gare

Structurer le développement du territoire

- Conforter l'axe Lyon-Chambéry
- Valoriser la vallée urbaine
- Conforter les pôles urbains
- Structurer le développement des bassins de vie
- Route départementale RD 1006
- Périmètre communal

Conforter l'armature urbaine

Typologie des communes :

- Ville-centre
- Commune périurbaine
- Ville-relais
- Bourg-relais
- Village
- Commune contrainte par le PEB et les prescriptions de la DTA

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

Avec plus de 107 000 habitants au 1er janvier 2018 répartis sur 22 communes, la CAPI constitue la sixième Communauté d'Agglomération de la Région Auvergne Rhône-Alpes. Elle s'impose ainsi comme le territoire majeur de développement du Nord-Isère.

Les compétences :

La CAPI exerce 13 compétences en lieu et place des communes membres. Ces compétences relèvent de trois niveaux : les compétences obligatoires et les compétences optionnelles, ainsi que les compétences facultatives définies par les élus de la CAPI.

Les compétences obligatoires :

- Développement économique ;
- Aménagement de l'espace communautaire ;
- Équilibre social de l'habitat ;
- Politique de la Ville ;
- Eau et Assainissement.

Les compétences optionnelles :

- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire ;
- Création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire ;
- Aménagement des sites propres pour transports en commun ;
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ;
- Action sociale d'intérêt communautaire.

Les compétences facultatives :

- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ;
- Éclairage public et feux tricolores ;
- Sécurité incendie.

Deux quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville

La loi de Programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine promulguée le 21 février 2014 (loi Lamy) prévoit les conditions de mise en œuvre de la nouvelle politique de la ville et du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Cette réforme prévoit notamment une simplification de la géographie prioritaire et un Contrat de ville devenant le document care unique traitant à la fois des enjeux de cohésion sociale, de renouvellement urbain et de développement économique.

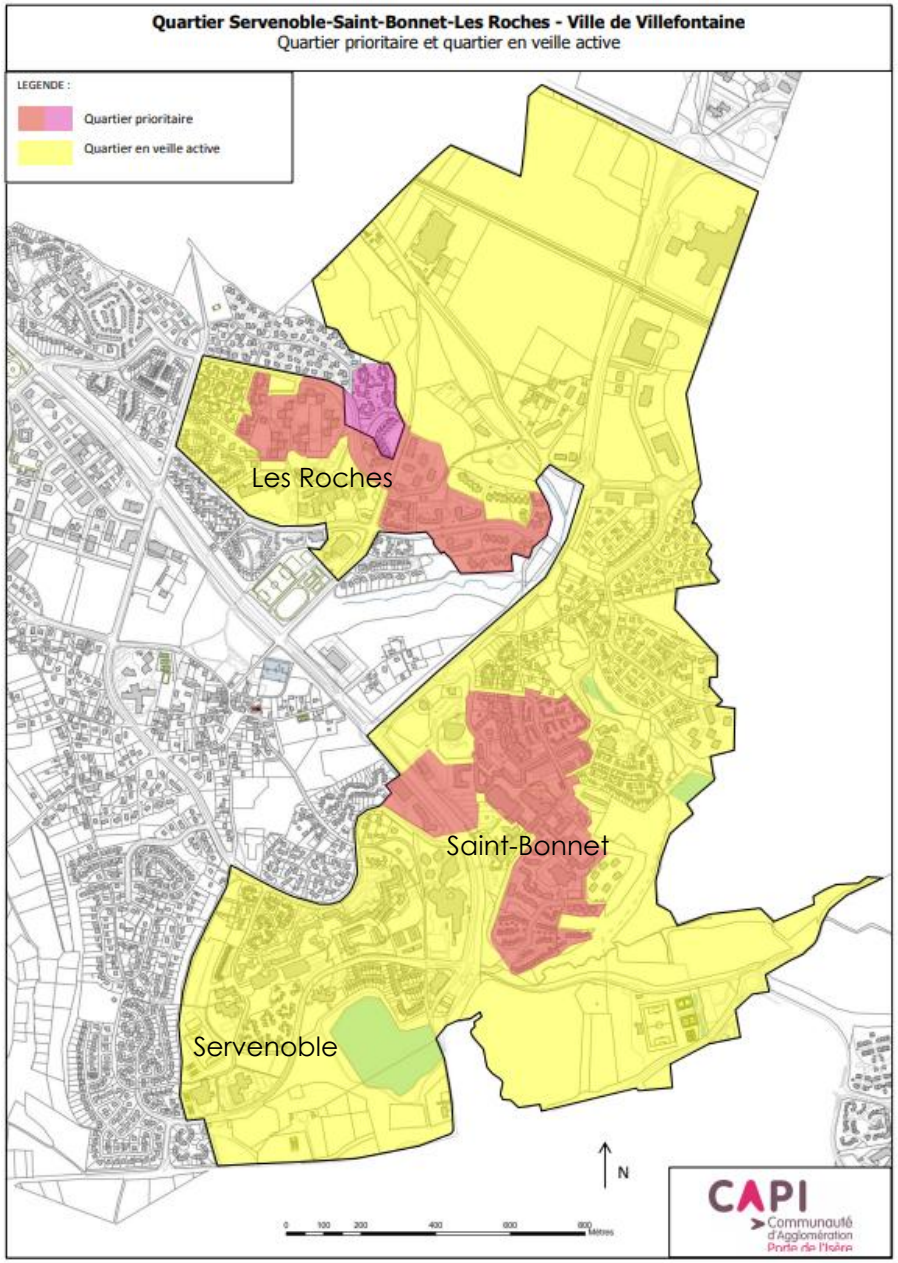
Ainsi sur Villefontaine deux quartiers prioritaire sont identifiés au titre de la politique de la ville (Saint-Bonnet et Les Roches) et trois quartiers qui demeurent en veille active (Servenoble, Les Fougères, et le reste des anciens périmètres de Saint-Bonnet et des Roches qui n'est plus aujourd'hui classé au titre de la géographie prioritaire, cf. cartes ci-après).

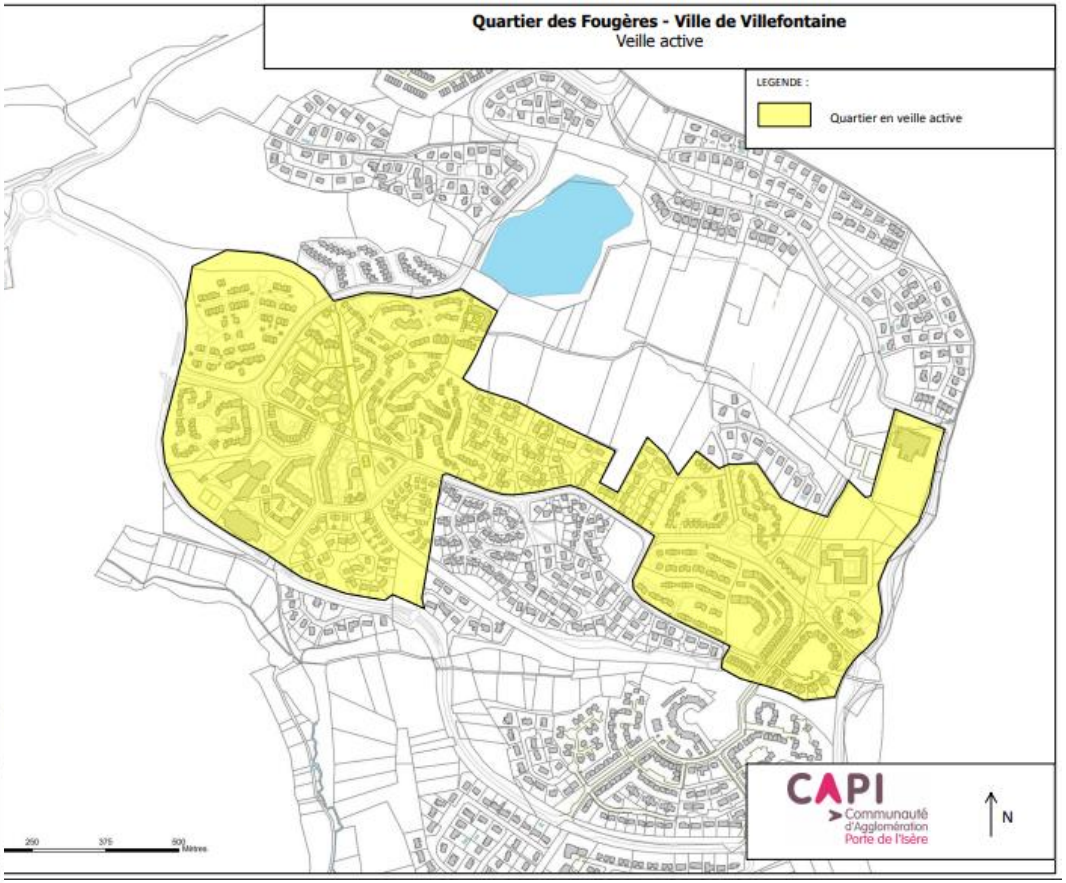
Les enjeux et orientations retenues pour **le quartier Saint-Bonnet** sont :

- Bonifier et renforcer le projet de rénovation urbaine, notamment dans le cadre du NPNRU (site d'intérêt régional), pour travailler le maillage entre le nouveau quartier centre-ville et le cœur de quartier Saint-Bonnet, et approfondir les enjeux d'habitat, d'espaces publics et des commerces dans ce cœur ;
- Renforcer le projet de développement social existant : lien social, réseaux d'entraide, stabilisation des nouveaux habitants, liens avec le nouveau centre-ville, vivre ensemble, implication des habitants… ;
- Poursuivre et bonifier la démarche de gestion urbaine de proximité en la centrant sur des objets précis et partagés.

Les enjeux et orientations retenues pour **le quartier des Roches** sont :

- Poursuivre la dynamique et le projet de développement social existant autour du centre social : synergie des acteurs et des forces vives associatives, accueil/intégration des nouveaux arrivants, implication des habitants…
- Lancer un plan spécifique d'interventions en direction de la jeunesse ;
- Poursuivre et bonifier la démarche GUP en la centrant sur des objets précis et partagés.


Quartier Servenoble-Saint-Bonnet-Les Roches - Ville de Villefontaine
Quartier prioritaire et quartier en veille active
LEGENDE :
Quartier prioritaire
Quartier en veille active
Les Roches
Saint-Bonnet
Servenoble
N
CAPI
Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère


Quartier des Fougères - Ville de Villefontaine
Veille active
LEGENDE :
Quartier en veille active
N
CAPI
Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère

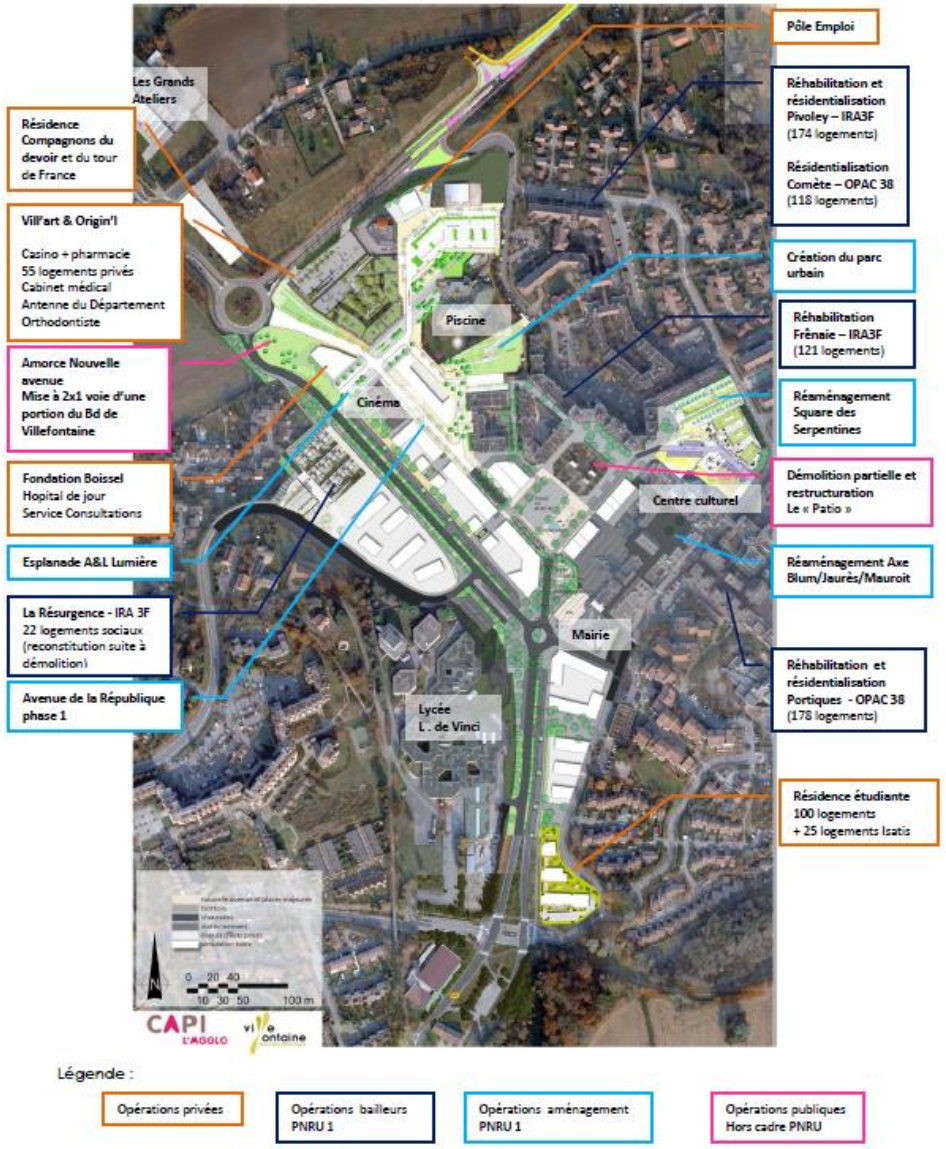
L'Opération de renouvellement urbain de Saint-Bonnet dans le cadre du Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU)

Dans la continuité du programme précédent (Saint-Bonnet a intégré la liste des quartiers complémentaires en 2006), Saint-Bonnet est inscrit dans le NPNRU au titre des quartiers d'intérêt régional (il ne bénéficie pas de subventions directes de l'ANRU dans le cadre des opérations de démolition-reconstruction).

Le projet prévoit une refonte en profondeur du quartier, avec des opérations de démolition-reconstruction, une politique de mixité sociale (logements sociaux et privés, logements pour les publics spécifiques tels que les compagnons du devoir, les étudiants, les seniors), la réhabilitation et la résidentialisation de logements, la recomposition de l'espace public et la relocalisation de commerces.

La carte ci-contre présente les principaux points du projet. Celui- ci reconfigure totalement le nouveau cenjtre ville de la commune.

Plan masse du projet d'ensemble
Opérations réalisées ou en cours



Le PLH

Porté par la CAPI, ce document dessine les orientations en matière d'habitat que doit respecter le PLU.

Ces orientations sont détaillées dans le chapitre habitat ci-après.

Le PLH 2 (2017-2022) a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2018.

Le plan de mobilités

Depuis 2021, la CAPI a décidé de mener une nouvelle réflexion afin de définir la stratégie de l'agglomération en matière de mobilités pour ce nouveau mandat : le Plan Des Mobilités.

La CAPI avait élaboré un Plan de Déplacements Urbains (PDU) en 2010 qui a structuré les actions en matière de mobilité au cours de la dernière décennie. Depuis, le contexte territorial, démographique, économique a fortement évolué, ainsi que les différentes possibilités pour répondre aux problématiques de déplacements. Il est donc nécessaire de renouveler les orientations.

Le futur Plan Des Mobilités (PDM) de la CAPI, en cours de réalisation, doit remplacer le Plan de Déplacements Urbains. Il a pour objectif de définir les grands défis que la CAPI souhaite relever en matière de mobilité pour les années à venir.

Véritable feuille de route pour la CAPI et ses partenaires, ce document fixe des orientations et un certain nombre d'actions en matière de développement des transports en commun, d'essor des modes actifs (vélo, marche à pied) et plus globalement des modes alternatifs à l'usage de l'automobile individuelle.

Il devrait être approuvé mi 2022.

1.3 Le PCAET

Conformément à la loi sur la transition énergétique adoptée en juillet 2015, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère a élaboré pour la période 20189/2025 un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) afin d'atténuer le changement climatique et de s'adapter à ses effets.

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) est une réponse locale aux enjeux globaux du changement climatique. Il a pour objectif d'anticiper la fracture énergétique et d'enclencher un changement de modèle économique et sociétal permettant globalement de préserver les ressources.

Il a aussi pour objectif d'anticiper les effets de l'évolution du climat et de s'en prémunir. Tous les domaines de la vie quotidienne sont concernés : la mobilité, l'habitat, les déchets, l'urbanisme, les activités agricoles et les activités industrielles.

Le PCAET de la CAPI couvre la période 2019-2025. Son programme d'action se décline en 7 thématiques :

- 1. Agriculture et alimentation
- 2. Aménagement et espaces publics
- 3. Animation
- 4. Bâtiments
- 5. Déchets
- 6. Énergies renouvelables
- 7. Mobilité

Répondant aux 6 axes du PCAET (soit seulement un axe ou plusieurs) :

- Diminution des consommations
- Diminution des émissions GES
- Production d'ENR
- Adaptation au changement climatique
- Stockage carbone
- Lutte contre la pollution de l'air

1.4 Le projet de ligne ferroviaire Lyon Turin

La commune est concernée par le projet de ligne ferroviaire Lyon Turin. Les accès français de la ligne nouvelle Lyon-Chambéry-Turin ont été déclarés d'utilité publique par décret du 23 août 2013. Cette décision fait suite à un processus de 20 ans d'études et de concertation entre les parties prenantes et SNCF Réseau, maître d'ouvrage du projet, ainsi qu'à l'enquête publique qui s'est déroulée début 2012. Raccordé au futur tunnel international sous les Alpes, ce projet de 140 km de lignes nouvelles pour la partie française, entre Lyon et Saint-Jean-de-Maurienne, est la réponse à de forts enjeux régionaux, nationaux et européens.

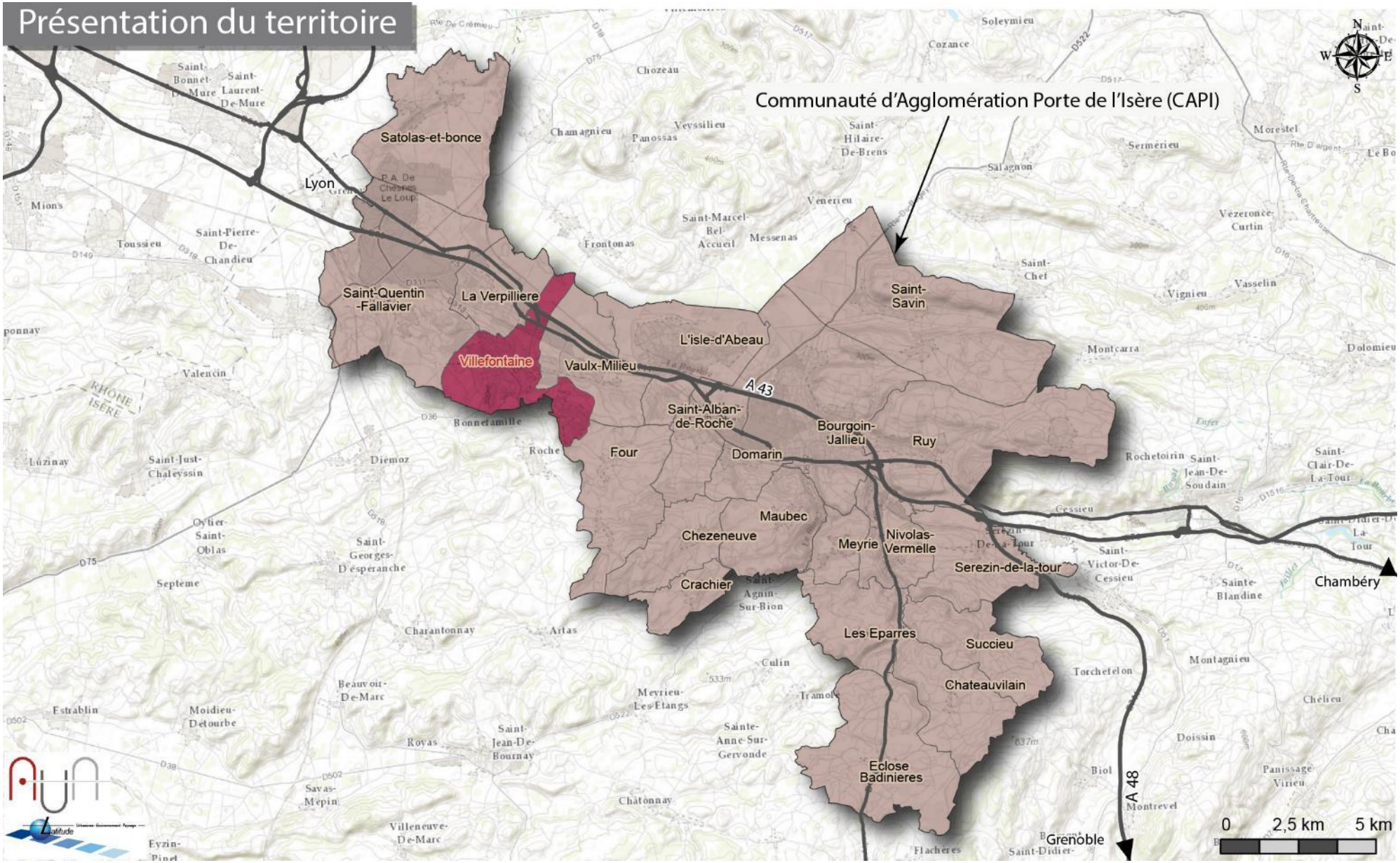
Le projet de tracé des accès français concerne 3 départements (le Rhône, l'Isère et la Savoie) et traverse 71 communes, dont 43 à l'air libre. Il comporte deux phases de réalisation : d'abord une ligne entre Lyon et Chambéry pour les voyageurs et le fret, ensuite une ligne fret entre Avressieux et Saint-Jean-de-Maurienne permettant la mise en place d'une autoroute ferroviaire à grand gabarit.

La première phase du tronçon Lyon Chambéry concerne la commune de La Verpillière. Cette phase consiste à réaliser une ligne mixte (voyageurs et fret) entre Lyon et Avressieux (entrée en Savoie) via le tunnel de Dullin l'Epine. Ces caractéristiques sont :

- Environ 78 km de voie nouvelle, dont près de 32 km en tunnels (41%) ;
- Principaux ouvrages d'art : viaduc de franchissement de la Bourbre et de l'A43 à Sérézin de la Tour, viaduc de Chimilin (franchissement de l'A43 et de la Bièvre), viaducs dans la zone des Landiers à Chambéry ;
- Nature des circulations : TGV, TER-GV, trains de fret, trains d'autoroute ferroviaire ;
- Vitesse : 220 km /h pour les TGV, 100 à 120 km/h pour les trains de fret.

La commune de Villefontaine est concernée sur la partie Nord-Ouest de son territoire par cette future infrastructure. La DUP a mis en compatibilité l'ancien document d'urbanisme. Il convient d'intégrer l'emplacement réservé au nouveau PLU.

Présentation du territoire



2 Analyse paysagère

2.1 Le grand paysage

À l'échelle régionale, la commune de Villefontaine est localisée au carrefour de plusieurs unités paysagères.

En effet, la partie centrale du territoire est située dans la famille des paysages urbains et périurbains de l'agglomération de Villefontaine/Bourgoin/La Tour-du-Pin. Ce type de paysage est caractérisé par une part prépondérante de constructions, d'infrastructures et d'espaces revêtus ou bâtis. Les principales problématiques identifiées sont liées à l'étalement progressif des zones d'activités le long des axes structurants (A43, RD1006) ainsi qu'à une urbanisation de plus en plus haute sur les coteaux, ce qui altère la qualité des co-visibilités.

Les enjeux en termes paysagers sont de préserver les coupures d'urbanisation et de favoriser l'intégration paysagère des grandes zones d'activités, notamment à l'Ouest du territoire.

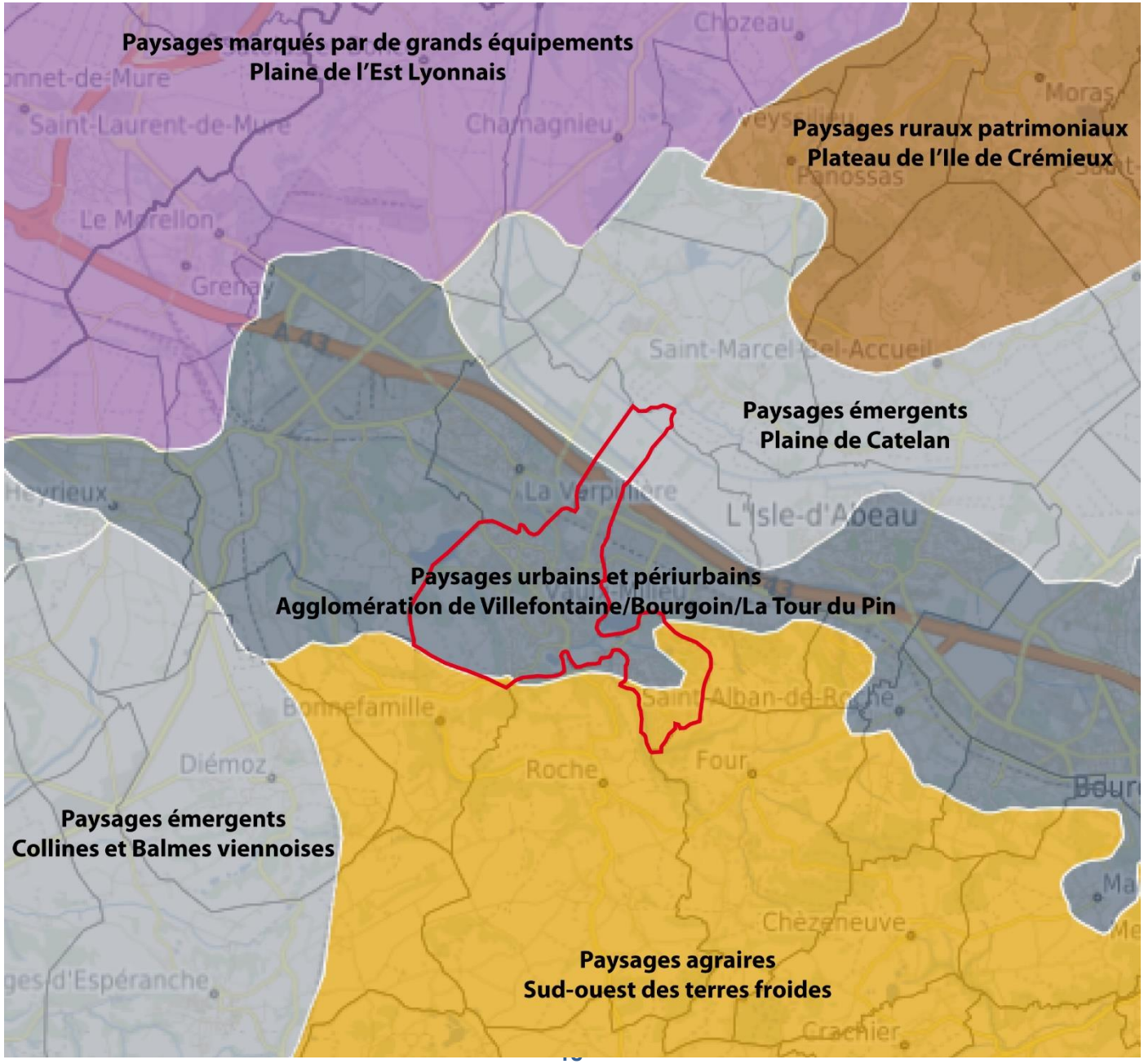
La partie Nord du territoire communal est située dans la famille des paysages émergents de la Plaine de Catelan. Il s'agit d'une entité dominée par des surfaces planes et cultivées ainsi que des marais. Elle subit une forte pression foncière au regard de sa position à proximité des grandes agglomérations, ce qui a tendance à nuire à sa qualité paysagère et écologique.

Les enjeux en termes paysagers sont de préserver la plaine de l'urbanisation, de diversifier les cultures et de conserver des espaces naturels non bâtis.

Quant à la partie Sud-Est de la commune, elle est située dans la famille des paysages agraires du Sud-Ouest des terres froides.

Il s'agit d'un vaste territoire composé de champs, prairies et petits villages ou groupements bâtis. La topographie vallonnée offre un paysage de grande qualité. Cette entité paysagère souffre toutefois d'une importante pression foncière qui a tendance à banaliser le territoire (lotissements pavillonnaires…).

Les enjeux paysagers sont d'améliorer l'intégration des aménagements urbains dans le paysage, mais aussi de renforcer la présence de la nature au sein des espaces urbanisés et de conserver des espaces naturels non bâtis.

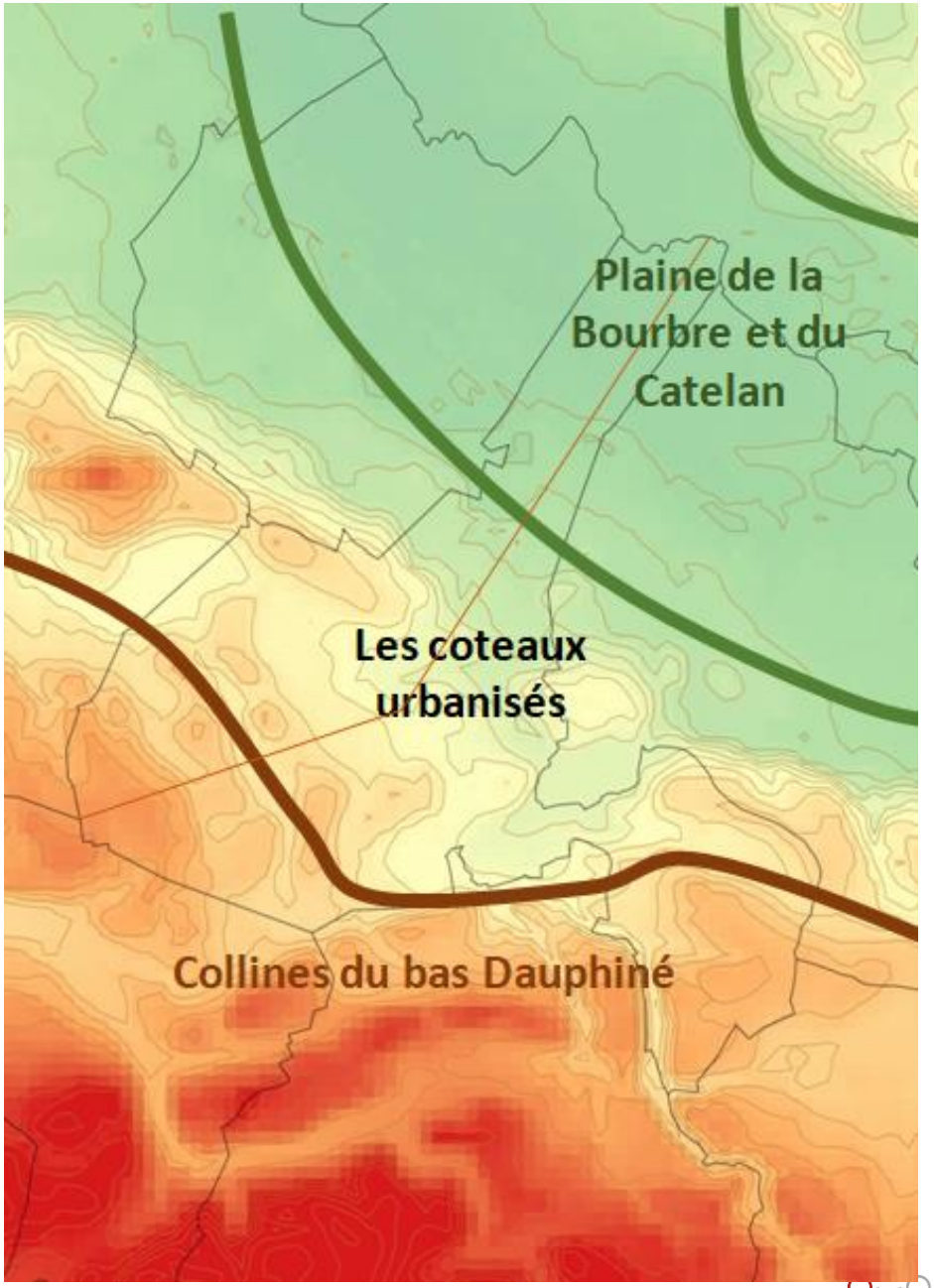

Paysages marqués par de grands équipements
Plaine de l'Est Lyonnais
Paysages ruraux patrimoniaux
Plateau de l'Ile de Crémieux
Paysages émergents
Plaine de Catelan
Paysages urbains et périurbains
Agglomération de Villefontaine/Bourgoin/La Tour du Pin
Paysages émergents
Collines et Balmes viennoises
Paysages agraires
Sud-ouest des terres froides
Chozeau
Moras
Chamagnieu
Le Marillon
Grenay
Saint-Marcel-Bel-Accueil
L'Isle-d'Abeau
Bonnefamille
Diémoz
Roche
Four
Chèzeneuve
Crachier

2.2 Le paysage communal

Le paysage communal est structuré par de nombreux éléments naturels et liés à de l'activité humaine tels que le socle géographique (topographie, hydrographie,…), l'occupation des sols agricoles, naturels et boisés et les dynamiques urbaines.

Le socle géographique

La commune est localisée au contact de plusieurs entités physiques : la plaine de la Bourbre et du Catelan au Nord et les Collines du Bas Dauphiné au Sud. Entre les deux entités, le territoire est marqué par la présence de coteaux urbanisés.



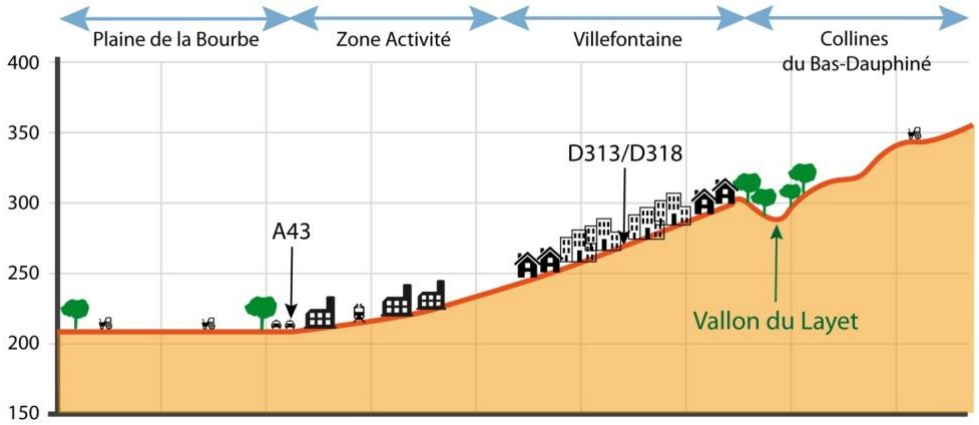
La Plaine de la Bourbre et du Catelan est issue de l'assèchement d'un immense lac glaciaire qui s'était formé lors de la fonte du dernier glacier du Rhône.C'est un territoire très plat, dédié essentiellement à l'agriculture (sur la partie Villardaise).

Les collines du bas Dauphiné (sur la commune de Villefontaine) présentent des variations de hauteurs relativement mesurées. L'espace est agrémenté de haies résiduelles, généralement discontinues.

L'urbanisation de la ville nouvelle s'est faite sur les coteaux de la rive sud de la vallée de la Bourbre.

Au Nord, la barrière physique de l'autoroute marque une frontière nette et forte sur le territoire.

Au Sud-Ouest, le Vallon du Layet marque une frontière entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles.



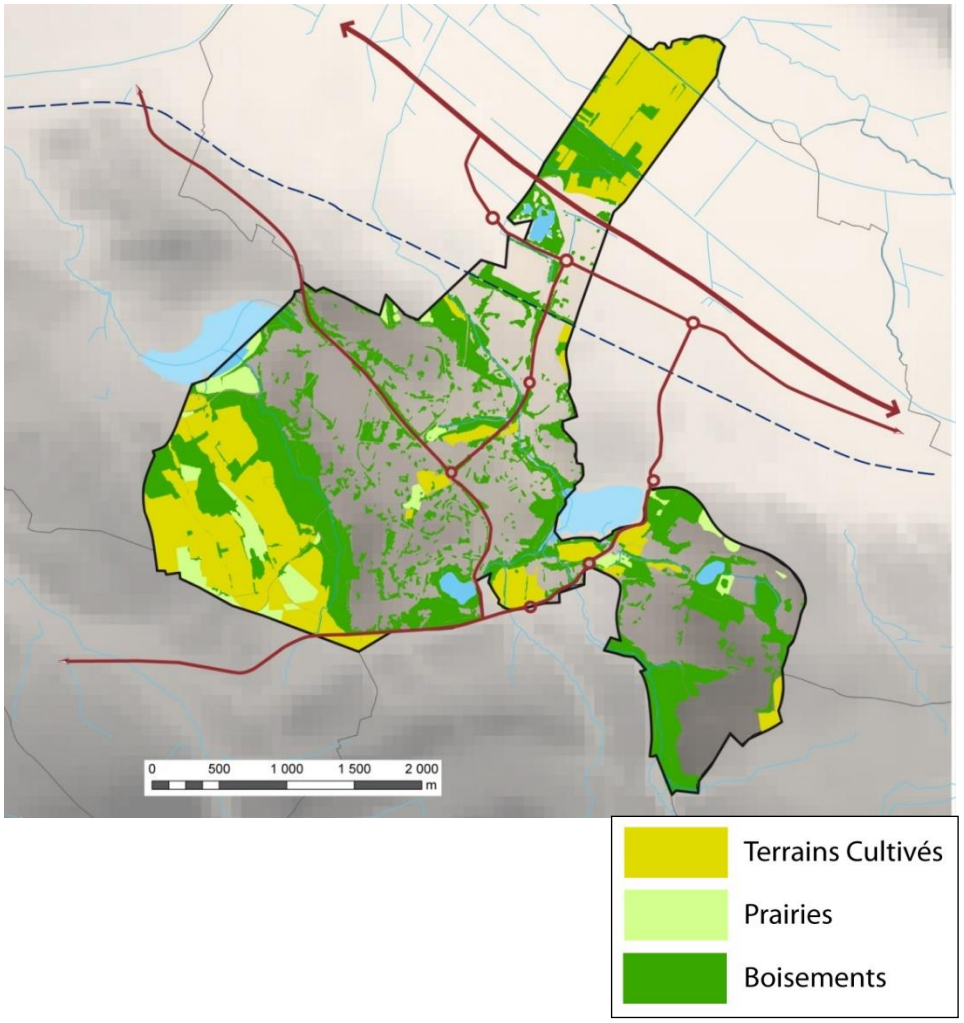
L'occupation du sol

La commune de Villefontaine est occupée par des espaces agricoles à hauteur de 205 ha, soit environ 20% de sa surface. Ils sont essentiellement situés dans les parties Sud-Ouest et Nord du territoire.

La commune compte également environ 305 ha de surfaces boisées, soit environ 25% de la surface du territoire. Ces espaces verts comprennent les zones naturelles ainsi que la trame verte « urbaine ».

Quant aux espaces urbains, ils représentent environ 50% de la surface du territoire communal. Cet espace urbain est marqué par deux entités distinctes :

- La ville nouvelle dans sa partie la plus ancienne délimitée au Sud-Ouest par le vallon de Layet et au Nord par l'autoroute A43.
- Le quartier des Fougères au Sud-Est.



Les dynamiques du territoire- L'occupation humaine

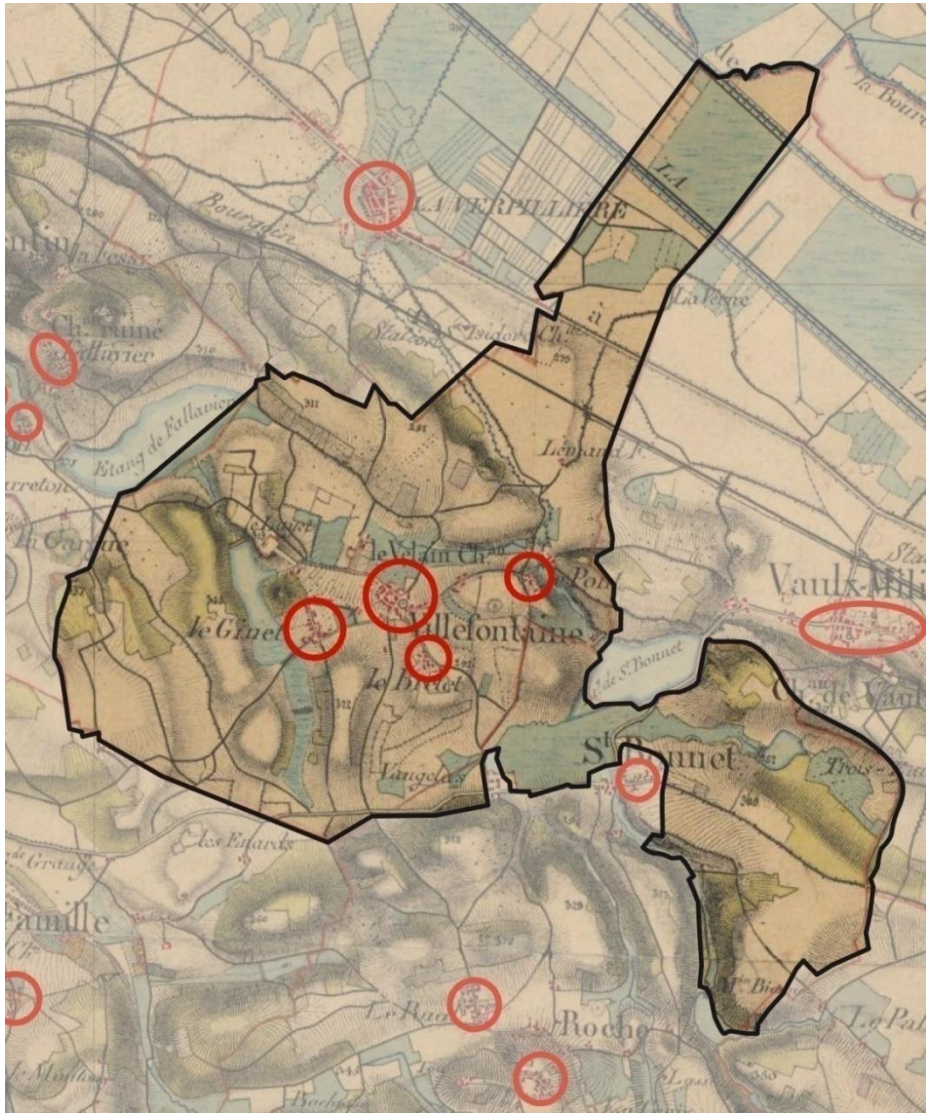
La commune de Villefontaine a connu de nombreuses évolutions au cours de l'Histoire.

À l'antiquité, le territoire était situé en bordure de la voie romaine Alpis Grana reliant Vienne à Milan via Bourgoin-Jallieu (construite entre 45 av. JC et le 1er siècle après JC). Des vestiges attestent de la présence de l'homme à cette période (poterie et tuiles retrouvées près de l'église et présence de 5 sites romains et gallo-romains).

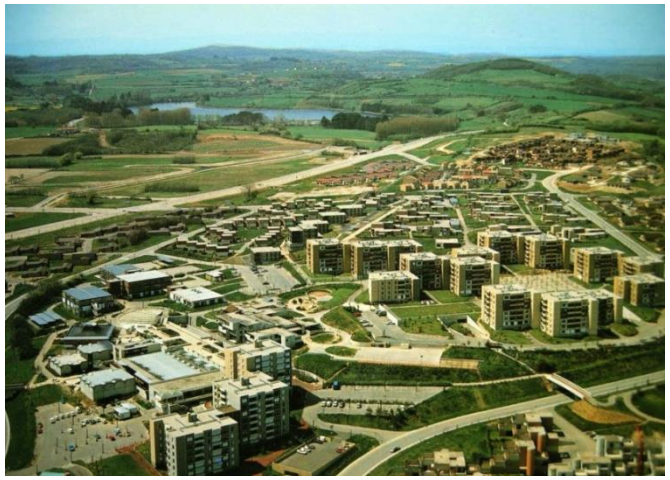
Au Moyen-âge, la commune accueille deux maisons fortes : Le Vellein et Le Layet.

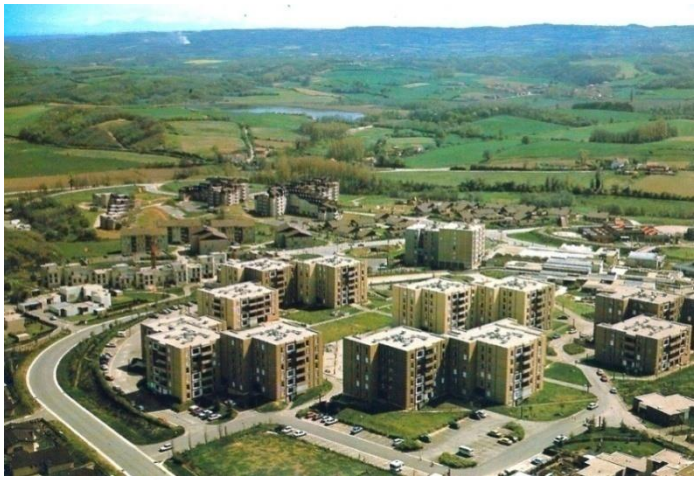
À l'époque moderne, l'église Saint-Martin est édifiée. On note par ailleurs la présence de deux moulins participant à la production de chanvre : Montauban près de l'étang de Saint-Bonnet et celui du Pont (qui deviendra une station électrique au début du XXème siècle).

Villefontaine est historiquement organisée autour de 4 petits hameaux: le village, le Ginet, le Berthet et le Pont.

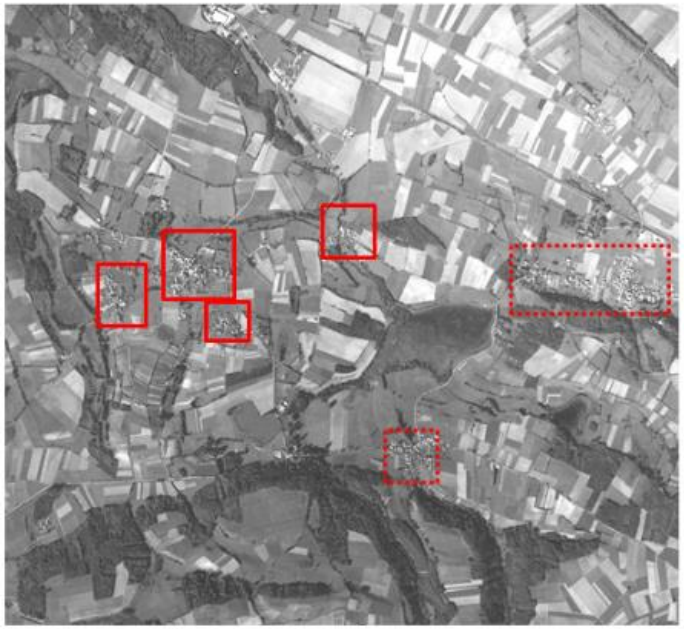


C'est à partir des années 1970 que la commune se métamorphose dans le cadre de l'aménagement de la ville nouvelle de l'Isle d'Abeau avec la construction des quartiers des Roches, de Servenoble, du Mas de la Raz, de Saint-Bonnet ou encore des Fougères.





1963

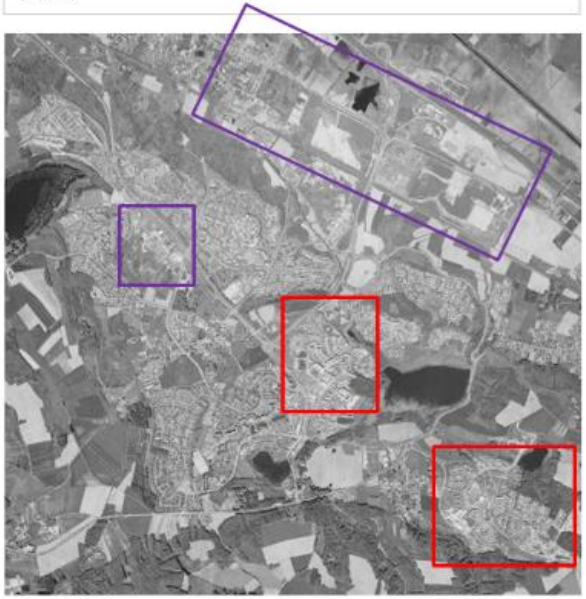


Les 4 petits hameaux: le village, le Ginet, le Berthet et le Pont.

1981

La commune s'est métamorphosée. Nouveaux quartiers des Roches et des Armières, Servenoble, Le Maz de la Raz

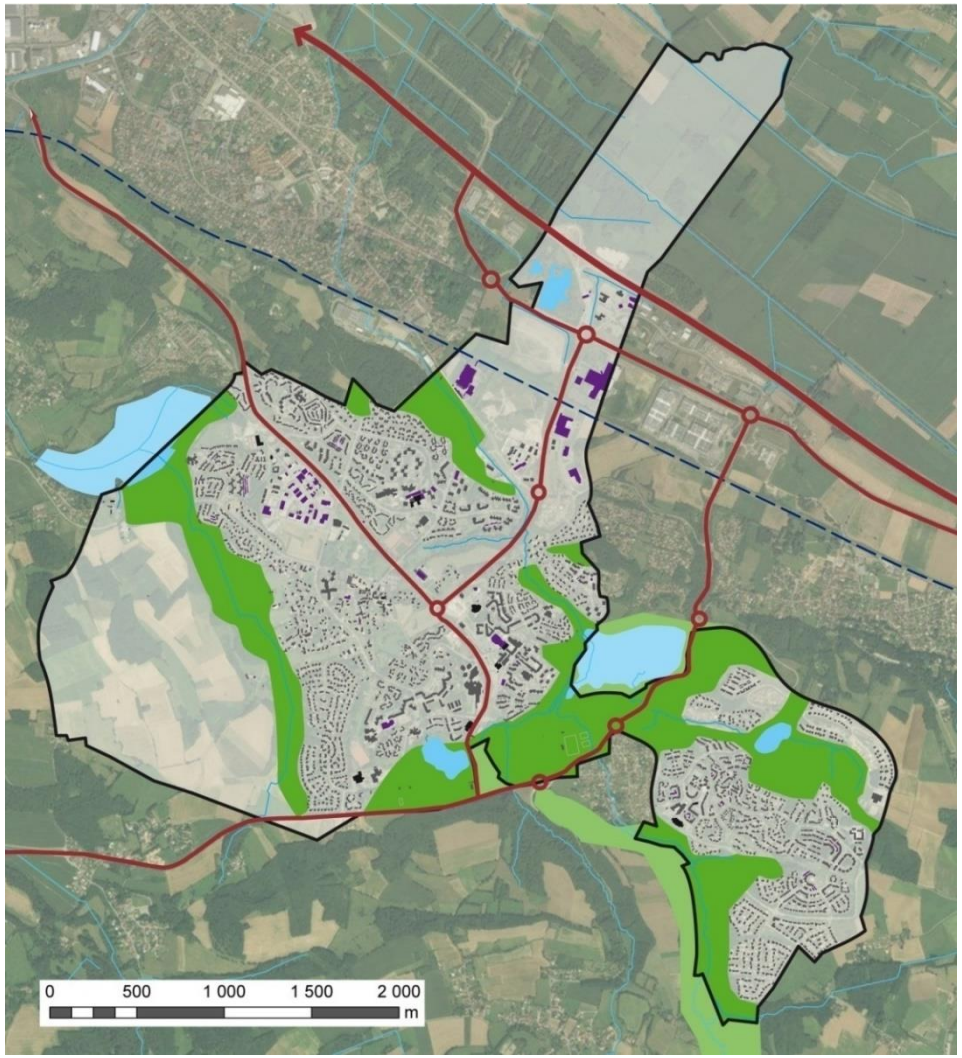
1992



Nouveau centre de la commune. Développement des Fougères, du parc technologique et de la zone d'activité de Cruzille.

La construction de la ville nouvelle intègre une forte dimension paysagère. En effet, la nature existante est repérée dans les plans et les éléments structurants sont reconnus comme des éléments de patrimoine (vallons, boisements, parcs et châteaux…). La nature s'immisce dans l'espace vécu des habitants et s'infiltre dans les pôles d'attractions, ce qui permet à la fois la détente des citadins et la structuration du tissu urbain.

Aujourd'hui, la trame végétale paysagère de Villefontaine est constituée de vastes secteurs boisés qui enserrent les zones urbanisées. Au Sud-Ouest, on trouve le vallon du Layet qui sépare les collines de la ville. Au nord, le vallon de l'Alliat marque une rupture entre la ville et le parc technologique. Au sud du quartier de Saint-Bonnet, une vaste vallée naturelle sépare la ville du quartier des Fougères. Enfin, on note la présence de la forêt de Bionne dans le secteur des Fougères.

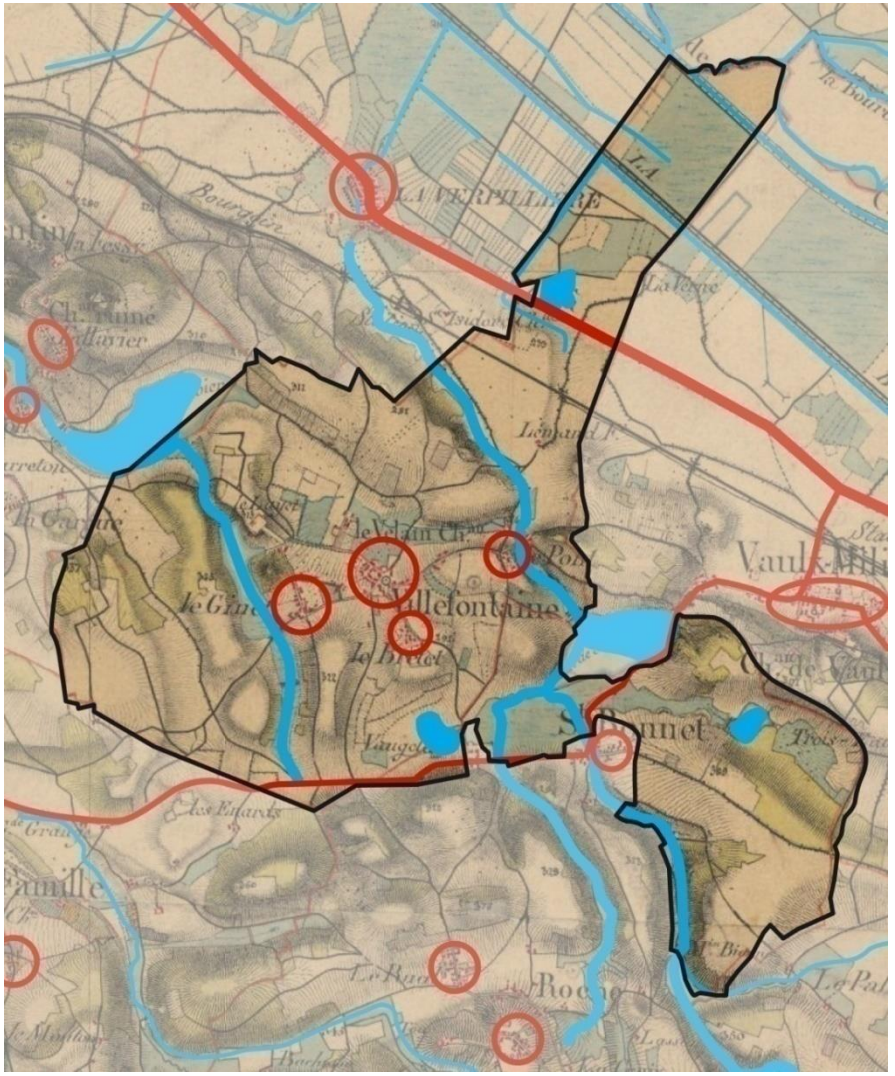


Au-delà de la trame verte, la trame bleue est également une composante importante du paysage de Villefontaine.

La construction d'une digue au XIIème siècle va permettre de former l'étang de Saint-Bonnet.

Par ailleurs, plusieurs étangs viennent agrémenter le paysage urbain de la ville nouvelle tels que Vaugelat, Saint-Bonnet, l'étang neuf ou encore l'étang de l'Ecorcheboeuf.

L'étang de Saint-Quentin-Fallavier marque la limite communale au Nord-Ouest.



Les entités paysagères

Au regard des différentes composantes de la commune en termes d'occupation du sol, de socle géographique et physique ainsi que de dynamique territoriale, on peut identifier plusieurs entités paysagères caractéristiques de Villetontaine :

- La plaine alluviale
- Le coteau urbanisé, constitué du bas coteau (le parc technologique) et de la ville nouvelle
- Les collines
- La colline des Fougères

1 – La plaine alluviale

Paysage agricole préservé

2.a – Le bas coteau – Le parc technologique

Paysage urbain lié aux activités

2 – Le coteau urbanisé

Paysage urbain et périurbain

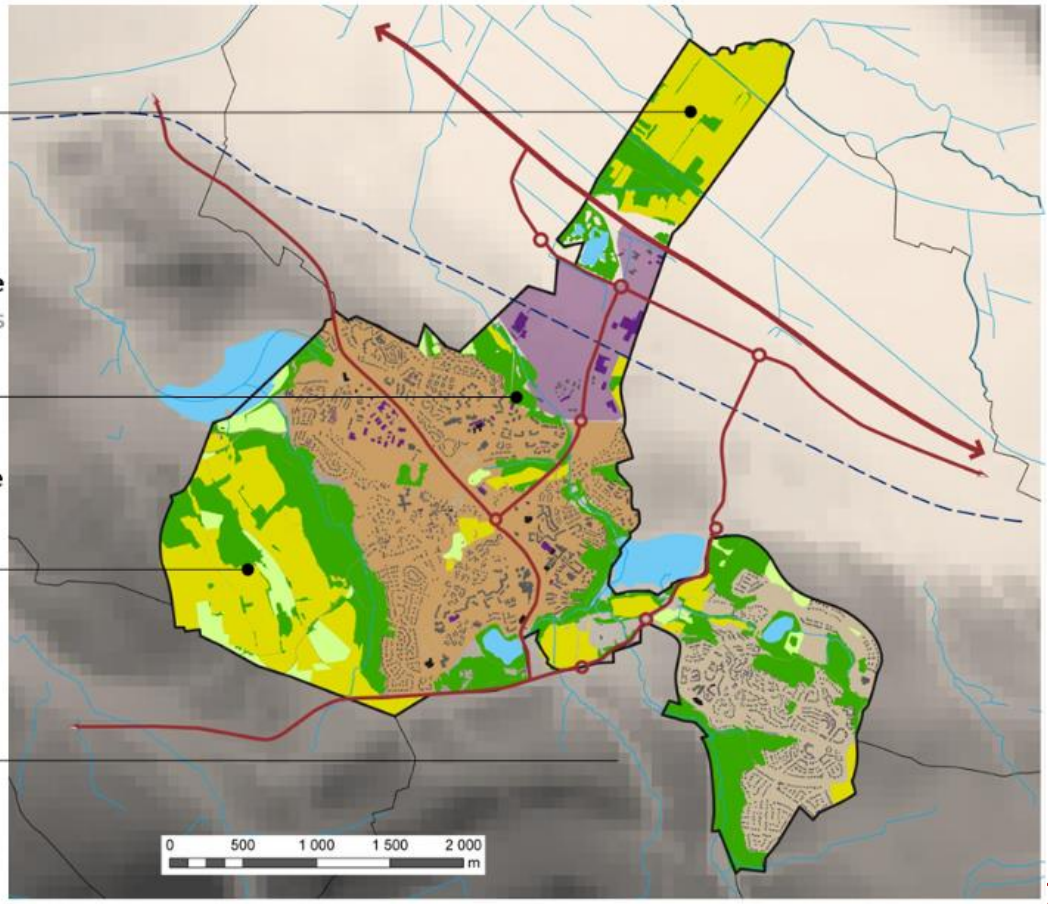
2. b – La ville-nouvelle

3 – Les collines

Paysage légèrement vallonné marqué par la présence de masses boisés importantes et l'agriculture

4 – La colline des Fougères

Paysage urbain et périurbain situé sur une butte et séparé du reste de la commune

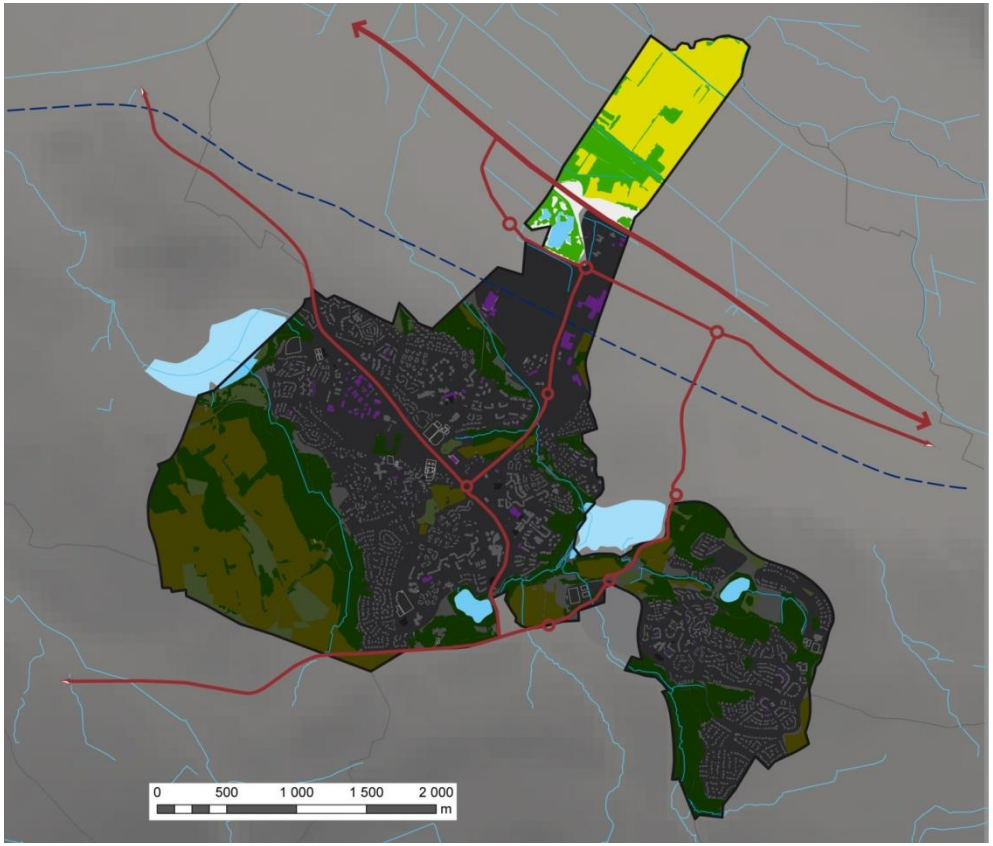


La plaine alluviale

La plaine alluviale correspond à la plaine de la Bourbre et est caractérisée par une importante planéité.

Elle est occupée essentiellement par des espaces agricoles dominés par des cultures de maïs ainsi que par des espaces naturels liés aux milieux humides (saules et peupliers blancs).

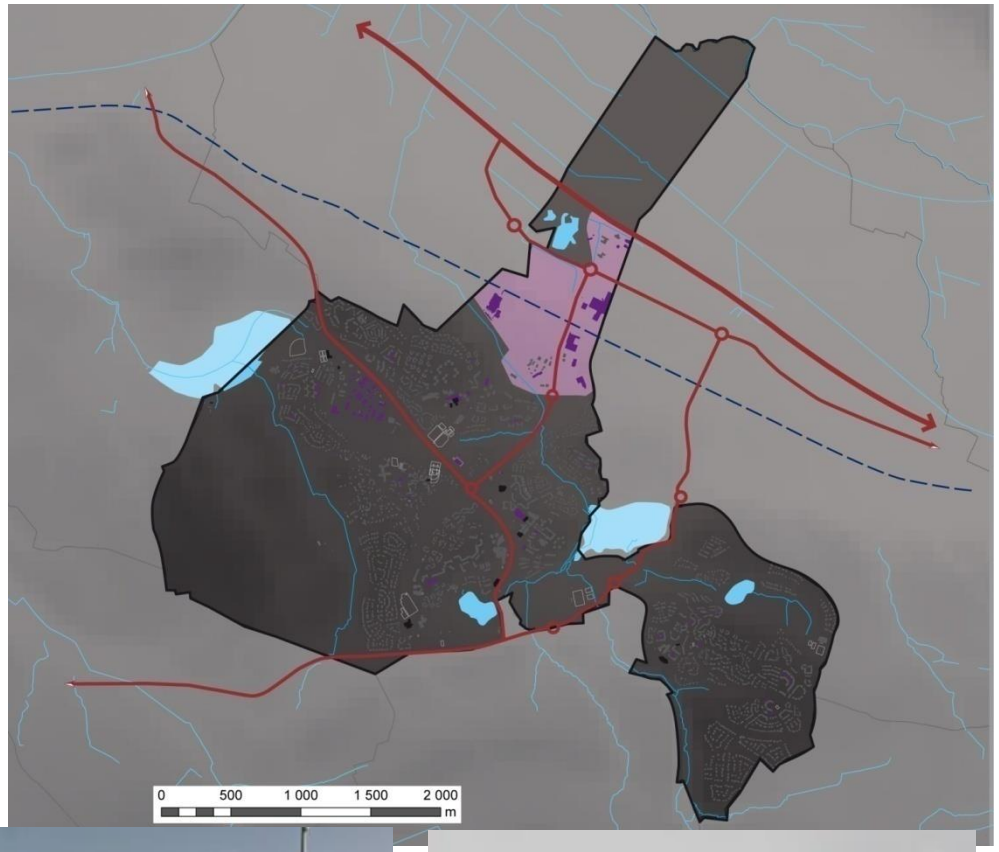
Cette entité paysagère est déconnectée de territoire urbain de Villefontaine à cause du passage de l'autoroute A43. Cette dernière marque en effet une rupture franche de la continuité paysagère.



Le coteau urbanisé – Le bas coteau

Le bas coteau correspond à la conurbation formée le long de la RD1006 et de l'autoroute A43. Il est occupé par le parc technologique et est structuré par un réseau viaire accompagné d'éléments paysagers (bandes boisées, alignements d'arbres,…). Ce traitement végétal assure une bonne qualité du tissu et du paysage urbain.

Le paysage urbain est relativement ouvert, ce qui permet de dégager des vues sur le grand paysage, notamment sur le plateau de l'Isle de Crémieu au Nord.



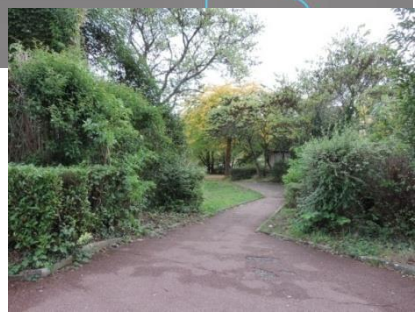
Le coteau urbanisé – La ville-nouvelle

Le paysage urbain de la ville-nouvelle est caractérisé par un assemblage de quartiers construits selon des plans d'ensemble variés et hétéroclites. Les différents quartiers sont très indépendants les uns des autres et tournés sur eux-mêmes.

La ville-nouvelle est structurée par un réseau viaire globalement bien traité par des accotements enherbés et des plantations denses. Elle est également organisée autour et à l'intérieur d'une trame verte importante, ce qui a tendance à créer un effet de masque lorsque l'on prend de la hauteur dans le paysage. Cette trame verte, composée de larges coulées vertes, structure la ville et son paysage. Entre les grandes structures « naturelles », de nombreux aménagements paysagers ont été réalisés. Ils assurent une fonction de déplacements modes doux, mais également de liaison paysagère entre les grandes coulées vertes et les différents quartiers.

Les lisières urbaines sont globalement qualitatives grâce à la présence de cette forte densité végétale. Ces espaces naturels répondent à un double objectif :

- Constituer des écrans boisés délimitant des unités urbaines bien perceptibles
- Créer des parcs et espaces destinés à satisfaire les besoins récréatifs des habitants

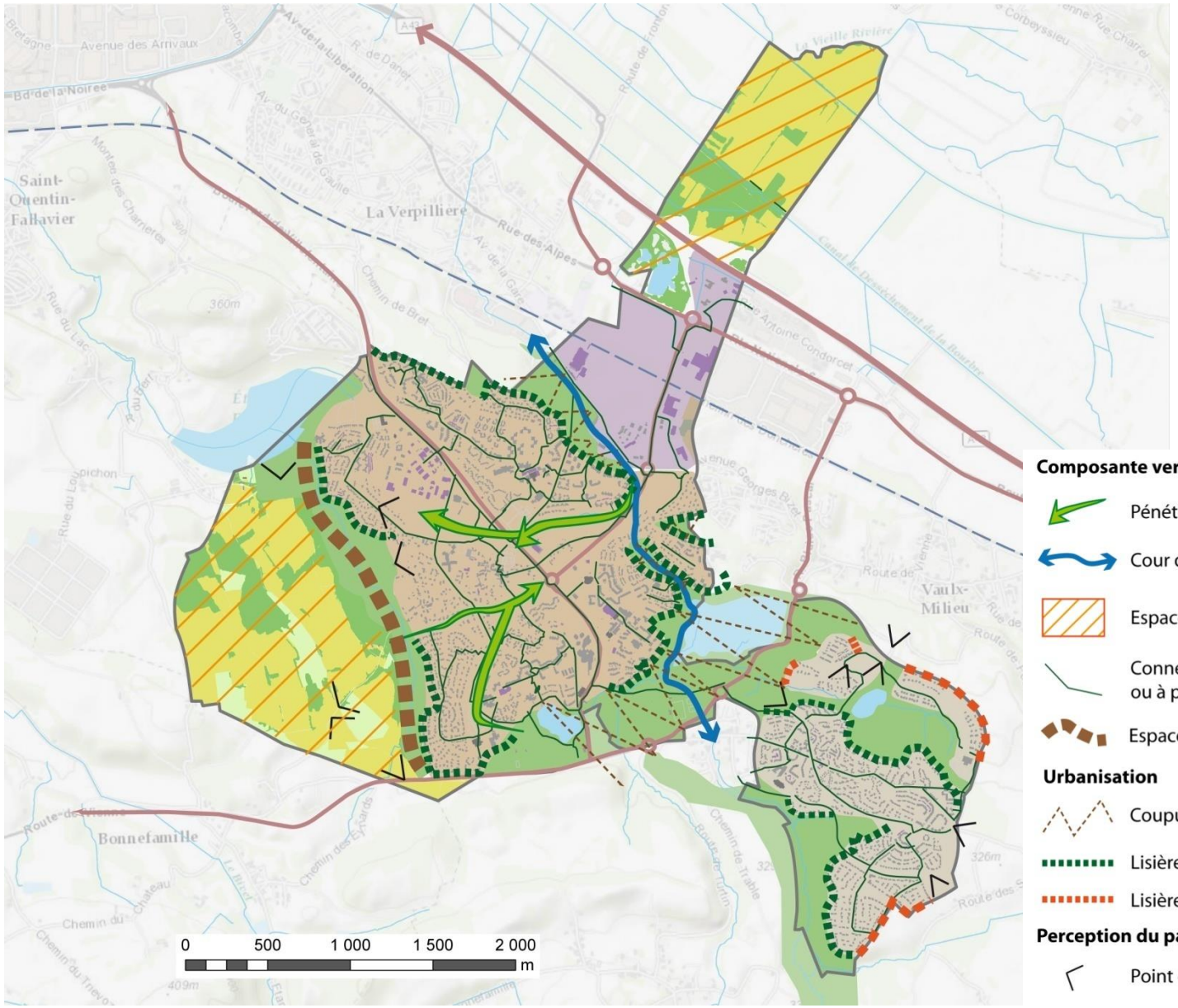


La colline des Fougères

Cette entité paysagère est située au Sud Est du territoire communal. Elle correspond à une zone majoritairement urbaine déconnectée du reste de la ville.

Les espaces urbains sont enserrés de boisements qui pénètrent dans les zones résidentielles. Les franges urbaines sont ainsi généralement bien traitées, hormis quelques secteurs où la zone de contact avec l'espace agricole pourrait faire l'objet d'un traitement paysager plus qualitatif.

Les principales voies (Avenue Christophe Colomb, Chaussée des Escoffiers) sont bien traitées avec les accotements enherbés et une dense végétalisation.



Composante verte et bleu

- Pénétrante verte à affirmer
- Cour d'eau à mettre en valeur
- Espaces qualitatifs à préserver
- Connexions vertes à mettre en valeur ou à préserver
- Espaces naturels à mettre en valeur

Urbanisation

- Coupures d'urbanisation
- Lisière qualitative à préserver
- Lisière à qualifier

Perception du paysage

- Point de vue remarquable

3 Milieu physique

3.1 Climatologie

Soumis à des influences diverses d'origines continentale, méditerranéenne et océanique, le climat du bassin de la Bourbre est hétérogène. L'une des stations les plus proches de la commune est celle de Bourgoin-Jallieu (à environ 10 km). La présence d'étangs sur la commune entraîne de nombreuses brumes matinales et des brouillards plus ou moins persistants durant les périodes froides.

À un hiver rigoureux succède un été chaud et ensoleillé, entrecoupé d'orages parfois violents.

Les mois de juillet et août sont les plus secs, tandis que les mois de septembre et d'octobre sont les plus arrosés. Cependant, d'importantes variations de précipitations peuvent intervenir dans ce secteur géographique. La moyenne des précipitations annuelles atteind 986 mm.

La neige peut persister assez longtemps sur les plateaux et tombe parfois abondamment.

L'amplitude thermique annuelle à Villefontaine est assez élevée, avec des températures les plus froides en janvier et les plus chaudes en juillet-août. L'Isle-d'Abeau affiche 11.3 °C de température moyenne annuelle.

Les vents dominants sont caractérisés par leur orientation Sud/Sud-Est et Nord/Nord-Ouest.

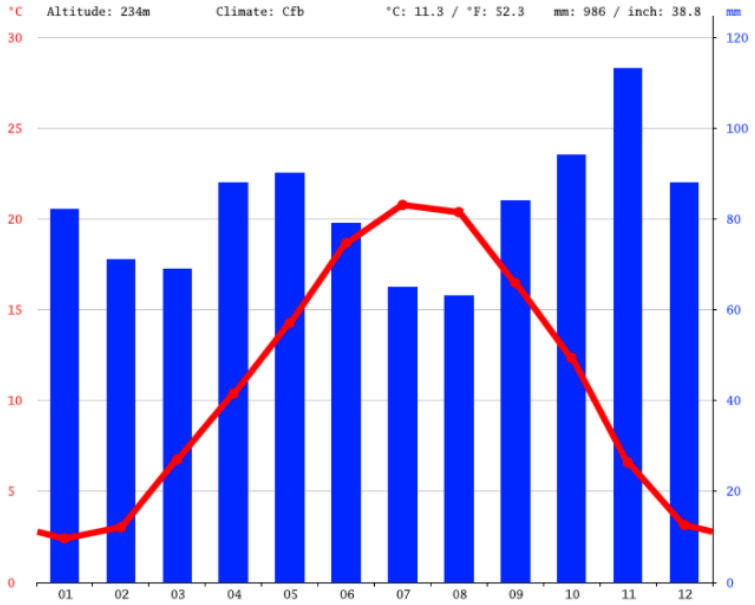
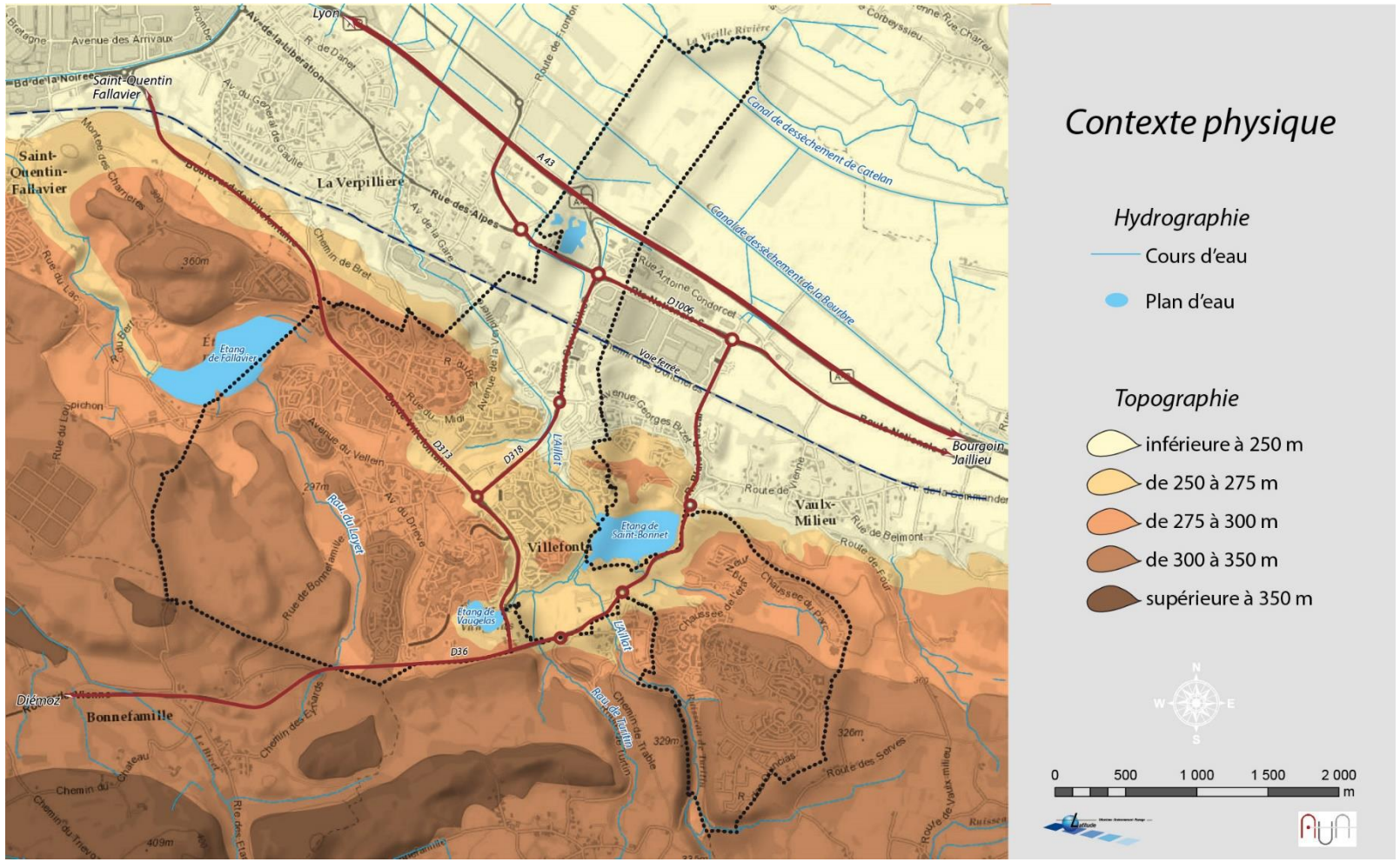


Diagramme ombrothermique de Villefontaine (source : climate-date.org

3.2 Topographie

La commune de Villefontaine est située sur deux territoires naturels : la plaine de la Bourbre, ou plaine de Lyon au Nord et à l'Est et les collines du Bas-Dauphiné au Sud et à l'Ouest. La plaine offre un paysage relativement plat avec une altitude d'environ 200 m. Le point culminant de Villefontaine est la colline de Chavand (350 m).

Le centre-ville de la commune s'est principalement développé sur une zone de plateau localisée au droit des prémices des collines du Bas-Dauphiné. Ainsi, la topographie est assez contrainte, la pente naturelle s'oriente d'Est en Ouest.



3.3 Ressource en eau

Le réseau hydrographique

Le territoire communal fait partie du bassin versant de la Bourbre qui couvre environ 750 km².

La commune était une zone humide et marécageuse qui a été drainée. Pour ce faire, des canaux d'assèchement ont été aménagés. Les canaux de la Bourbre et du Catelan remplissent cette fonction et coulent au Nord-Est de la commune, le long de la voie autoroutière.

La Bourbre, d'une longueur de 72,2 km naît sur la commune de Burcin à 495 mètres d'altitude et se jette dans le Rhône à Chavanoz. Depuis 15 ans, la qualité de l'eau de la Bourbre et de ses affluents tend à s'améliorer ou à se stabiliser. Celle-ci demeure néanmoins globalement moyenne, voire médiocre, en raison de pollutions liées aux nitrates, pesticides, métaux lourds et à d'autres substances dangereuses. Les eaux des nappes souterraines présentent des taux de nitrates et de pesticides élevés, mais globalement conformes aux normes de potabilité.

Les stations de mesure de qualité de l'eau les plus proches sont celles de Satolas et Bonce en aval de la commune de Villefontaine et celle de L'-Isle d'Abeau en amont.

La station de Satolas et Bonce révèle un bon état chimique des eaux depuis 2011.

Bourbre à Satolas et Bonce (10 km en aval de Villefontaine)

	2016	2015	2014	2013	2012
Physico-chimie					
Bilan de l'oxygène	BE	BE	BE	TBE	TBE
Température			TBE	TBE	TBE
Nutriments azotés			BE	BE	BE
Nutriments phosphorés			TBE	TBE	TBE
Acidification			TBE	BE	BE
Polluants spécifiques			BE	BE	BE
ETAT CHIMIQUE	BE	BE	BE	BE	BE

La station de mesure de qualité de l'eau située sur la commune de L'Isle-d'Abeau révèle un bon état chimique des eaux depuis 2018, mais un potentiel écologique moyen.

Bourbre à L'Isle-d'Abeau (5 km en amont de Villefontaine)

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Physico-chimie							
Bilan de l'oxygène	TBE	TBE	TBE	TBE	TBE	TBE	TBE
Température	TBE	TBE	TBE	TBE	TBE	TBE	TBE
Nutriments azotés	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE
Nutriments phosphorés	MOY	MOY	MOY	BE	BE	BE	BE
Acidification	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE
Polluants spécifiques	MAUV	MAUV	BE	BE	BE	BE	BE
Biologie							
Invertébrés benthiques							
Diatomées	MOY	MOY	MOY	MOY	MOY	MOY	MOY
Potentiel écologique	MOY	MOY	MOY	MOY	MOY	MOY	MOY
ETAT CHIMIQUE	BE	BE	BE	BE	BE	MAUV	MAUV

La Bourbre à Villefontaine

Le canal de Catelan, d'une longueur de 21 km fait l'objet de mesures de qualité des eaux immédiatement en aval de la commune. Ces mesures révèlent un bon état chimique et un état écologique potentiel moyen jusqu'en 2017. En 2022, des substances de type nitrites ont été relevées.

Canal Catelan à la Verpillière (immédiatement en aval de Villefontaire)

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Physico-chimie							
Bilan de l'oxygène	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE
Température	TBE	TBE	TBE	TBE	TBE	TBE	TBE
Nutriments azotés	MOY	BE	BE	BE	BE	BE	BE
Nutriments phosphorés	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE
Acidification	TBE	TBE	TBE	TBE	TBE	TBE	TBE
Polluants spécifiques						BE	BE
Potentiel écologique	IND	IND	IND	IND	IND	MOY	MOY
ETAT CHIMIQUE						BE	BE

Au Sud de l'A43, la commune de Villefontaine est traversée par différents ruisseaux. L'Aillat est un affluent de la Bourbre qui parcourt la commune du Sud vers le Nord. Il est rejoint au Nord du quartier de Saint-Bonnet par le ruisseau du Turitin. Le Sud de la commune est marqué par le vallon du Layet.

D'autre part, sur le territoire communal se situent deux étangs : l'étang de Vaugelas et l'étang Neuf. Villefontaine est limitrophe des étangs de Fallavier et de Saint-Bonnet.

L'Alliat

Réglementation

Le territoire de Villefontaine appartient au bassin-versant du Rhône et est concerné par le **SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse.** Un SDAGE détermine les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les aménagements à réaliser pour les atteindre. Ces orientations sont déclinées en objectifs et règles de gestion précises. Il fixe pour chaque masse d'eau des objectifs d'atteinte du bon état des eaux superficielles et souterraines. Elles sont l'expression politique de la volonté de tous les acteurs et gestionnaires de l'eau.

Le SDAGE pour les années 2022 à 2027 a été adopté par le comité de bassin Rhône-Méditerranée le 25 septembre 2020.

Les orientations fondamentales déclinées dans ce document sont les suivantes :

- 0. S'adapter aux effets du changement climatique
- 1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- 2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques
- 3. Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- 4. Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- 5. Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- 6. Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
- 7. Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- 8. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Ce schéma fixe des objectifs d'atteinte de bon état écologique et chimique des masses d'eau de son territoire. Les objectifs fixés pour les masses d'eau situées sur la commune de Villefontaine sont les suivantes :

Masses d'eau superficielle	**Objectif d'état écologique**	**Objectif d'état chimique (sans ubiquistes)**
FRDR11231 - Ruisseau de l'aillat	2027	2015
FRDR506a - La Bourbre de la confluence Hien/Boubre à l'amont du canal de Catelan	2027	2015
FRDR507- Canal de Catelan	2027	2015
Masse d'eau profonde	**Objectif d'état quantitatif**	**Objectif d'état chimique**
FRDG105 - Calcaire jurassique et moraines de l'Ile Crémieu	2015	2015
FRDG340 - Alluvions de la Bourbre - Catelan	2015	2015
FRDR350 - Formations quaternaires en placage discontinu du Bas Dauphiné et terrasses région de Roussillon	2015	2027
FRDG250 - Molasses miocènes du Bas Dauphiné depuis le seuil de Vienne - Chamagnieu au bassin de la Galaure	2021	2021
FRDG240 - Miocène sous couverture Lyonnais et sud Dombes	2015	2015

Le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) est un outil de planification, institué par la loi sur l'eau de 1992, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Déclinaison du SDAGE à une échelle plus locale, il vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture ...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire.

La commune est couverte par le SAGE de la Bourbre porté par l'EPAGE de la Bourbre. Il est en cours de révision).

Notamment le SAGE a défini 13 zones stratégiques de bassin, au sein desquels les constats suivants s'appliquent :

- l'arrêt du développement urbain dans la vallée n'est pas un scénario envisageable ;
- la compensation des zones humides perdues par la recréation de surfaces « ex nihilo » n'est pas réalisable ;
- l'impact cumulé des projets d'aménagement doit être évalué à l'échelle de la zone stratégique de bassin ;
- les zones humides peuvent être hiérarchisées en fonction de leur valeur et de leurs fonctionnalités respectives.

Une zone stratégique de bassin a été identifiée à l'échelle du territoire.

Sur chacune de ces zones, les acteurs du territoire ont défini, en concertation et sous l'égide de la CLE, une zone délimitée qualifiée d'Espace Utile à Enjeu Caractérisé (EUEC). Les autres espaces ont pris le statut d'Espace Utile à Enjeu Non Caractérisé (EUENC). Toute zone humide, zone inondable, aire d'alimentation de captage AEP, bordure de cours d'eau, (et le cas échéant espace de bon fonctionnement morphodynamique), bord de plan d'eau et lac est un Espace Utile pour l'eau et les Milieux Aquatiques au sens du SAGE de la Bourbre, quel qu'en soit l'intérêt fonctionnel et la surface.

Le SAGE précise que les PLU devront assurer l'intégrité physique des Espaces Utiles à Enjeu Caractérisé, par un classement approprié, par exemple en zones N (Naturelle), A (Agricole) ou EBC (Espaces Boisés Classés), non constructibles. Il préconise également de maîtriser les projets.

Les autres documents de gestion de la ressource en eau

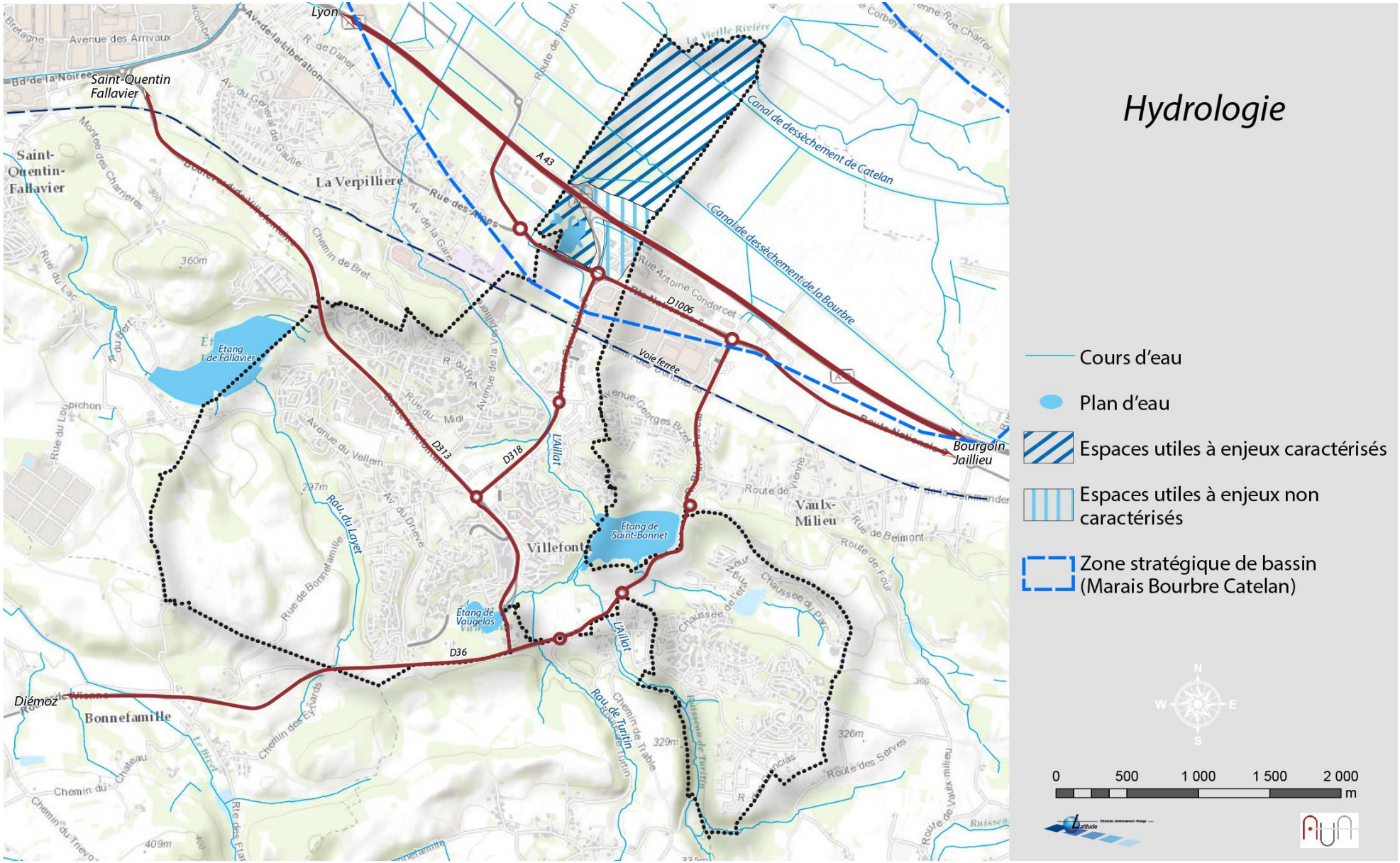
Le contrat de rivières est un outil de gestion territoriale de l'eau en vue de la réhabilitation et la valorisation des milieux aquatiques. C'est aussi un programme d'actions à l'échelle d'un bassin versant, défini en fonction des enjeux et des objectifs fixés.

Le **Contrat de rivière** de la Bourbre constitue la phase opérationnelle du SAGE. Un plan d'action a été engagé en 2010. Il comprend les actions suivantes :

- de reconquête de la qualité des eaux et de lutte contre les pollutions ;
- de réhabilitation, de protection et de mise en valeur des milieux aquatiques ;
- de gestion des inondations et d'information sur les risques naturels ;
- d'amélioration de la gestion quantitative ;
- d'évaluation et de communication

Successeur du Contrat de rivière arrivé à échéance en 2016, **le Contrat Vert et Bleu** est un outil mis en place par les régions pour identifier et financer les actions favorables à la Trame Verte et Bleue. L'EPAGE de la Bourbre, en partenariat fort avec la Région, la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère et la Communauté de Communes des Vallons de la Tour, s'est engagé en 2016 dans la mise en œuvre ce contrat, élaboré à l'échelle de la vallée de la Bourbre.

Porté également par l'EPAGE de la Boubre, le **Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI)** de la Bourbre a été labellisé en avril 2016 et signé officiellement le 4 novembre 2016. Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations à l'échelle du bassin versant de la Bourbre. Sa spécificité est de traiter le risque inondation de façon globale à l'échelle d'un territoire cohérent, à travers des actions destinées à abaisser tant le risque que la vulnérabilité des personnes et des biens.


Hydrologie
Cours d'eau
Plan d'eau
Espaces utiles à enjeux caractérisés
Espaces utiles à enjeux non caractérisés
Zone stratégique de bassin (Marais Bourbre Catelan)
Lyon
Saint-Quentin Fallavier
Saint-Quentin-Fallavier
La Verpillière
Villefontaine
Vaulx-Milieu
Bonnefamille
Diémoz
Bourgoin Jaillieu
A43
D1006
D313
D318
D36
Canal de dessèchement de Catelan
Canal de dessèchement de la Bourbre
Voie ferrée
Etang de Fallavier
Etang de Saint-Bonnet
Etang de Vaugelas
L'Aillat
Rau du Layet
Rau de Turlin
0 500 1 000 1 500 2 000 m

4 Espaces naturels et biodiversité

4.1 Cadre général et réglementaire

Les zones Natura 2000

Natura 2000 est un réseau de sites représentatifs de la diversité biologique où la préservation des habitats et des espèces naturelles doit être assurée.

Les directives "Habitats faune flore" (1992) et "Oiseaux" (1979) fixe le cadre administratif de ce réseau.

La directive "Oiseaux" propose la conservation des espèces d'oiseaux sauvages par la création de Zones de Protection spéciales (ZPS).

En matière de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat, les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) définie par la directive "Habitats Faune Flore", permettent une protection de ces habitats et d'espèces menacées. La première étape avant la désignation en ZSC est la proposition à la commission européenne de Sites d'Intérêt Communautaire.

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à environ 1 km de la commune, il s'agit du site « L'Isle Crémieu ».

Les Zones Naturels d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Les Zones Naturels d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont de deux types :

Les zones de type I sont des secteurs d'une superficie généralement limitée, caractérisés par la présence d'espèces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles aux aménagements ou des transformations même limitées.

Les zones de type II sont des grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau…) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Rappel sur la valeur juridique d'une ZNIEFF

Une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) relève d'une démarche objective d'inventaire des richesses naturelles et contribue à l'amélioration de la connaissance des milieux naturels :

- Mieux connaître le patrimoine naturel en contribuant à l'inventaire des richesses écologiques, faunistiques et floristiques du territoire national
- Établir un inventaire cartographié constituant une des bases scientifiques majeures de la politique nationale de protection de la nature.
- Avoir une base de connaissances associée à un zonage accessible à tous dans l'optique d'améliorer la prise en compte des espaces naturels avant tout projet, de permettre une meilleure détermination de l'incidence des aménagements sur ces milieux et d'identifier les nécessités de protection de certains espaces fragiles.

L'inventaire n'a pas, en lui-même, de valeur juridique directe et ne constitue pas un instrument de protection réglementaire des espaces naturels. L'inclusion d'un terrain dans une ZNIEFF fait partie des éléments portés à la connaissance des acteurs locaux, notamment des services chargés de l'urbanisme. Il n'y a pas d'automatisme conduisant à un classement par les documents d'urbanisme (plan local d'urbanisme) comme zone naturelle des terrains d'une ZNIEFF.

L'inscription d'une zone dans l'inventaire des ZNIEFF indique que la prise en compte du patrimoine naturel doit faire l'objet d'une attention particulière, notamment dans les zones de type I.

La commune de Villefontaine est couverte par les ZNIEFF de type 1 (les données descriptives sont issues des formulaires ZNIEFF du site du MNHN) :

- Étangs de St Bonnet, Neuf et Vaugelas

Blongios nain

Au cœur de la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau, l'étang de Saint-Bonnet conserve un fort potentiel écologique. Trois espèces de hérons s'y reproduisent, dont le furtif et rare Blongios nain. Il abrite également encore une population de Cistude d'Europe. Cette torture indigène pond à terre dans les prairies pâturées des alentours. Un suivi des populations d'amphibiens est conduit chaque année. Celles-ci font l'objet d'une protection lors des migrations printanières. Parmi les oiseaux, diverses espèces se reproduisent régulièrement (fauvettes aquatiques et canards). Les étangs Neuf et de Vaugelas sont complémentaires de l'étang de Saint-Bonnet en ce qui concerne le nourrissage des hérons en particulier. Ils présentent par ailleurs un bon potentiel piscicole. La pression humaine, à si peu de distance des zones urbaines et la pollution par les eaux de ruissellement, sont autant de menaces qui pèsent malgré tout sur ces sites fragiles.

- Bois de Turitin, vallon de l'Aillat

Millepertuis androsème

Les bois de ce site abritent le Millepertuis androsème qui fait apparaître ses grosses fleurs jaunes en juin. Cette espèce bénéficie vraisemblablement de l'ambiance humide entretenue par les étangs et les marais environnants. Le vallon de l'Aillat présente quelques zones humides intéressantes, où l'on observe notamment la Fougère des marais au milieu de boisements d'aulnes ou de frênes.

- Anciennes carrières d'Ecorchebœuf

Guêpier d'Europe

Enserrée dans le tissu urbain de plus en plus dense de l'agglomération de Villefontaine et de la Verpillière, cette gravière abrite la plus grande colonie d'Hirondelle de rivage du département de l'Isère, avec une centaine de trous de nidification. Une quinzaine de couples de Guêpiers, bruyants et colorés, cohabitent avec celles-ci. De plus, les milieux graveleux sont favorables à la nidification régulière d'un limicole : le Petit Gravelot (dont deux à trois couples se reproduisent ici). En migration, le Chevalier cul-blanc est irrégulièrement observé.

- Étang de Fallavier, vallon du Layet

Cistude d'Europe

L'étang de Fallavier est un des quatre grands étangs non forestiers du Bas-Dauphiné. Il possède une bonne valeur piscicole. Malgré une forte fréquentation de ses berges et des environs, l'étang reste attractif tant pour les oiseaux nicheurs (avec la nidification de trois espèces de hérons) qu'en hivernage (grande diversité d'espèces et effectifs importants pour certaines d'entre elles). La Cistude d'Europe peuple l'étang. Plus au sud, le vallon du Layet, où vient d'être tracé un sentier nature, abrite des milieux très différents : des marais pâturés par des chevaux (où a également été retrouvée la tortue Cistude), et des coteaux morainiques riches en orchidées et sur lesquels abonde la Couleuvre d'Esculape. Les milieux forestiers accueillent quelques rapaces nicheurs (Epervier d'Europe, Milan noir et Faucon hobereau). Le vallon sert également de zone de refuge (nourrissage, repos) pour certains échassiers de l'étang, en particulier le Héron pourpré.

- Zones humides reliques de la vallée de la Bourbre

La vallée de la Bourbre conserve des milieux naturels remarquables par leur histoire et leur richesse faunistique. Il s'agit de zones humides reliques, épargnées par les mises en culture au profit des céréales. Elles abritent des populations importantes d'amphibiens comme le Triton crêté. La Rainette verte, batracien arboricole dont les chants puissants animent les nuits d'été des marais, est également observable. Le Putois, mammifère carnivore, fréquente les forêts humides.

La commune de Villefontaine est également concernée par la ZNIEFF de type 2 « Ensemble fonctionnel des vallées de la Bourbre et du Catelan ». Cette zone intègre l'ensemble fonctionnel formé par la Bourbre, son principal affluent le Catelan, les nombreuses zones humides avoisinantes et quelques secteurs de pelouses sèches limitrophes. Bien que très modifié et désormais inscrit dans un contexte suburbain, l'ensemble conserve un intérêt ornithologique, ainsi qu'en matière de reptiles et d'amphibiens. Il réunit encore des milieux naturels diversifiés (boisements humides à aulnes et bouleaux, roselières, mares, zones bocagères…) abritant une flore intéressante (Fougère des marais…). Il demeure une halte migratoire ainsi qu'une zone d'hivernage et de nidification pour de nombreux oiseaux (fauvettes paludicoles, Bouscarle de Cetti…). Il conserve d'excellents biotopes pour les reptiles et amphibiens (Rainette verte, Pélodyte ponctué…), bien que la tortue Cistude, autrefois largement présente, ait beaucoup régressé. Le zonage de type II souligne les multiples interactions existant au sein de cet ensemble, dont les éléments abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables sont retranscrits par un réseau de plusieurs zones de type I au fonctionnement fortement interdépendant. (boisements humides, marais, pelouses…). En termes de fonctionnalités naturelles, l'ensemble exerce tout à la fois des fonctions de régulation hydraulique (champs naturels d'expansion des crues) et de protection de la ressource en eau. Il constitue un corridor écologique pour la faune et la flore fluviatile (Petit Gravelot, Castor d'Europe…) et une zone d'échange avec le fleuve Rhône. Il joue également un rôle de zone de passage, d'étape migratoire, de zone de stationnement, mais aussi de zone de reproduction pour certaines espèces d'oiseaux remarquables, de mammifères, d'insectes ou de batraciens, dont celles précédemment citées. L'ensemble présente par ailleurs un intérêt sur le plan géomorphologique (étude des stades de retrait des dernières glaciations alpines).

Les réserves naturelles régionales

Une Réserve Naturelle Régionale est un territoire dont la conservation de la faune, de la flore, du sol, des eaux, des gisements de minéraux et de fossiles et, en général, du milieu naturel présente une importance particulière ou qu'il convient de les soustraire à toute intervention artificielle susceptible de les dégrader. Elles ont pour objectif d'assurer la conservation d'éléments du milieu naturel d'intérêt national ou la mise en œuvre d'une réglementation communautaire ou d'une obligation résultant d'une convention internationale. En 2002 la loi Démocratie de proximité a donné compétence aux Régions de créer et des réserves naturelles régionales et d'administrer les anciennes réserves naturelles volontaires (devenues régionales). La décision de classement intervient après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel et consultation de toutes les collectivités locales intéressées. La délibération précise la durée du classement, les mesures de protection qui sont applicables dans la réserve, ainsi que les modalités de sa gestion et de contrôle des prescriptions contenues dans l'acte de classement.

La Réserve Naturelle Régionale de l'Etang de Saint-Bonnet est gérée par la CAPI. À mi-chemin entre Lyon et Voiron, la réserve naturelle de l'étang de Saint-Bonnet intègre un plan d'eau, des roselières, des bois et des prairies sur 51 hectares à proximité immédiate d'un milieu urbain entre Villefontaine et Vaulx Milieu. Plus petit que son homonyme de l'Allier, l'étang proprement dit couvre 14 ha et est alimenté par deux ruisseaux. Il joue le rôle de zone tampon pour les crues. La description de la faune présente sur le site est présentée ci-dessus (site également classé en ZNIEFF de type 1).

Étang de Saint-Bonnet

Les Espaces Naturels Sensibles

L'Espace Naturel Sensible (ENS) a - en France - été institué par la loi du 31 décembre 1976 puis précisé par le tribunal de Besançon comme espace « dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier eu égard à la qualité du site ou aux caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent ». Les ENS font suite aux « périmètres sensibles » créés par décret en 1959 pour tenter de limiter l'urbanisation sauvage du littoral. Les ENS sont le cœur des politiques environnementales des conseils départementaux.

- La zone d'intervention est l'espace sur lequel s'applique le plan d'aménagement et de gestion du site, soit des actions de recherche scientifique, de préservation des milieux et des espèces ou encore de valorisation (ouverture au public, animations pédagogiques). La maîtrise foncière ou d'usage, à moyen terme, est un préalable à la sauvegarde de cet espace. Cette zone est géographiquement incluse dans la zone d'observation.
- La zone d'observation est l'espace de veille écologique. Cet espace peut être supérieur ou égal à la zone d'intervention. Cette zone tampon autour de la zone d'action ou de la zone sensible peut faire l'objet d'actions spécifiques de partenariat avec les acteurs locaux et les usagers (agriculteurs, sportifs, pêcheurs ...).

Le territoire communal est couvert par deux zones d'intervention liées à des espaces naturels sensibles :

- Étang de Fallavier et vallon du Layet : Cet ENS compris sur le territoire des communes de Villefontaine, Saint Quentin Fallavier et la Verpillière a été labellisé en 2012. Cet ENS présente une mosaïque de milieux naturels (étang, cours d'eau, roselières, prairies sèches et humides, boisements humides, etc.) Les enjeux de ce site sont ornithologiques (oiseaux) et herpétologiques (reptiles et amphibiens). Ce site s'étirant du Nord au Sud de la commune de Villefontaine est, en plus de son rôle de réservoir de biodiversité, un corridor terrestre et aquatique pour de nombreuses espèces (amphibiens, petits et grands mammifères, odonates, etc.).
- Gravière d'Ecorcheboeuf et marais de Ville : Cet ENS a été labellisé en 2013. La gravière d'Ecorcheboeuf est une ancienne gravière ayant servi à la constitution de l'autoroute A43 dans les années 70. En 1983, d'importants travaux de remodelage furent réalisés avec la création de trois étangs alimentés par éolienne et d'une ile centrale : le site a été réhabilité en zone écologique. Le marais de Ville s'étend sur 25 hectares et il est constitué principalement d'une prairie, de haies bocagères et de boisements. Il est placé plus au Nord de la commune dans le prolongement de la gravière. Les deux ensembles sont traversés par le canal de la Bourbre à l'endroit où la dynamique hydrologique a recréé des méandres naturels. Ce secteur est limité au Nord par le Canal du Catelan. Cet ENS présente également des enjeux ornithologiques et herpétologiques avec la présence de la tortue Cistude et du Héron pourpré. La zone d'observation de cet ENS englobe la pointe Nord du territoire de Villefontaine, entre le canal du Catelan et l'ancienne Bourbre.

Les zones humides

Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1). Ces zones sont protégées par la réglementation française.

La commune de Villefontaine compte différentes zones humides identifiées par l'inventaire départemental :

- Confluence Bourbre-Catelan
- Ecorcheboeuf
- Étang de Fallavier et vallon des Allinges
- Vallon du Layet
- Étang de Saint-Bonnet
- Étang de Vaugelas
- Étang neuf
- Ruisseau de Turitin
- Ruisseaux de l'Alliat et de Le Palud

Ces zones humides, sont identifiées par les zonages décrits ci-dessus (ZNIEFF et ENS et ne seront donc pas redétaillées ici).

Détermination d'une zone humide

En occupant une position particulière entre terre et eau, les zones humides sont source de qualité et diversité biologique et elles jouent un rôle essentiel dans le cycle de l'eau (régulation hydrologique, écrêtement des crues, épuration des eaux…). Ainsi une zone humide peut être définie comme une « infrastructure naturelle » en raison des fonctions hydrologiques et écologiques assurées, des valeurs ou services rendus estimés et par les avantages économiques, et culturels dont bénéficient les populations locales.

L'arrêté du 24 juin 2008 (MEEDDAT) précise les critères de définition des zones humides, en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

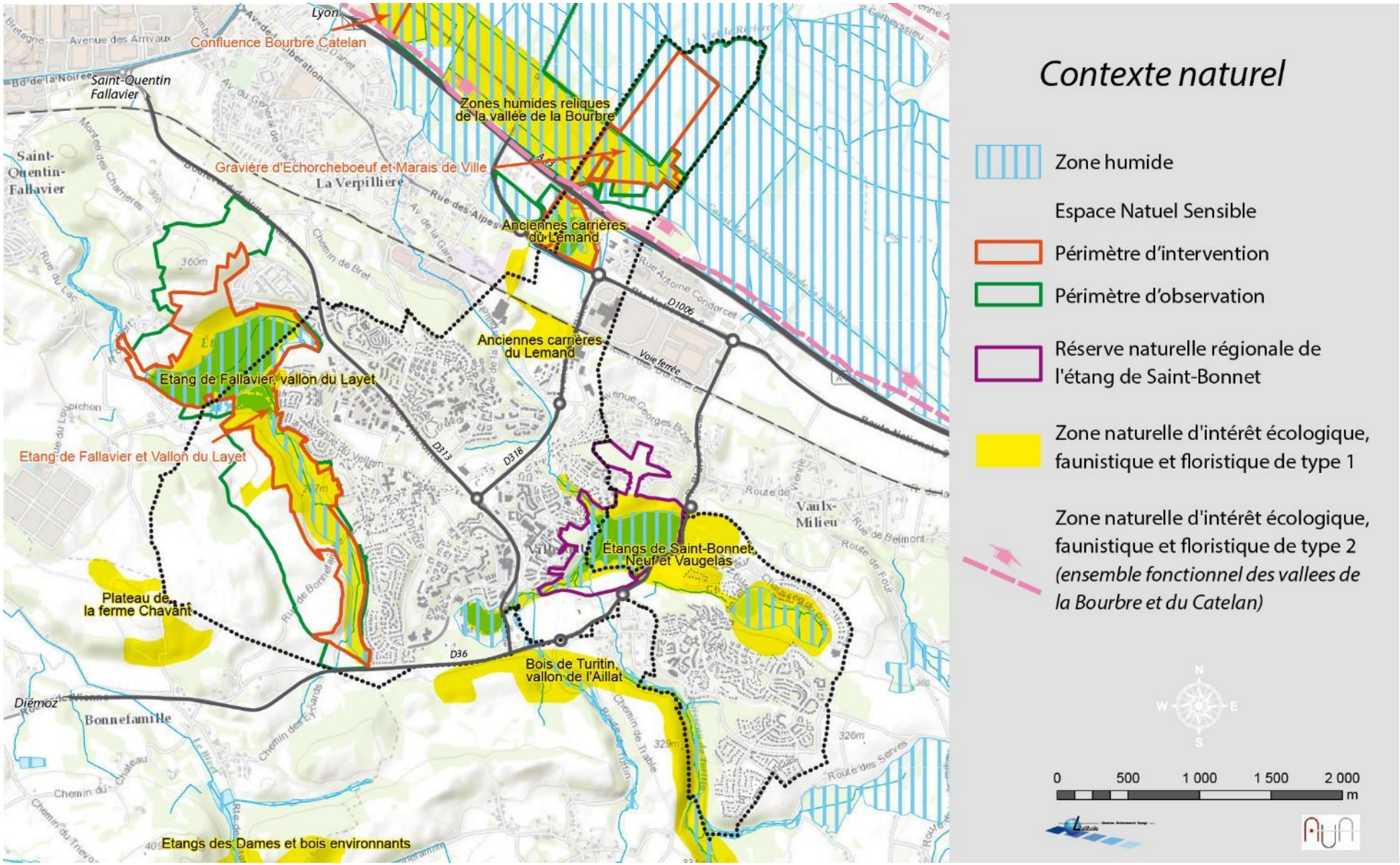
Cet arrêté reprend les deux premiers critères :

Art.1er : « Un espace peut être considéré comme une zone humide dès qu'il présente l'un des critères suivants :

1 – Ses sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 ;

2 – Sa végétation, si elle existe, est caractérisée :

- ⇨ soit par des espèces indicatrices de zones humides identifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 ;
- ⇨ soit par des communautés d'espèces végétales dénommées « habitats », caractéristiques des zones humides, identifiées selon la méthode et la liste figurant à l'annexe 2.2.

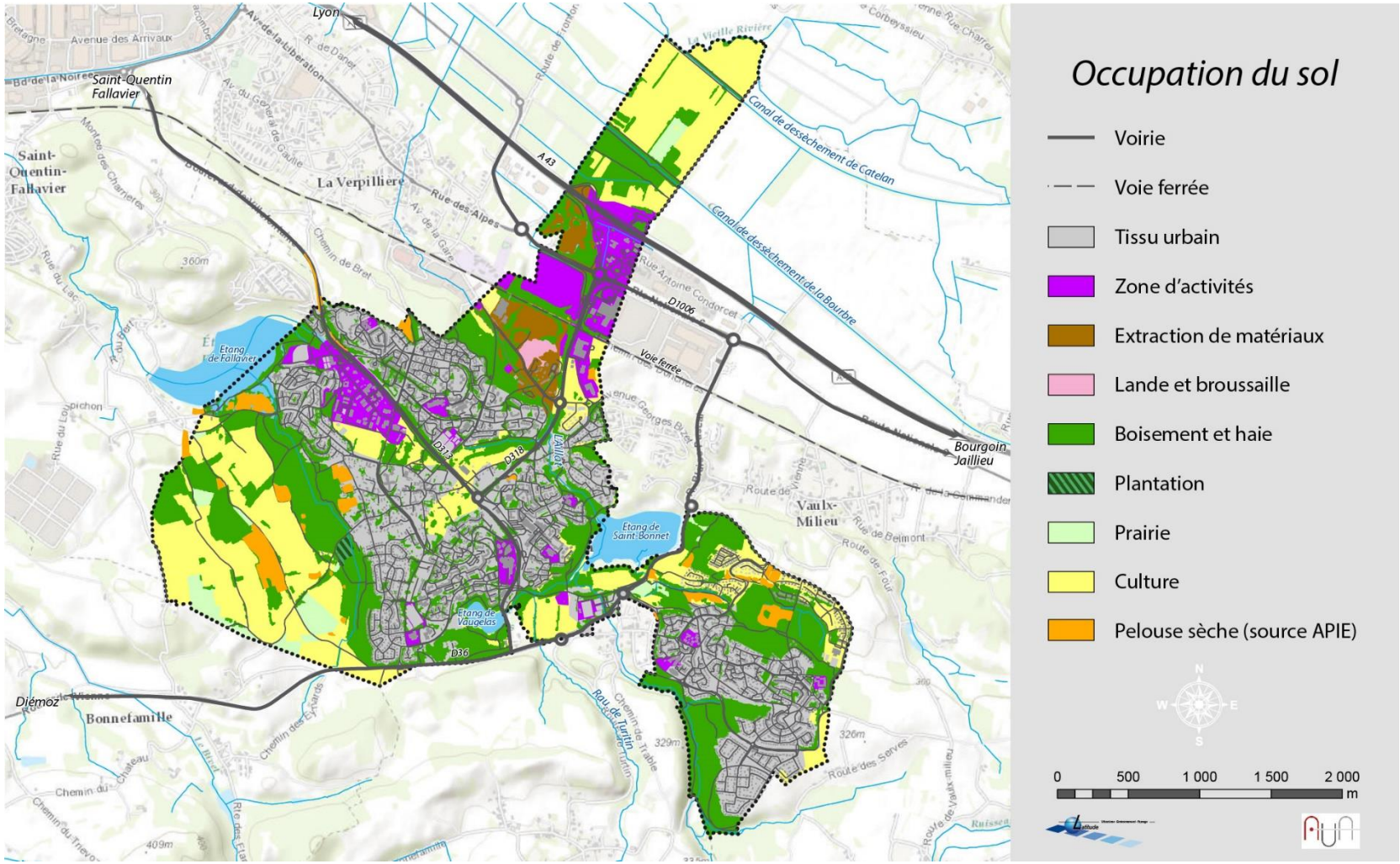

Lyon
Confluence Bourbre Catelan
Saint-Quentin Fallavier
Zones humides reliques de la vallée de la Bourbre
Gravière d'Echorcheboeuf et Marais de Ville
La Verpillière
Saint-Quentin-Fallavier
Anciennes carrières du Lemand
Anciennes carrières du Lemand
Etang de Fallavier, vallon du Layet
Etang de Fallavier et Vallon du Layet
Vaulx-Milieu
Étangs de Saint-Bonnet, Neuf et Vaugelas
Plateau de la ferme Chavant
Bois de Turitin, vallon de l'Aillat
Diémoz
Bonnefamille
Etangs des Dames et bois environnants
Contexte naturel
Zone humide
Espace Natuel Sensible
Périmètre d'intervention
Périmètre d'observation
Réserve naturelle régionale de l'étang de Saint-Bonnet
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2 (ensemble fonctionnel des vallees de la Bourbre et du Catelan)
0 500 1 000 1 500 2 000 m

4.2 Les milieux naturels

L'occupation des sols

Comme indiqué dans le chapitre sur le contexte paysager, les espaces agricoles représentent environ 205 ha, soit un peu moins de 20% de la surface de la commune et les espaces boisés près de 305 hectares, soit environ 25 % du territoire.

L'addition des espaces agricoles (champs cultivés et prairies), des boisements (ceux des vallons de Layet et de l'Aillat principalement) et enfin des cours d'eau représente une surface totale d'un peu plus de 510 ha, soit un peu moins de la moitié de la commune.



Les massifs boisés

Le territoire de Villefontaine est relativement bien boisé malgré l'importance des zones urbanisées. Les boisements de la commune sont principalement localisés au Nord de la commune (au Nord de l'A43), au sein de la plaine de la Boubre. On observe au sein de ces boisements des espèces caractéristiques de boisements humides tels que le Saule Blanc, le Saule Marsault ou le peuplier blanc. Des petits massifs boisés constitués de chênes, charmes et châtaigniers sont disséminés au sein de la zone de colline, au Sud du territoire.

Ces milieux hébergent de nombreuses espèces animales comme les sangliers, martres, chevreuils, écureuils, coléoptères, pic noir et pic vert. Ce sont des milieux ou les espèces forestières peuvent accomplir tout leur cycle de vie.

Plaine de la Bourbre

Les ripisylves

Ces milieux annexes aux cours d'eau sont très perméables aux déplacements de la faune. Ces milieux humides sont généralement linéaires et principalement constitués d'essences arborées de frêne, de saules et d'aulnes. Sur la commune, ces boisements sont principalement localisés le long des ruisseaux (Layet, Aillat,…) ou en bordure des étangs (Neuf, St Bonnet).

Ces boisements hygrophiles offrent une grande diversité spécifique en créant des milieux hétérogènes. Ils constituent un milieu naturel sensible du fait des espèces végétales (Cornouiller sanguin, Merisier à grappe, Viorne obier, Sureau noir, Laîche des marais, Benoîte commune) et animales (libellules, Loriot d'Europe Grenouille agile, Triton palme) qu'ils abritent. De plus, ces boisements humides jouent un rôle écologique vis-à-vis des cours d'eau et des prairies humides limitrophes.

Ripisylve de l'Alliat

Etang neuf

Les haies et alignements d'arbres

Ces éléments sont intéressants du point de vue écologique. Ils sont les témoins de l'activité agricole du territoire et permettent à une faune particulière de se développer. Les anfractuosités des arbres peuvent en effet servir de gîte aux chauves-souris. Ces arbres sont également favorables aux insectes (saproxyliques notamment).

Les arbres isolés et les alignements sont très peu nombreux, en hors de l'espace urbanisé. On observe quelques haies résiduelles, sans réel maillage sur les collines

Les cultures et prairies

Les grandes cultures sont principalement situées au Nord (plaine de la Bourbre) et au Sud de la commune. La plaine inondable est principalement occupée par du maïs alors que le Sud est occupé par des cultures céréalières variées de type blé, orge et par des prairies. Les prairies sont très localisées sur Villefontaine. Il s'agit principalement de prairies temporaires. Quelques rares prairies permanentes sont recensées sur la commune. Les espèces qui composent ces milieux sont relativement banales, d'autant plus lorsque la parcelle est exploitée.

Les pelouses

L'une des actions du Contrat Unique pour la préservation et la protection des milieux de la vallée de la Bourbre consiste à protéger durablement les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques du territoire. Un inventaire des prairies sèches du bassin versant a donc été initié en 2020 par l'Association Porte de l'Isère Environnement (APIE), grâce à un financement de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, pour apporter une meilleure connaissance de la trame thermophile.

Différentes pelouses sèches ont été recensées sur la commune.

4.3 La faune

L'analyse du contexte faunistique a été effectuée à partir de données bibliographiques issues de plusieurs études et suivis naturalistes réalisés par les associations naturalistes et des relevés menés dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Les mammifères

Les espèces le plus fréquemment observées sont le Chevreuil, l'Écureuil roux, le Lièvre et le Hérisson. Le Ragondin se retrouve le long des cours d'eau (espèce classée nuisible). Le Blaireau, le Renard, le Lapin et le sanglier peuvent être aussi observés sur le territoire communal. La présence de ces espèces dépend du maintien des zones boisées de la commune.

Sérotine commune

Deux espèces de chiroptères ont été recensées sur la commune : Pipistrelle commune et la Sérotine commune.

À noter enfin que Le Castor d'Europe est observé régulièrement sur la Bourbre en amont comme en aval de Villefontaine.

Les oiseaux

Plus de 14 226 observations ont été réalisées depuis le début des années 2000 sur le groupe des oiseaux. 216 espèces d'oiseaux différents ont été observées sur Villefontaine. Différents cortèges d'espèces s'observent selon les milieux :

- Les cours d'eau et zones humides : héron cendré, héron pourpré, canard colvert, Martin pêcheur…
- Les boisements : le pic épeiche, le pigeon ramier, le geai des chênes, Hibou moyen-duc, le Loriot d'Europe…
- Les zones ouvertes (prairies) : Pie grièche-écorcheur, Huppe fasciée, Vanneau huppé, Milan noir, Buse variable…
- Les haies et zones urbanisées : le merle noir, le troglodyte mignon, le rougegorge familier, la mésange bleue et charbonnière…

À noter enfin que l'œdicnème criard a été observé en 2017 sur la commune. Ces dernières années, son aire de répartition et ses effectifs hivernaux ont subi une forte réduction à l'échelle nationale. La destruction des steppes par suite de la transformation agraire, la mise en irrigation, la diminution du pâturage, a donné lieu à une augmentation de la végétation préjudiciable à l'espèce. D'autres menaces sont la chasse et les dérangements.

Œdicnème criard

Les poissons

Au sein du canal de la Bourbre, les chevesnes représentent 90% de la biomasse. Le barbeau fluviatile, le vairon, le goujon, et le spirlin sont faiblement représentés. La Truite fario est absente de toute la partie aval de la Bourbre.

Les amphibiens et les reptiles

Plusieurs espèces ont été recensées :

- Parmi les amphibiens, on recense notamment le Crapaud calamite, le crapaud commun ou épineux, la Grenouille verte, les tritons alpestre et palmé
- Parmi les reptiles, la Couleuvre verte et jaune, le lézard des murailles et le Lézard vert occidental sont connus sur la commune de Villefontaine. À noter également la présence de Cistude d'Europe, observée notamment dans l'étang d'Ecorcheboeuf.

Cistude d'Europe

4.4 Les fonctionnalités écologiques

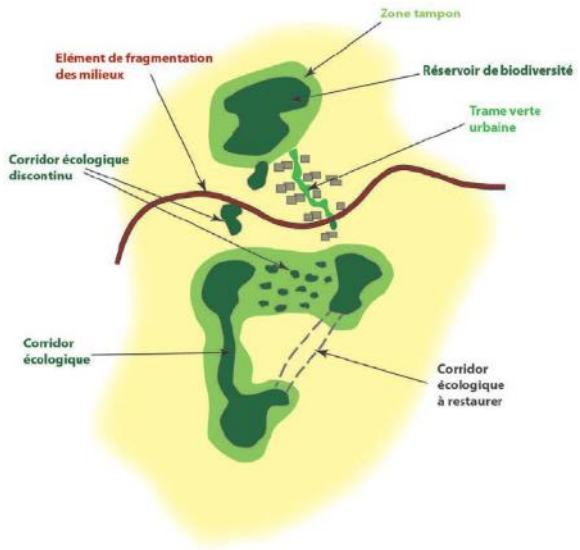
Notions

La Trame Verte Bleue (TVB) est un outil d'aménagement du territoire qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges pour les milieux naturels et les espèces animales et végétales. Les continuités écologiques constitutives de la TVB se composent des éléments suivants :

Les réservoirs de biodiversité (« les cœurs de nature ») : ce sont des espaces où la biodiversité est la plus riche et généralement connus par des périmètres réglementaires ou d'inventaires.

Les corridors écologiques : ce sont des espaces qui assurent la liaison entre des réservoirs de biodiversité. Les corridors offrent aux espèces des conditions favorables, nécessaires aux déplacements et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Schéma de principe de la trame verte et bleue (TVB)



Concrètement, les corridors écologiques peuvent être de plusieurs types :

Les corridors terrestres qui permettent à la faune et à la flore des déplacements soit :

- Passifs pour la flore (dissémination) ;
- Limités et restreints à des habitats continus (lisières forestières, haies, talus ou berges de cours d'eau dans le cas des micro-mammifères et de nombreux insectes ;
- Lents et utilisant des substrats et des structures favorables pour de courts cheminements lui permettant de rejoindre ses divers milieux vitaux (cas des batraciens, des reptiles, de certains mammifères et de nombreux insectes) ;
- Déplacements rapides souvent à découvert et sur de longues distances, mais utilisant toujours de manière optimale les structures refuges existantes.

Les corridors aquatiques servent pour de nombreuses espèces aquatiques ou espèces terrestres (oiseaux par exemple), mais également pour le transport involontaire d'espèces de la flore et de la faune terrestres, lors de chutes dans les cours d'eau ou par ruissellement de surface en cas de pluies.

Ainsi, le réseau hydrographique est prédéterminé pour jouer le rôle d'infrastructure naturelle de dispersion des espèces, donc de corridor ;

Les corridors aériens propres aux oiseaux et aux chauves-souris nécessitant des éléments de guidage visuel ou des gîtes d'étape permettant le repos et l'alimentation. Ces espèces utilisent largement les structures de réseaux définies à priori pour la faune terrestre.

Les documents supra-communaux

Dans la continuité des deux SRCE (Schémas régionaux de cohérence écologique) approuvés en 2014 en Rhône-Alpes et en 2015 en Auvergne, **le SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires)** a notamment pour objectif la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, afin d'assurer une meilleure connectivité des milieux.

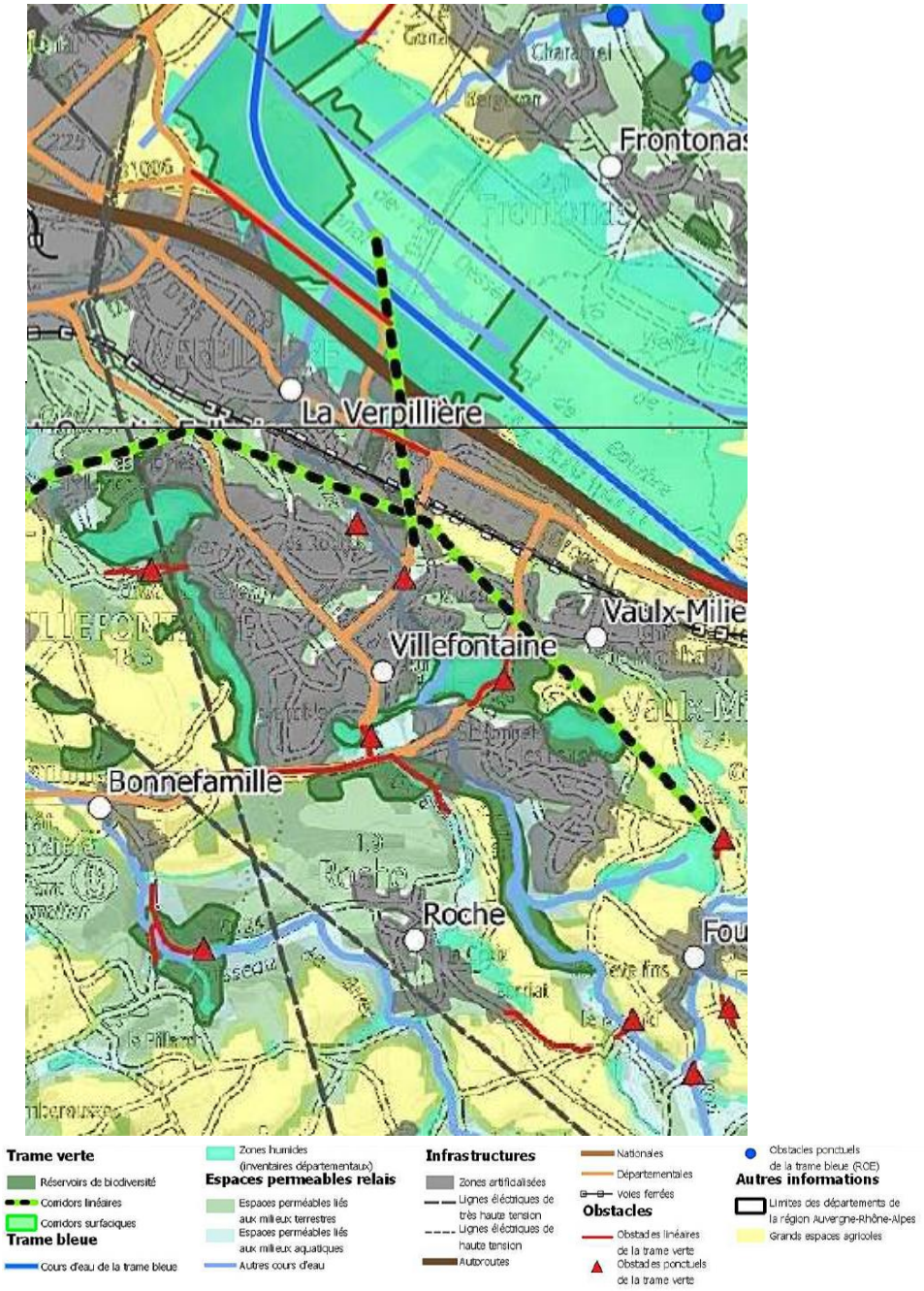
Les règles générales du SRADDET s'imposent dans un rapport de compatibilité aux schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ou, en l'absence de SCoT applicable, aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Les règles 35 à 40 visent à protéger et restaurer la biodiversité en :

- Précisant les continuités et corridors écologiques, sur la base de la trame verte et bleue régionale du SRADDET et des investigations complémentaires réalisées ;
- Garantissant leur préservation par l'application de leurs outils réglementaires et cartographiques, et évitant leur urbanisation, notamment dans les sites Natura 2000, afin de ne pas remettre en cause l'état de conservation des habitats et espèces ayant servi à la désignation des sites ;
- Précisant la trame bleue de leur territoire, sur la base de la trame bleue régionale du SRADDET, et des investigations locales complémentaires. Ils doivent assurer sa préservation ou préconiser sa restauration selon sa fonctionnalité, en cohérence avec les objectifs et les mesures des SDAGE et des SAGE.

La carte ci-après présente les éléments à prendre en compte sur le territoire communal, et notamment :

- Deux axes de déplacements de la faune et la flore considérés d'importance régionale ;
- Des réservoirs de biodiversité associés aux étangs, vallons et val de Bourbre ;
- La trame bleue associée aux cours d'eau ;
- Des contraintes au déplacement des espèces liées à la zone urbanisée ainsi qu'aux infrastructures routières.



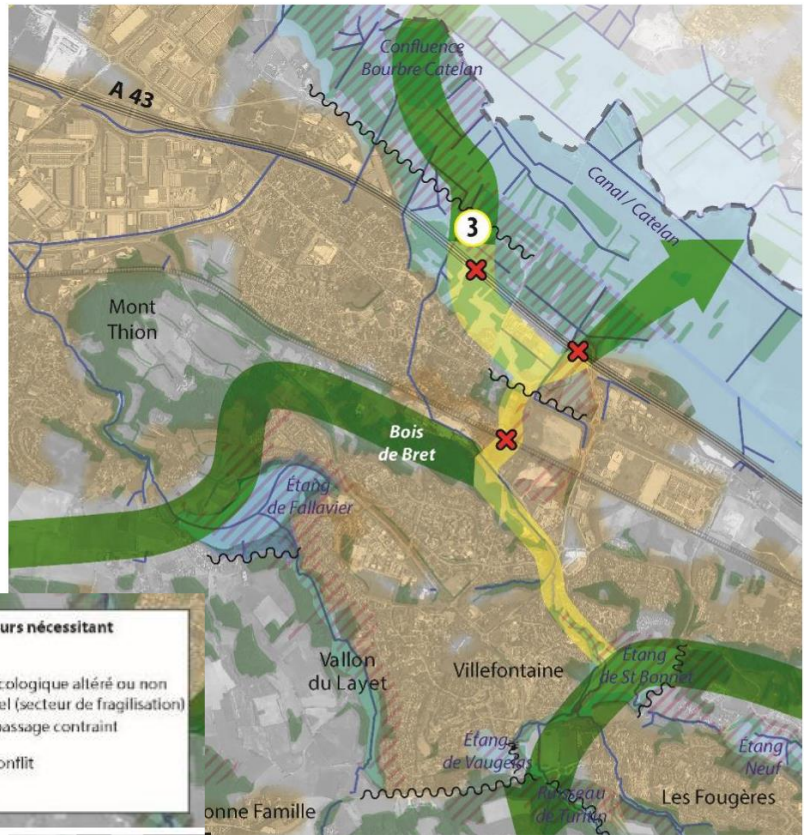
Le **Schéma de Cohérence Territorial** a identifié plusieurs grands ensembles écologiques fonctionnels sur l'ensemble de son territoire.

Les continuums présentent une fragmentation relativement importante, en lien avec l'urbanisation, les infrastructures et les espaces agricoles intensifs. Les axes de déplacement pour la faune terrestre suivent les massifs forestiers et les lisières, mais également les bords des cours d'eau.

Les infrastructures et notamment l'A43 et la voie ferrée constituent d'importants obstacles aux déplacements de la faune, mais le développement continu de l'urbanisation sur l'axe Lyon-Chambéry représente une vraie menace pour le bon fonctionnement du réseau écologique départemental voire régional.

L'un des secteurs sensibles et qui concerne la commune est celui de la plaine de la Bourbre où les pressions urbaines sont importantes et empiètent progressivement sur les espaces naturels.

Le SCOT identifie deux corridors écologiques à préserver et/ou restaurer sur la commune.

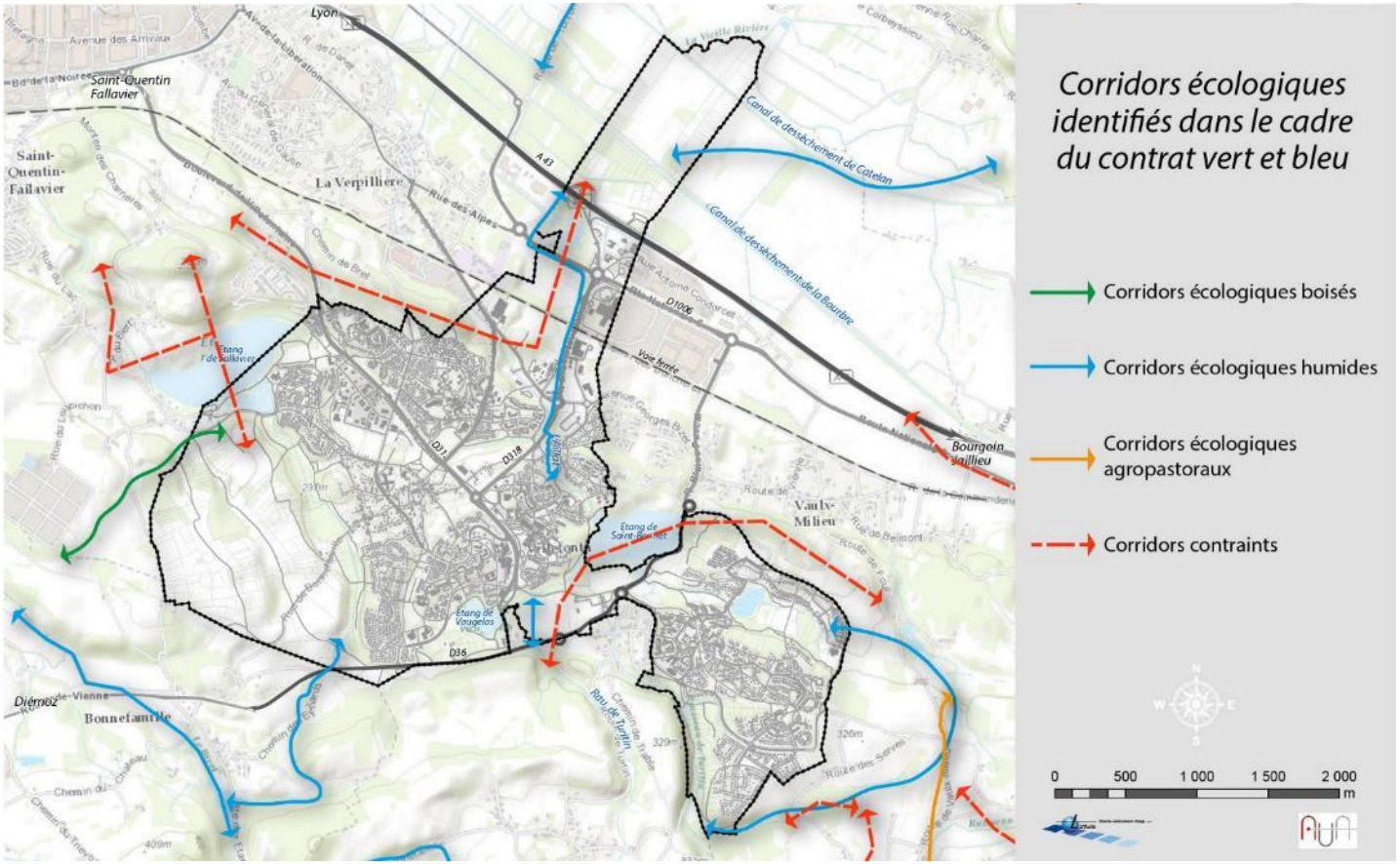


Les autres études réalisées sur la commune

Dans le cadre de **l'étude préalable au contrat vert et bleu** précédemment évoquée, une carte des continuités écologiques a été établie à l'échelle du Bassin versant de la Bourbre en 2017. Deux approches ont été employées :

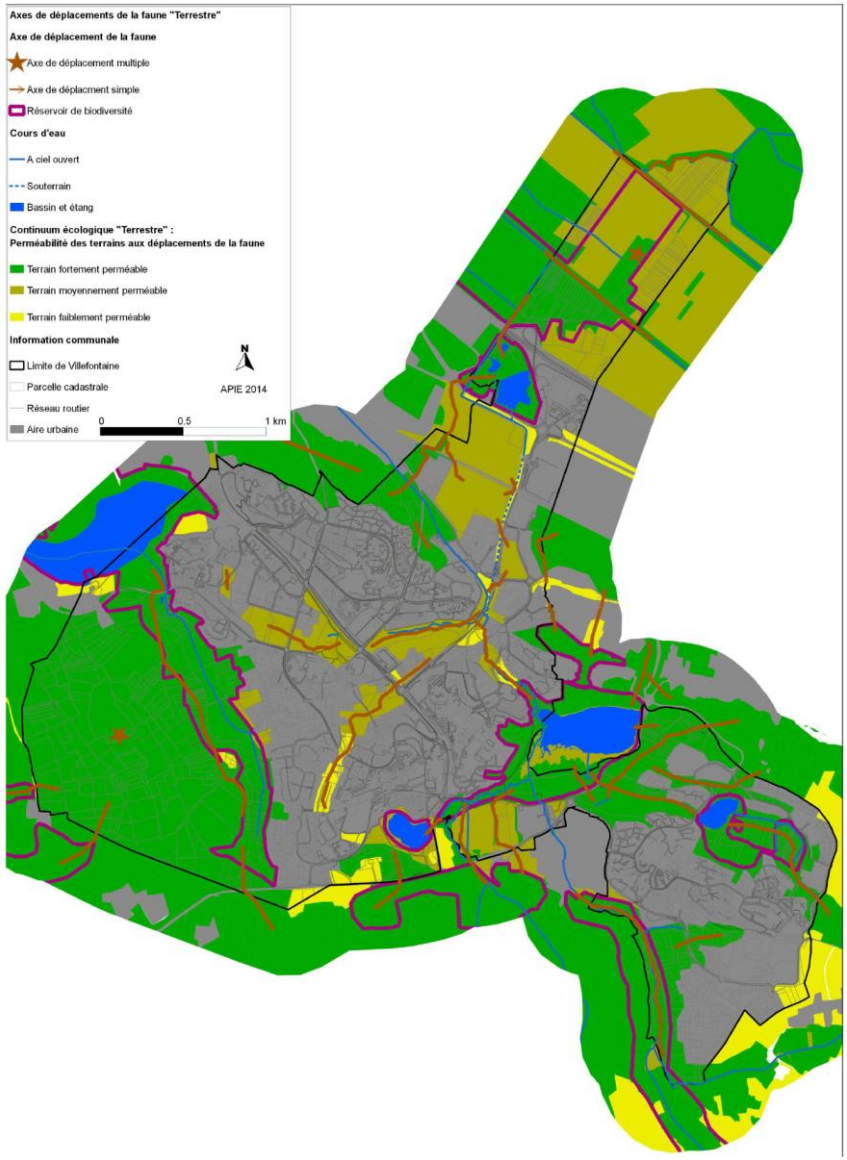
- Approche éco-paysagère : Cette première méthode consiste à définir les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques pour chacune des sous-trames écologiques du territoire en s'appuyant sur les données d'occupation du sol (favorables ou défavorables au déplacement des espèces).
  Cette méthode identifie différents corridors humides, notamment un qui longe la RD318 et un corridor boisé entre le vallon du Layet et La Larnuse

- Approche fragmentation urbaine et perturbation (FUP) : Développée par la LPO Isère, cette méthode repose sur un postulat simple : la tâche urbaine est l'élément principal qui fragmente les milieux naturels et contrarie les déplacements d'espèces. L'organisation spatiale de l'urbanisation constitue donc le point de départ de la méthode. La fragmentation urbaine devient la principale cause d'isolement des écosystèmes et l'identification des continuités revient à établir les secteurs à une distance encore « suffisante » du bâti. Elle permet de mettre en avant les secteurs du territoire qui ne présentent pas ou peu de contraintes liées à l'urbanisation (secteurs pouvant être considérés comme des réservoirs de biodiversité) et ceux pour lesquels la dynamique de l'étalement urbain tend à réduire les secteurs favorables aux déplacements, ne laissant place qu'à un corridor écologique résiduel entre deux ensembles urbains.
  La méthode identifie deux corridors principaux : le corridor situé entre Villefontaine et La Verpillière au niveau du village de marques, identifié également dans le SRCE et le SCOT et un autre corridor situé entre le quartier de Saint-Bonnet et le Village.



En 2014, l'association APIE a réalisé une analyse de la trame verte et bleue sur le territoire communal. L'étude identifie Plusieurs grands axes de déplacements de la faune ont été identifiés sur le territoire de Villefontaine. Ces corridors se situent au niveau des boisements linéaires et des réseaux de haies permettant le passage de grands mammifères tels que le chevreuil et le sanglier, mais également de tous les autres animaux « terrestres » :

- le long du vallon du Layet et sur toute la zone du plateau agricole Ouest,
- au Nord de Villefontaine, sur les marais de Ville et le long de la Bourbre et du Catelan,
- le long de l'Aillat au niveau du vallon de Bionne et jusque dans la RNR,
- en provenance du bois de Panchaud, en passant par le bois de Polican et rejoignant la RNR,
- entre le marais de Chané et l'étang neuf jusqu'à la RNR,
- etc.



Corridor à l'échelle communale

L'analyse des réservoirs de biodiversité et des continuums permet de décrire les corridors et de mettre en évidence les liens et ruptures écologiques sur la commune.

Les fonctionnalités écologiques de la commune sont présentées sur la carte suivante.

Comme mentionné précédemment, les réservoirs de biodiversité de la commune sont principalement liés à la présence de zones humides (étangs, vallons, val de Bourbre, ancienne carrière). La fonctionnalité écologique de ces milieux est globalement préservée.

L'urbanisation progressive qui s'est développée le long de la vallée de la Bourbre a créé une conurbation linéaire contraignant fortement le déplacement des espèces de part et d'autre de cet axe. La création de l'autoroute a encore aggravé la fragmentation des milieux. Ainsi la préservation de coupures d'urbanisation permettant aux espèces de circuler selon un axe Nord/Sud sur la commune de Villefontaine semble indispensable pour assurer les fonctionnalités écologiques.

La commune compte différents corridor écologique lié aux milieux humides et aquatiques (voir paragraphe sur le réseau hydrographique). :

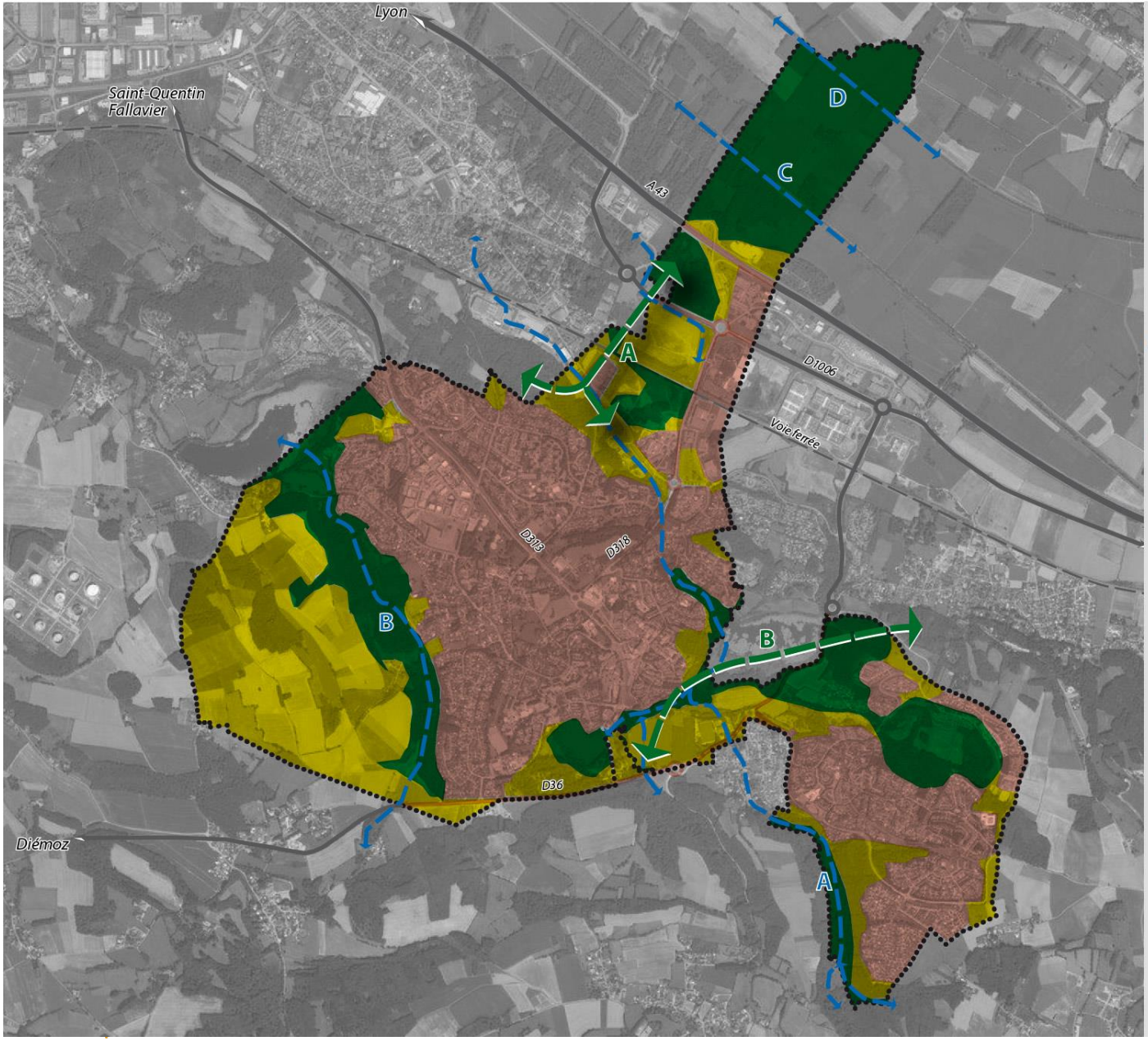
- Le vallon de l'Aillat **(A)**

L'Aillat est un des principaux cours d'eau de Villefontaine. Il relie entre eux plusieurs réservoirs de biodiversité. Le ruisseau et ces milieux annexes sont présents et de bonne qualité écologique dans le vallon de Bionne en amont de Villefontaine et à la sortie de la réserve naturelle. Puis la surface de terrains favorable aux déplacements de la faune diminue jusqu'à l'avenue Steve Biko. Le confinement et l'enfouissement du canal de l'Aillat sur près d'1 km est une rupture du continuum zone humide limitant drastiquement le passage d'espèces faunistiques associées aux milieux aquatiques principaux et annexes (odonates, Cistudes, insectes aquatiques, poissons, etc.).

- Le vallon du Layet **(B)**

Le vallon du Layet est une zone humide offrant une diversité de milieux favorables aux déplacements de la faune. De plus, plusieurs zones humides situées au Sud du vallon sont connectées au Layet du fait de leur faible distance et de l'absence d'obstacle limitant les déplacements. Les aménagements hydrauliques réalisés le long du cours d'eau et entravant la continuité écologique sont le busage sous le chemin de Bonnefamille sur environ 10 m de long et le busage sous l'avenue du Vellein où le ruisseau passe sous la partie bétonnée qui constitue le sol du passage piéton souterrain.

Deux autres tronçons hydrographiques sont présents au Nord de l'A 43 **(C et D) :** la Bourbre canalisée et le canal de dessèchement du Catelan. Ce sont également des axes de déplacements de la faune. Le Castor d'Europe utilise ces cours d'eau et leurs berges pour ces déplacements réguliers ou ponctuels, tout comme les libellules. Le projet de renaturation de la Bourbre sur Villefontaine sera bénéfique pour le déplacement de la faune. Ce projet porté par l'EPAGE de la Bourbre créera une diversité de milieux naturels favorable à la faune comme à la flore. La Bourbre au niveau de Villefontaine est un corridor écologique fonctionnel.



Fonctionnalités écologiques

- Réservoirs de biodiversité
- Trame bleue
- Corridors écologiques d'enjeu supra-communal
- Zone de permabilité aux déplacement des espèces
- Zone de contrainte aux déplacements des espèces

N
W E
S

0 500 1 000 1 500 2 000 m

Villefontaine compte également deux corridors d'enjeu supra-communal :

Corridor A

Ce corridor identifié dans le SRADDET et le SCOT a été précisé dans le cadre du PLU à une échelle parcellaire. Ce corridor écologique situé à cheval entre les communes de Villefontaine et La Verpillière est actuellement utilisé par la faune : plusieurs études mettent en avant l'utilisation de ce corridor par les mammifères notamment (voir carte page suivante), mais il apparaît contraint. Ce corridor fait le lien entre le vallon du Layet au Sud, qui constitue un réservoir de biodiversité, et la plaine alluviale de la Bourbre, au Nord.

Description du tracé du corridor :

Au Sud, les zones de passage recensées sont situées le long des fonderies de l'Isère (zone 1 sur la carte ci-après). Un fossé borde le parking jusqu'à la voie ferrée où les coulées se dispersent dans un massif boisé à l'Est du complexe scolaire Sainte-Marie (zone 2). Cet établissement est grillagé, ce qui contraint le déplacement des espèces. Par la suite, le corridor se poursuit dans la prairie située à l'Est du collègue et se prolonge dans le massif boisé situé le long du complexe sportif pour rejoindre le site du Village de marques. À noter que ce massif boisé fait l'objet de dépôts de déchets verts.

Corridor le long des fonderies

Massif boisé aux abords de la voie ferrée et du parking

Corridor sur le site Sainte Marie et exemple de dépôt de déchets verts

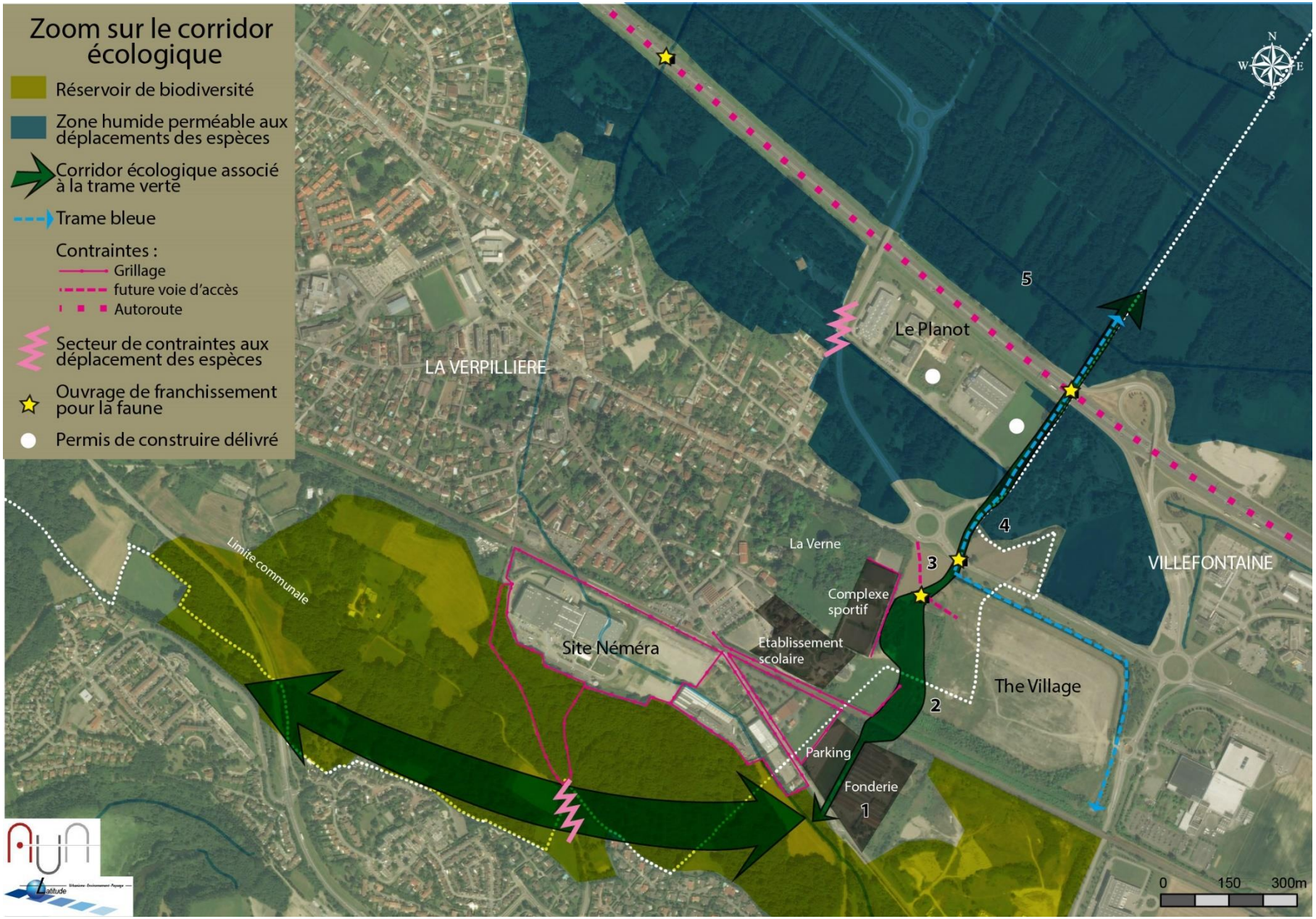
Le village de marques a fait l'objet de nombreuses mesures de compensation suite à la destruction d'habitats naturels patrimoniaux. Pour maintenir la fonctionnalité du corridor écologique, un passage à faune a notamment été construit. Il permet aux espèces de rejoindre le canal de l'Aillat en passant sous la voie d'accès du village de marques (zone 3).

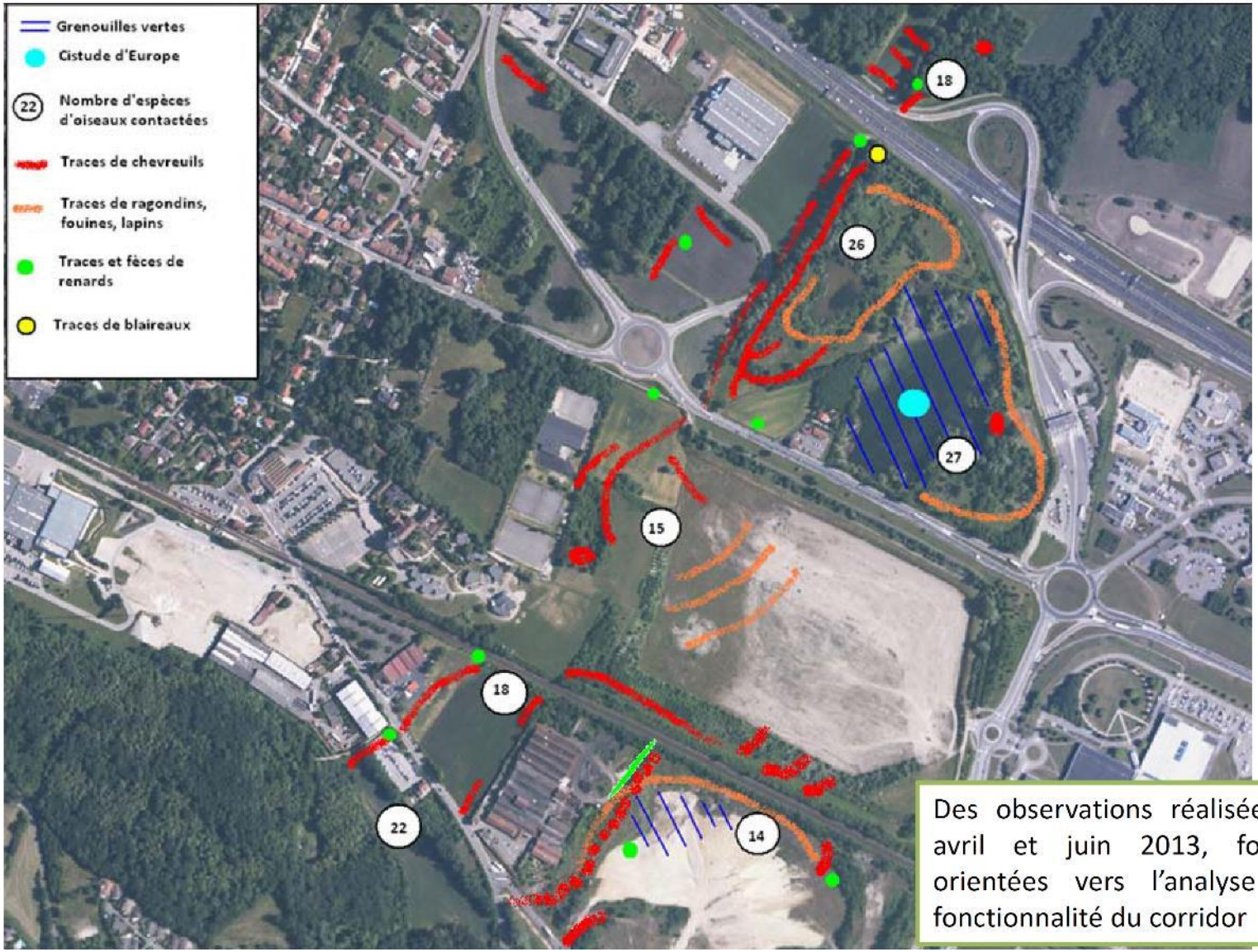
Passage à faune réalisé dans le cadre des mesures compensatoires du village de marques

Par la suite, le corridor suit le cours du canal de l'Aillat jusqu'à son busage sous l'autoroute pour rejoindre la zone humide associée à la plaine de la Bourbre, au Nord de Villefontaine (zone 5).

Corridor associé au canal de l'Aillat

Zone de passage sous l'autoroute A43, perméable aux déplacements des espèces


Zoom sur le corridor écologique
Réservoir de biodiversité
Zone humide perméable aux déplacements des espèces
Corridor écologique associé à la trame verte
Trame bleue
Contraintes :
Grillage
future voie d'accès
Autoroute
Secteur de contraintes aux déplacement des espèces
Ouvrage de franchissement pour la faune
Permis de construire délivré
LA VERPILLIERE
Le Planot
VILLEFONTAINE
La Verne
Complexe sportif
Etablissement scolaire
Site Néméra
The Village
Parking
Fonderie
Limite communale
1
2
3
4
5
N
W
E
S
0
150
300m



Des observations réalisées entre avril et juin 2013, fortement orientées vers l'analyse de la fonctionnalité du corridor

Une étude réalisée par SOBERCO en 2013 sur le site met en évidence la présence de nombreux mammifères (chevreuil, ragondins, fouines, lapins, renards, blaireaux).

43 espèces d'oiseaux ont été inventoriées, principalement au droit des anciennes carrières d'Ecorcheboeuf. Ce site concentre également une importante population de grenouille verte et quelques grenouilles agiles et rousses, ainsi que la tortue cistude.

Corridor B

Un second corridor est présent à l'Est de la commune. Il est constitué de :

- L'étang de Vaugelas
- Le ruisseau de Turitin et sa ripisylve
- L'étang de Saint-Bonnet
- Bois de Panchaud au Nord du secteur des Fougères

L'enjeu écologique de ce corridor réside dans la préservation d'une rupture d'urbanisation entre le secteur des Fougères et le reste de la commune de Villefontaine.

Ripisylve du ruisseau de Turitin et champs attenants :
Une rupture d'urbanisation à préserver

Une autre étude menée à la demande de la CAPI (qui a transmis les documents) par le BE Acer Campestre et non encore validée, a permis de préciser les enjeux des corridors sur le territoire. Concernant Villefontaine, il a effectivement constaté par des comptages, pièges photographiques l'enjeu de ce corridor et met en place des préconisations dont la majeure partie ne relève pas du champ de l'urbanisme, mais de la concertation entre les acteurs et de la gestion du lieu. Les éléments cartographiques et photographiques suivants sont extraits de cette étude provisoire communiquée par la CAPI.

B-I.1.1. Localisation des pièges photos

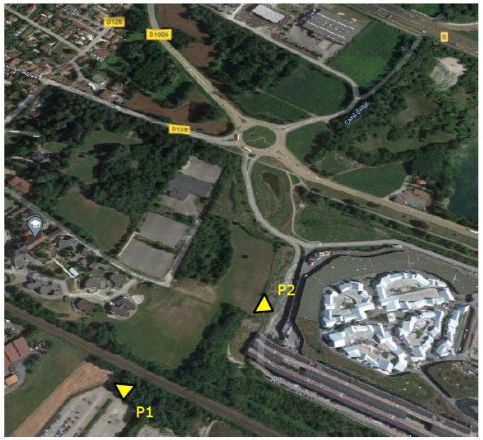


Illustration 7 : Positionnement des pièges photographiques (corridor C24 du SRCE)

B-I.1.2. Résultats

Piège P1 : pose du 01 septembre 2020 au 03 novembre 2020

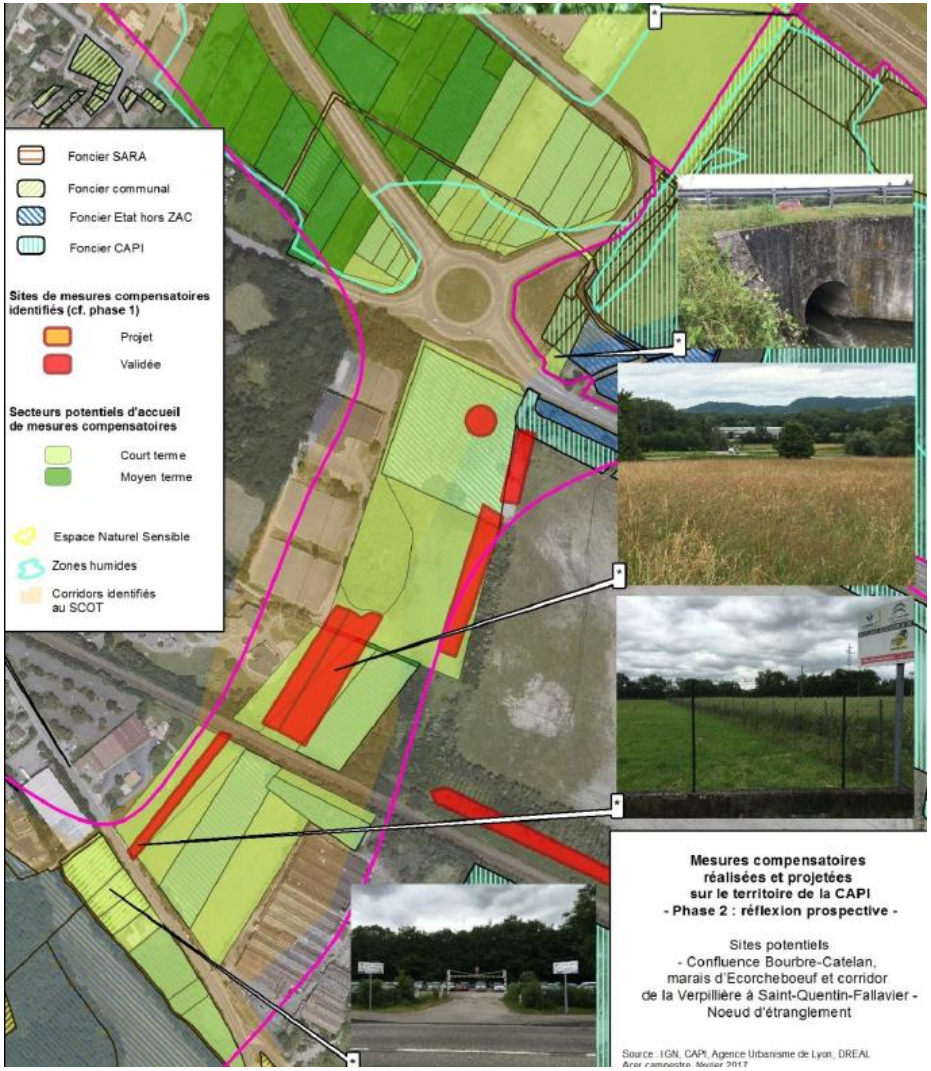
Espèces	Nombre de passages	Remarques
Lièvre d'Europe	1	
Renard roux	3	
Chevreuil	3	Une traversée de la voie ferrée dans le sens Sud - Nord est attestée sur une vidéo

Tableau 4 : Résultats piège 1

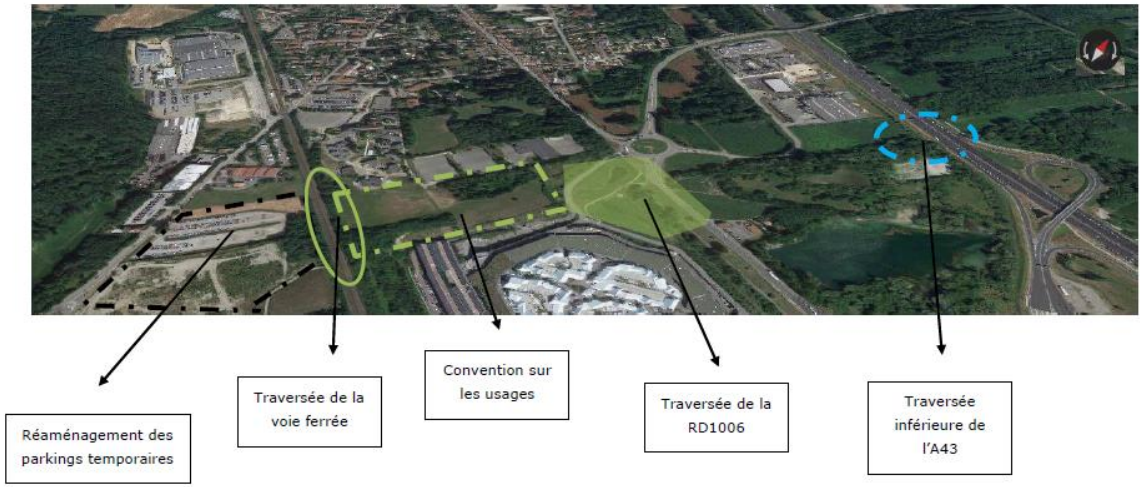
Piège P2 : pose du 01 septembre 2020 au 03 novembre 2020

Espèces	Nombre de passages	Remarques
Chevreuil	17	De 1 à 3 individus. Dans 13 cas (3/4 des cas) le ou les individus se déplacent dans le sens Nord – Sud

Tableau 5 : Résultats piège 2



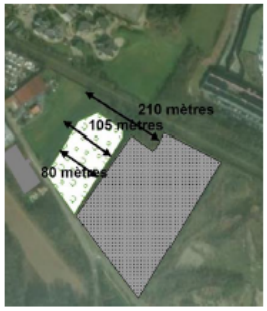
C-III.1.2. Mesures à mettre en place



C-III.4. Liaisons entre les 3 corridors

C-III.4.1. Espace de travail

Illustration 33 : Liaison entre les « corridors »

Réaménagement des parkings temporaires de la CAPI 	<u>Amélioration des sols</u> : exportation des matériaux inertes déposés avec retour au niveau de la terre végétale. Semis d'un mélange herbacé labelisé « végétal local » Composition type : *Arrhenatherum elatius, Poa trivialis, Trifolium pratense, Festuca pratensis, Holcus lanatus, Lotus corniculatus, Anthoxanthum odoratum, Lathyrus pratensis, Rumex acetosa, Plantago lanceolata*). <u>Diversification paysagère</u> : implantation de linéaires de haies sur le pourtour de la surface dédiée au corridor, et plantations d'arbres isolés pour obtenir un pré-verger : pommiers et poiriers sous forme de verger haute tige : 20 arbres. Implantation en complément de 5 bosquets de 30 à 50 m² (5 arbres / 10 arbustes). Conduite avec une fauche annuelle avec exportation en fin d'été. Espèces envisageables pour la haie « végétal local » : *Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Cornus sanguinea, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Corylus avellana, Acer campestre, Evonymus europaeus, Carpinus betulus.*

Mesure	Données techniques
Optimisation d'une structure paysagère de guidage le long de la voie ferrée au nord du secteur du Lémand et tout le long du chemin des Donchères	 Il s'agit de maximiser l'effet de guidage de la faune par un renforcement des structures existantes. <u>Secteur du Lémand</u> : maintien d'une bande tampon refuge boisée de 25 mètres minimum dans tout projet d'aménagement (entre la voie ferrée et la ligne haute tension). <u>Chemin des Donchères</u> : renforcement des structures végétales existantes pour permettre de créer une séparation visuelle avec les secteurs urbanisés en connexion. L'objectif est d'obtenir des haies diversifiées de type arbustif côté voie ferrée et arborées sur l'accotement sud du chemin. Exemple d'espèces envisageables « végétal local » : *Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Cornus sanguinea, Prunus padus, Prunus avium, Acer campestre, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Corylus avellana, Fraxinus excelsior, Acer pseudoplatanus, Quercus robur.* La haie pourra être incorporée de part et d'autre d'éventuelles clôtures.

5 Risques, nuisances et contraintes

5.1 Les risques naturels

Risque d'inondation

La directive 2007/60/CE du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et la gestion des risques d'inondations détermine un cadre et une méthode pour l'élaboration et la mise en œuvre des politiques publiques de gestion des risques d'inondations.

Le plan de gestion des risques d'inondation est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Il vise à réduire les conséquences dommageables des inondations. Il encadre les documents d'urbanisme, les outils de la prévention des risques d'inondation (PPRi, PAPI, Plan Rhône, PCS…). Il affiche des objectifs prioritaires ambitieux pour les TRI.

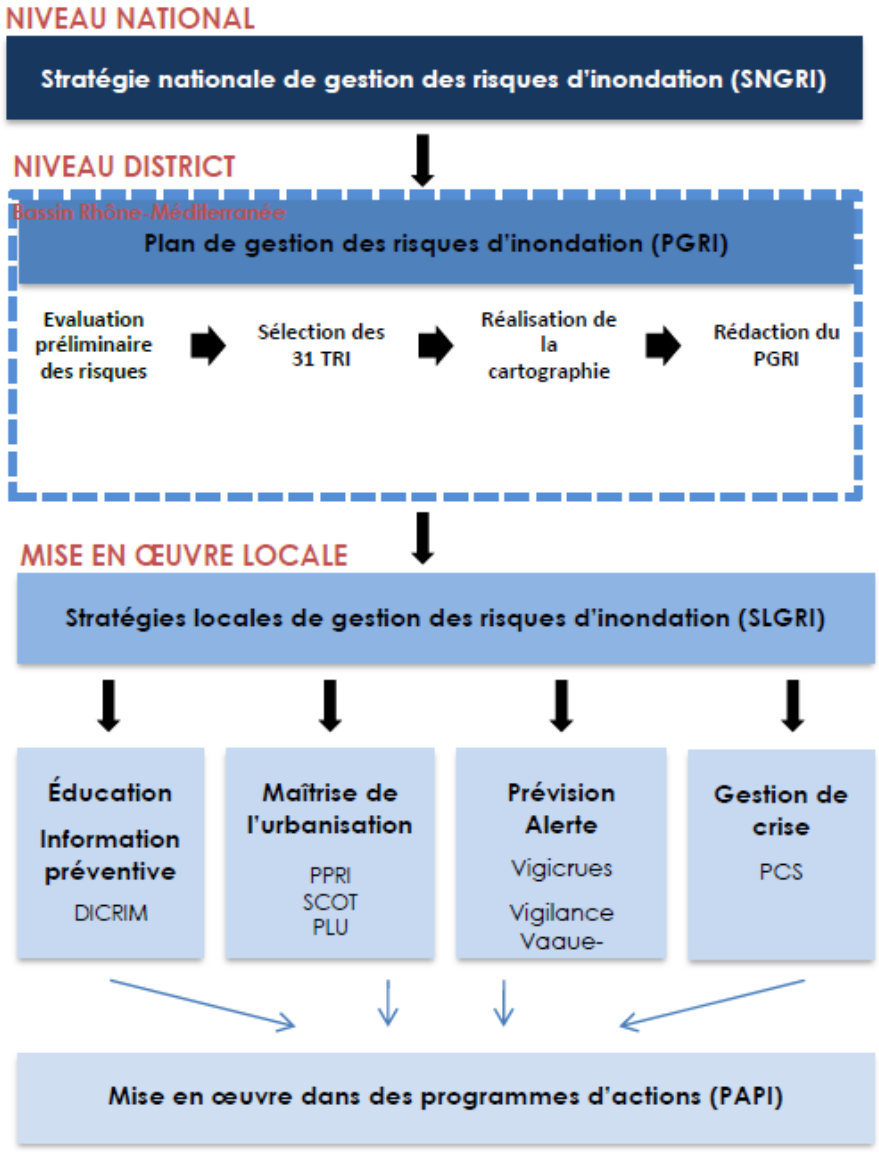
La commune intègre le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée (2022-2027).

- Cinq grands objectifs s'appliquent sur l'ensemble du bassin versant Rhône-Méditerranée :
- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- Organiser les acteurs et les compétences ;
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation ;
- Améliorer la résilience des territoires exposés.

Tout comme le SDAGE, le PGRI définit un cadre pour le bassin Rhône-Méditerranée : il sera opposable aux documents d'urbanisme et aux autorisations administratives dans le domaine de l'eau, son rôle est d'encadrer et d'optimiser les outils actuels existants (PPRi, PAPI…).

L'identification de TRI permet une priorisation des actions et des moyens apportés par l'État dans sa politique de gestion des inondations. À cet effet, le préfet coordonnateur de bassin Rhône-Méditerranée a arrêté 31 TRI. La commune n'intègre pas de TRI.

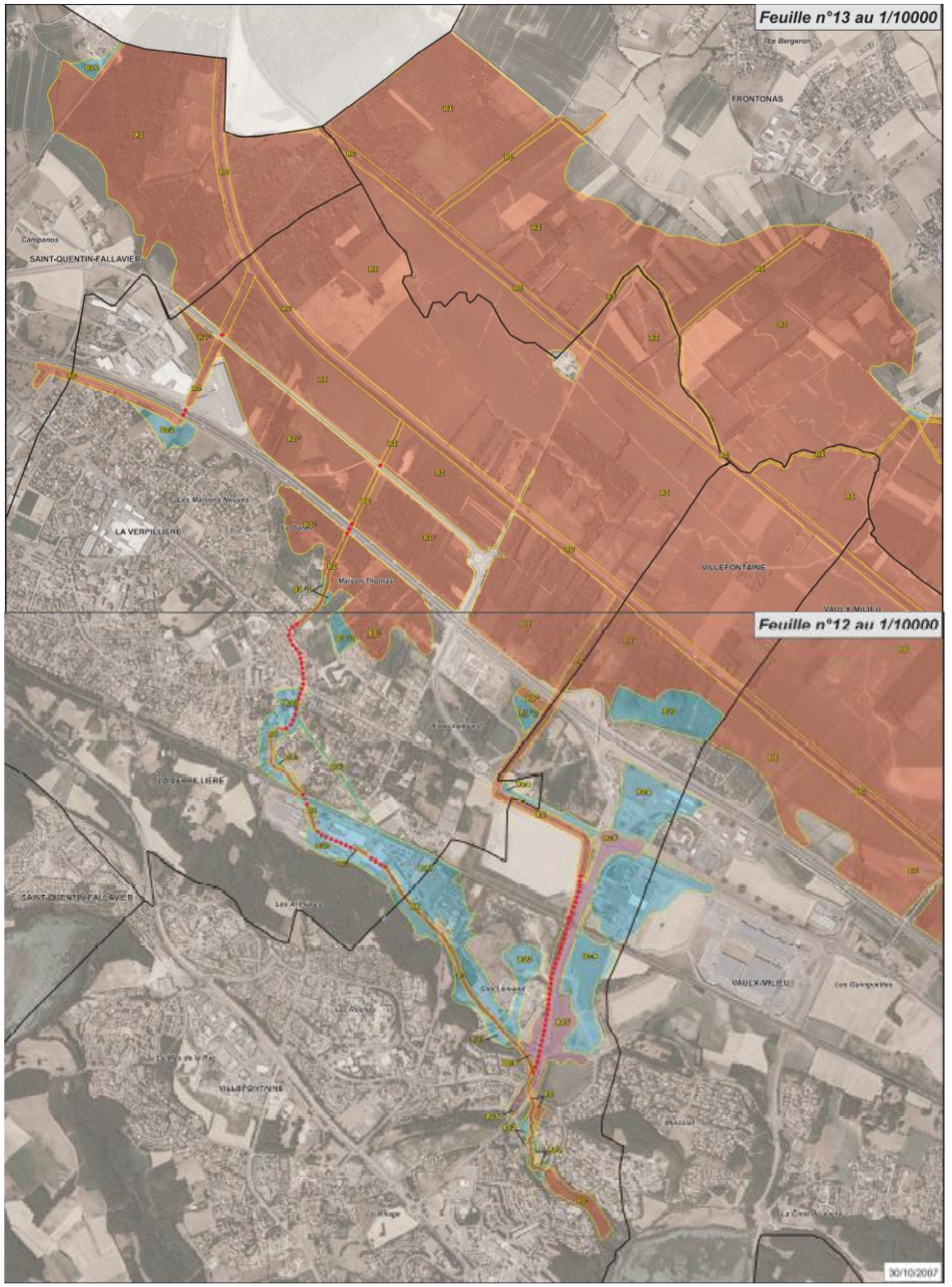
Panorama de la politique nationale de gestion des risques d'inondation



Sur la commune, la cartographie réglementaire du risque d'inondation est assurée par un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral le 14 janvier 2008 (modifié le 2 mars 2012). Il s'agit de celui de la Bourbre moyenne. Différentes zones sont réglementées et applicables à Villefontaine :

- Des zones d'interdictions (en rouge sur la carte, déclinée en Ri et RI'). Ces zones correspondent aux risques d'inondation de plaine ou/et ayant une fonction hydraulique. Il s'agit des grandes zones de marais, drainés ou encore en eau et aux secteurs soumis aux débordements avec des vitesses faibles de la Bourbre et de ses affluents. Y sont interdits tous nouveaux projets, les remblais, l'extension des installations existantes… Cependant, les ouvrages de protection ou les infrastructures publiques peuvent être autorisés s'ils n'aggravent pas l'aléa.
- Des zones de projet possible sous maîtrise collective (en bleue sur la carte). Il y est distingué des zones à risque d'inondation en pied de versant (Bi'1 et Bi'2). Ce sont des zones inconstructibles en l'état.
- Des zones constructibles sous conditions. Il s'agit des zones bleues Bi3, Bc4 et Bc2 sur la carte qui nécessitent une surélévation ou des zones bleues.

L'emprise des zones réglementées figure sur la carte ci-après.l



L'aléa lié aux argiles

La variation de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produit des gonflements (périodes humides) et des tassements (périodes sèches) qui peuvent avoir des conséquences sur les bâtiments n'ayant pas pris en compte cet aléa dans leur conception.

Il existe un risque faible sur la totalité de la commune.

Il faut noter que la cartographie de ce risque réalisée par le BRGM n'a une validité qu'à une échelle du 1/50 000ème et ne peut être traduite à l'échelle parcellaire.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent à quelques principes. Leur mise en application peut se faire selon des techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur. Ces principes concernent la profondeur et les ancrages des fondations, la rigidité de la structure, la régulation de la teneur hydrique du sol entourant la construction, etc. Des études de sols spécifiques relevant de la responsabilité du constructeur doivent être menées pour tout projet. Ces principes ne relèvent pas des règles d'urbanisme et n'entrent pas dans le champ réglementaire du PLU.

Le risque sismique

Le zonage sismique entré en vigueur le 1er mai 2011 est défini d'après l'annexe des articles R.563-1 à R.563-8 du Code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010.

La commune est en zone de sismicité 3 (modéré) imposant des règles de construction parasismique applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Risque lié au radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle, inodore, incolore et inerte chimiquement. Ce gaz est issu de la désintégration du radium issu de la famille de l'uranium présent dans la croûte terrestre et plus particulièrement dans les roches granitiques et volcaniques. Il migre dans l'air ambiant à travers les pores du sol et les fissures des roches. Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Dans les espaces clos où l'air est confiné (pièces d'habitation au rez-de-chaussée, lieux de travail, caves, vides sanitaires…), il peut s'accumuler dans l'air intérieur pour atteindre des concentrations parfois très élevées.

Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a classé le radon comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987. À long terme, l'inhalation de radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie. En France, l'exposition au radon est le second facteur de risque de cancer du poumon après le tabac. Cela correspond à environ 10% des cancers du poumon (environ 3 000 morts par an). Le code de la santé publique (article R 1333-28) fixe le niveau de référence de l'activité volumique moyenne annuelle en radon dans les immeubles bâtis à 300 Bq/m3.

Le code de la santé publique (art. R1333-29 du CSP) répartit les communes du territoire français en 3 zones à potentiel radon sur la base de critères géologiques :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible ;
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible, mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments ;
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

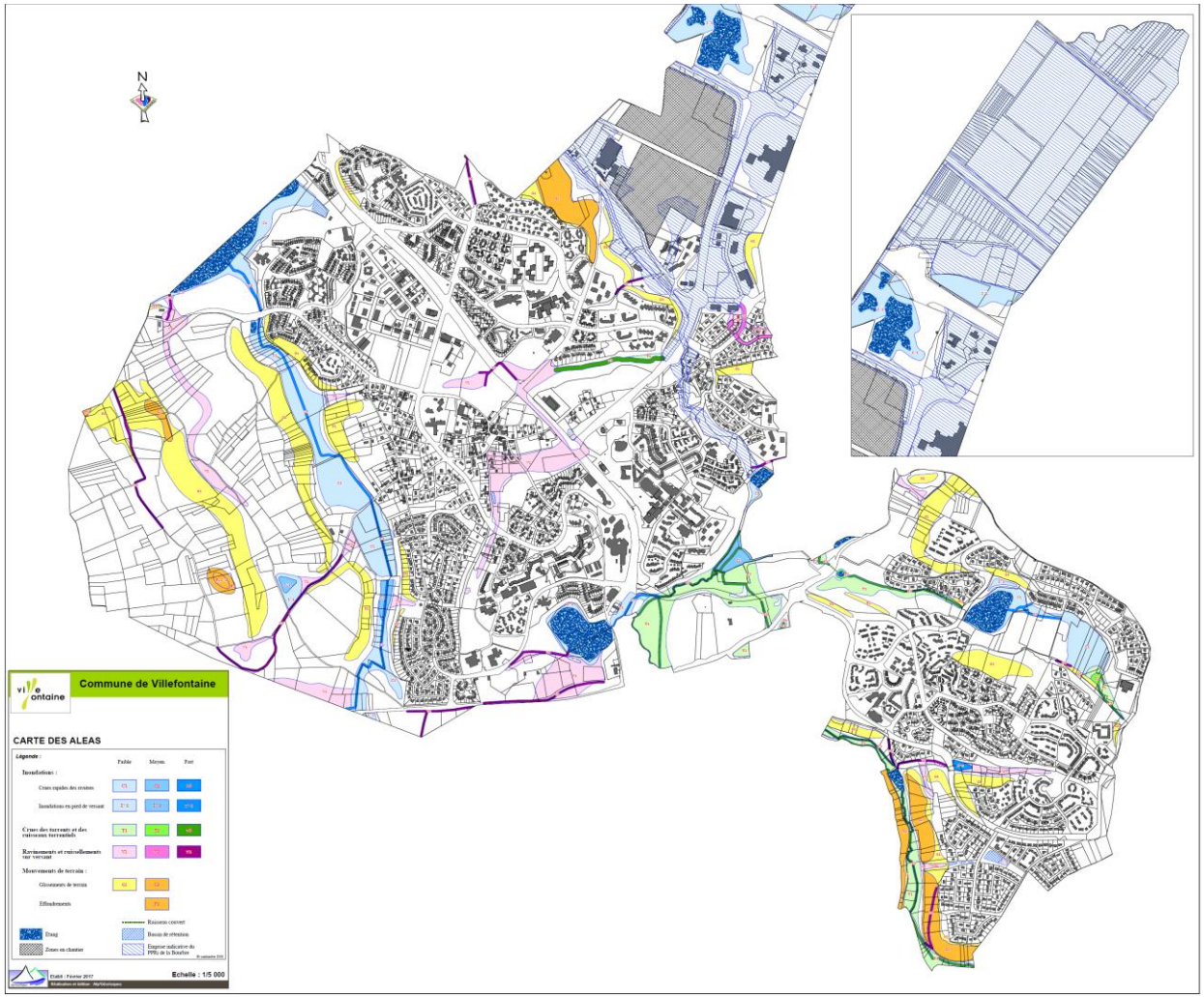
L'arrêté du 27 juin 2018 classe la commune de Villefontaine en zone 2 (à potentiel radon de niveau moyen).

Les autres aléas

Une étude d'aléas a été menée à l'échelle de la CAPI par le BE Alp'géorisque, dont sont extraits les éléments ci-après.

Différents aléas ont été étudiés :

- Crue rapide des rivières
- Inondation de pied de versant
- Crue des torrents et des ruisseaux torrentiels
- Ravinement et ruissellement sur versant
- Glissement de terrain
- Effondrement de cavités souterraines



La commune de Villefontaine peut être impactée par divers phénomènes hydrauliques, liés à la présence de cours d'eau et de divers points bas, et de nombreux terrains présentent une sensibilité aux mouvements de terrain.

Face aux risques encourus, certains secteurs font l'objet d'interdiction de construction et d'autres sont constructibles, mais soumises à prescription (voir rapport d'Alp'géorisques joint).

5.2 Les risques technologiques

Risques de transports de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, voie ferroviaire, voie d'eau ou canalisations.

Les conséquences possibles d'un accident TMD sont de trois types :

- Une explosion
- Un incendie
- Un dégagement de nuage toxique

Transport par canalisation

Une canalisation de transport de matière dangereuse (GRT Gaz) traverse la commune.

Transport routier

Afin d'approvisionner les industries et plus largement l'ensemble de son territoire, les transports de matières dangereuses s'effectuent ou traversent la commune. Plus des trois quarts, des matières dangereuses sont transportées au moyen de véhicules (livraison d'usines, de stations-service, de fuel domestique...). Sur la commune, les principaux axes sont l'A43 et les départementales.

Transport par voie ferrée

La commune est traversée par une voie ferrée. Bien que le transport ferroviaire soit sécurisé (système contrôlé automatiquement…), des incidents liés au matériel ou à des erreurs humaines sont toujours possibles. Les risques sont liés à la rupture de confinement d'un wagon-citerne qui peut engendrer des incendies, explosions ou intoxications selon les produits répandus.

Risque minier

La commune de Villefontaine est concernée par la présence d'un risque minier de type « tassement ». Ce risque de niveau faible a été identifié dans la carte d'aléa minier produite par le département de l'Isère. Il n'aura pas d'impact particulier sur les espaces de développement inscrit dans le PLU.

Carrières

La commune de Villefontaine n'est pas concernée par la présence de carrière encore en activité.

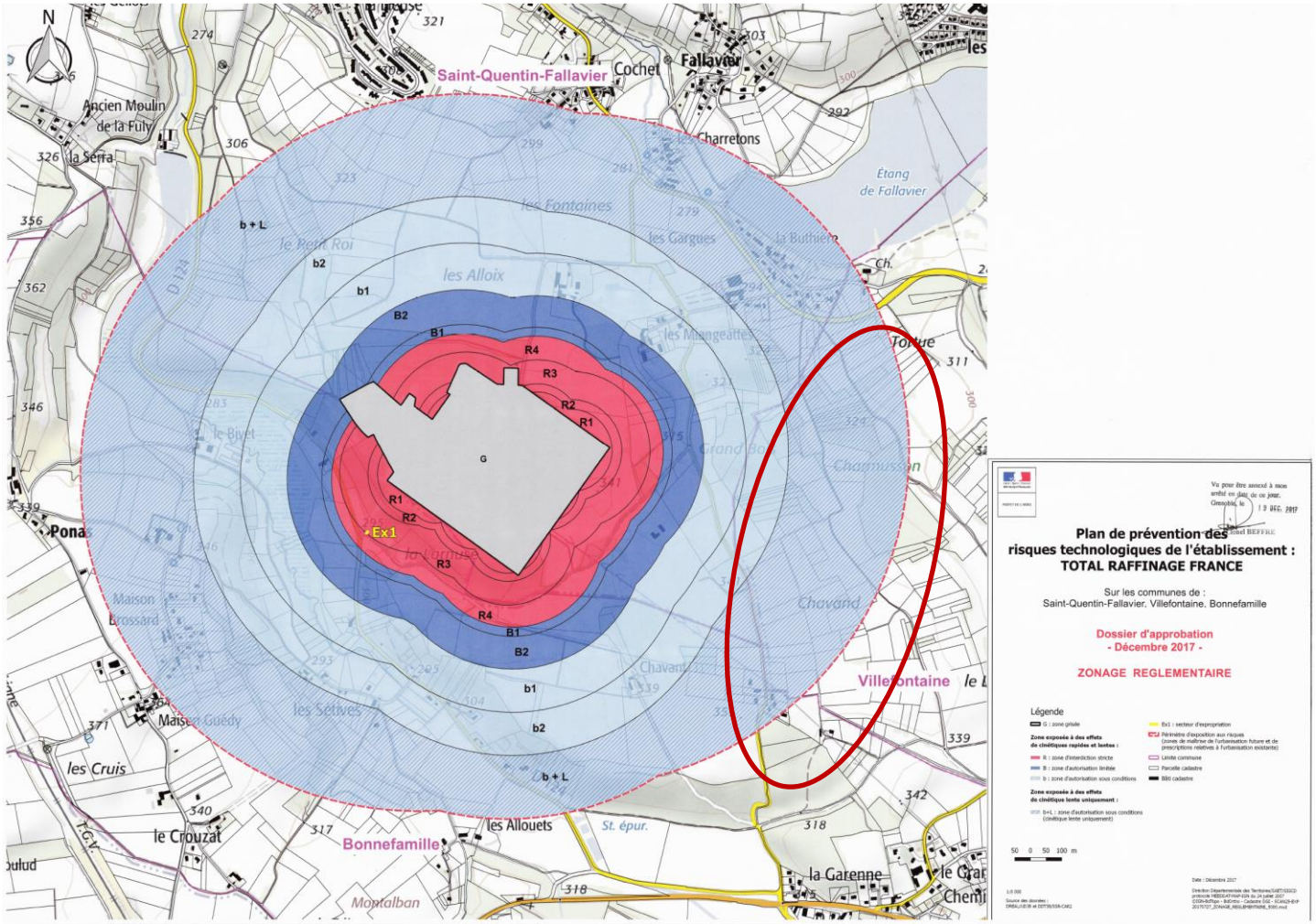
ICPE/PPR

Certaines installations, publiques ou privées, pouvant entraîner des risques, nuisances ou pollutions, sont soumises à la législation des installations placées pour la protection de l'environnement (ICPE) conformément au décret d'application numéro 77-1133 du 21 septembre 1977 de la loi numéro 76-663 du 19 juillet 1976.

Les différentes activités concernées sont répertoriées au sein d'une nomenclature qui définit, en fonction de différents critères de classement, si les installations sont soumises simplement déclarations relèvent du régime d'autorisation. Les installations particulièrement dangereuses peuvent également faire l'objet servitude d'utilité publique.

La commune de Villefontaine est concernée par la présence d'une installation classée pour la protection de l'environnement : le Syndicat Mixte Nord Dauphiné dont l'activité est la collecte de déchets non dangereux. Cette installation est soumise au régime d'autorisation.

D'autre part, la commune est couverte par le Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de l'établissement TOTAL prescrit par arrêté préfectoral du 7 juillet 2009 et porté à connaissance le 30 avril 2014. La commune est couverte par un zonage « b ». La vocation des zones « b » est de pouvoir accueillir tout nouvel aménagement ou construction, sauf les ERP, difficilement évacuables (sous réserve du respect des prescriptions formulées par le règlement).



Plan de prévention des risques technologiques de l'établissement : TOTAL RAFFINAGE FRANCE

Sur les communes de : Saint-Quentin-Fallavier, Villefontaine, Bonnefamille

Dossier d'approbation - Décembre 2017 -

ZONAGE REGLEMENTAIRE

Légende

5.3 Sites et sols pollués

Comme la plupart des pays industrialisés, la France a hérité d'un long passé industriel durant lequel les préoccupations et les contraintes environnementales n'étaient pas celles d'aujourd'hui. Les conséquences du déversement des produits et des pollutions dans l'eau, dans l'air et/ou dans les sols n'étaient alors pas ou peu connues. Ces pollutions, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, sont susceptibles de provoquer une nuisance ou un risque pour les personnes ou l'environnement sur ces sites. C'est pourquoi le ministère chargé de l'environnement inventorie les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, depuis le début des années 1990. La nécessité de connaître les sites pollués (ou potentiellement pollués), de les traiter le cas échéant, en lien notamment avec l'usage prévu, d'informer le public et les acteurs locaux, d'assurer la traçabilité des pollutions et des risques y compris après traitement a conduit le ministère chargé de l'environnement à créer la base de données BASOL. Les données reprises de cette base de données historique sont aujourd'hui diffusées dans GéoRisques en tant qu'Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée. Le nouveau système d'information mis en place par le ministère chargé de l'environnement permet la cartographie de ces sites (ex-BASOL) à l'échelle de la parcelle cadastrale.

La base d'information de l'administration concernant les pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL) recense deux sites sur la commune de Villefontaine :

- Le Lémand

Par Arrêté préfectoral du 19 juillet 1973 et 14 juin 1984 les carrières "LEMAND" et "Le COUVENT" ont été autorisés sur ce site. L'exploitation a été réalisée par diverses entreprises locales dans le cadre du développement de la Ville Nouvelle. La carrière était sous la responsabilité d'EPIDA. Dès 1988, EPIDA a commencé la remise en état de la carrière LEMAND. Un dépôt sauvage de déchets (OM et DIB) a été réalisé.

Suite à une action administrative, l'EPIDA a nettoyé le site. Par ailleurs, des sables de fonderie ont été déversés sur ce site par la société des Fonderies de l'Isère jusqu'au 18 mars 1994, date à laquelle EPIDA a transmis à cette société une demande d'arrêt immédiat tout dépôt de sable de fonderie dans la carrière. À cause de la présence de ces sables cette carrière a été intégrée à l'inventaire 1996 des sites et sols pollués connus.

- Two Cast Europ

Le site occupe une surface d'environ 40 000 m² et est localisé à 50 m au nord de la rivière de l'Aillat, à environ 1,5 km à l'est de l'étang de Fallavier et à 1,5 km au sud du canal de la Bourbe. Une nappe d'eaux souterraines s'écoule en direction du nord au droit du site. Son niveau statique est compris entre 15 et 25 m de profondeur. Sur le site, l'activité de fonderie a débuté en 1913 avec l'implantation des fonderies de la Verpillière sous le nom "MITAL ET MARRON". Les métaux utilisés étaient principalement du cuivre. En 1968 les fonderies de la Verpillière deviennent les fonderies de l'Isère, puis, en 1999 elles sont rachetées par la société GRIFS. Suite à un changement de raison sociale, GRIFS devient TWO CAST EUROPE en 2007. Par un jugement du Tribunal de Commerce de Vienne en date du 10/03/2009, la société TWO CAST EUROPE a été mise en redressement judiciaire. Aucune activité n'est exercée sur le site actuellement.

La carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles (qu'il s'agisse d'industries lourdes, manufacturières, etc.) ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes (par exemple les blanchisseries, les stations-services et garages, etc.). Elle témoigne notamment de l'histoire industrielle d'un territoire depuis la fin du 19ème siècle.

La commune est concernée par 9 sites d'après cette base de données

Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom Usuel	Commune Principale	Adresse Principale
RHA3802040	SNA (Sté Nouvelle Automobile) (Gérant : M. PONCET)	Entretien de véhicules autos	38090 VILLEFONTAINE	7 avenue Benoit Frachon
RHA3803157	Fonderies de l'Isère, anc. Fonderie MITAL et MARON	Travail des métaux	38090 VILLEFONTAINE	lieu dit "L'Aimant"
RHA3803159	SA GENTHY CATHIARD	Station service	38090 VILLEFONTAINE	boulevard Villefontaine (de)
RHA3803161	Roger PERRIER	Mécanique automobile	38090 VILLEFONTAINE	8 avenue Benoit Frachon
RHA3805476	Ets THEVENIN DUCROS (ou DUCROT) (SA TD DISTRIBUTION)	Garage avec station-service AVIA	38090 VILLEFONTAINE	62 avenue Verpillère (de la)
RHA3806068	M. André GIROUX	Serrurerie, garage et peinture	38090 VILLEFONTAINE	lieu dit "Le Pont"
RHA3806069	Sté GEMATIC	Pressing	38090 VILLEFONTAINE	lieu dit "Les Roches"
RHA3806441	SA ERVILLE (Responsable: M . GIRARD Gaby), anc. M. GIRARD Gabriel (Sté RENAULT - Villefontaine)	Garage avec desserte de carburant	38090 VILLEFONTAINE	2 avenue Benoît Frachon
RHA3806442	SCANIDA (Syndicat Communautaire d'Aménagement de l'Agglomération Nouvelle de l'Isle d'Abeau)	Entreposage et ateliers divers (Travail des métaux et entretien auto)	38090 VILLEFONTAINE	avenue Lémand (du)

5.4 Les nuisances

Classement sonore des infrastructures routières

En application de l'article 13 de la loi n° 92 1444 du 31 Décembre 1992, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure classée. La largeur maximum de cette zone est de 300 mètres. La largeur du secteur dépend de sa catégorie (300 m de part et d'autre en catégorie 1, 250 m en catégorie 2, 100 m en catégorie 3, 30 m en catégorie 4 et 10 m en catégorie 5).

Sur le territoire, les infrastructures suivantes font l'objet d'un classement sonore (arrêté n° 2011-322-0005) :

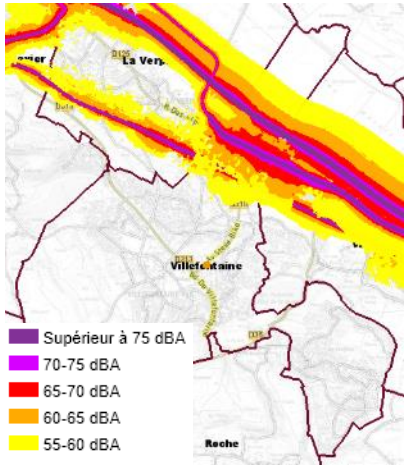
Infrastructure de transport	Largeur affectée par le bruit
RD313	Catégorie 4
RD318	Catégorie 4
RD126	Catégorie 4
RD1006	Catégorie 2
RD36	Catégorie 3
A43	Catégorie 1
Voie ferrée	Catégorie 2

Directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement : les cartes stratégiques du bruit et les plans de prévention du bruit dans l'environnement

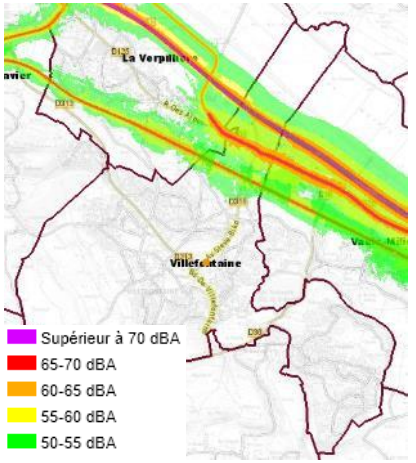
La directive européenne 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement définit une approche commune à tous les États membres de l'Union Européenne visant à éviter, prévenir ou réduire en priorité les effets nocifs sur la santé humaine dus à l'exposition au bruit ambiant.

Cette approche est basée sur l'évaluation de l'exposition au bruit des populations, une cartographie dite « stratégique », l'information des populations sur le niveau d'exposition et les effets du bruit sur la santé, et la mise en œuvre au niveau local de politiques visant à réduire le niveau d'exposition et à préserver des zones de calme. Il existe cinq types de carte stratégique :

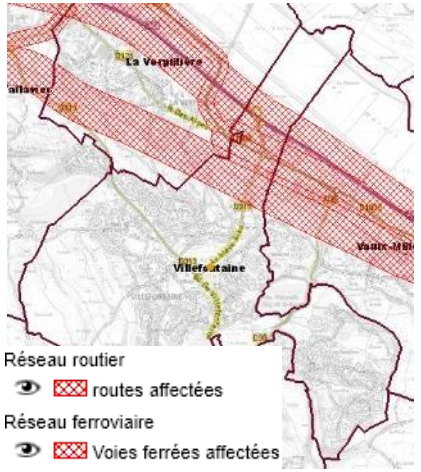
- Carte de type « a » indicateur Lden : carte des zones exposées au bruit des grandes infrastructures de transport selon l'indicateur Lden (période de 24 h)



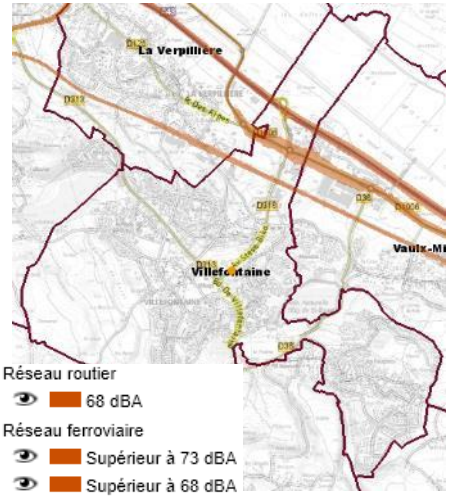
- Carte de type « a » indicateur Ln : carte des zones exposées au bruit des grandes infrastructures de transport selon l'indicateur Ln (période nocturne)



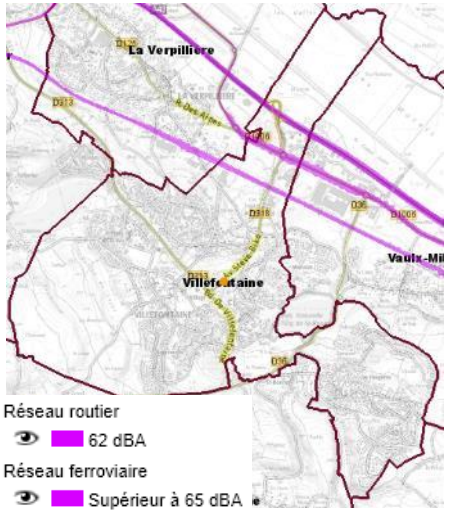
- Carte de type « b » : cette carte présente les secteurs affectés par le bruit, arrêtés par le préfet en application de l'article R571-32 du code de l'environnement (issus du classement sonore des voies)



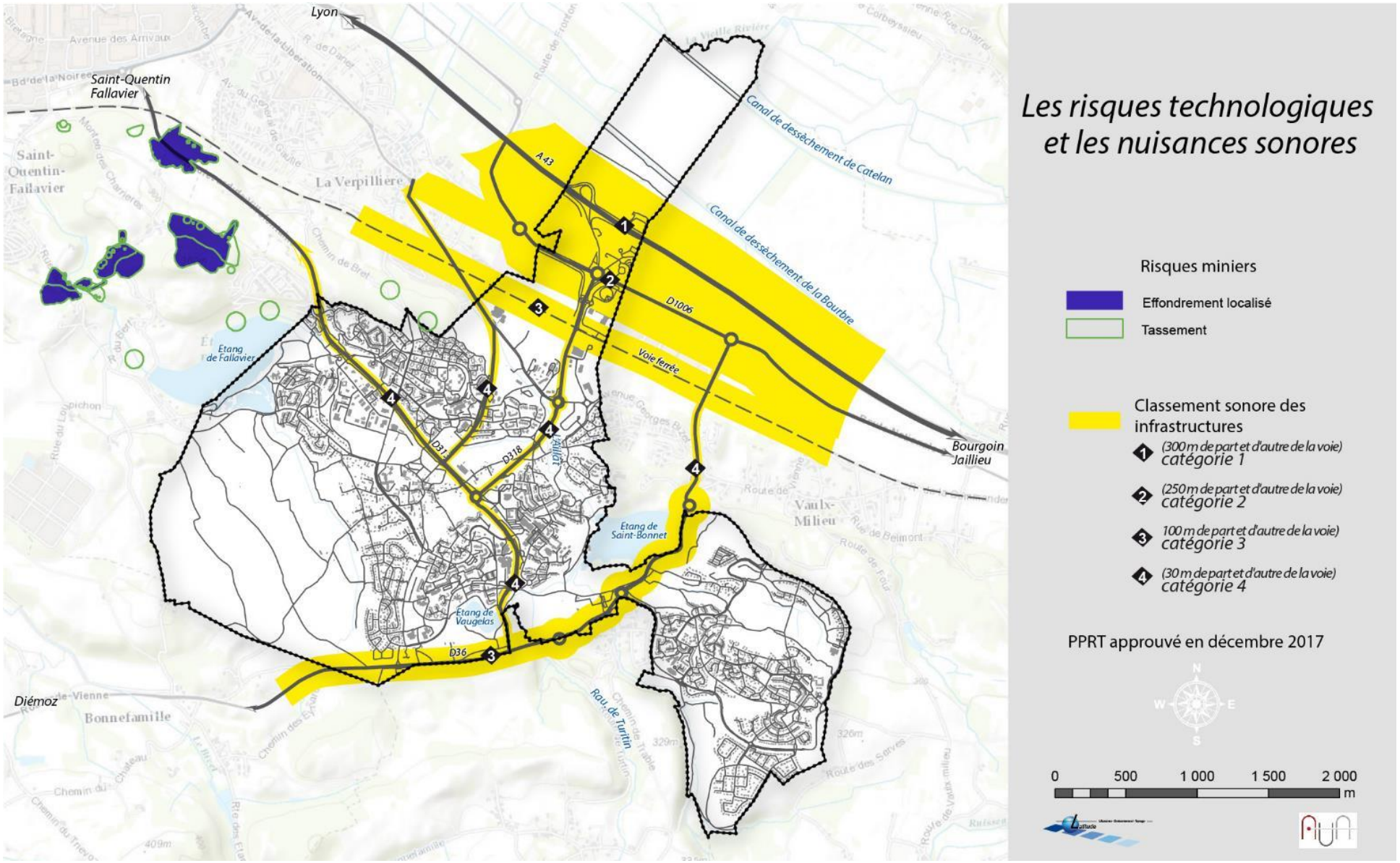
- Carte de type « c » indicateur Lden : carte des zones où les valeurs limites mentionnées à l'article L572-6 du code de l'environnement sont dépassées, selon l'indicateur Lden (période de 24h)



- Carte de type « c » indicateur Ln : carte des zones où les valeurs limites sont dépassées selon l'indicateur Ln (période nocturne)



Ainsi, la commune de Villefontaine est concernée la carte de bruits stratégiques pour les voies suivantes : À 43, RD 1006 et voie ferrée Lyon Grenoble.

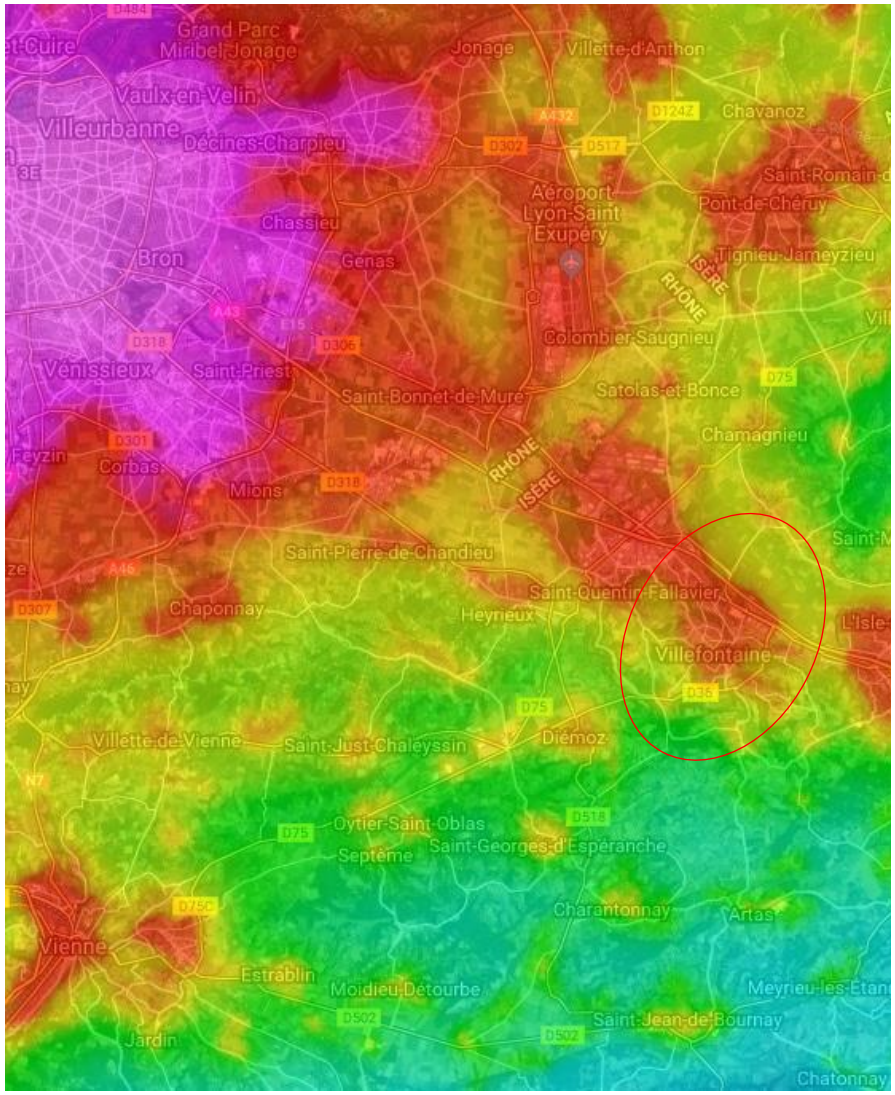

Lyon
Saint-Quentin Fallavier
Saint-Quentin-Fallavier
La Verpillière
A43
Canal de dessèchement de Catelan
Canal de dessèchement de la Bourbre
D1006
Voie ferrée
Etang de Fallavier
D318
Fillol
Etang de Saint-Bonnet
Vaulx-Milieu
Bourgoin Jaillieu
Etang de Vaugelas
D36
Diémoz
Bonnefamille
Rau. de Turfin
Les risques technologiques et les nuisances sonores
Risques miniers
Effondrement localisé
Tassement
Classement sonore des infrastructures
(300 m de part et d'autre de la voie) catégorie 1
(250 m de part et d'autre de la voie) catégorie 2
100 m de part et d'autre de la voie) catégorie 3
(30 m de part et d'autre de la voie) catégorie 4
PPRT approuvé en décembre 2017
N
W
E
S
0
500
1 000
1 500
2 000
m

La pollution lumineuse

L'expression pollution lumineuse désigne à la fois la présence nocturne anormale ou gênante de lumière et les conséquences de l'éclairage artificiel nocturne sur la faune, la flore, la fonge les écosystèmes ainsi que les effets suspectés ou avérés sur la santé humaine.

Elle se distingue des nuisances lumineuses en ce qu'elle affecte également les écosystèmes (en tant que piège écologique) et les humains ; l'Union internationale pour la conservation de la nature (UICN) recommande en 2014 aux collectivités de l'inclure parmi les indicateurs de pression sur la biodiversité. Elle est souvent associée à la notion de gaspillage d'énergies, dans le cas d'un éclairage artificiel inadapté et s'il constitue une dépense évitable d'énergie.

La commune de Villefontaine est fortement affectée par la pollution lumineuse (source : Avex asso, 2016). À noter néanmoins que la commune s'est engagée depuis 2017 dans une démarche d'extinction de l'éclairage public la nuit, ce qui a pour effet de limiter fortement la pollution lumineuse.



Légende

Blanc : 0–50 étoiles visibles (hors planètes) selon les conditions. Pollution lumineuse très puissante et omniprésente. Typique des très grands centres urbains et grandes métropoles régionales et nationales.

Magenta : 50–100 étoiles visibles, les principales constellations commencent à être reconnaissables.

Rouge : 100 -200 étoiles : les constellations et quelques étoiles supplémentaires apparaissent. Au télescope, certains Messier se laissent apercevoir.

Orange : 200–250 étoiles visibles, dans de bonnes conditions, la pollution est omniprésente, mais quelques coins de ciel plus noir apparaissent ; typiquement moyenne banlieue.

Jaune : 250–500 étoiles : pollution lumineuse encore forte. La Voie Lactée peut apparaître dans de très bonnes conditions. Certains Messier parmi les plus brillants peuvent être perçus à l'œil nu.

Vert : 500–1000 étoiles : grande banlieue tranquille, faubourgs des métropoles, Voie Lactée souvent perceptible, mais très sensible encore aux conditions atmosphériques, typiquement les halos de pollution lumineuse n'occupent qu'une partie du ciel et montent à 40 -50° de hauteur.

Cyan : 1000–1800 étoiles : la Voie Lactée est visible la plupart du temps (en fonction des conditions climatiques), mais sans éclat, elle se distingue sans plus.

Bleu : 1800–3000 : bon ciel, la Voie Lactée se détache assez nettement, on commence à avoir la sensation d'un bon ciel, néanmoins, des sources éparses de pollution lumineuse sabotent encore le ciel ici et là en seconde réflexion, le ciel à la verticale de l'observateur est généralement bon à très bon.

Bleu nuit : 3000–5000 : bon ciel : Voie Lactée présente et assez puissante, les halos lumineux sont très lointains et dispersés, ils n'affectent pas notoirement la qualité du ciel.

Noir : + 5000 étoiles visibles, plus de problème de pollution lumineuse décelable à la verticale sur la qualité du ciel. La pollution lumineuse ne se propage

Qualité de l'air

La directive européenne « cadre » du 27 septembre 1996 (96/62/CE) établit les principes de base d'une stratégie européenne commune. Elle planifie et organise la surveillance autour de directives "filles" par polluants, qui précisent les seuils et modalités techniques de surveillance.

La directive 2008/50/CE du 21 mai 2008 relative à la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe, fusionne la directive "Cadre" et les directives "Filles" adoptées entre 1999 et 2002.

Les directives européennes ont été conçues en tenant compte des recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) qui détermine des seuils à ne pas dépasser pour une vingtaine de polluants en fonction de leurs impacts sur la santé humaine. L'ensemble de ces valeurs a été repris dans le droit français.

L'observatoire régional climat air énergie Auvergne-Rhône-Alpes a notamment pour mission la surveillance et l'information sur la qualité de l'air dans la région.

Il évalue la qualité de l'air au regard de différents paramètres :

- Les particules ou poussières en suspension (PM10 et PM2,5), elles sont majoritairement issues de toutes les combustions liées aux activités industrielles ou domestiques et aux transports. Elles peuvent également être générées par des activités agricoles ou des travaux de BTP (chantiers). Ces particules sont classées en fonction de leur taille : les PM10 (particules de diamètre inférieur à 10 µm) et les PM2.5 (particules de diamètre inférieur à 2,5µm)
- Le monoxyde d'azote (NO), rejeté par les pots d'échappement des voitures, s'oxyde dans l'air et se transforme en dioxyde d'azote (NO2) qui est très majoritairement un polluant secondaire (c'est-à-dire issu d'une transformation chimique en réaction avec d'autres polluants).
- L'ozone (O3) : L'ozone n'est pas directement rejeté par une source de pollution, il n'est donc pas présent dans les gaz d'échappement des véhicules ou les fumées d'usine. Il se forme par une réaction chimique initiée par les rayons UV du soleil, à partir de polluants dits « précurseurs », les oxydes d'azote et les composés organiques volatils.

Le dioxyde d'azote, fortement lié aux émissions routières est particulièrement problématique dans les zones proches des grandes voiries. Le nombre de personnes exposées à un dépassement de la valeur réglementaire (valeur recommandée par l'OMS) est en baisse sur le territoire. Moins d'une centaine d'habitants exposés à un dépassement de la valeur réglementaire sont recensés sur le territoire de la CAPI. Les habitants de la bande de proximité A43 (200m) sont globalement « plus exposés ».

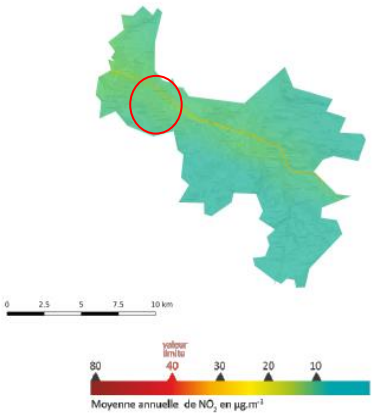
Les zones périurbaines et rurales ainsi que les massifs montagneux sont les zones les plus exposées à l'ozone. À l'échelle du territoire de la CAPI, le nombre de personnes exposées à un dépassement de la valeur réglementaire est d'environ 40 000 habitants, soit 38%.

Concernant les particules PM10, à l'échelle de la CAPI, le nombre de personnes exposées à un dépassement de la valeur réglementaire est d'environ d'une centaine d'habitants. Les fonds de vallée, les cœurs d'agglomération sont les plus exposés. Les zones de proximité routières sont surexposées. Les habitants de la commune de Bourgoin-Jallieu sont parmi les « plus exposés » du territoire.

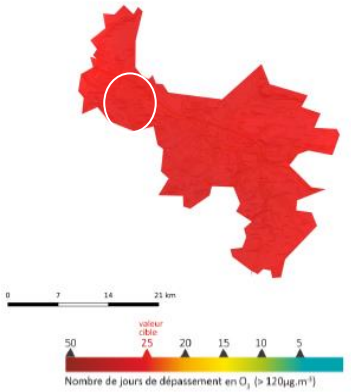
Concernant les particules PM2.5, à l'échelle régionale aucun habitant n'est exposé au dépassement de la valeur limite réglementaire depuis plusieurs années.

Cartographies annuelles de concentrations de polluants dans l'air 2020

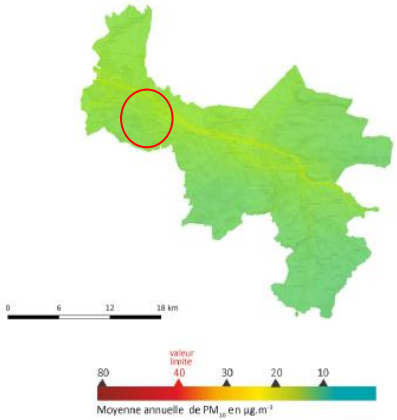
Dioxyde d'azote - NO_2
Moyenne annuelle en µg/m^3



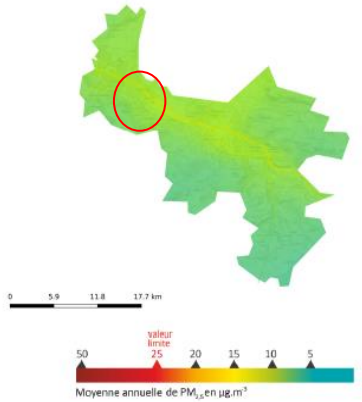
Ozone - O_3
Nb de jours avec dépassement de 120 µg/m^3 sur 8h



Particules - PM10
Moyenne annuelle en µg/m^3



Particules - PM2.5
Moyenne annuelle en µg/m^3



6 Environnement humain

6.1 La mobilité

Le réseau de voirie

La commune de Villefontaine est traversée par un réseau viaire bien hiérarchisé constitué par des voies primaires et secondaires ainsi que par un réseau de desserte locale.

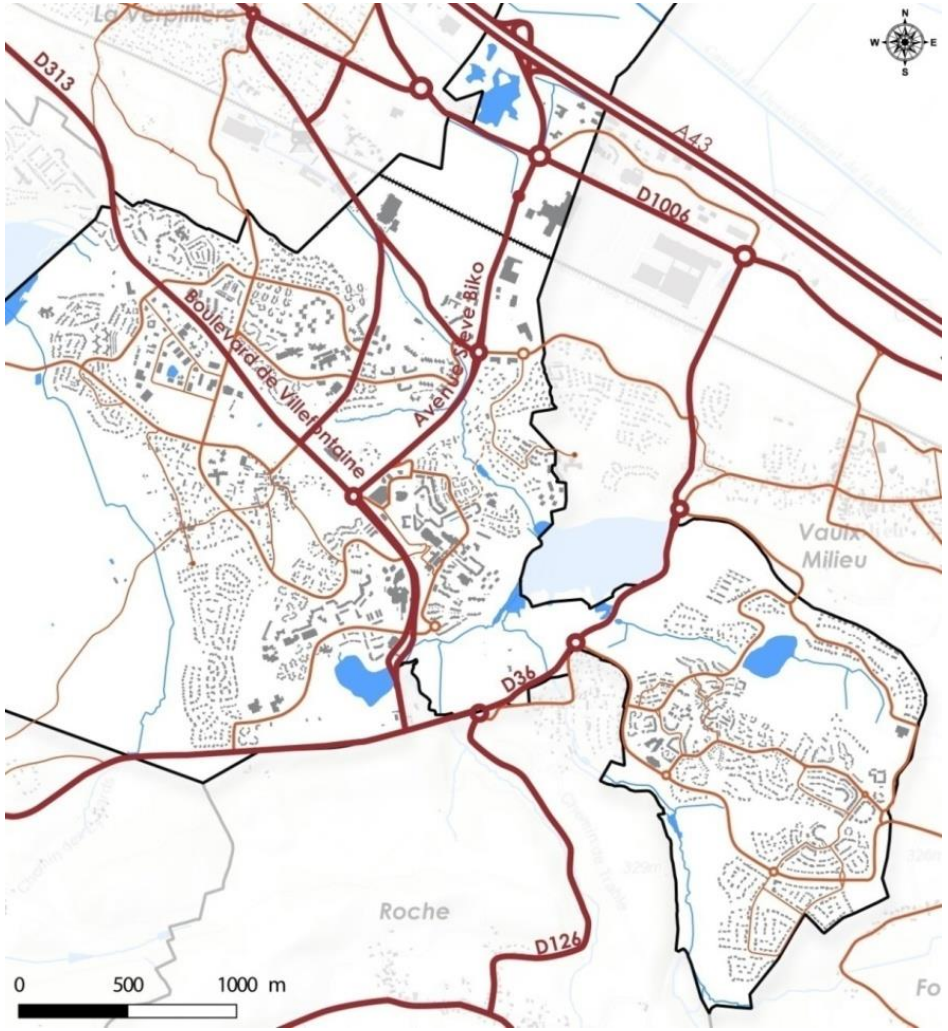
Au-delà de ce réseau, la commune est traversée par l'autoroute A43, un axe structurant à l'échelle régionale qui relie Lyon à Grenoble et Chambéry (80 000 véhicules/jour) ainsi que par la RD1006, axe qui longe l'autoroute (26 000 véhicules/jour).

La commune de Villefontaine est bien connectée à ce réseau structurant grâce à la présence d'un échangeur autoroutier au Nord du territoire.

Depuis ce réseau structurant composé de l'A43 et de la RD1006, un réseau de voies primaires traverse la commune.

Ce dernier est constitué :

- De la RD313 (Boulevard de Villefontaine – 8 000 véhicules/jours) et de la RD318 (Boulevard Steve Biko) qui sont les deux voies principales qui traversent les espaces urbanisés de la commune
- De la RD36 (8 500 véhicules/jour) qui passe en limite Sud-Est de la commune et qui marque la séparation entre la « ville nouvelle » à l'Ouest et le quartier des Fougères à l'Est.
- De la RD126 (Avenue de la Verpillière – 5 000 véhicules/jour) qui relie le centre-ville de Villefontaine à la Verpillère en traversant le quartier des Roches.

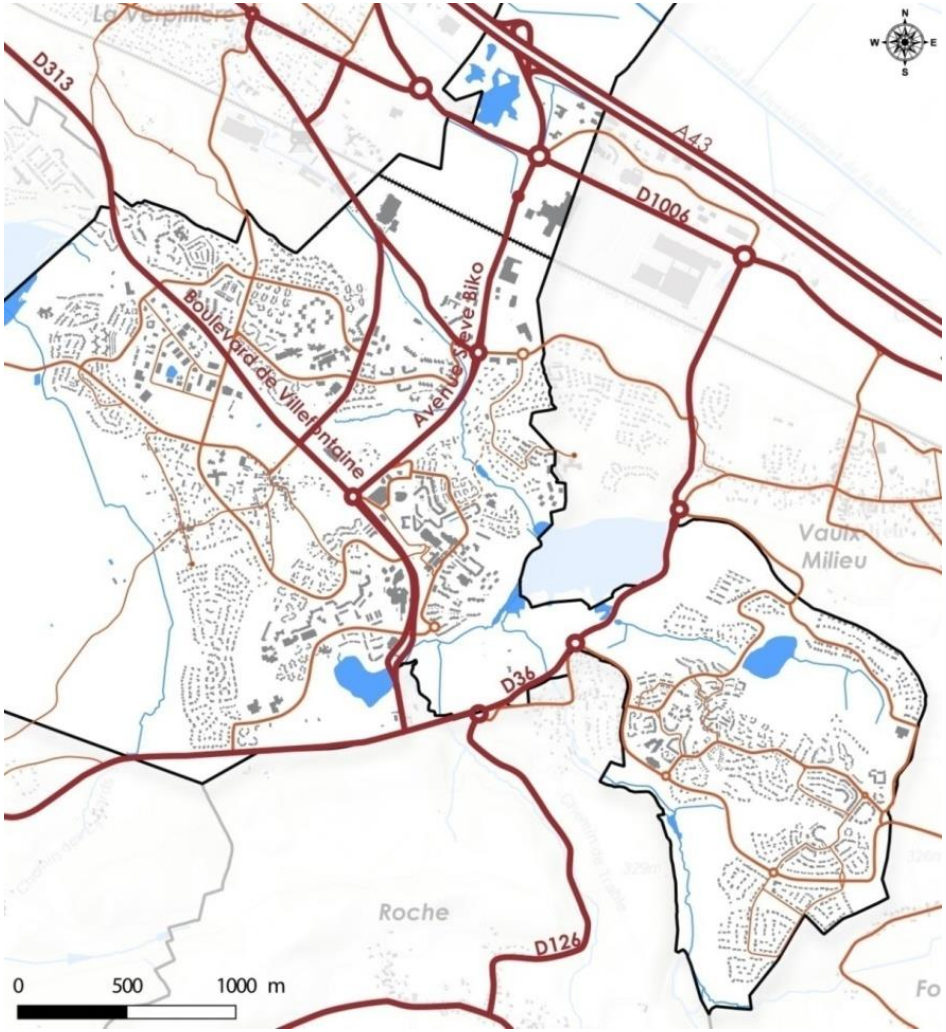


Le réseau de voies secondaires dessert l'épaisseur des tissus urbains depuis les voies primaires, principalement depuis le Boulevard de Villefontaine.

À l'Est du boulevard de Villefontaine, le réseau secondaire est constitué essentiellement de l'Avenue des Armières, de l'Avenue du Bois, de la Rue du Bret ainsi que de la Rue du Midi.

À l'Ouest, on note la présence de l'Avenue des Pins qui permet de desservir le Sud du quartier de Servenoble et qui réalise la fonction avec le boulevard et la RD36. On trouve aussi les Avenues de la Maladière, du Frièvе et du Vellein qui forment une parallèle au boulevard permettant de rejoindre les différents quartiers (Nord de Servenoble, Ginet, Mas de la Raz). L'Avenue du Vellein se prolonge à l'extrémité Ouest (Rue du Lac) et permet de relier Saint-Quentin-Fallavier.

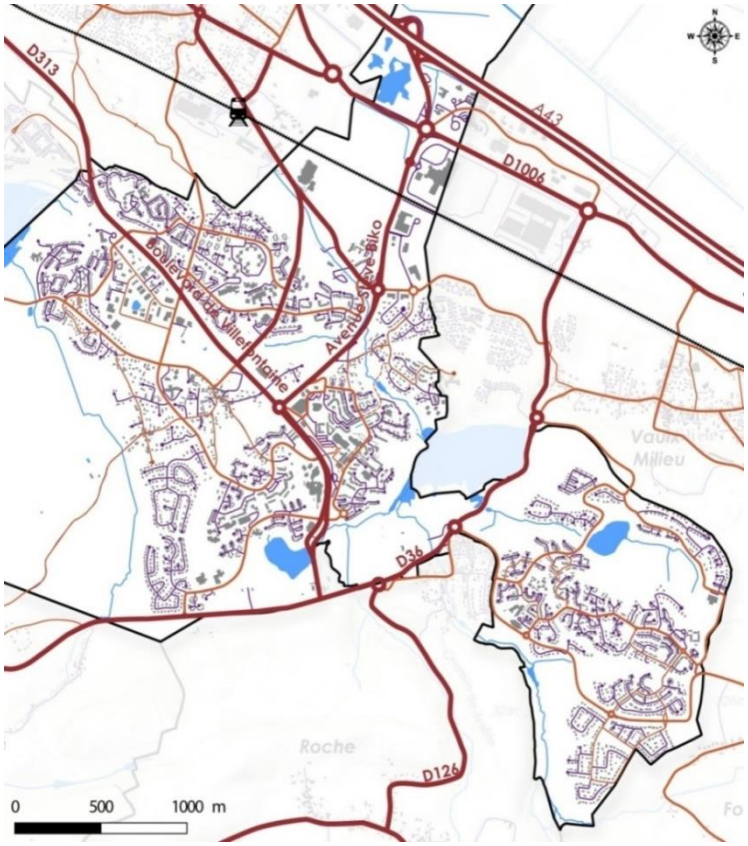
Le réseau secondaire est globalement très bien hiérarchisé, ce qui permet une bonne gestion des flux entre le réseau primaire et la desserte locale.

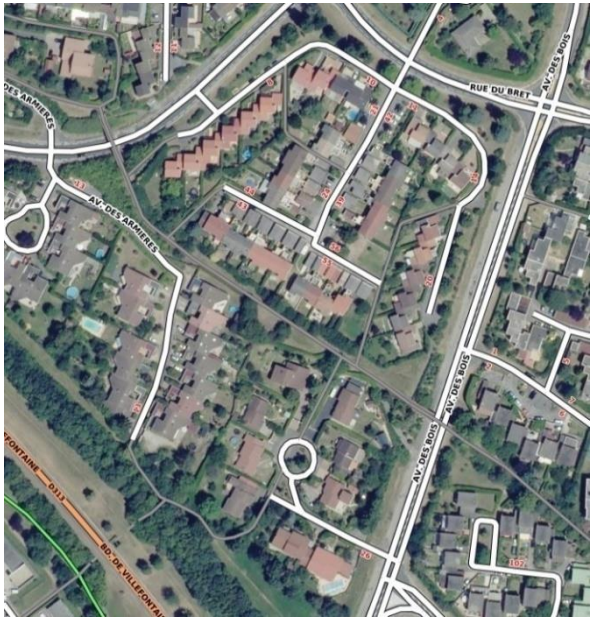


Le réseau de desserte locale part des voies secondaires pour rejoindre les différents quartiers d'habitation et les espaces privatifs.

Globalement, sur l'ensemble du territoire communal, ce réseau de desserte locale est organisé en impasse, ce qui génère des problématiques d'isolement des quartiers et de rallongement des distances de déplacement.

On note toutefois la présence de certaines opérations organisées par un bouclage viaire ou dotées de cheminements doux permettant de relier les impasses. Ces aménagements assurent un meilleur fonctionnement des déplacements à l'échelle des quartiers.



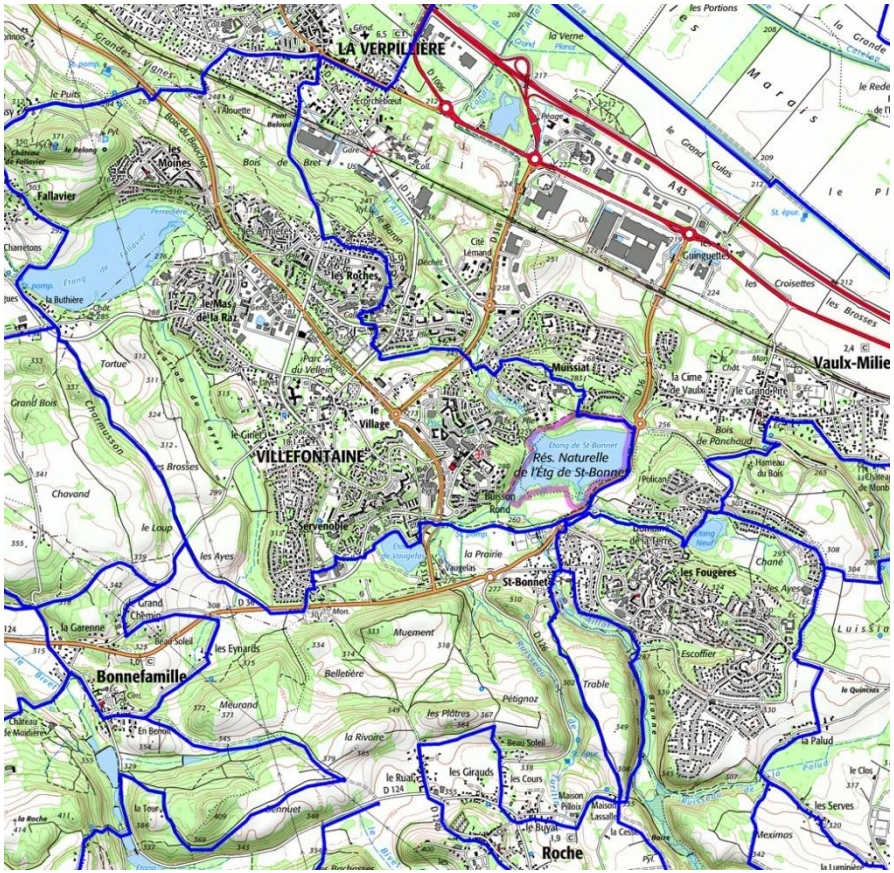


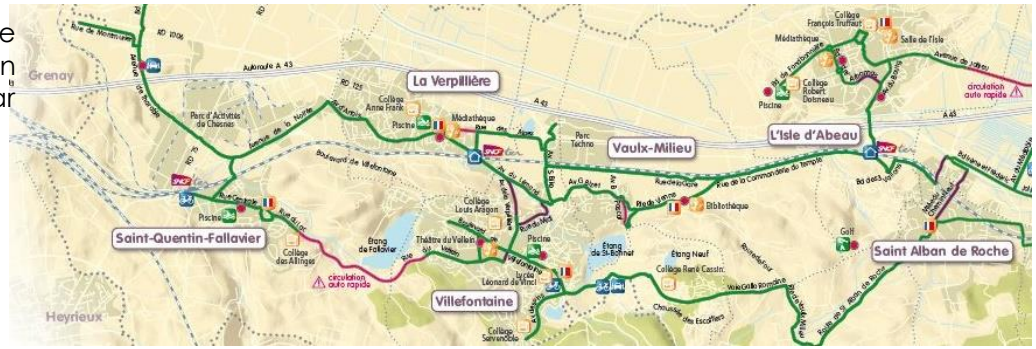
Les modes de déplacements doux

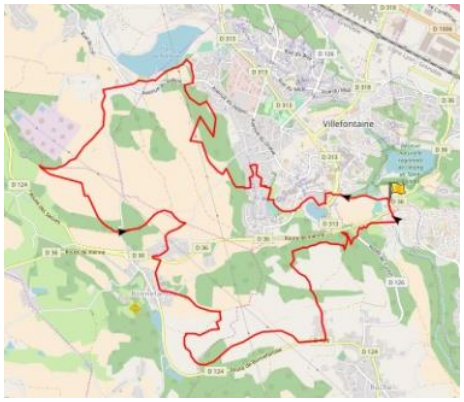
La commune est dotée d'un important réseau de cheminements modes doux. Ce maillage vient compléter le réseau viaire et constitue une réelle alternative aux déplacements motorisés. Les principales voies, qui marquent souvent des ruptures physiques pour les déplacements doux, sont à Villefontaine pourvues de passages souterrains facilitant et sécurisant les traversées.

Toutefois, il faut souligner que ce maillage modes doux est souvent déconnecté du réseau viaire, ce qui engendre des difficultés à se repérer dans la ville, tant les usages sont cloisonnés et séparés les uns des autres.

Au-delà du réseau de cheminements modes doux « urbain », la commune est traversée par des itinéraires de randonnées (inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées) et par des voies cyclables (recensées par la CAPI).







L'offre en transport en commun

Gare SNCF

La commune n'est pas dotée d'une gare SNCF sur son territoire. Elle bénéficie toutefois de la proximité immédiate de la gare de La Verpillière située au Nord de Villefontaine, à environ 2,5 km du centre-ville.

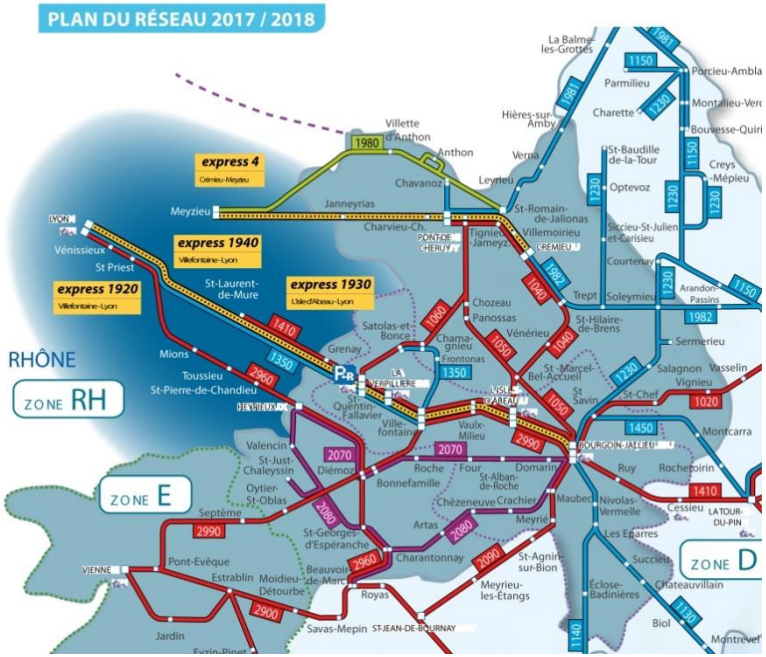
La gare de la Verpillière est située sur la ligne Lyon – Bourgoin-Jallieu – Grenoble. Elle permet de rejoindre Lyon Part-Dieu en 19 minutes, Bourgoin-Jallieu en 10 minutes, La Tour-du-Pin en 20 minutes et Grenoble en 1 heure.

Réseau TransIsère

La commune de Villefontaine est desservie par le réseau de cars départemental TransIsère.

7 lignes desservent le territoire :

- Ligne 1920 Express – Bourgoin – L'Isle d'Abeau – Lyon
- Ligne 1930 Express - L'Isle d'Abaeu – Lyon
- Ligne 1940 Express – Villefontaine – Lyon
- Ligne 1060 – Pont-de-Cheruy – Villefontaine
- Ligne 1350 – Satolas et Bonce – Lyon
- Ligne 1410 – Pont de Beauvoisin - Saint-Laurent-de-Mûre
- Ligne 2990 – Bourgoin – L'Isle d'Abeau - Vienne



Réseau RUBAN

La Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère est dotée d'un réseau de transport en commun de desserte locale qui relie différents pôles du territoire.

Trois lignes passent par Villefontaine et toutes par le centre-ville.

- Ligne A: elle relie la gare SNCF de Saint-Quentin-Fallavier à celle de L'Isle d'Abeau, en passant par les quartiers du Mas de la Raz, Les Moines, Les Armières, Les Roches, Saint-Bonnet ;

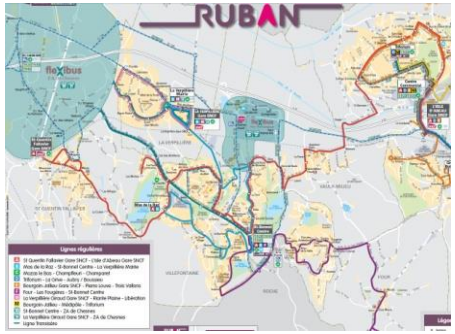
- Ligne B: elle relie la gare de La Verpillière au quartier du Mas de la Raz en passant par Servenoble, Saint-Bonnet, Le Pont et Les Roches ;

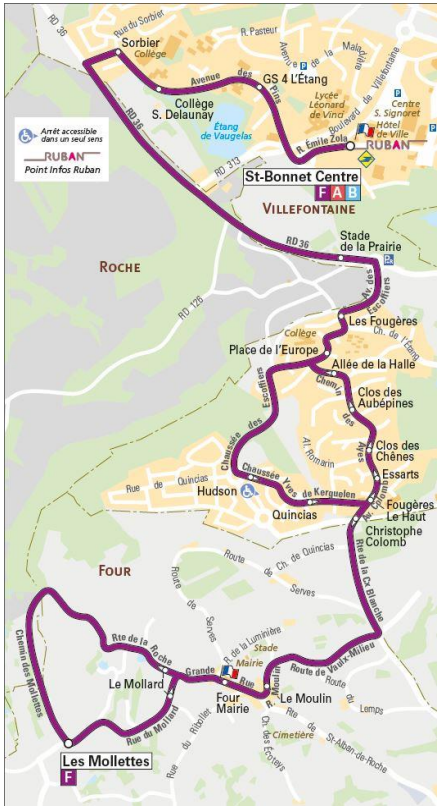
- Ligne F: elle relie le centre de Villefontaine au hameau des Mollettes en passant par le sud de Servenoble et les Fougères.

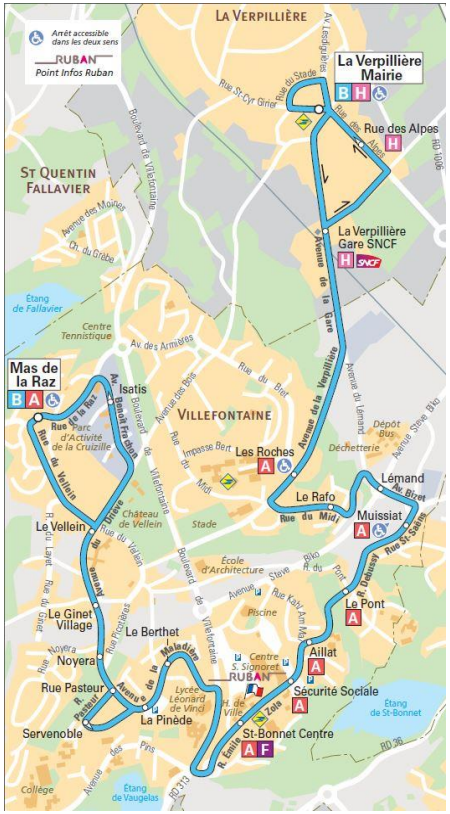
Un service de transport à la demande est également disponible sur le territoire (Flexibus). Il permet notamment la desserte des zones d'activités.

- Ligne 30 depuis Saint-Bonnet en direction de la ZA des Chesnes ou du parc technologique ;

- Ligne 31 depuis la gare de La Verpillière en direction de la ZA des Chesnes ou du parc technologique.



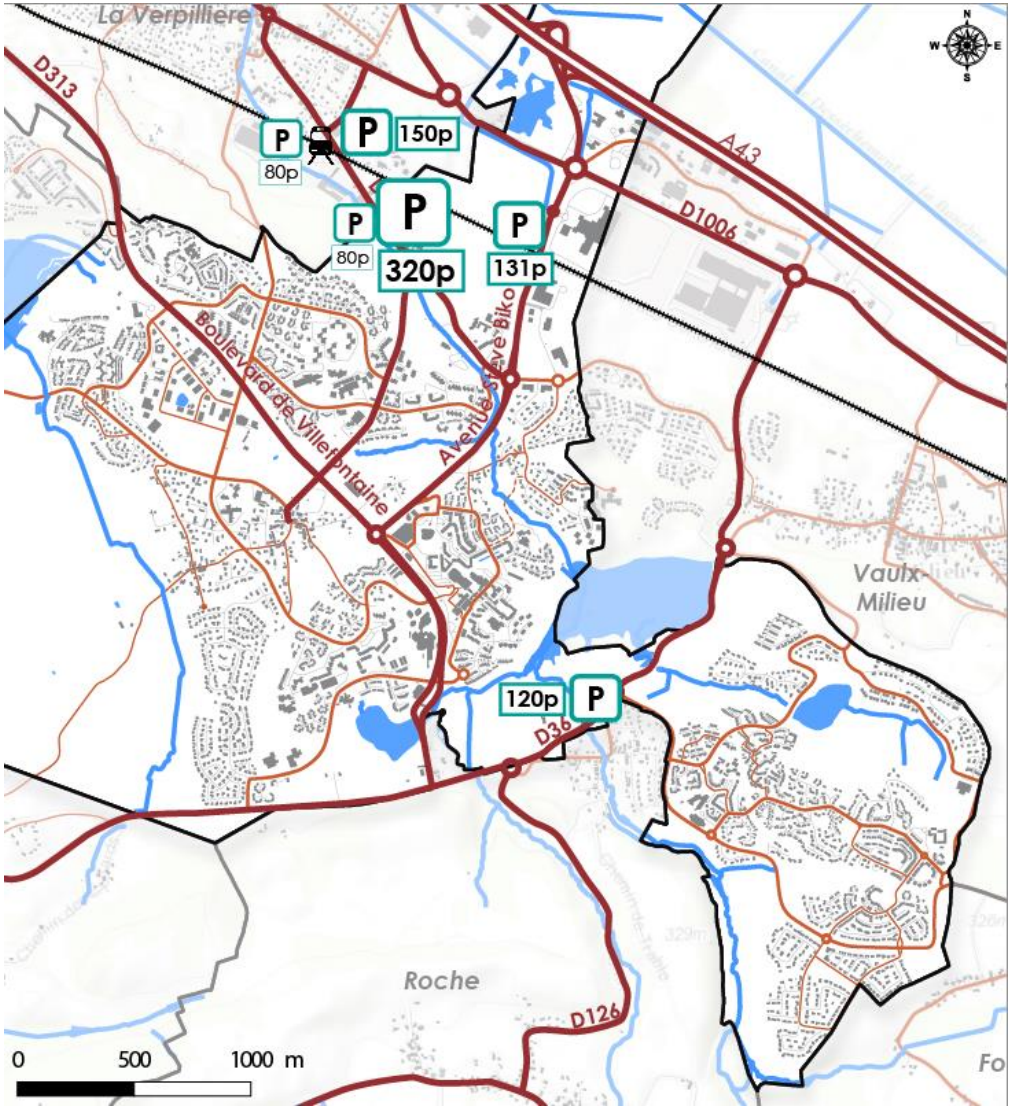




Les parkings relais

La commune dispose de plusieurs parcs relais:

- 140 places dans le récent parking relais à l'entrée du village de Marques
- Environ 320 places sur un vaste parking situé à cheval entre la Verpillière et Villefontaine. Il sert principalement de parking pour la gare et il est fréquemment à saturation.
- Une centaine de places sur le parc relais situé à proximité des équipements sportifs et de la voie verte de la Bourbre.



6.2 Situation urbaine

Développement urbain

Histoire de la Ville-Nouvelle

Villefontaine est une ville nouvelle aux caractéristiques urbaines particulières.

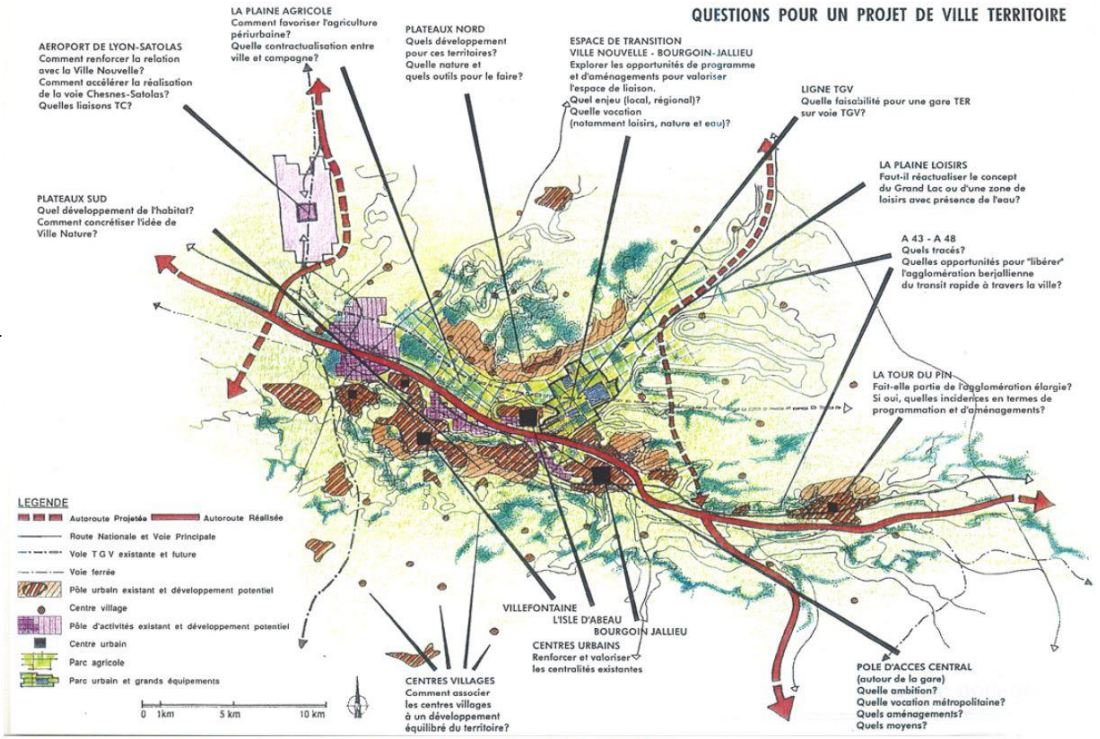
Le projet des villes nouvelles est lancé au début des années 1960 dans le but de faire face à une croissance démographique et économique sans précédent. Cette forte croissance s'accompagne d'une croissance urbaine des grandes agglomérations françaises.

En 1968, la décision de créer la ville nouvelle de L'Isle d'Abeau est prise et, en 1971 et 1972, l'étude opérationnelle des premiers secteurs attribue l'habitat à Villefontaine et les activités économiques à Saint-Quentin-Fallavier.

Dès 1972 et 1973, les premiers travaux d'aménagement commencent à Villefontaine, notamment dans le quartier des Roche, puis, jusqu'en 1979, suivent les autres quartiers de Servenoble, Mas de la Raz et Les Armières.

C'est dans les années 1980 que Villefontaine se dote d'un quartier central avec l'émergence du quartier de Saint-Bonnet qui constitue le nouveau centre-ville.

En 1983, le quartier des Fougères est cédé par la commune de Roche et intégré au territoire de Villefontaine.



Carte n°15 : La « ville-territoire », ou la réminiscence des objectifs du SDAU de la ville nouvelle

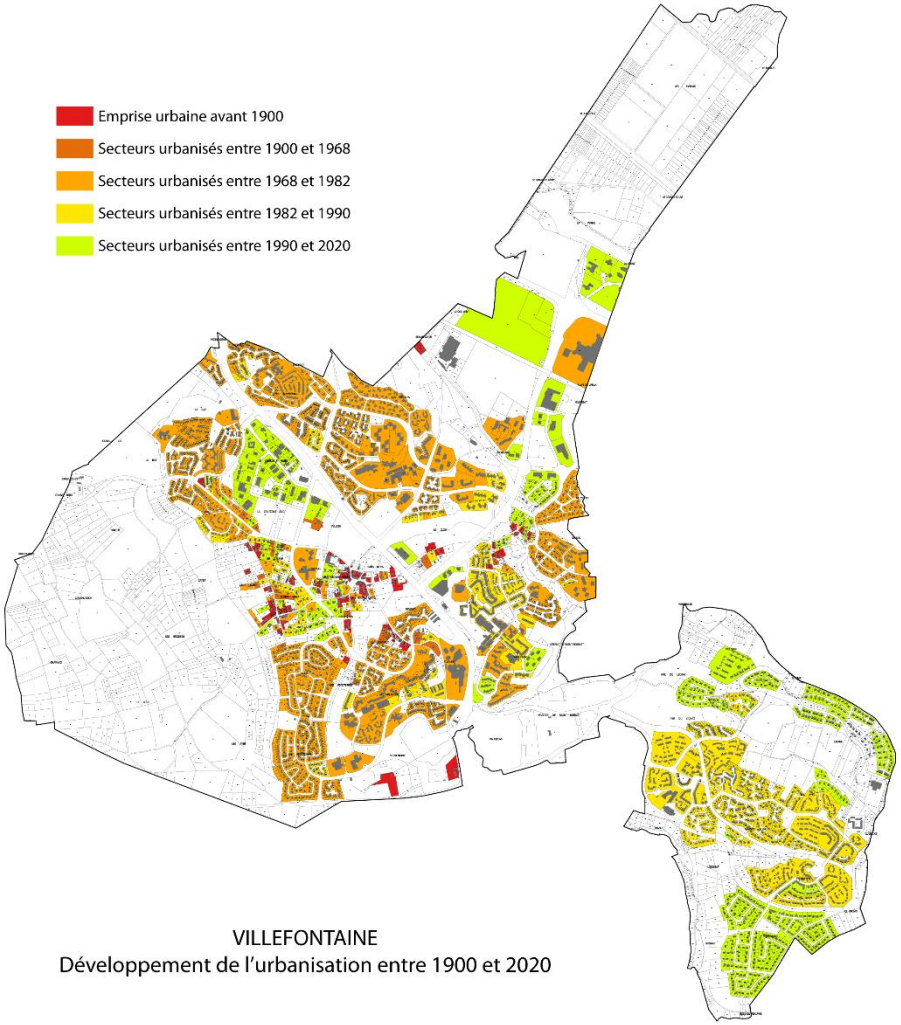
Historique de l'urbanisation

La commune de Villefontaine a connu un développement en plusieurs phases.

Jusqu'aux années 1960, elle était caractérisée par une forte ruralité. et accueillait quelques habitations et fermes essentiellement localisées dans le village et le secteur du Ginet. En 1900, la commune comptait 414 habitants. Entre 1900 et 1968, la commune a très peu évolué en termes démographique et urbain. En effet, elle a gagné 38 habitants et a vu son urbanisation évoluer de 3 ha.

C'est dans les années 1970 et 1980 que la commune a connu son plus important développement. Entre 1968 et 1990, la population communale est passée de 452 à plus de 16 000 habitants, soit une population multipliée par 35 en 22 ans. Le développement urbain lié à cette croissance démographique est tout aussi important. Durant cette période, environ 200 ha ont été urbanisés pour des constructions à usage de logements, d'équipements et d'activités économiques. Cette période marque l'essor de la ville nouvelle et de ces quartiers emblématiques des Roches, de Servenoble, du Mas de la Raz, des Armières ou encore des Fougères.

À partir des années 1990, la commune de Villefontaine voit son développement se stabiliser. En effet, entre 1990 et 2018, elle a gagné environ 2500 habitants, soit un rythme de croissance annuel moyen de l'ordre de 0,5%. Cette période a vu l'apparition de nouveaux quartiers tels que les Quincias ou Chane. Entre 1990 et 2020, environ 8 ha de foncier ont été urbanisés, principalement à vocation d'activités économiques.



VILLEFONTAINE
Développement de l'urbanisation entre 1900 et 2020

Formes urbaines et densités

Le développement urbain de la commune de Villefontaine a généré un paysage urbain composé par plusieurs formes caractéristiques de leurs époques.

- **Le centre historique et le quartier du Ginet**

Le tissu urbain du centre ancien se situe au croisement de la Rue de Bonnefamille et de la Rue du Ginet ainsi qu'au pourtour de la Place du 11 novembre. Le tissu ancien est composé principalement de maisons de ville en bon état de conservation, composant un ensemble bâti homogène de qualité avec des hauteurs comprises entre R+1 et R+2.

À partir des années 1970, un tissu « pavillonnaire » est venu se greffer au centre ancien. Quelques petits lotissements viennent relier les deux hameaux historiques.

Le tissu ancien est caractérisé par des vides urbains, places et placettes bien délimités et identifiables. Les principales rues (Bonnefamille, Ginet, Liberté, Picotières) se caractérisent par leur étroitesse et leur absence de trottoirs et de traitement au sol.

L'Avenue du Drièvе, qui sépare les entités du Ginet et du village historique est traitée de manière qualitative, notamment grâce à une séparation des voies de circulation, une requalification des circulations piétonnes et véhicules et un traitement paysager avec des arbres d'alignement de part et d'autre de la voie.

Si la qualité et l'harmonie de ce tissu urbain ont été relativement protégées de l'urbanisation « pavillonnaire », il convient de veiller à la cohérence des futurs projets, notamment en termes d'implantation des constructions et de teintes des façades.

- **Les grandes opérations d'ensemble**

Les grandes opérations d'ensemble se sont développées dans le cadre de la Ville nouvelle. Plusieurs types d'opérations ont été aménagés :

- Les quartiers des Roches et Servenoble

Ces quartiers ont été construits sous forme de « grappe » où chaque entité a ses propres caractéristiques urbaines et architecturales. L'ensemble bâti est ainsi très hétérogène avec des volumes variables et des constructions de petite et grande hauteur (de R+1 à R+8) ainsi que des morphologies très contrastées.

Le modèle de ces quartiers a été conçu sur la base d'un petit pôle commercial et des équipements au centre des habitations.

Les espaces publics sont globalement dominés par la minéralité. Dans le quartier des Roches, l'organisation des espaces publics en différents niveaux topographique tend à complexifier la lecture du quartier et le repérage spatial. On note par ailleurs une prédominance de l'automobile dans les espaces publics qui sont essentiellement dédiés à la circulation et au stationnement.

Les lotissements sont pourvus de cheminements modes doux qui assurent les liaisons inter-quartiers.

Ces quartiers souffrent d'une carence de lisibilité des différents espaces. On note en effet des limites trop floues entre espaces publics et privés ainsi que des espaces publics aux usages et aux échelles mal définies.

- Le quartier de Saint-Bonnet

Le quartier de Saint-Bonnet a été aménagé dans les années 1980 comme le complément et l'aboutissement des premiers quartiers de la Ville nouvelle. Il a été imaginé et conçu pour être le nouveau centre de Villefontaine.

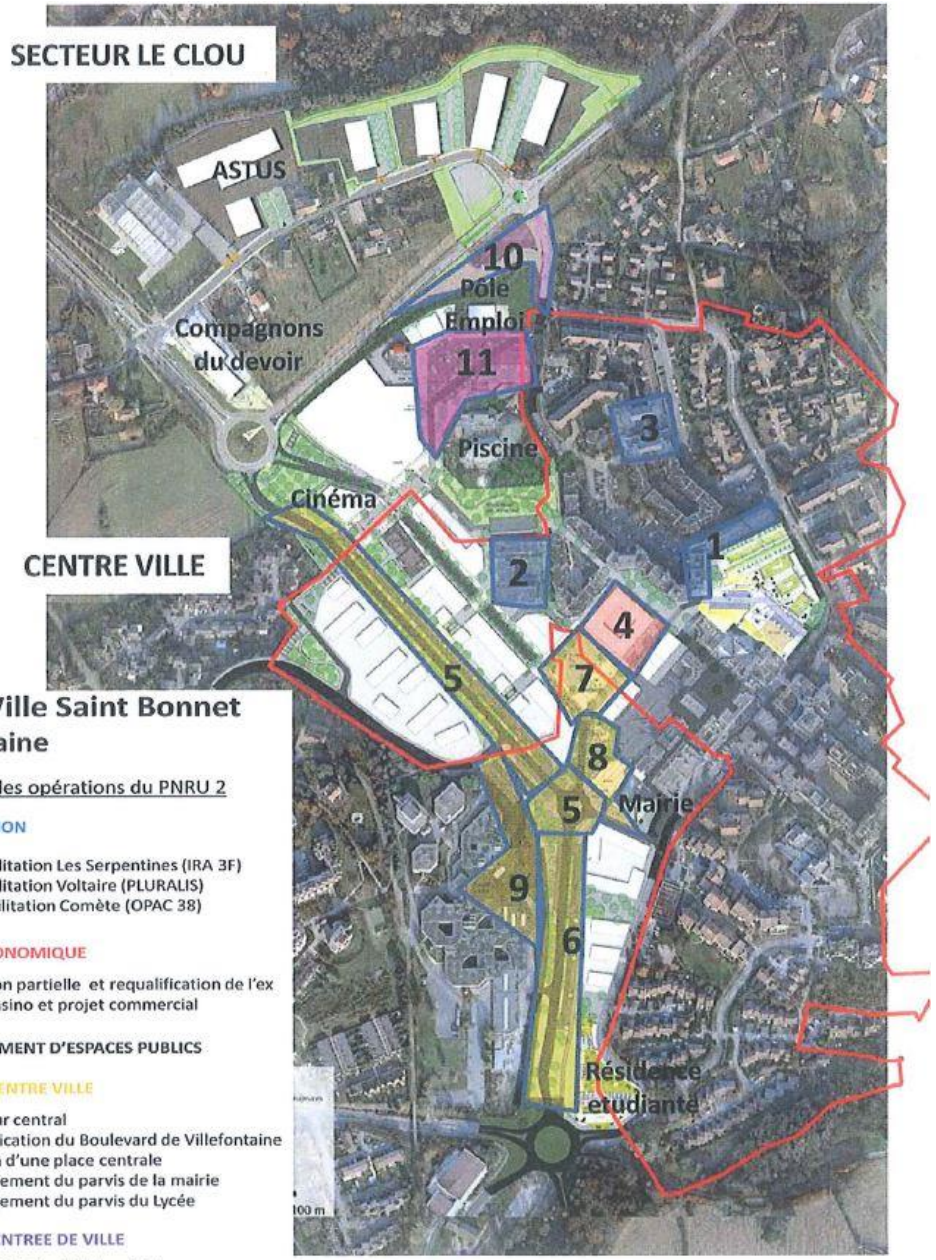
Ce quartier a aussi été aménagé sous forme de « grappe » où chaque opération a ses propres caractéristiques urbaines et architecturales. L'ensemble du quartier est ainsi très hétérogène, tant dans les volumétries que dans les hauteurs et les styles architecturaux.

Ce quartier est marqué par une forte concentration de commerces et d'équipements.

Il est traversé par deux grands axes de la commune (RD 318 et RD 313), ce qui tend à le cloisonner et à l'enclaver.

Les espaces publics sont globalement occupés par des grandes zones de parkings peu qualitatives. On note toutefois un maillage modes doux bien développé au centre du quartier qui permet de déambuler autour des équipements et des commerces.

Le quartier de Saint-Bonnet fait l'objet d'un vaste projet de rénovation urbaine. Ce projet vise à recomposer le quartier en construisant un ensemble urbain moins segmenté et plus ouvert sur l'extérieur avec des alignements bâtis correspondant à une structure urbaine de centralité. Le projet prévoit notamment une diversification des formes d'habitat, la création de nouvelles voiries et la refonte des espaces publics et des cellules commerciales.



- Les Fougères

À l'instar des quartiers précédents, le quartier des Fougères a également été aménagé dans le cadre de la Ville nouvelle, à partir des années 1980.

Alors que les quartiers des Roches, de Servenoble ou de Saint-Bonnet proposent des formes urbaines relativement denses, le quartier des Fougères est conçu sur la base d'un modèle pavillonnaire.

Il est ainsi caractérisé par un parcellaire très régulier et géométrique et des habitations implantées au milieu des parcelles et systématiquement en retrait des voies. Il s'agit d'un modèle consommateur d'espace avec une densité moyenne estimée à environ 13 à 15 logements/ha.

De manière générale, les voiries et leurs abords sont peu qualifiés. De plus, les haies et clôtures marquent par leur hétérogénéité en ce qui concerne les matériaux et les teintes.

On note toutefois certaines séquences mieux traitées, notamment dans la partie Sud du quartier où des voies ont été aménagées en bouclage et ont fait l'objet d'un traitement paysager.

Les principaux enjeux sur ce quartier sont :

- La valorisation des espaces centraux et collectifs des opérations résidentielles
- Le traitement des limites entre les espaces publics et privés (clôtures)
- Le traitement des espaces en franges afin de qualifier les transitions entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels.

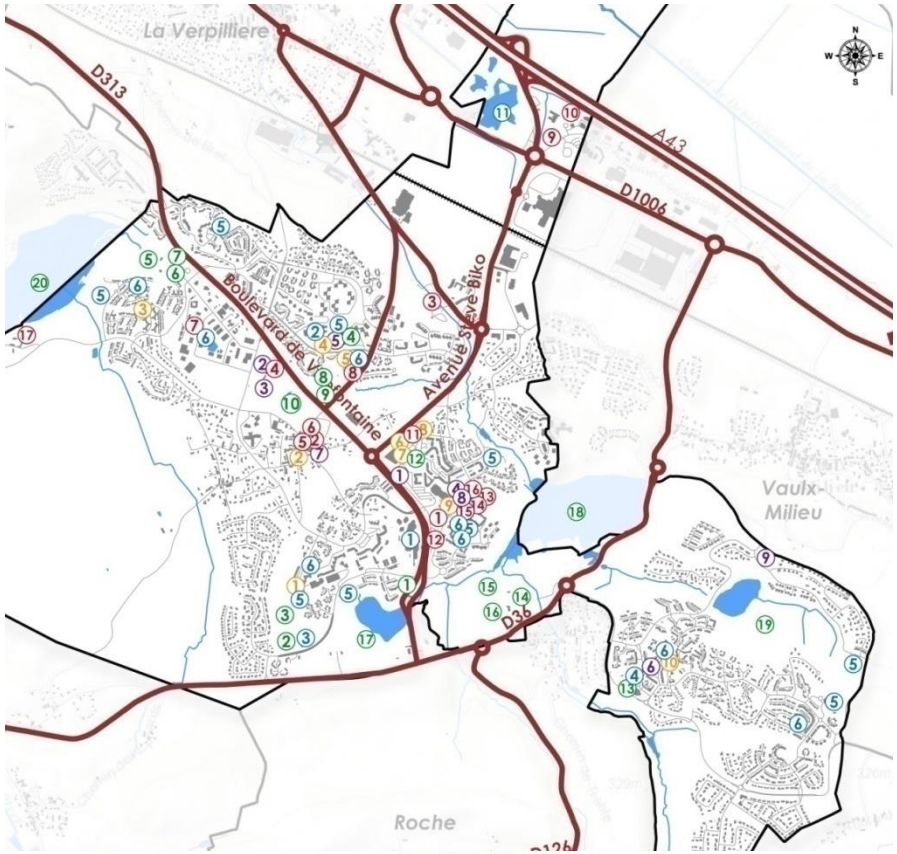
Fonctionnement urbain

Les équipements

La commune de Villefontaine dispose d'un nombre important d'équipements, ce qui en fait une polarité urbaine à l'échelle intercommunale et, plus largement, à l'échelle du Nord-Isère.

On note la présence d'équipements administratifs structurants tels que la gendarmerie, la CCI Nord Isère, Pôle emploi, la CPAM ou encore la CAF.

La commune compte également plusieurs gymnases et équipements sportifs de rang intercommunal (piscine…), le lycée Léonard de Vinci, trois collèges, un cinéma et un théâtre.



Administration / Divers
1. Mairie
2. Eglise
3. Mosqué
4. Salle de Vellein
5. Maison Justice et droit
6. Salle H. Bonnet
7. Gendarmerie
8. Bureau Info Jeunesse
9. CCi Nord Isère
10. Maison des entreprises
11. Pôle Emploi
12. Gare Routière
13. CPAM
14. CAF
15. Office du tourisme
16. Hôtel des Impôts
17. Maison de l'environnement

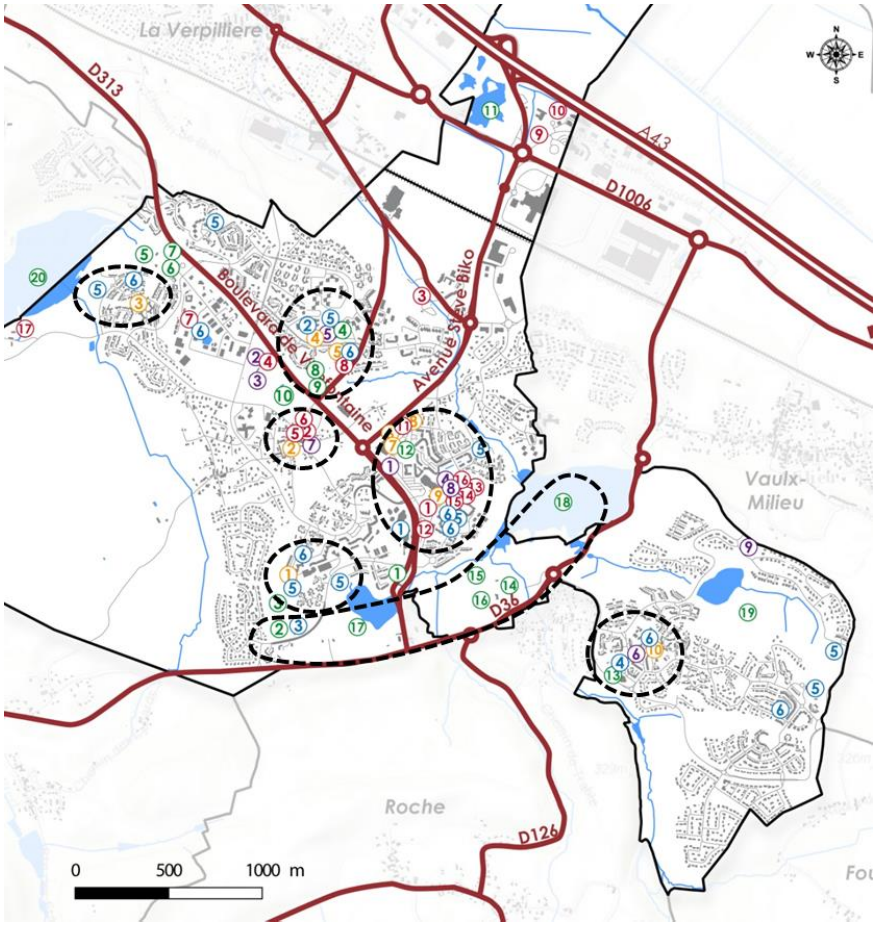
Education/ Petite enfance
1. Lycée Léonard de Vinci
2. Collège L. Aragon
3. Collège Servenoble
4. Collège R. Cassin
5. Groupes Scolaires (9)
6. Crêche / Multi accueil (6)

Culturel
1. Cinéma Fellini
2. Théâtre du Vellein
3. Château du Vellein
4. Médiathèque
5. Bibliothèque des Roches
6. Bibliothèque des Fougères
7. Conservatoire
8. Centre S. Signoret
9. Pavillon des 4 Vents

Sportif / Loisirs
1. Gymnase B. Jeu
2. Gymnase J. Anquetil
3. Stade L. Terray
4. Gymnase A. Collas
5. Base-Ball
6. Sports de raquettes
7. Skate-park
8. Stade G. Carpentier
9. Espace sportif
10. Parc du Vellein
11. Espace Vert Ecorcheboeuf
12. Piscine Saint-Bonnet
13. Gymnase D. Pironi
14. Stade de la prairie
15. Tir à l'arc
16. Bike Parc
17. Parc étang de Vaugelas
18. Etang de Saint-Bonnet
19. Parc de l'étang des 4 vents
20. Parc de Fallavier

Social / Santé
1. Maison de quartier Servenoble
2. Maison de la solidarité
3. Maison de quartier L. Michel
4. Maison pour tous Les Roches
5. Espace Jacques Prevert
6. Clinique Vétérinaire
7. Service Médico-Social
8. Cabinet Radiologie
9. Mission Locale/ Maison de quartier
10. Maison de quartier des Fougères

Les équipements sont relativement bien répartis sur l'ensemble du territoire communal. En effet, la majorité des quartiers de la ville est dotée de services de proximité qui structurent l'espace urbain et organisent la vie des quartiers. Ainsi, chaque quartier est relativement autonome en équipements de proximité (équipements scolaires, équipements sportifs et culturels).

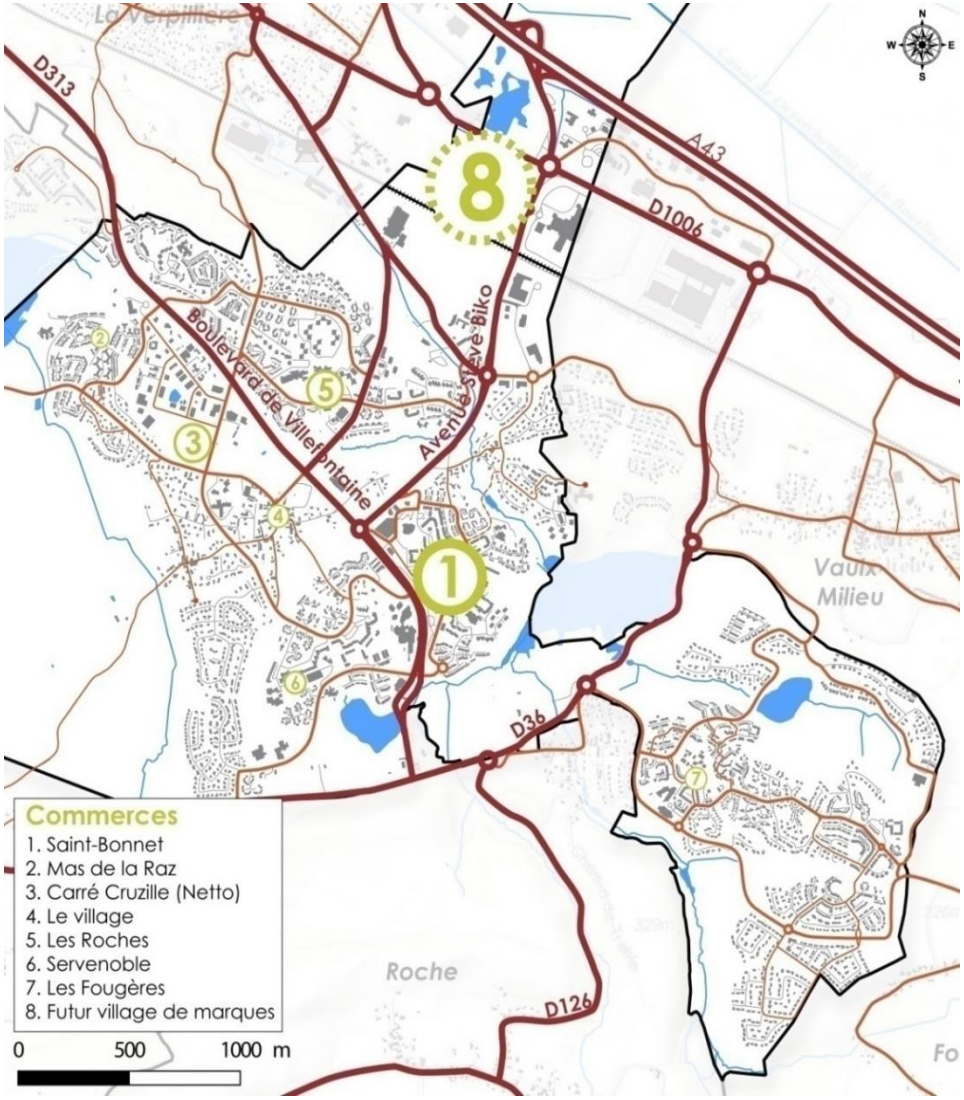


Les commerces

La commune est dotée d'une bonne offre en commerces de proximité. Les commerces sont globalement bien répartis sur l'ensemble des quartiers avec une petite polarité commerciale dans chaque centralité urbaine.

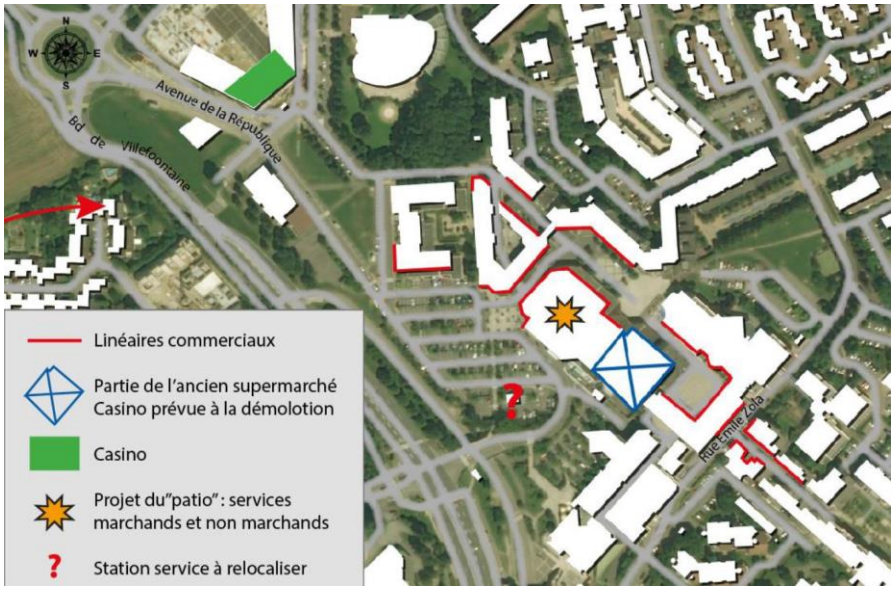
Toutefois, le renforcement de ces polarités commerciales est complexe dans la mesure où les nouveaux commerces s'implantent à l'extérieur de ces quartiers. En effet, aux Roches, la nouvelle pharmacie et le coiffeur se sont implantés le long de la Rue du Midi, un axe passant qui ne favorise pas le renforcement de la centralité du quartier.

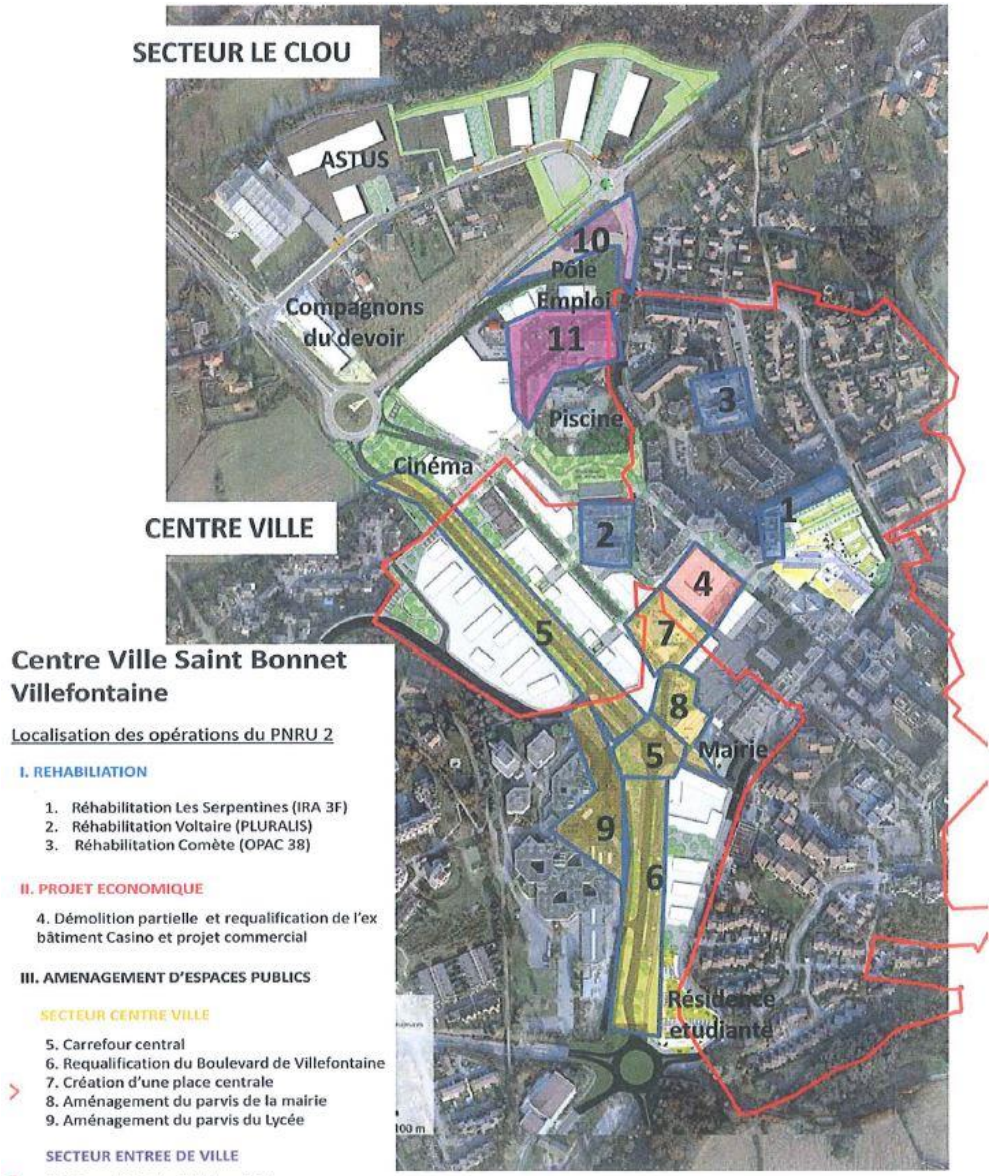
Par ailleurs, le village de marques, implanté récemment au Nord de la commune, le long de la RD1006, est excentré des différentes polarités de Villefontaine. Son emplacement ne s'inscrit donc pas dans une logique de renforcement de la centralité communale, mais dans celle de captation des flux de passages notamment de l'autoroute.



Dans le cadre de son vaste projet de renouvellement urbain, le centre-ville de Villefontaine fait l'objet d'une recomposition en reconstruisant un quartier moins segmenté et plus ouvert sur l'extérieur et les quartiers périphériques. Ce projet vise également à diversifier les formes d'habitat, à créer de nouvelles voiries et à requalifier les espaces publics.

Le volet commercial sera aussi pris en compte avec la création de nouveaux commerces et la démolition de certains.





Centre Ville Saint Bonnet Villefontaine

Localisation des opérations du PNRU 2

I. REHABILIATION

1. Réhabilitation Les Serpentines (IRA 3F)
2. Réhabilitation Voltaire (PLURALIS)
3. Réhabilitation Comète (OPAC 38)

II. PROJET ECONOMIQUE

4. Démolition partielle et requalification de l'ex bâtiment Casino et projet commercial

III. AMENAGEMENT D'ESPACES PUBLICS

SECTEUR CENTRE VILLE

5. Carrefour central
6. Requalification du Boulevard de Villefontaine
7. Création d'une place centrale
8. Aménagement du parvis de la mairie
9. Aménagement du parvis du Lycée

SECTEUR ENTREE DE VILLE

10. Requalification Kahl am Main
11. Requalification Secteur Piscine

Les espaces publics

De nombreux espaces publics ont été aménagés dans les espaces urbains de Villefontaine.

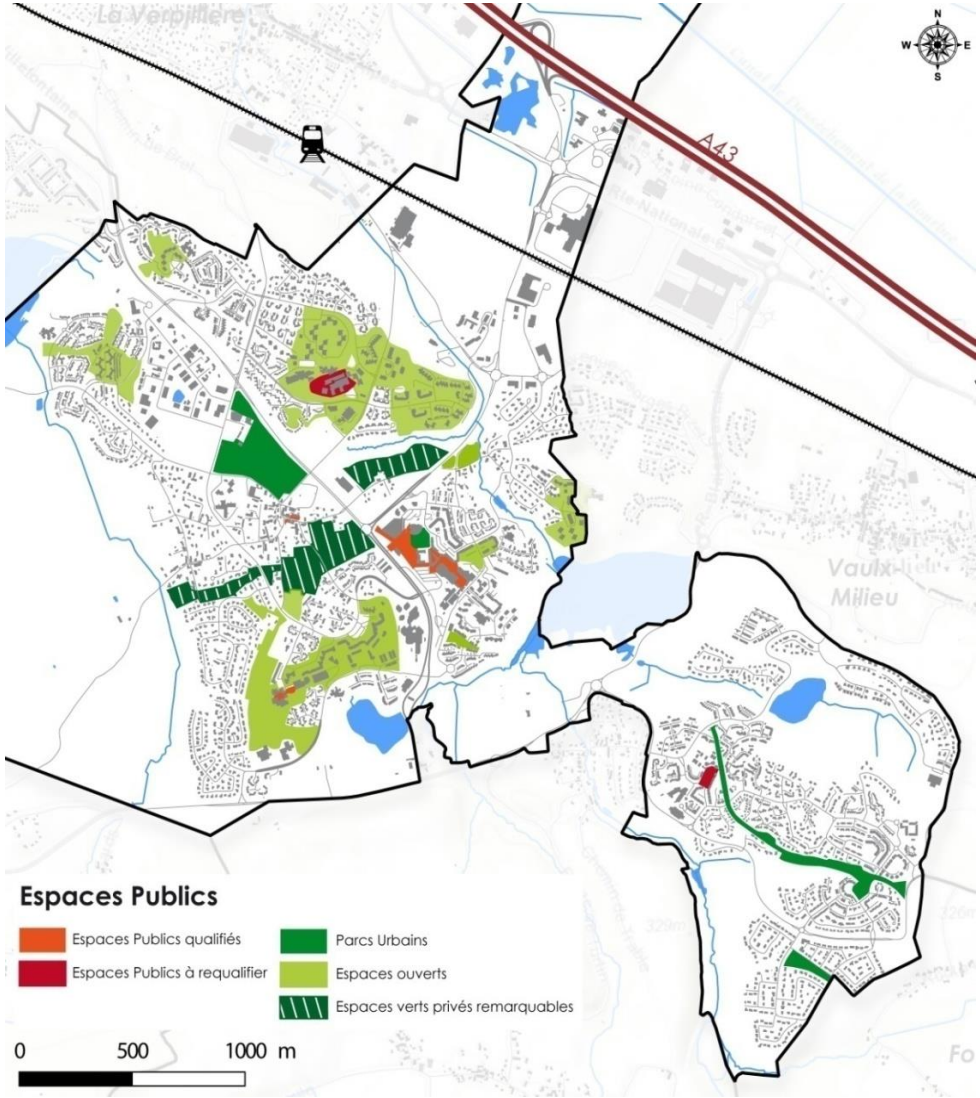
Ils accompagnent les polarités d'équipements et commerciales ainsi que les espaces résidentiels.

Certains espaces publics ont fait l'objet de travaux de requalification. Le village a en effet été réaménagé avec des revêtements de sol très qualitatifs devant le restaurant « Le Vivaldi » et sur le parvis de l'église.

On peut également noter la requalification du parvis du groupe scolaire Louis Pasteur.

Enfin, dans le cadre du projet global de renouvellement urbain du centre-ville, de nombreux espaces publics vont faire l'objet d'une requalification complète.

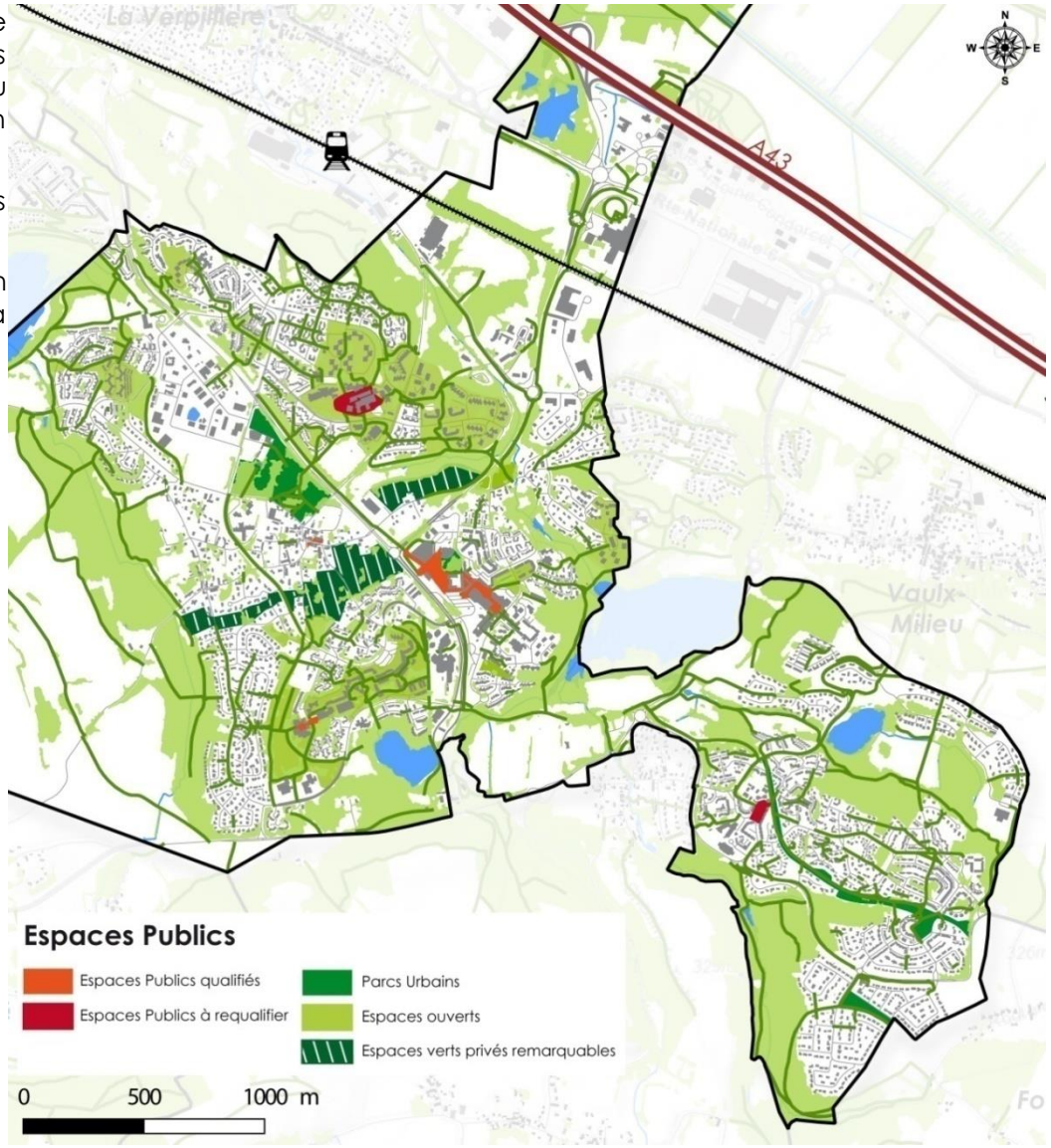
Il faut toutefois souligner la présence de nombreux espaces publics vieillissants et à l'ambiance minérale peu adaptée à des usages confortables (Les Roches,…). La forte topographique et les aménagements en « dalles » rendent d'autant plus complexe leur appréhension.



Au-delà des espaces publics « urbains », la commune est dotée de nombreux espaces publics végétalisés. Ces espaces sont souvent associés aux opérations de logements collectifs. Ils participent ainsi à la qualité du cadre de vie résidentiel. Ils constituent des espaces de respiration au sein des espaces urbains à dominante minérale.

On note aussi la présence d'espaces publics végétalisés structurants tels que le parc du Vellein et la voie verte des Fougères.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du centre-ville, un nouvel espace public central paysager est programmé. Il viendra compléter l'offre existante en espaces publics.



Les aires de stationnement

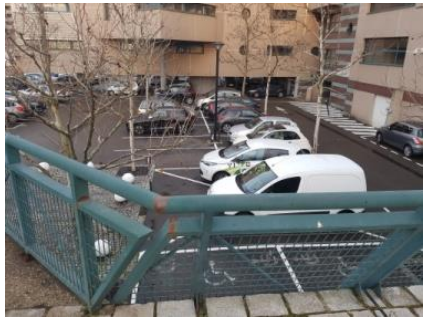
Le fonctionnement urbain de la commune ainsi que les usages des commerces, services et équipements sont liés aux capacités de stationnement.

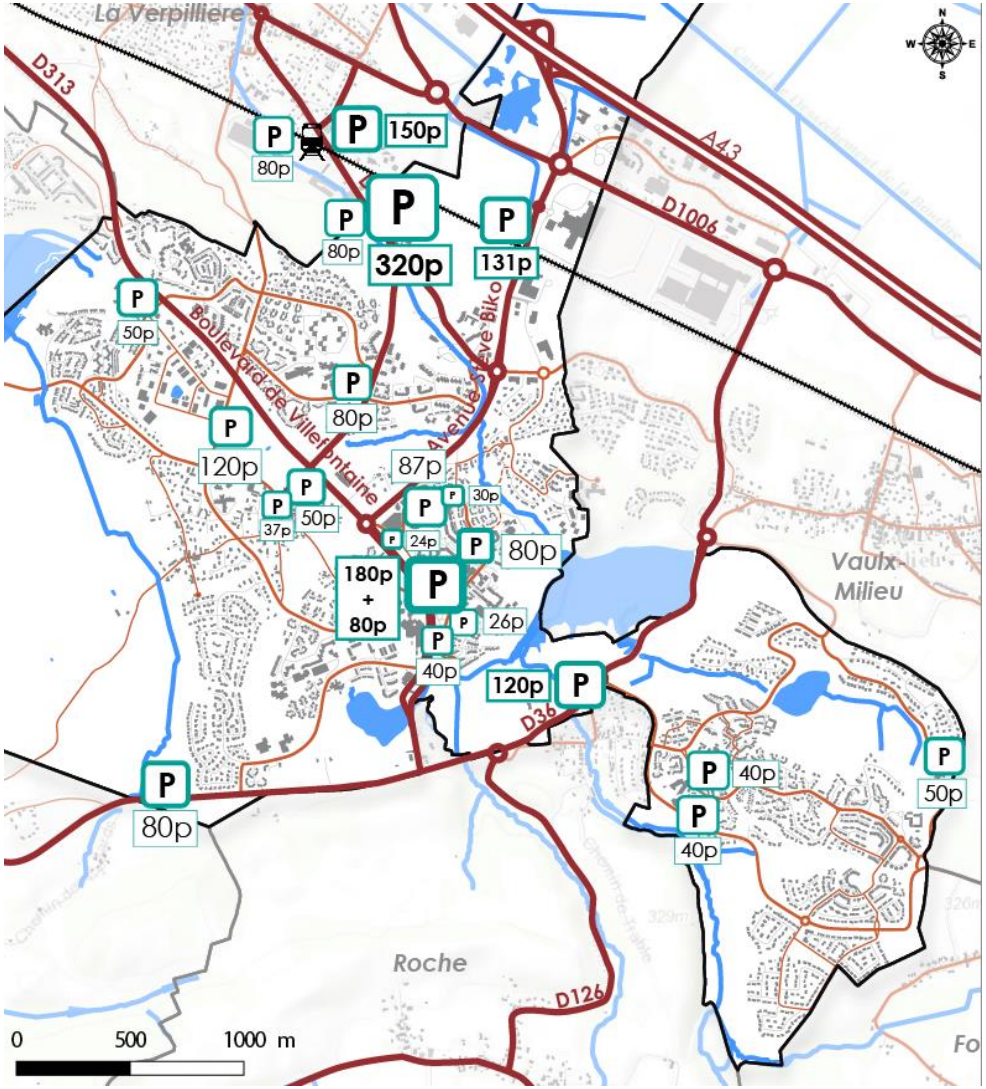
Dans le centre-ville, l'offre en stationnement est conséquente avec 1230 places recensées, dont 795 places publiques et 435 places privées. Ce stationnement est organisé à la fois sur des parkings dédiés et le long des voies.

Sur le reste de la commune, on trouve des parkings relais à proximité de l'échangeur autoroutier et des terrains de sports, mais aussi des parkings liés aux équipements structurants tels que le théâtre et le parc du Vellein, le pôle sportif du Mas de la Raze, l'école des 4 vents ou encore les cimetières.

On note aussi la présence de nombreux parkings en surface liés aux immeubles de logements collectifs des Roches ou de Servenoble.

Globalement, l'offre en stationnement dans la commune est très importante. Les possibilités de mutualisation entre les usages résidentiels et les autres usages (équipements, commerces,…) sont aussi importantes.





Capacités de développement et consommation foncière

Bilan du PLU de 2007

NB : *Ce bilan a té réalisé lors de la phase diagnostic. Il ne constitue pas le bilan du nouveau PLU, qui lui figure dans le rapport de présentation tome 2. Il a une valeur de photographie au moment de la réalisation du diagnostic. Aujourd'hui les projets réalisés depuis cette phase de diagnostic viennent potentiellement minimiser les capacités recensées à l'époque.Ainsi les capacités dégagées par le nouveau PLU sont donc à consulter dans le rapport tome 2.*

Le calcul des disponibilités foncières restantes du PLU de 2007 en termes de nombre de logements est réalisé grâce à un recensement des parcelles non construites en zone urbanisée (UA, UB, UC) et à urbaniser (AU).

Afin d'analyser les disponibilités foncières, il est nécessaire de mettre en relation le plan graphique du PLU, le cadastre, les constructions existantes non indiquées au cadastre et les permis de construire commencés et non cadastrés. Les espaces de loisirs, parkings ou accès ne sont pas comptabilisés en tant que disponibilités foncières.

Le PLU de 2007, au sein de ses zones U et AU, dispose d'environ 21.6 ha de foncier disponible à l'urbanisation, dont :

- 5,3 ha dans les dents creuses
- 1,2 ha dans les parcelles à potentiel de division foncière
- 15,1 ha dans les zones AU ou les zones U en extension de l'enveloppe urbaine.

Villefontaine
Disponibilités foncières du PLU de 2007

Étude de densification des zones déjà urbanisées

La partie actuellement urbanisée dispose de plusieurs types de fonciers urbanisables :

- Les « dents creuses » : parcelles non bâties

Sur la commune elles représentent au total 5.3 ha réparties en 28 tènements, soit en moyenne 1800m² par tènement. La plus petite représente 500m², la plus importante 2900m². Elles sont toutes situées dans les espaces à dominante pavillonnaire dont l'homogénéité paysagère et bâtie ne permet pas une densification en hauteur par du collectif. Certaines sont végétalisées et peuvent constituer des enjeux paysagers de maintien de trame paysagère ou de « biodiversité ordinaire » au sein de l'espace bâti. La densité des quartiers dans laquelle elles s'inscrivent varie entre 10 et 18 logements/ha.

Si on considère qu'elles peuvent s'urbaniser avec une densification jusqu'à 25 logts/ha pour ne pas déstabiliser le caractère paysager des sites, cela représenterait un potentiel de 132 logements

- Les parcelles en division parcellaire potentielle

Elles représentent 1.2 ha sur 13 tènements (soit 900m² en moyenne). La plus grande concerne un tènement de 2000 m², la plus petite 400m². Comme pour la précédente catégorie, elles sont toutes inscrites dans des quartiers pavillonnaires. Leur densification à une densité de 25 logements représenterait un potentiel de 30 logements.

- Les secteurs de renouvellement urbain

La commune étant issue de l'urbanisation de la ville nouvelle, les quartiers pavillonnaires sont récents et n'apparaissent pas renouvelables à court terme. En revanche la collectivité est engagée dans le cadre de l'ANRU dans une opération d'ampleur sur le centre-ville qui vise la densification urbaine par démolition/reconstruction, remodelage de l'espace sur une quinzaine d'îlots. Cette opération bien avancée évolue toutefois en « dents de scie ». Les opérations ont un rythme de commercialisation assez long.

Par exemple, l'opération en accession sociale de Rhône Saône Habitat situé dans le quartier ANRU St-Bonnet (75 rue de la République – 241 rue Serge Mauroit) comprenait 57 logements. Parmi ces 57 logements, 4 ont été destinés à un cabinet médical. La commercialisation a débuté en juillet 2013 et s'est achevée jusqu'à mi 2017, soit 4 ans de commercialisation. 3 logements ont été acquis par un investisseur. Rhône Saône Habitat a vendu en moyenne 1,1 logement par mois. Pour le programme de Carrère sur l'îlot 4 ANRU, la commercialisation a débuté en septembre 2019. En mars 2021, il reste encore 5 logements à acquérir ainsi que les locaux commerciaux. En moyenne, le promoteur vend donc 1.6 logements par mois.

Aussi il paraît peu probable que cette opération se termine dans les 12 années prochaines, sauf à ce que la commune connaisse un regain d'attractivité important.

Compte tenu de ce rythme de commercialisation, il apparaît raisonnable de projeter la réalisation des îlots 5, 6, ,7, 7 bis et 9 d'ici 10/12 ans. Les îlots 11, 12, et 15 seront vraisemblablement réalisés ultérieurement. Cela représenterait un potentiel de 164 logements supplémentaires sur 6333 m² déjà artificialisés.

- Cas spécifiques :

Les secteurs dédiés à l'accueil économique ou d'équipements sont actuellement en passe de se terminer. Ainsi le dernier espace de développement dans l'enveloppe bâtie, le secteur de Cruizille est fléché depuis 30 ans pour un développement économique. Ce secteur reste fléché pour le développement de services et de bureaux, en plus des commerces existants ou en cours d'implantation. Des ADS sont par ailleurs en cours d'instruction. Il ne devrait plus y avoir de disponibilité sur ce site d'ici 4 ans. Et celles-ci restent) vocation économique de façon à accompagner la croissance démographique par le développement de l'emploi à proximité.

- Les trames vertes de l'espace urbain

Formées de boisements, d'espaces enherbés, longeant les voiries, ou parcourues de modes doux, parcs Rabin comme celui du Vellein, elles constituent une véritable plus-value collective. Dans sur le plan des usages, de leur rôle régulateur dans les impacts du changement climatique, de la biodiversité et de la mise en lien entre les espaces. Si dans l'absolu tout peut être urbanisé, dan,s le cas présent, cela ne serait pas acceptable au regard des autres enjeux qui apparaissent plus importants que celui du développement. Aussi ces espaces sont exclus de l'hypothèse d'un développement urbain.

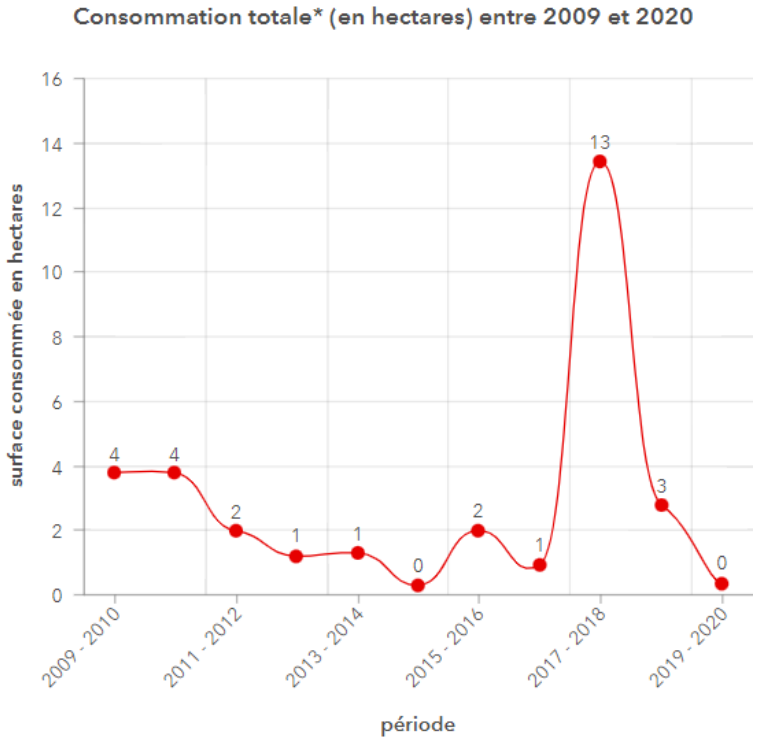
Le secteur de Gremda est quant à lui un peu différent, il est au-delà de la « dent creuse » par sa surface, mais il est totalement inséré dans la partie bâtie de la commune. Aussi même s'il constitue un espace naturel, compte tenu de sa situation entre le centre ville en rénovation et le vieux village de Villefontaine, il est considéré comme un espace stratégique de développement.

La consommation foncière :

La réalisation d'un bilan de la consommation foncière est rendue obligatoire , notamment en vue de mettre en œuvre les objectifs de la LOI Climat et résilience de division par deux de la consommation foncière par l'urbanisation d'ici 2031.

Le CEREMA à travers un observatoire national de la consommation foncière délivre un bilan de la consommation foncière des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF).

Sur la commune de Villefontaine, les dynamiques ont été les suivantes :



Communes
Villefontaine

32 ha

Consommés entre 2009 et 2020

6 ha

consommés entre 2012 et 2017

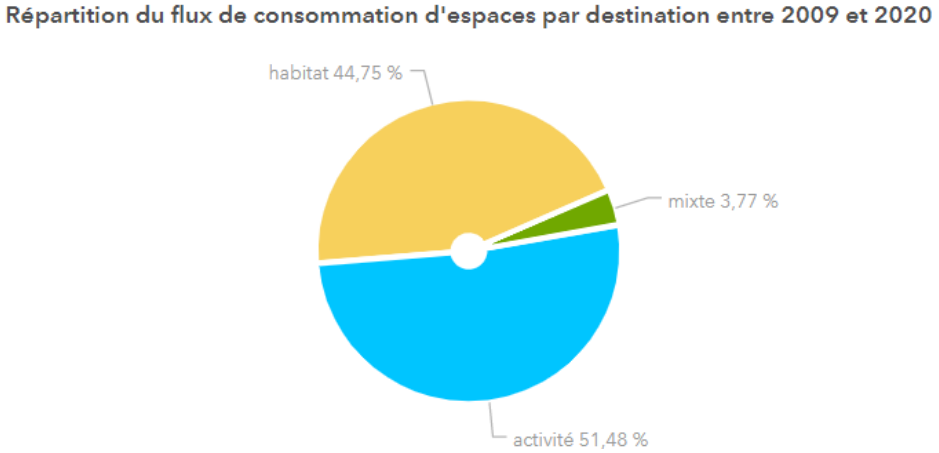
2012-2017: dernier recensement disponible lors de la création de la donnée

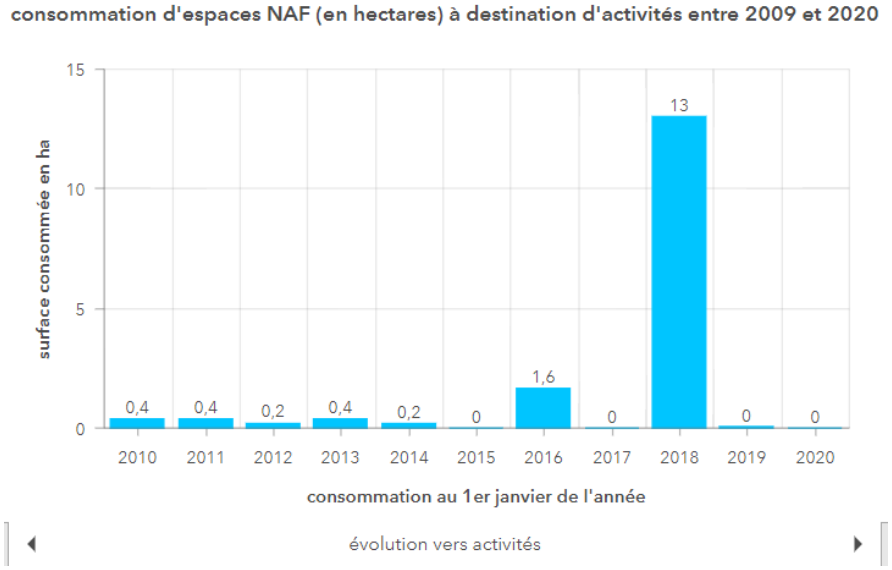
18,8k habitants en 2017
+ 754 par rapport à 2012

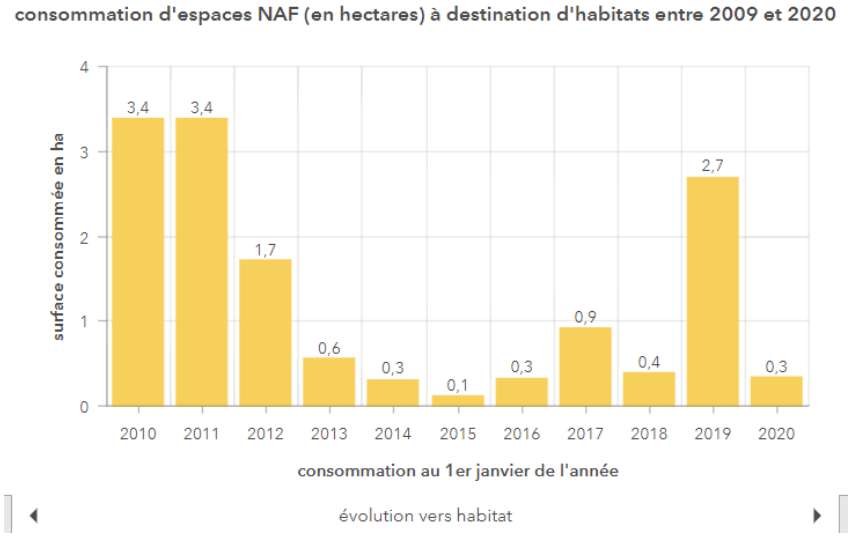
7k ménages en 2017
+ 154 par rapport à 2012

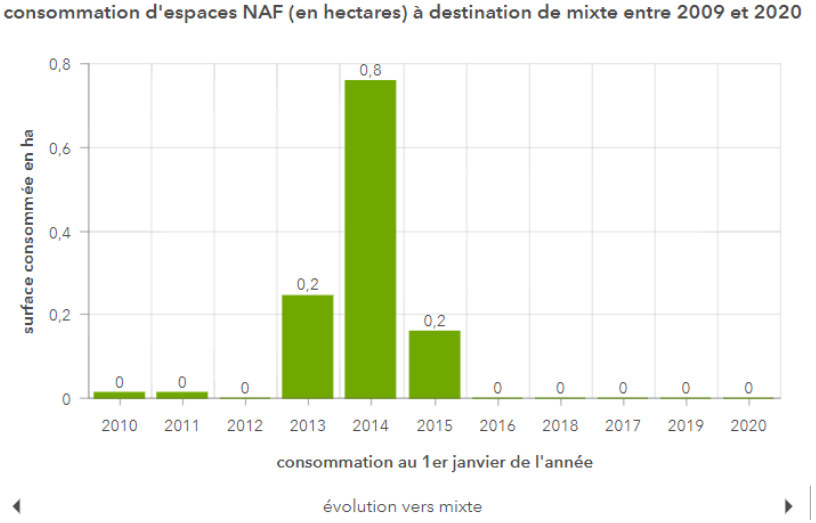
4,1k emplois en 2017
+ 97 par rapport à 2012

Cette consommation foncière se répartit de la façon suivante :









Bilan global du foncier et perspectives vis-à-vis de la loi climat

Le bilan global du foncier disponible dans l'espace urbain fait apparaître les éléments quantitatifs suivants pour le potentiel de développement résidentiel de la commune dans la partie actuellement urbanisée :

Type ténement	Nb Tènements	Surface totale	Nb logements
"dents creuses" dans secteurs pavillonnaires	28	5,34	132
Divisions parcellaires potentielles	13	1,20	30
ANRU à 12 ans	5 îlots	0,63	164
TOTAL	-	**7.17**	**326**

326 logements sur 12 ans représenteraient un rythme de 27 logements/an or on rappelle que Villefontaine est fléchée dans le SCOT comme une ville avec un développement minimal de 229 logements/an.

Le foncier actuel apparaît donc bien insuffisant pour aller vers cet objectif qui par ailleurs n'apparaît pas soutenable en termes d'équipements et d'investissement public. Il apparaît aussi assez contradictoire avec la loi Climat et résilience, qui nécessiterait de diviser par deux la consommation foncière des espaces agricoles et naturels par rapport à la dernière décennie, soit environ 16ha à inscrire au maximum en développement urbain sur des espaces agricoles et naturels.

6.3 Les déchets

Organisation et compétence

La compétence collecte et traitement des déchets est portée par le Syndicat Mixte Nord Dauphiné.

Le syndicat compte 69 communes, 5 communautés de communes et 214 609 habitants.

Les ordures ménagères résiduelles

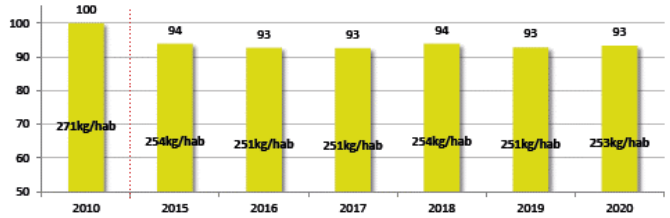
Depuis le 1er janvier 2012 l'ensemble de la collecte des ordures ménagères résiduelles est organisé en régie sur l'ensemble du territoire.

Elle est assurée en porte à porte ou par regroupement dans certains secteurs, dans des lotissements ou dans des lieux difficiles d'accès. Le syndicat développe également, en lien avec les communes ou les bailleurs, des points de collecte en conteneurs enterrés.

Le ramassage des ordures ménagères s'effectue tous les lundis et jeudis, la collecte sélective des emballages et journaux/magazines a lieu tous les jeudis et vendredis en bacs jaunes. Un planning par rue et quartier est mis en place. La Verpillière possède 8 conteneurs enterrés pour les ordures ménagères sur son territoire communal.

La production d'ordures ménagères par habitant est à peu près stable depuis 2015.

Les ordures ménagères résiduelles collectées sont ensuite transportées par camions afin d'être incinérées à l'usine de traitement de Bourgoin Jallieu.



Production d'ordures ménagères résiduelles – base 100 en 2020

La collecte sélective multi-matériaux

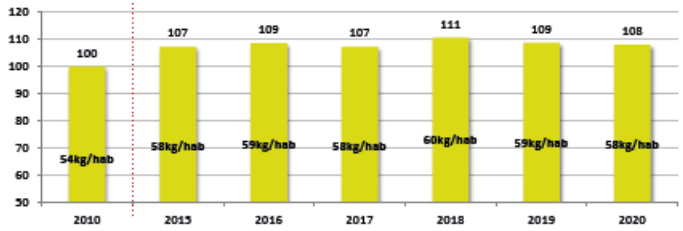
L'ensemble du territoire est desservi par la collecte sélective suivant les deux modes de fonctionnement en 2018 :

- Soit en apport volontaire total (40 communes)
- Soit en porte à porte pour les emballages et papiers-journaux avec une collecte en apport volontaire pour le verre (29 communes)

Les matériaux triés sont les suivants

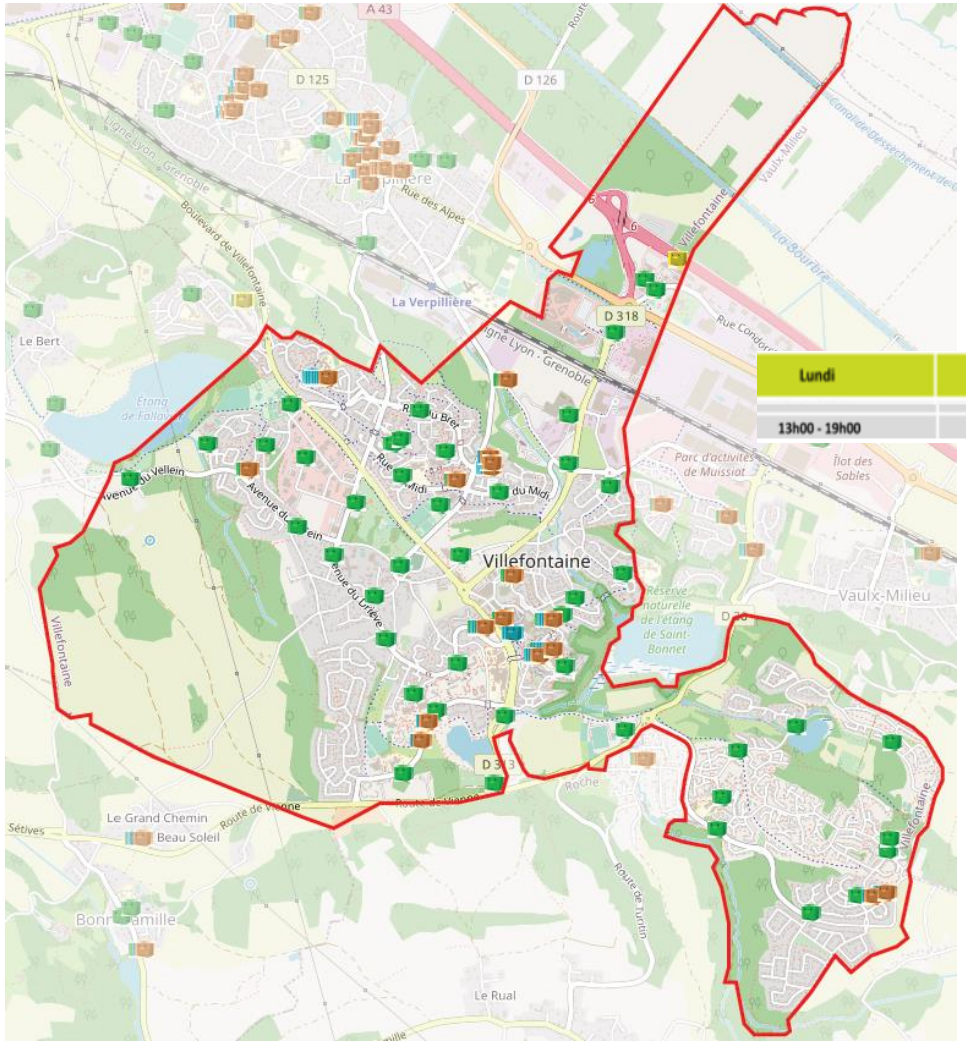
- Le verre,
- Les papiers-journaux,
- Les emballages.

Le taux de collecte par habitant est relativement stable depuis 2015.



Performances de collecte sélective – base 100 en 2020

Plan de situation des conteneurs de tri



La collecte en déchèterie

Les autres déchets des ménages sont collectés par apport volontaire en déchèterie.

Le Syndicat Mixte Nord Dauphiné gère en régie directe 20 déchèteries (gardiennage, enlèvements,...).

Il existe une déchèterie sur le territoire communal. En 2020, elle a collecté 5 069 tonnes de déchets.

Ses horaires d'ouverture sont les suivants :

Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi
13h00 - 19h00	13h00 - 19h00	8h00 - 19h00	13h00 - 19h00	8h00 - 19h00	9h00 - 19h00

6.4 Les réseaux

L'eau potable

La compétence eau potable est portée par la CAPI avec délégation de service public à la Société Publique Locale SEMIDAO.

Les ressources en eau potable sont de nature souterraines et prélevées principalement :

- la nappe alluviale de la Bourbre,
- la nappe de Chesnes.

Le détail des sites de production apparaît dans le tableau ci-contre.

En 2020, la commune de Villefontaine compte 7 796 abonnements et 90 158 ml de réseaux.

Les volumes produits pour l'année 2020 s'élèvent à 9 345 620 m3. Les volumes mis en distribution (c'est-à-dire les volumes produits auxquels on ajoute les volumes importés et on enlève les volumes exportés) s'élèvent à 8 756 688 m3 pour l'année 2020 sur le territoire de la CAPI. Les volumes achetés en gros à l'extérieur du territoire de la CAPI s'élèvent à 137 814 m3 (essentiellement achat au SYPENOI), et les volumes exportés à l'extérieur du territoire s'élèvent à 577 882 m3. (498 019 m3 vendus à Bièvre Isère Communauté ; 7 213 m3 vendus au SI du Brachet ; 72 650 m3 à Grenay).

La commune de Villefontaine est alimentée par les forages de la Ronta et du Loup situés sur la commune de Saint-Quentin-Fallavier. En 2020, 3 715 275 m^3 ont été prélevés à ces captages. La capacité maximale de production étant de 8 760 000 m3/an, la ressource n'est exploitée qu'à la moitié de sa capacité (données du SEMIDAO, 2022).

Concernant la qualité de l'eau produite, 364 prélèvements ont été réalisés par l'ARS en 2020, le taux de conformité est de 95,9% (1 prélèvement non conforme sur le paramètre bactériologique et 14 prélèvements sur les paramètres physico-chimiques).

Un schéma directeur d'alimentation en eau potable a été élaboré en 2011.

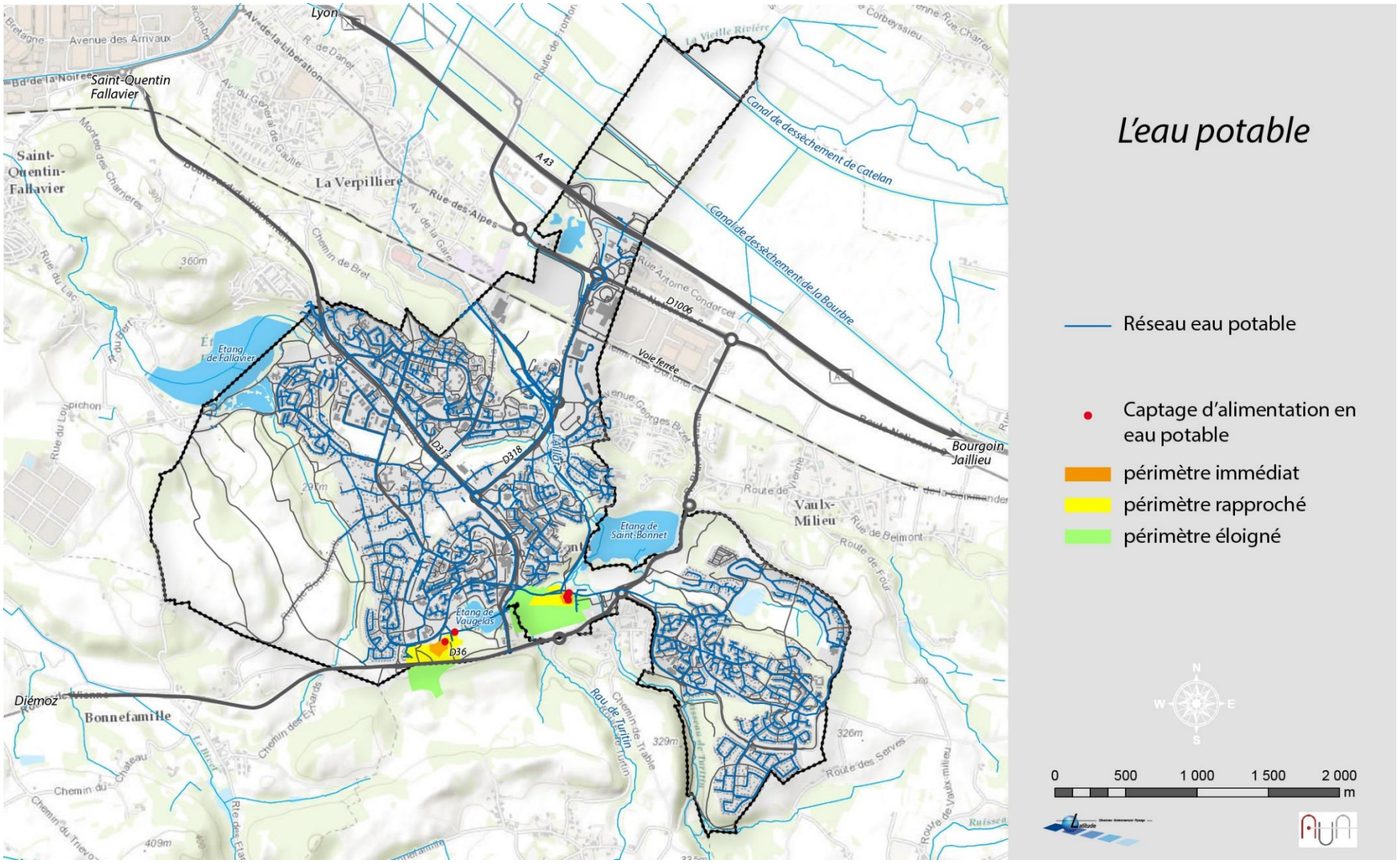
Commune	Site de production	Année de mise en service	Capacité de production	Problème de Qualité d'eau
CESSIEU (POUR ST SAVIN)	SOURCE BREZET	2002	150 m3/j	non
CHEZENEUVE	RESSOURCE DE CHAVAGNANT	1971	200 m3/j	Pesticides
DOMARIN	CAPTAGE DE JENSOUL (OUEST, SUD, ET EST)	Non connue	550 m3/j	Pesticides
FOUR (POUR ST ALBAN DE ROCHE – LE BOURG – LES ECOLES)	RESSOURCE DE MANIN	Non connue	120 m3/j	non
LA VERPILLIERE	SOURCES DES PINS ET DE LA PRAIRIE	1989	Non connue	non
MAUBEC	RESSOURCE BUFFEVENT	1992	400 m3/j	non
RUY MONTCEAU	LE VERNAY	1975	22 000 m3/j	non
RUY MONTCEAU	CAPTAGE DE LA VIE ETROITE	Non connue	504 m3/j	non
RUY MONTCEAU	SOURCE CHARLAN	1935	500 m3/j	Nitrates et pesticides
SAINT ALBAN DE ROCHE	RESSOURCE LES VERNES	1995	120 m3/j	non
SAINT QUENTIN FALLAVIER	FORAGES DE LA RONTA ET DU LOUP	1996	1 125 m3/h	non
SAINT SAVIN	PRE LETRAT – GRANDE CHARRIERE	Non connue	1 500 m3/j	non
SEREZIN DE LA TOUR	MARCELLIN EN GORGE	1998	400 m3/j	Fer
ECLOSE	PONT D'ECLOSE PUITS 1	Non connue	2 120 m3/j	Pesticides
ECLOSE	PONT D'ECLOSE PUITS 2	Non connue	1 500 m3/j	Pesticides
ECLOSE	PONT D'ECLOSE PUITS 3	Non connue	420 m3/j	Pesticides
ECLOSE	PONT D'ECLOSE FORAGE	Non connue	1 300 m3/j	Pesticides
LES EPARRES	SOURCE BUCLON	1980	43 m3/j	non

Les captages publics destinés à l'alimentation humaine concernant en tout ou partie le territoire communal sont au nombre de deux :

CAPTAGES (Maître d'Ouvrage)	DOCUMENTS DÉFINISSANT LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION	PERIMETRES DE PROTECTION PRÉSENTS SUR LA COMMUNE
Saint-Bonnet (CAPI)	Rapport géologique du 26/10/82	Périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée
Servenoble (CAPI)	Rapport géologique du 26/10/82	Périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée

Ils sont répertoriés dans le document relatif aux servitudes d'utilité publique.

Ces deux captages ne bénéficient que d'une protection territoriale définie par l'hydrogéologue agréé, première étape de l'institution des servitudes.


L'eau potable
Réseau eau potable
Captage d'alimentation en eau potable
périmètre immédiat
périmètre rapproché
périmètre éloigné
0
500
1 000
1 500
2 000
m
Lyon
Saint-Quentin Fallavier
Saint-Quentin-Fallavier
La Verpillière
Bourgoin Jaillieu
Vaulx-Milieu
Bonnefamille
Diémoz
Etang de Fallavier
Etang de Saint-Bonnet
Etang de Vaugelas
Canal de dessèchement de Catelan
Canal de dessèchement de la Bourbre
Voie ferrée
A43
D1006
D36
Avenue des Arrivaux
Rue des Alpes
Route de Vaulx-Milieu
Route de Belmont
Route des Serves
Chemin de Turfin
Rau de Turfin

Les bornes incendie

Les points d'eau incendie (PEI) sont constitués par les bouches et poteaux d'incendie normalisés, mais également les points d'eau naturels ou artificiels et autres prises d'eau. Ils sont caractérisés par leur nature, leur localisation, leur capacité et la capacité de la ressource qui les alimente.

Deux types de PEI peuvent être distingués :

- Les PEI sous pression (poteau et bouche d'incendie),
- Les points d'aspiration : artificiel (réservoir souple, réserve enterrée, réserve aérienne, réserve ouverte) et naturel.

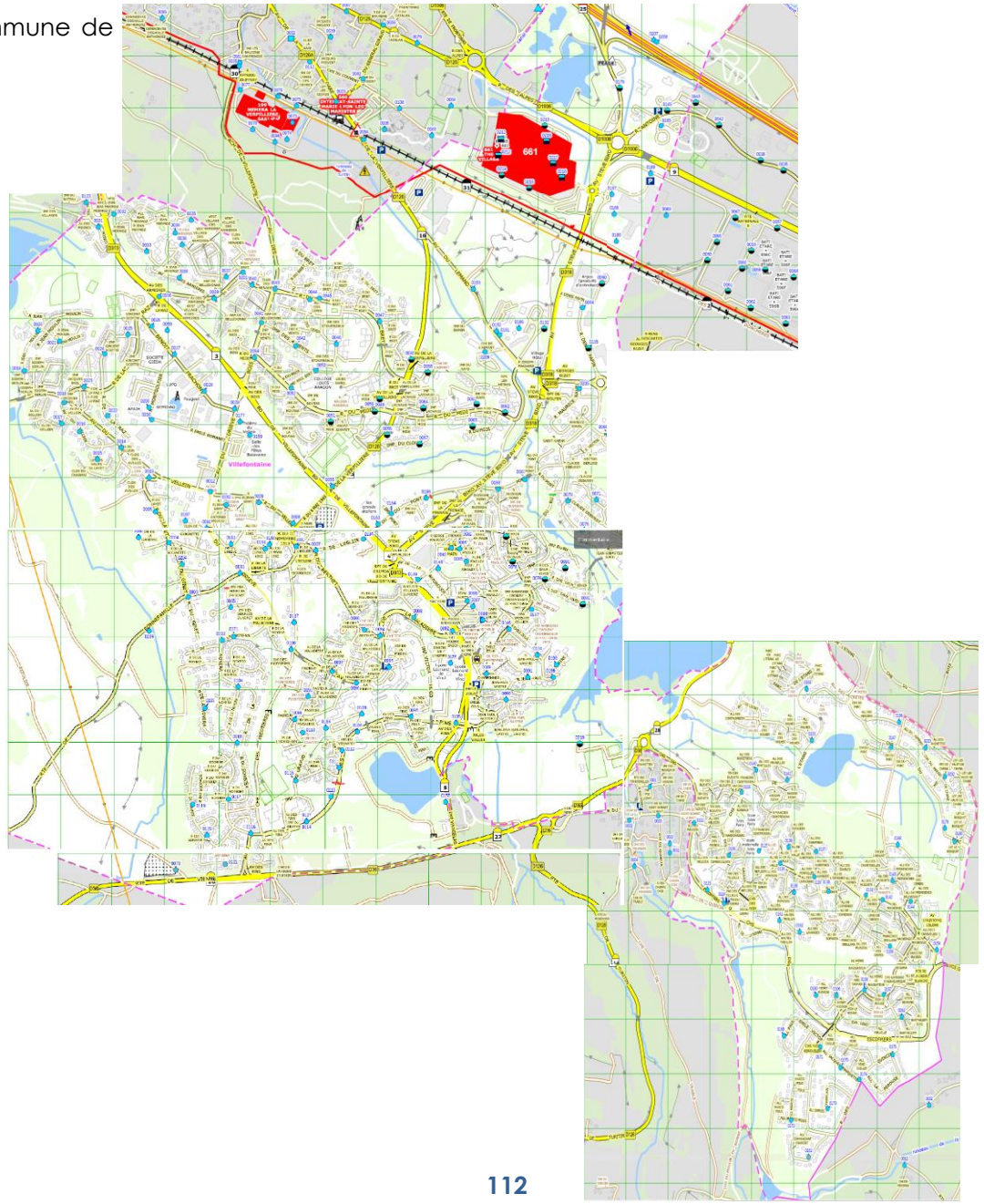
Le SDIS effectue annuellement des reconnaissances opérationnelles des PEI ayant pour objectif de vérifier si les PEI sont utilisables pour la défense incendie.

Des contrôles mano-débitmétriques des poteaux incendie sont également effectués par une entreprise désignée par la commune. Ces contrôles visent à vérifier le débit et la pression délivrés par le poteau incendie.

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie prévoit la desserte incendie minimale ci-contre.

	Volume minimum cumulé Immédiatemen,' disponible (m^3). Le volume minimum non fractionnable est de 30 m»	Débit minimum cumulé (m^3/h). Le débit minimum non fractionnable est de 30 m^3/h	Durée minimum de fourniture du débit (mn)	Distance du 1= PEI (m) par rapport à l'entrée principale du bâtiment à défendre	Distance maximale entre PEI (m)	Nombre de PEI minimum	Couverture du besoin minimale
Bâtiment à risque courant faible	30	30	1h	400	Sans objet	1	PEI normalisé ou PEI naturels ou artificiels (NA)
Bitiment à risque courant ordinaire	90	60	1h30	200	400	1 à 2	PEI normalisé ou PEI NA
Bitiment à risque courant important	240	120	2h	100	200	2 à 3	Le 1„ PEI est un PEI normalisé. Les besoins sont couverts pour 1/3 par des PEI normalisés et pour 2/3 par des PEI NA
Bâtiment à risque particulier	Voir grille de couverture spécifique en annexe		2h voire plus sur ♦ustification	100	200	3	Le 1„ PEI est un PEI normalisé. Les besoins sont couverts pour 1/3 par des PEI normalisés et pour 2/3 par des PEI NA
Bâtiment ou établissement recevant du public	Voir grille de couverture spécifique en annexe		Identique aux valeurs prévues pour chacune des qualifications de risque				
Exploitation agricole	Identique aux valeurs prévues pour chacune des qualifications de risque				400	1 à 3	PEI normalisé ou PEI NA

La localisation des PEI sur la commune de Villefontaine est la suivante :



L'assainissement collectif

De même que pour l'eau potable, la compétence est portée par la CAPI avec délégation de service public à la Société Publique Locale SEMIDAO.

La commune de Villefontaine compte 127 756 ml de réseaux dont :

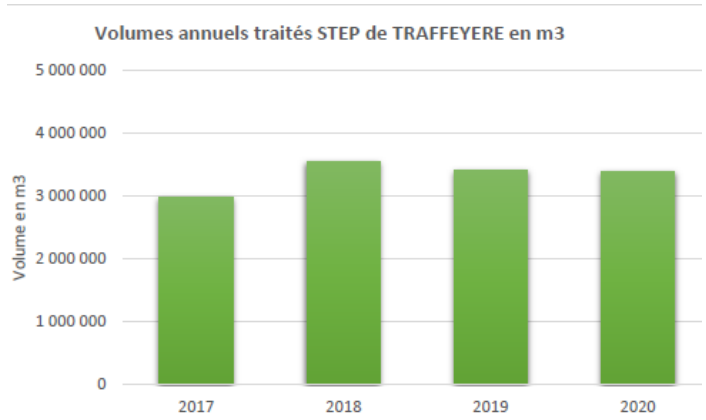
- 76 883 ml d'eaux pluviales,
- 50 607 ml d'eaux usées
- 266 ml de réseaux unitaires

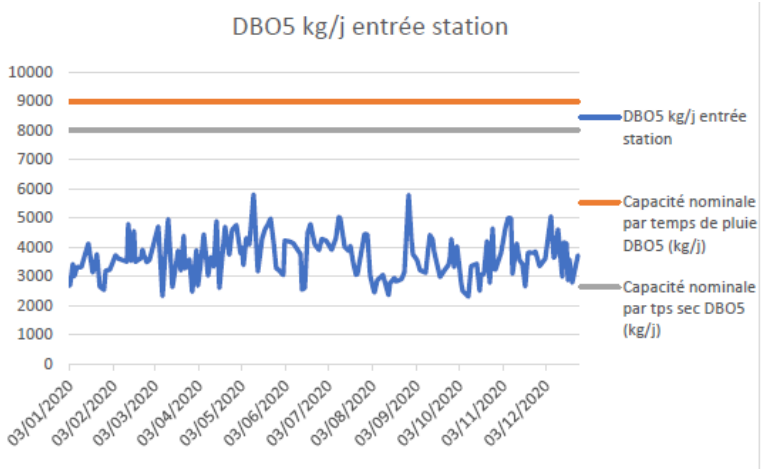
La commune compte 7 667 abonnées à l'assainissement collectif en 2020.

Les eaux usées de Villefontaine sont traitées à la station d'épuration de Trafféyère sur la commune de Satolas et Bonce. Cette dernière, de type boues activées, traite les effluents des communes de Four, L'Isle-d'Abeau, Vaulx-Milieu, La Verpillière, Saint-Quentin-Fallavier, Satolas-et-Bonce, Roche, Villefontaine, Saint-Albande-Roche (en partie), Hameau du Morellon à Grenay. Elle a subi des travaux d'extension en 2017/2018. Elle possède une capacité de 133 300 Equivalents Habitants par temps sec et 150 000 EH par temps de pluie. Les charges traitées en 2020 sont les suivantes :

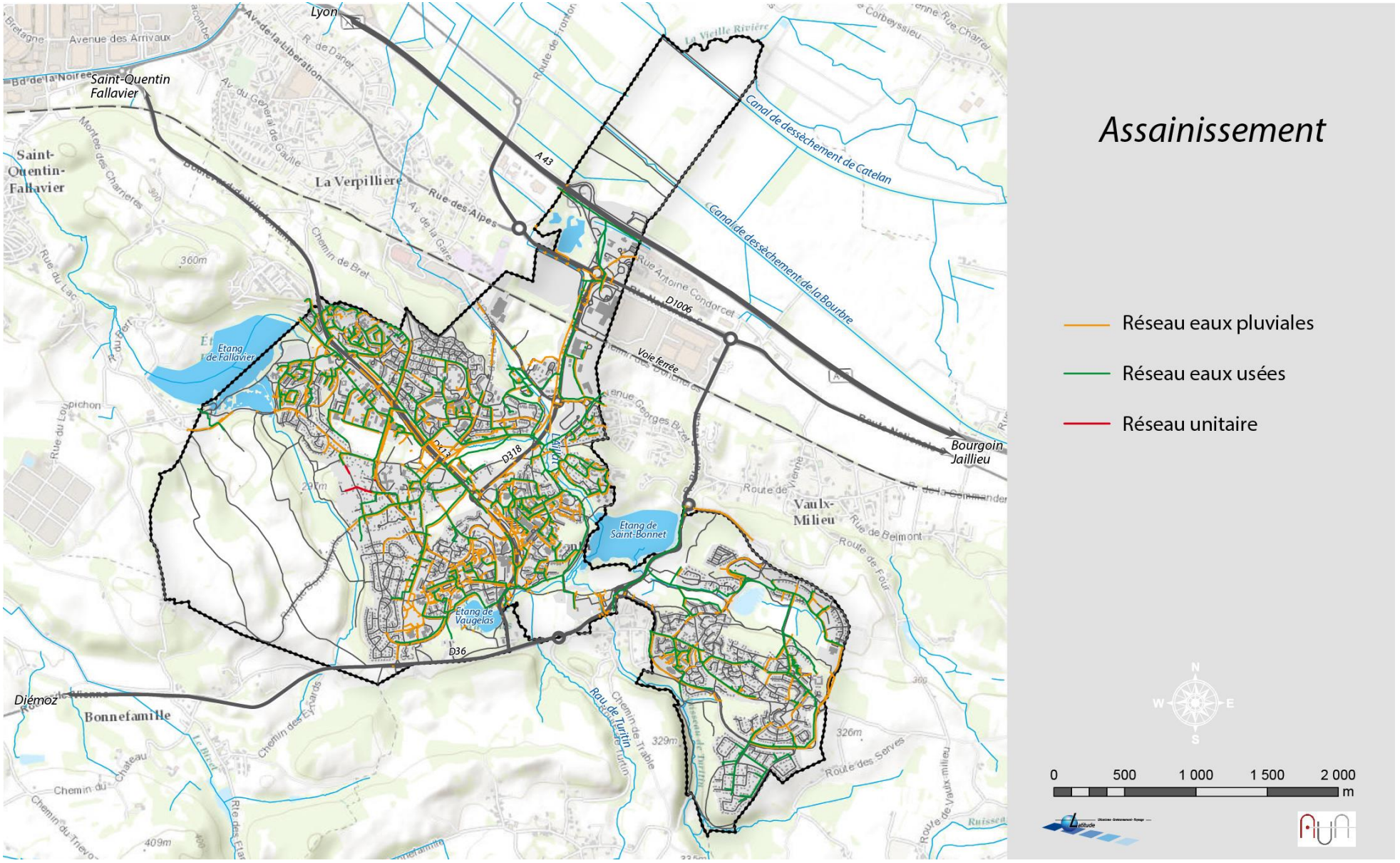
- Volumes entrants : 3 392 551 m3, soit en moyenne 9 269 m³/jour. La capacité théorique actuelle est de 21 000 m³/jour par temps sec et 26 400 m³/jour par temps de pluie. Les travaux de mise en séparatifs des réseaux, leur surveillance et leur entretien, ainsi que la baisse de la pluviométrie ces dernières années, contribuent à la réduction des volumes entrants et sortants enregistrés à la station.
- Charge organique en DBO5 moyenne : 3 683 kg/jour, avec un maximum enregistré à 5815 kg/j de DBO5, ce qui représente respectivement 41% et 65% de la capacité nominale de la station. L'évolution de cette charge n'étant pas en progression, le dimensionnement de la station permet un bon traitement actuel et n'apporte pas d'inquiétude pour les années à venir (en l'absence de modifications importantes du système de collecte).

Les rejets sont conformes à l'arrêté préfectoral. La conformité des performances des équipements d'épuration au regard des prescriptions de l'acte individuel pris en application de la police de l'eau est de 95,5 %.

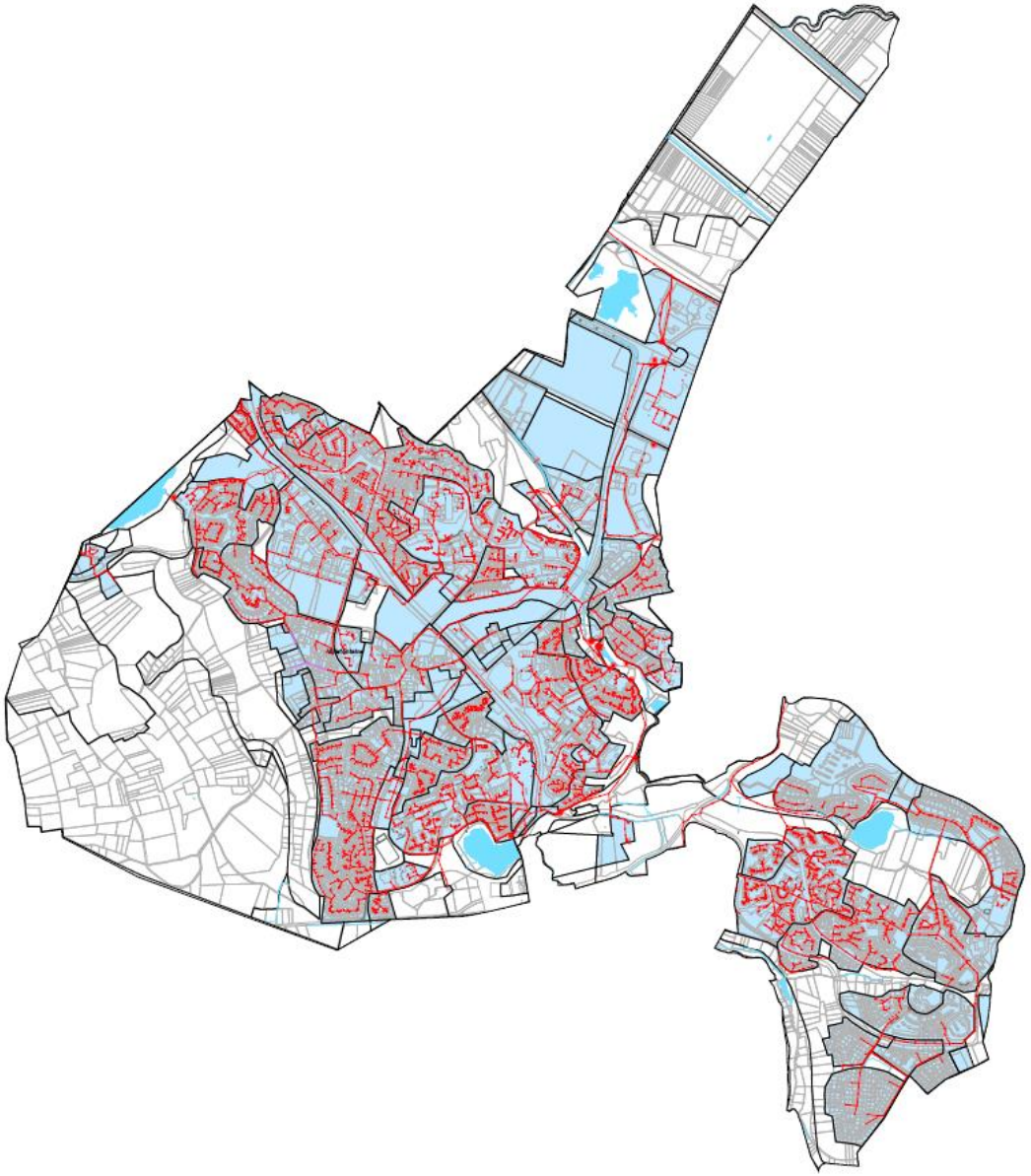




Une usine de compostage est associée à la station d'épuration. Elle produit un amendement organique, un compost contenant des matières d'intérêt agronomique issues du traitement des eaux usées. Ces boues sont mélangées à des déchets verts pour produire un compost normé. Les déchets verts sont directement livrés sur site par le SMND (Syndicat Mixte du Nord Dauphiné) et l'entreprise Espaces Verts du Sud Est.


Assainissement
Réseau eaux pluviales
Réseau eaux usées
Réseau unitaire
Lyon
Saint-Quentin Fallavier
Saint-Quentin-Fallavier
La Verpillière
Canal de desséchement de Catelan
Canal de desséchement de la Bourbre
A43
D1006
Voie ferrée
Bourgoin Jaillieu
Vaulx-Milieu
Etang de Fallavier
Etang de Saint-Bonnet
Etang de Vaugelas
D318
D36
Diémoz
Bonnefamille
0
500
1 000
1 500
2 000
m

Un zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales a été réalisé sur la commune en 2016 par Egis Eau.



L'assainissement non collectif

La CAPI possède la compétence en termes d'assainissement non collectif. Le service est géré en régie.

Fin 2020, 9 installations d'assainissement autonomes étaient recensées sur la commune de Villefontaine.

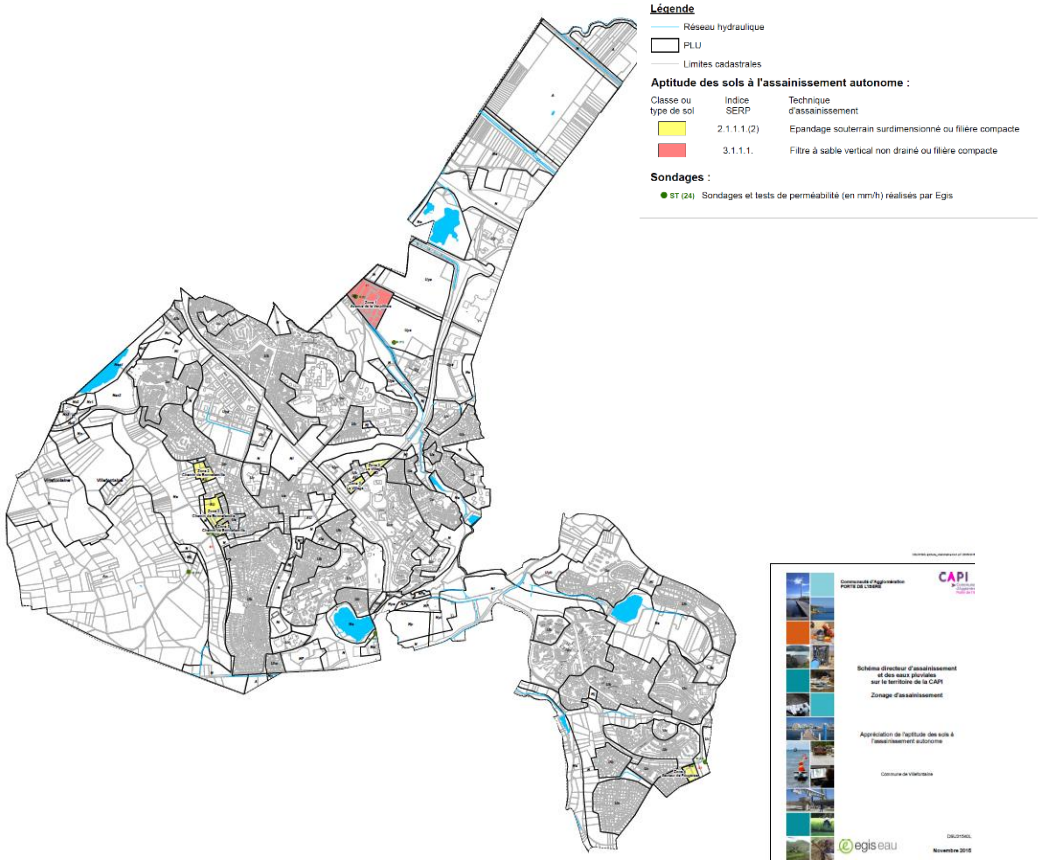
Le taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif traduit la proportion d'installations ne nécessitant pas de travaux urgents à réaliser. Cet indicateur représente le ratio entre :

- la somme du nombre d'installations neuves ou à réhabiliter contrôlées conformes à la réglementation et du nombre d'installations existantes qui ne présentent pas de danger pour la santé des personnes ou de risque avéré de pollution de l'environnement ;
- le nombre total d'installations contrôlées.

Le tableau ci-dessous détaille la conformité des installations contrôlées

	2020
Installations jugées non conformes et présentant un risque avéré ou absence d'installation	28
Installations jugées non conformes et ne présentant pas de risque avéré	35
Installations jugées conformes ou ayant fait l'objet d'une mise en conformité connue et validée par le service	76
TOTAL	**139**

La carte suivante est issue du zonage d'assainissement réalisé en 2016. Elle présente l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.



Eaux pluviales

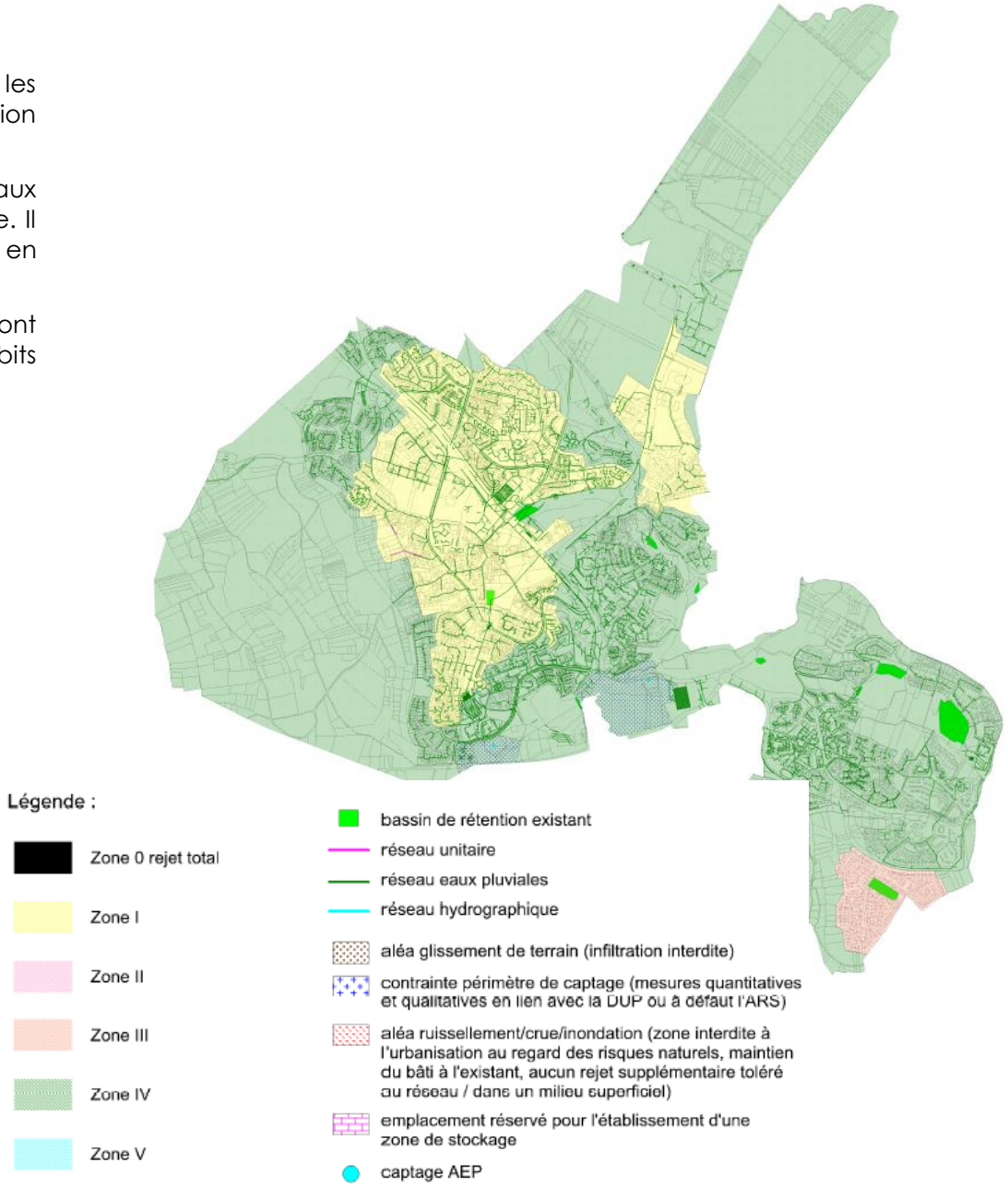
La CAPI exerce la compétence gestion des eaux pluviales urbaines sur les 22 communes de son territoire. Cette compétence a pour objet la gestion des réseaux et équipements de surface associés.

Les eaux pluviales sont collectées et évacuées par un système de réseaux enterrés et fossés à ciel ouvert répartis sur l'ensemble de la commune. Il est également recensé treize bassins de rétention des eaux pluviales en domaine public sur la commune.

Le zonage pluvial (2016) apparaît ci-contre. À chacune des zones sont associées des prescriptions particulières de limitation des volumes et débits pluviaux.

La proposition de règles est la suivante :

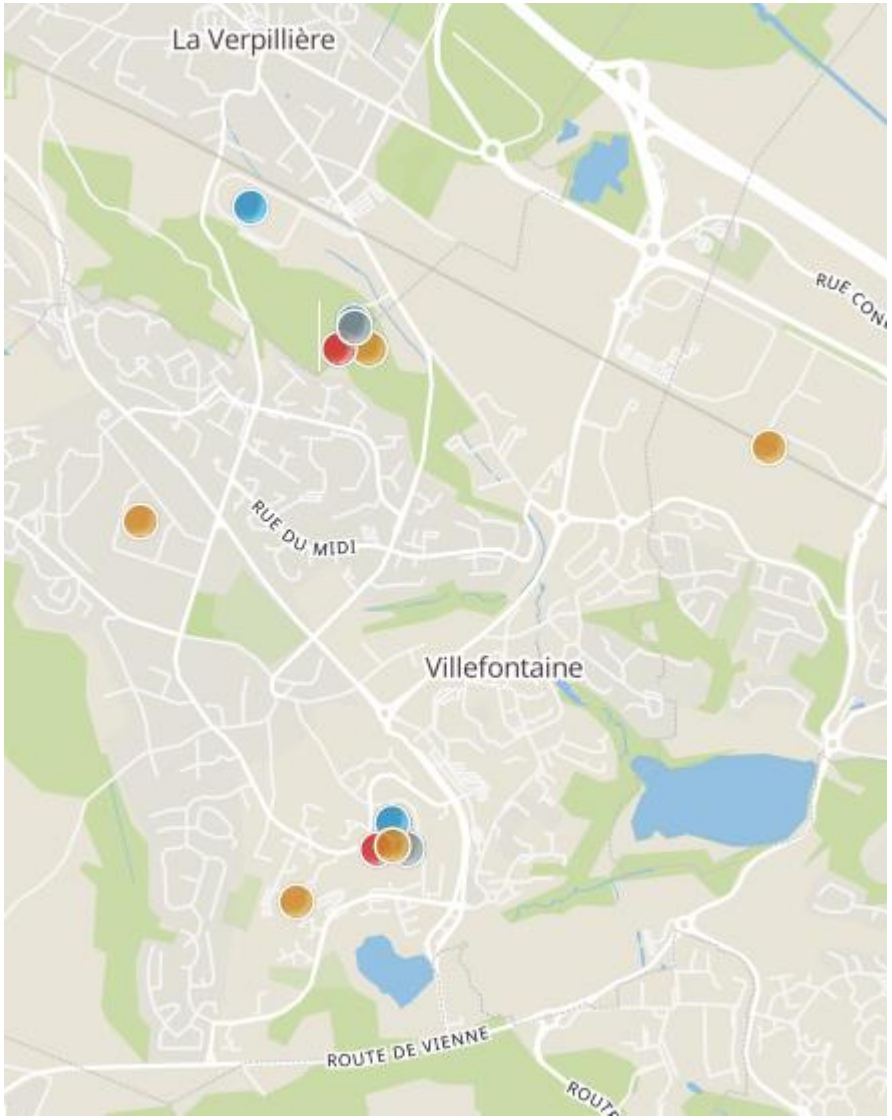
Zone associée	Règles applicables
Zone 0 rejet total	Aucun rejet vers le réseau ou le milieu superficiel n'est toléré. L'infiltration n'est pas non plus autorisée.
Zone I	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 3 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone II	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 6 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone III	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 15 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone IV	3) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 4) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 20 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone V	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 25 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s



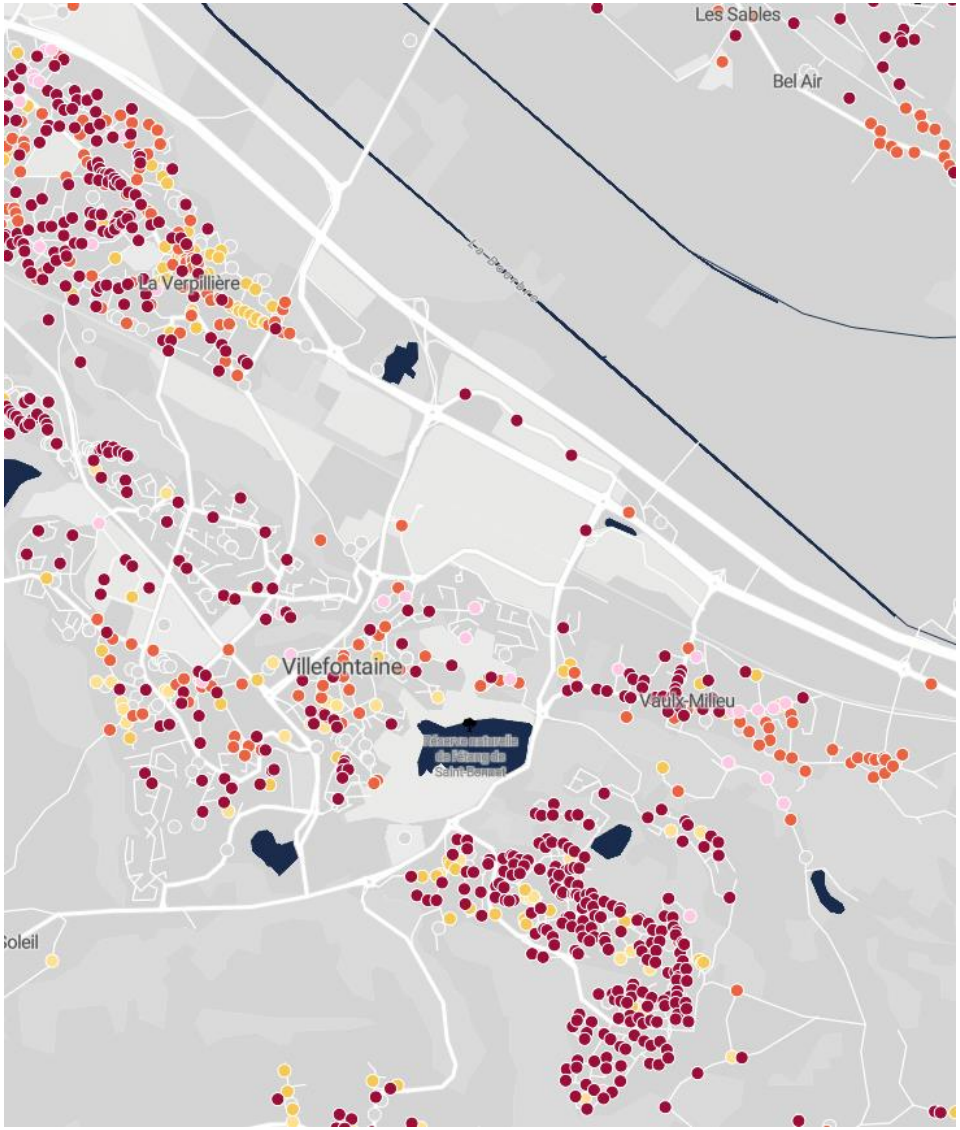
Les réseaux numériques

Six antennes relais sont installées sur la commune. Elles permettent aux utilisateurs d'accéder, à proximité du support, au service mobile (voix ou internet).

Réseau	Operateur	Date	Modif	Adresse
2G 3G 4G 5G	BOUYGUES TELECOM	2007-02-12	2021-07-09	13-16 ESPANADE DE LA PINÈDE IMM OPAC 01
3G 4G 5G	FREE MOBILE	2016-03-18	2021-08-13	13-16 ESPANADE DE LA PINÈDE IMM OPAC 01
2G 3G 4G 5G	ORANGE	2004-04-23	2021-04-30	R EMILE ROMANET GARAGE PEUGEOT
3G 4G	ORANGE	2005-12-09	2021-06-04	10 TRAVERSE DE LA PIVOLIÈRE
2G 3G 4G 5G	ORANGE	2007-10-19	2021-04-30	13-16 ESPANADE DE LA PINÈDE IMM OPAC 01
2G 3G 4G 5G	SFR	2018-02-23	2021-12-23	13-16 ESPANADE DE LA PINÈDE IMM OPAC 01



En 2022, plus de 80% des locaux sont raccordables à la fibre optique sur la commune de Villefonatine (6 822 locaux).



Couverture internet
Source : Ariase

7 L'énergie

7.1 État des lieux des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre

Les données suivantes ont été établies à l'échelle de la CAPI.

Le transport constitue la principale source de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre sur le territoire de la CAPI

Concernant ces émissions de gaz à effet de serre, l'objectif national est de les diminuer de -75% les émissions à l'horizon 2050 par rapport à 1990 ; et de 40% à l'horizon 2030 par rapport à 1990.

L'objectif régional est d'atteindre une baisse de 30% des GES, d'origine énergétique et non-énergétique, à l'horizon 2030 par rapport aux émissions constatées en 2015 s'attaquant en priorité aux secteurs les plus émetteurs, à savoir dans l'ordre les transports, l'industrie, le bâtiment (résidentiel-tertiaire), l'agriculture.

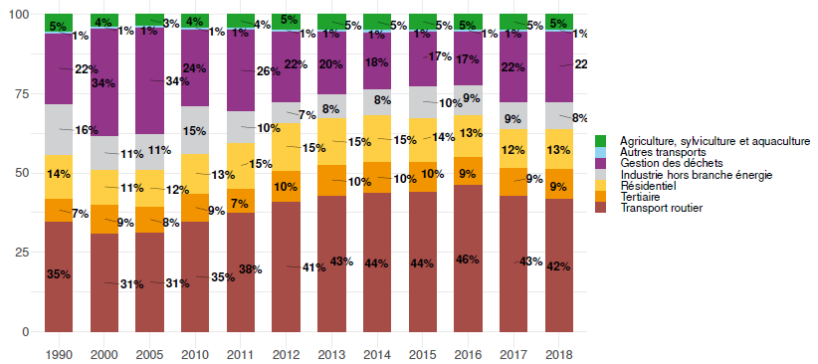
Le premier poste émetteur de gaz à effet de serre à l'échelle de la CAPI est le transport qui représente 42% des émissions de GES. Cette part, en augmentation entre 1990 et 2014, semble se stabiliser depuis ces dernières années. La principale source de consommation énergétique en 2018 est de fait les produits pétroliers (46%).

La gestion des déchets représente près d'un quart des émissions de GES. La même part est observée pour le résidentiel et le tertiaire.

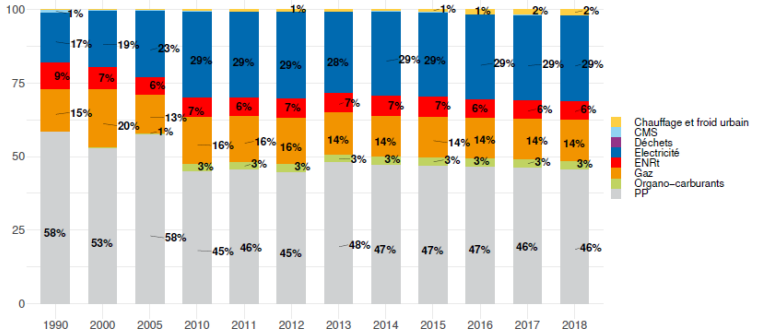
La part des produits pétroliers dans les consommations d'énergie diminue, au contraire de l'électricité, qui est la deuxième source d'énergie la plus importante (29% en 2018).

L'activité agricole ne représente que 5% des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire de la CAPI.

Évolution de la part de chaque secteur dans les émissions totales de GES



Évolution de la part de chaque énergie dans la consommation d'énergie finale



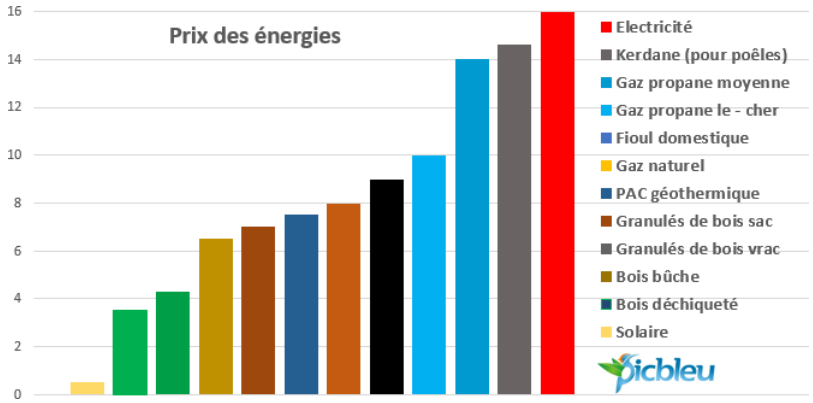
Le logement et les performances énergétiques sur le territoire

La moyenne française pour les dépenses énergétiques est d'environ 830 € par personne et par an, mais elle inclut les logements collectifs des grandes villes (qui sont moins énergivores que les maisons individuelles). Au total, près de 15 % des ménages français ont un taux d'effort énergétique dépassant 10 % de leurs revenus. On peut alors parler de précarité énergétique, puisque près de 70 % de ces ménages sont parmi les plus modestes.

L'importance de la catégorie « chauffage tout électrique » (près de 60% des résidences principales en 2018 sur la commune) pose la question de la performance énergétique des logements dans les prochaines années. En effet, parmi les ménages en inconfort thermique pour des raisons financières, 48 % se chauffent à l'électricité, alors qu'en moyenne (au niveau national) 33 % des ménages utilisent ce type de chauffage.

Le graphique ci-contre présente pour le mois de février 2022, le coût d'un kWh d'énergie. L'unité est la même afin de pouvoir comparer le coût de ces différentes énergies. Il indique que l'électricité reste l'énergie la plus onéreuse. Les énergies fossiles (gaz, fioul) sont celles qui ont le plus augmenté depuis le début des années 2000, à l'inverse des combustibles bois.

Devant ces constats d'augmentation des coûts de l'énergie, mais également dans l'objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre, les réglementations thermiques se renforcent. Ainsi la nouvelle réglementation environnementale (RT2020) va renforcer ces dispositions.



Coût d'un KWh d'énergie
(Source : picbleu, février 2022)

FOCUS SUR LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

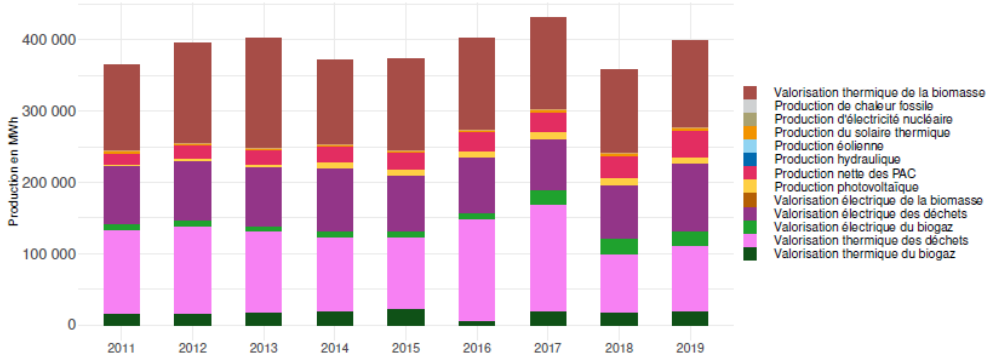
LA RE 2020 IMPOSE DEPUIS JANVIER 2022 DES OBJECTIFS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE TRÈS AMBITIEUX ET INTÈGRE L'IMPACT CARBONE DES BÂTIMENTS, AVEC PLUSIEURS INDICATEURS CONCERNANT :

- L'ANALYSE DU CYCLE DE VIE (ACV)
- L'ÉNERGIE,
- LE CARBONE,
- LA CHALEUR RENOUVELABLE,
- LE STOCKAGE CARBONE DES MATÉRIAUX,
- LE CONFORT D'ÉTÉ

7.2 Les productions d'énergie à l'échelle de la CAPI

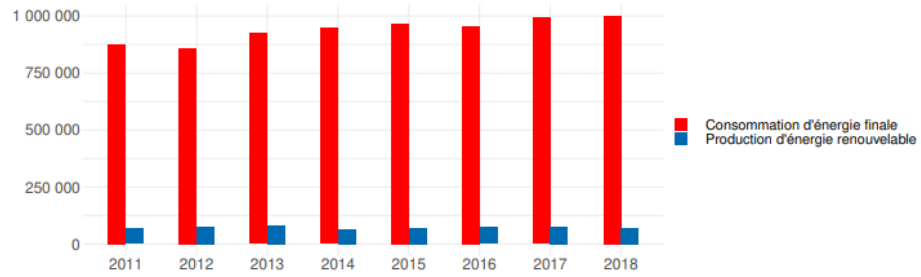
Les principales sources de production d'énergie d'origine renouvelable sont actuellement la valorisation énergétique des déchets et la production de chaleur à partir du bois-énergie. Dans une moindre mesure, il existe aussi une production de chaleur par pompes à chaleur et quelques installations solaires photovoltaïques.

Évolution de la production d'énergie sur le territoire (en MWh)



La consommation d'énergie est largement excédentaire par rapport à la production (qui représente moins de 10% de la production).

Évolution comparée de la consommation d'énergie finale et de la production d'énergie renouvelable locale (en MWh)



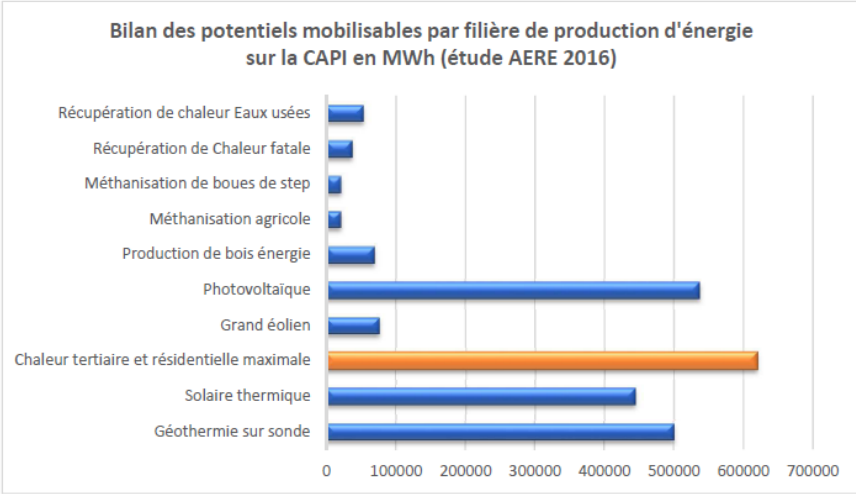
7.3 Les potentiels de production d'énergie renouvelable

On distingue deux types de filières de production d'énergie renouvelable :

- Les filières d'énergies renouvelables électriques : solaire photovoltaïque, éolien, hydraulique.
- Les filières d'énergies renouvelables thermiques : solaire thermique, géothermie (et pompes à chaleur), production de chaleur à partir de biomasse (bois-énergie, biogaz).

D'après l'étude réalisée par le BE AERE, pour le compte de la CAPI, le potentiel net du territoire en productions d'énergies renouvelables c'est-à-dire le potentiel réellement mobilisable après avoir considéré l'ensemble des contraintes urbanistiques, architecturales, paysagères, patrimoniales, environnementales, économiques et réglementaires, met en lumière l'importance du photovoltaïque, suivi de la géothermie, du solaire thermique, et, dans une moindre mesure, du bois énergie et de l'éolien.

Au total, l'étude AERE estime donc le potentiel mobilisable du territoire à près de 1 765 GWh de productible annuel, soit 54% de la consommation actuelle.



Extrait du PCAET

8 Les évolutions socio-économiques

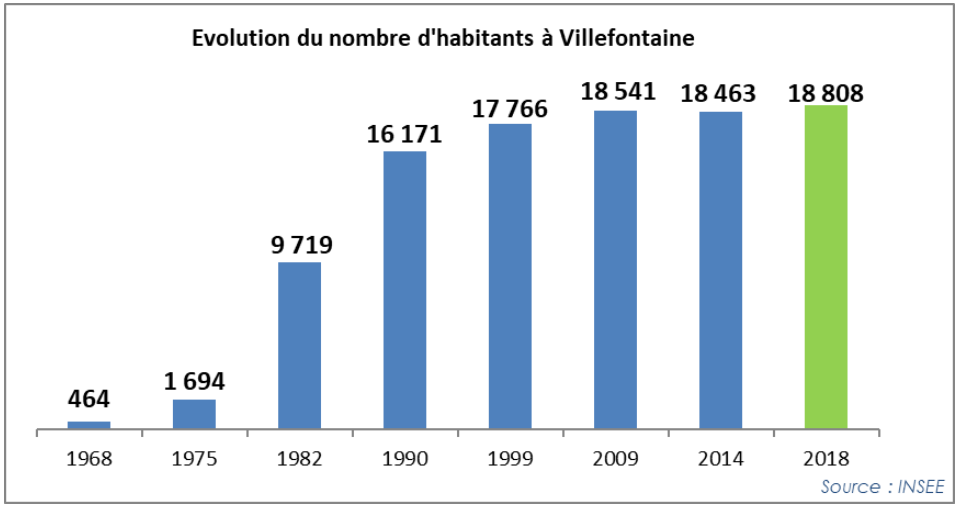
L'analyse porte sur les données publiées au moment de la réalisation du diagnostic et ayant servi de base aux réflexions du PADD. Leur mise à jour annuelle est consultable directement sur le site Internet de l'INSEE.

8.1 18 808 habitants au 01/01/2018

Une tendance à la stabilisation

La commune compte 18 808 habitants (population principale) au 1er janvier 2018 selon les dernières données publiées de l'INSEE(publication Insee avril 2022).

La commune s'est développée dans le cadre de la Ville Nouvelle durant les années 1970-1980 à un rythme de 20% à 30% par an. Depuis les années 2000, la population se stabilise. Après une légère baisse observée entre 2009 et 2014, la commune retrouve en 2018 un niveau démographique supérieur à celui de 2009.



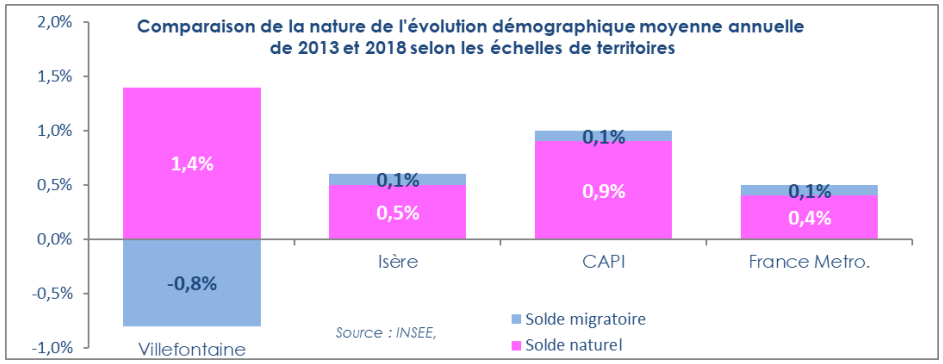
La croissance de la commune est en retrait par rapport à la croissance sur l'ensemble des territoires de comparaison (cf. tableau ci-dessous).

Population	1999	2009	Evolution annuelle 1999-2009	2018	Evolution annuelle 2009-2018	Evolution annuelle 1999-2018
Villefontaine	17757	18541	0,4%	18808	0,2%	0,3%
CA Porte de l'Isère	87080	98329	1,2%	107395	1,0%	1,1%
SCOT Nord Isère	153450	178801	1,5%	192200	0,8%	1,2%
Isère	1093786	1197038	0,9%	1263563	0,6%	0,8%
Rhône-Alpes	5645847	6174040	0,9%	6460505	0,5%	0,7%
France Métropolitaine	58520688	62465709	0,7%	64027958	0,3%	0,5%

Un solde naturel très élevé, mais qui ne compense pas le solde migratoire négatif

Entre 2013 et 2018, si la croissance annuelle moyenne a été bien présente depuis 2009), elle est le résultat d'un solde migratoire fortement négatif, compensé depuis peu par un solde naturel très élevé (1,4% par an).

Le solde migratoire est négatif depuis le début des années 1990 pour la commune.



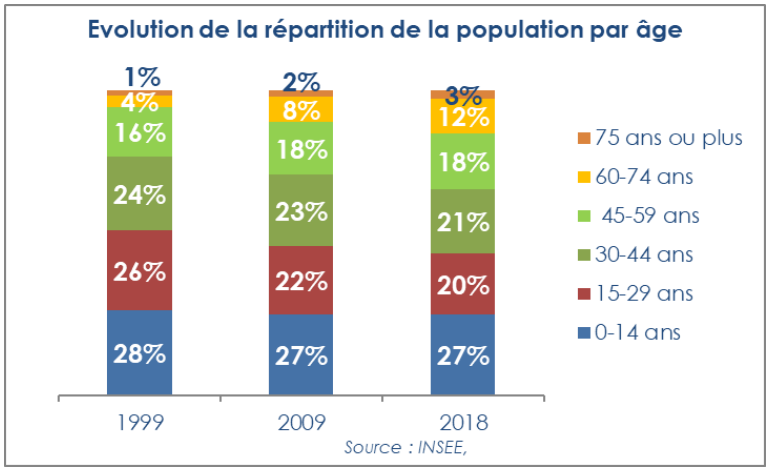
Dans le même temps, les territoires de comparaison ont bénéficié d'un solde naturel également positif, bien que nettement moins important, mais il a été couplé à un solde migratoire positif.

Un vieillissement (très) important, mais une population qui reste (encore) très jeune

Comme pour l'ensemble du territoire national, la population vieillit progressivement sur la commune, malgré la natalité importante observée ces dernières années.

Par rapport à 1999, la part des 60 ans et plus est ainsi passée de 5% à 15% en 2018.

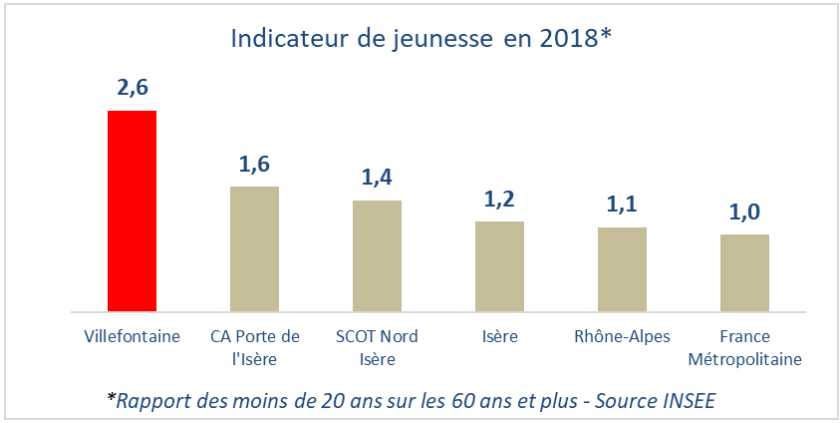
Dans le même temps, la part des 0-14 ans est demeurée stable.



La commune apparaît cependant nettement plus jeune que les territoires de comparaison, en raison :

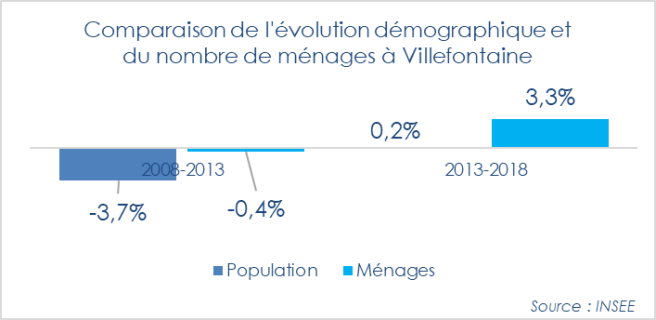
- D'une part de personnes âgées moins importante (15% de 60 ans et plus contre 24% pour la France métropolitaine et la région Rhône-Alpes, 20% pour le SCoT NI et 19% pour la CAPI au 01/01/2018 ;
- D'une part de jeunes de moins de 14 ans beaucoup plus importante (27% contre 18% pour la France métropolitaine, 22% pour le SCoT et 23% pour la CAPI).

En conséquence, l'indicateur de jeunesse en 2018 (rapport des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus) apparaît nettement plus favorable pour Villefontaine (2,6) que l'ensemble des territoires de comparaison : 1,6 pour la CAPI, 1,4 pour le SCoT ou encore 1,1 pour Rhône-Alpes.



Une croissance du nombre de ménages plus rapide que celle des habitants

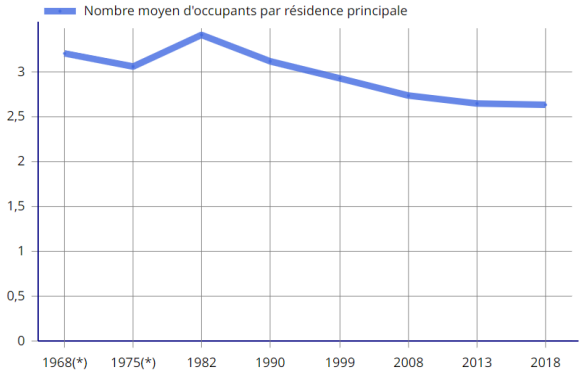
La croissance relative des ménages est plus rapide que la croissance démographique. Cela traduit le « desserrement des ménages » en raison des décohabitations de jeunes, des séparations familiales, des situations de veuvage liées au vieillissement.



La commune a accueilli un public de jeunes familles en lien avec la typologie des logements produits dans le cadre de la Ville Nouvelle, ce qui s'est traduit par une taille moyenne des ménages élevée au début des années 1980. La taille a ensuite diminué de manière significative jusqu'aux années 2000, où elle est passée de 3,44 à 2,70 personnes par ménage, pour s'établir à 2,63 personnes par ménage en 2018.

Villefontaine conserve cependant une taille des ménages supérieure à la moyenne de la CAPI (2,51 pers. par mén.), du SCoT (2,51), de Rhône-Alpes (2,31) et de la France métropolitaine (2,23).

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



7113 ménages et de plus en plus de personnes seules

Le desserrement se traduit pour la commune par une augmentation de la part des personnes seules (30% en 2018 contre 22% en 1999) ainsi que des personnes seules avec enfant(s) (15% en 2018 contre 11% en 1999). La part des couples avec enfant(s) est en nette diminution (35% en 2018 contre 47% en 1999).

Cette évolution de la cellule familiale engendre une évolution des besoins en logements : des logements de petite taille et de taille moyenne, financièrement accessibles pour répondre aux besoins des jeunes et des ménages en situation de séparations familiales ainsi que des logements adaptés aux personnes vieillissantes.

	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2008	%	2013	%	2018	%	2008	2013	2018
Ensemble	**6 900**	**100,0**	**6 870**	**100,0**	**7 113**	**100,0**	**18 847**	**18 137**	**18 734**
Ménages d'une personne	**1 727**	**25,0**	**1 971**	**28,7**	**2 122**	**29,8**	**1 727**	**1 971**	**2 122**
Hommes seuls	880	12,8	952	13,9	993	14,0	880	952	993
Femmes seules	847	12,3	1 019	14,8	1 129	15,9	847	1 019	1 129
Autres ménages sans famille	**174**	**2,5**	**134**	**2,0**	**133**	**1,9**	**471**	**413**	**343**
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	**4 999**	**72,4**	**4 765**	**69,4**	**4 857**	**68,3**	**16 649**	**15 753**	**16 268**
Un couple sans enfant	1 292	18,7	1 271	18,5	1 276	17,9	2 644	2 659	2 626
Un couple avec enfant(s)	2 786	40,4	2 575	37,5	2 529	35,6	11 381	10 505	10 618
Une famille monoparentale	920	13,3	919	13,4	1 052	14,8	2 624	2 589	3 024

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2021.

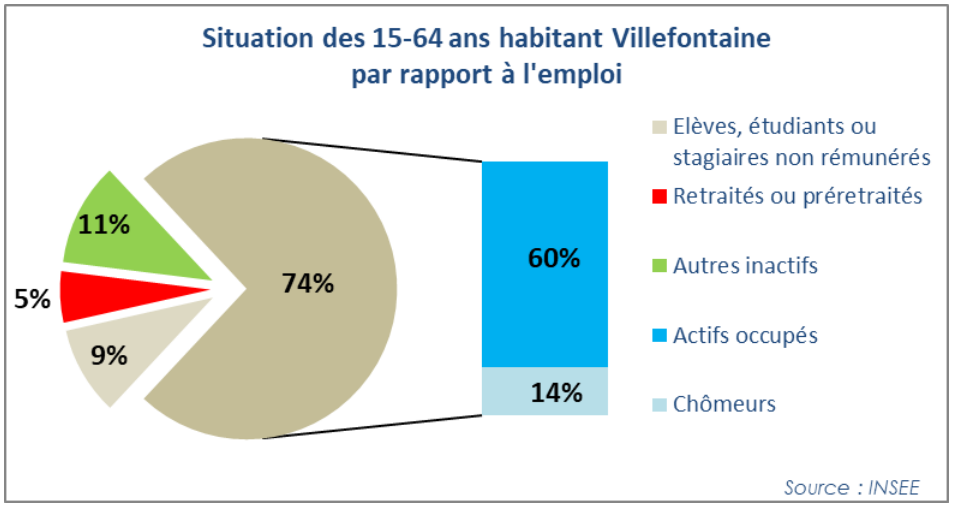
8.2 Une population plus précaire que sur le reste de la CAPI

Un taux de chômage en légère progression

Villefontaine compte près de 12 135 personnes âgées de 15 à 64 ans en 2018, dont quasiment les trois quarts sont des actifs (71%), en légèreabaisse par rapport à 2009 (72%).

Le taux de chômage par rapport à la population en âge de travailler est passé de 11% en 2009 à 12.5% en 2018.

.

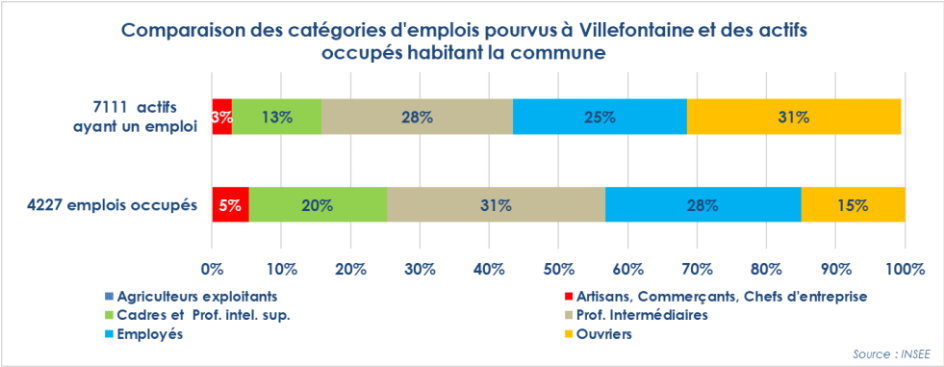


Le taux d'emploi des actifs en 2018 est de 58.6%.

Les inactifs représentent 28.6% de la population de 15 à 64 ans.

Un parc locatif abordable qui favorise le logement des ménages à ressources modestes

En comparant, les catégories socioprofessionnelles des 4227 emplois occupés sur la commune aux 7 111 actifs occupés habitant la commune (mais ne travaillant pas forcément sur celle-ci), les ouvriers apparaissent plus représentés parmi les habitants de la commune que les cadres (31% des habitants contre 15% des emplois pour les ouvriers et 13% contre 20% pour les cadres).



Ce constat peut induire pour la commune :

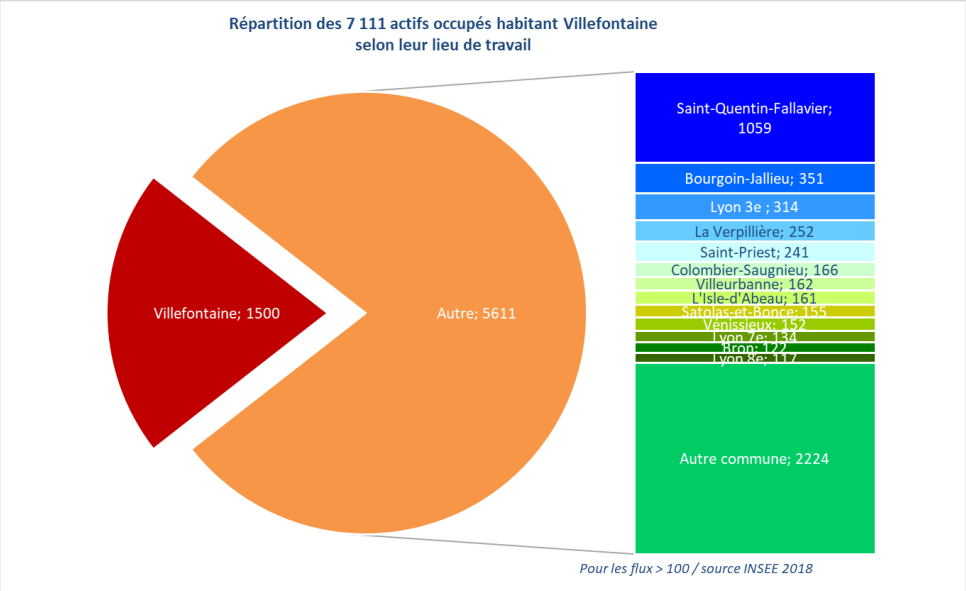
- Une demande potentielle en produits de standing dans un environnement de qualité pour répondre au besoin en logement des catégories socioprofessionnelles supérieures ;
- Une demande de produits abordables en accession pour favoriser la continuité des parcours résidentiels des ménages à ressources modestes ou intermédiaires habitant déjà Villefontaine.

2 actifs sur 10 travaillent sur la commune

Sur les 7 111 actifs habitant Villefontaine, 21% travaillent sur la commune, 15% à Saint-Quentin-Fallavier, 5% à Bourgoin-Jallieu, 4% dans le 3ème arrondissement de Lyon et à La Verpillière.

Les 1494 villards travaillants sur la commune représentent 37% des emplois.

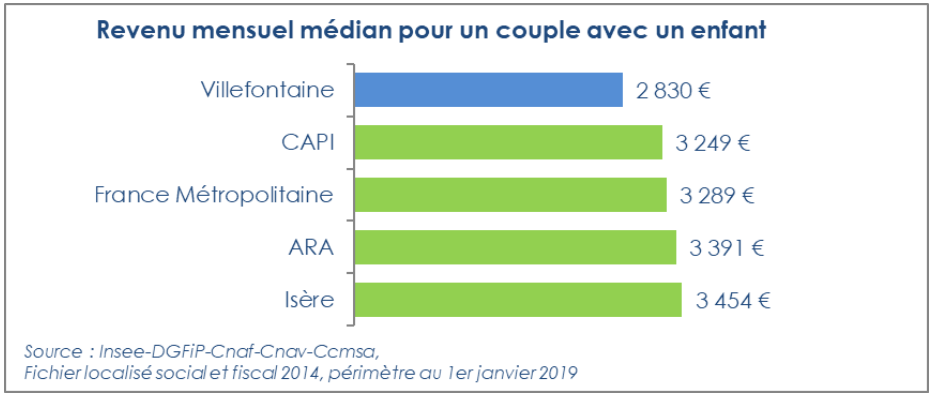
Cs sont ensuite les habitants de Bourgoin-Jallieu et de La Verpillière qui sont les plus représentés (6% chacun).



Un revenu médian de 18680 € par UC[1] en 2019

Le revenu médian annuel par unité de consommation pour Villefontaine est inférieur à l'ensemble des territoires de comparaison, a rapprocher d'une part importante de locataires du parc HLM au sein des ménages de la commune (plus de la moitié, voir partie ci-après).

Ramené à l'échelle d'un couple avec un enfant (soit 1,8 UC), le revenu médian est de l'ordre de 2 830 € euros par mois contre 3 249 € pour la CAPI et 3 454 € pour l'Isère.



Le revenu médian se situe ainsi en dessous du plafond de ressources d'accès à un logement locatif social ordinaire (plafond PLUS).

Le revenu médian se situe ainsi en dessous du plafond de ressources d'accès à un logement locatif social ordinaire (plafond PLUS), qui est de 2 992 € par mois pour un couple avec un enfant.

[1] L'Unité de Consommation (UC) permet de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. L'échelle d'équivalence utilisée par l'INSEE (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

8.3 Un habitat qui tend à se diversifier

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CAPI

Le PLH en vigueur à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère identifie 5 grandes orientations afin de répondre aux enjeux locaux et au projet politique :

- Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve
- Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable
- Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant
- Mieux répondre aux besoins spécifiques
- Observer, animer, suivre la politique de l'habitat

Il se base sur un **scénario dit réaliste** reposant sur les principes suivants :

- un scénario qui répond au projet politique de la CAPI : croissance portée par les communes urbaines et périurbaines, maintien d'un profil familial de la population ;
- une enveloppe globale de production qui correspond aux capacités d'absorption du marché et aux capacités foncières du territoire ;
- le respect de la hiérarchie de l'armature urbaine grâce à la mutualisation des projets situés dans les franges urbaines.

Ce PLH arrive au terme de sa durée. Un nouveau PLH doit être mis en place.

Pour la période 2017-2022 il prévoyait pour les villes centres dont Villefontaine, une programmation de logements qui est détaillée dans le tableau ci-après.

Pour Villefontaine il prévoit 50 logements par an en termes de production de logements et 14 LLS /an.

Ce scénario qui s'éloigne de la quantification du SCOT pour la commune, apparaît effectivement beaucoup plus réaliste pour la collectivité en termes d'accompagnement par la collectivité. Il tient compte de l'opération ANRU qui reste la priorité en matière de renouvellement du parc et de production de logements et dont le volume doit pouvoir être absorbé par le marché dont l'attractivité est plus restreinte sur Villefontaine que sur des communes proches.

Commune	**Contribution estimée de la commune au PLH** (en nombre de logements)	
	Total sur 6 ans (2017-2022)	Total par an
Bourgoin-Jallieu	**1 256**	**209**
L'Isle d'Abeau	**660**	**110**
La Verpillière	**521**	**87**
Villefontaine	**302**	**50**
Total villes centres	**2 740**	**457**

Proposition de déclinaison programmative par commune et secteur (en nombre de logements)					
Logement locatif social*		Accession sociale**		Libre***	
Total sur 6 ans	Soit par an	Total sur 6 ans	Soit par an	Total sur 6 ans	Soit par an
219	37	150	25	887	147
40	7	90	15	530	88
119	20	30	5	372	62
83	14	90	15	129	21
461	**77**	**360**	**60**	**1919**	**320**

Répartition par produit de la productionde chaque commue et secteur (en %)		
Logement locatif social*	Accession sociale**	Libre***
17%	12%	71%
6%	14%	80%
23%	6%	71%
27%	30%	43%
17%	**13%**	**70%**

Le programme d'actions du PLH :

Orientation 1 : Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve	•Action 1 : Développer une offre de logements en adéquation avec les besoins et les capacités du territoire •Action 2 : Développer une offre de qualité •Action 3 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière
Orientation 2 : Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable	•Action 4 : Établir une programmation équilibrée •Action 5 : Accompagner le développement de l'accession sociale •Action 6 : Soutenir le développement de l'offre locative très sociale
Orientation 3 : Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant	•Action 7 : Participer à l'amélioration du parc social existant •Action 8 : Coordonner et contribuer à l'amélioration du parc privé existant
Orientation 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques	•Action 9. Développer une offre spécifique adaptée aux personnes âgées, en perte d'autonomie et PMR •Action 10. Développer l'offre de petits logements abordables •Action 11. Répondre aux besoins des gens du voyage
Orientation 5 : Observer, animer, suivre la politique de l'habitat	•Action 12. Suivre et animer le PLH

Un parc de logements largement hérité de la Ville Nouvelle

En lien avec le développement de la Ville Nouvelle, près de 7 logements sur 10 datent des années 1971-1990. La part du parc ancien que l'on retrouve notamment dans le village historique ne représente que 1% de l'ensemble du parc (contre 9% pour la CAPI et 14% pour le SCOT ou l'Isère).

Le parc des années 1970-90 présente cependant des problématiques en termes d'efficacité énergétique (les premières normes en la matière datent de 1975 en France).

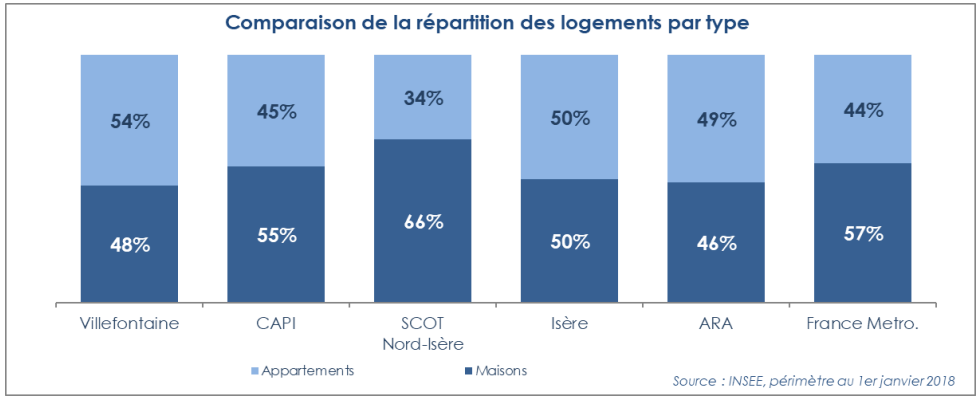
Seuls 6% des logements datent d'après 2006 (contre 12% à l'échelle de la CAPI ou de l'Isère).

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2016	**7 080**	**100,0**
Avant 1919	*85*	*1,2*
De 1919 à 1945	*48*	*0,7*
De 1946 à 1970	*372*	*5,3*
De 1971 à 1990	*4 830*	*68,2*
De 1991 à 2005	*1 316*	*18,6*
De 2006 à 2015	*429*	*6,1*

Un habitat collectif dominant pour les 7 614 logements de la commune

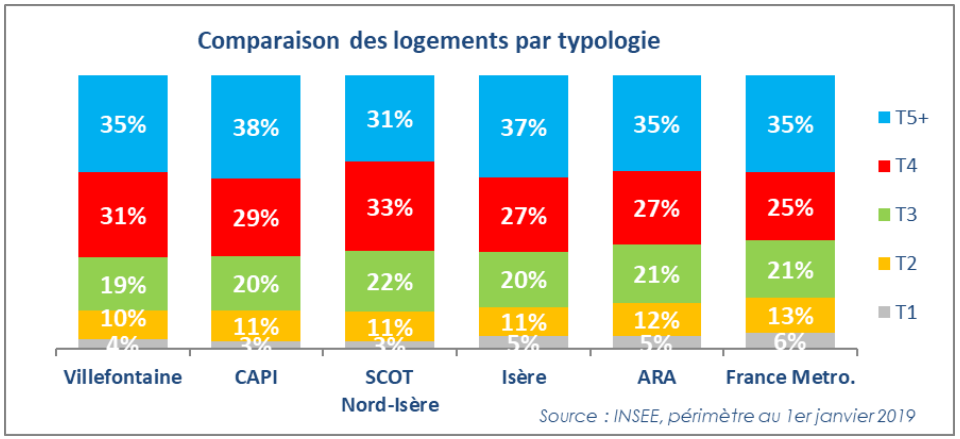
Villefontaine compte plus d'habitat collectif ou semi-collectif 54%) que de maisons individuelles (46%). La commune montre ici un caractère un peu plus urbain que la moyenne de la CAPI (45% de collectifs).

La part de collectif est en augmentation de 2 points par rapport à 2013, dont le volume a crû plus rapidement que celui des maisons.



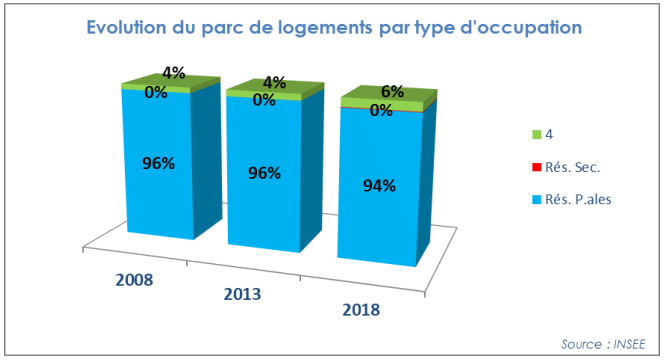
3 logements sur 10 sont des T4

La commune offre une mixité de typologies proche de celle observée pour les territoires de comparaison : les T1-T2 (14%), T3 (19%), T4 (31%), et T5 35%.



7 614 Logements

Les logements sont très largement occupés à titre de résidence principale (94%). La commune ne compte quasiment pas de résidences secondaires ou logements occasionnels et ils tendent à diminuer (26 logements contre 44 en 1999).



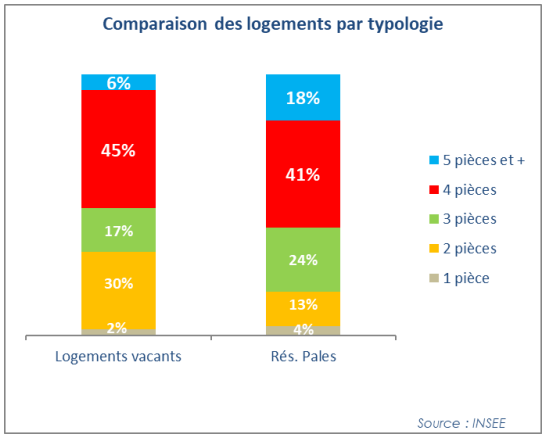
Le nombre de logements vacants reste également très faible et correspond à une vacance de rotation. Leur augmentation est à mettre en relation avec l'opération ANRU qui conduit à libérer des immeubles avant travaux.

Le taux de 6% témoigne d'une certaine pression sur la commune (on estime entre 5% et 6% le taux de vacance pour un fonctionnement de marché normal (dû au délai de réoccupation, à la réalisation de travaux, etc. Ce taux est inférieur à celui observé pour les territoires de comparaison (entre 7% et 8%).

Une vacance qui touche d'abord les T2

Au sein des logements vacants,30% du parc sont des T2, contre 13% pour le parc occupé. Le graphique ci-dessous fait revanche apparaître une pression plus importante :

- Sur les grands logements (6% de T5 et + parmi les logements vacants contre 18% au sein des résidences principales) ;
- Sur les T3 (17% parmi les vacants contre 24% au sein des résidences principales.



Un parc en cours de diversification

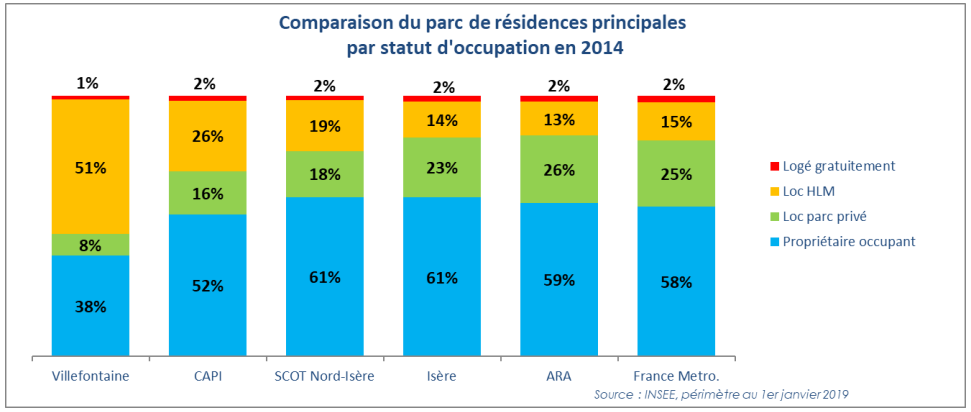
Plus de la moitié des ménages de la commune sont actuellement logés dans le parc HLM/SEM et 38% sont propriétaires de leur logement.

Le parc tend à se diversifier, avec une baisse progressive de la part des locataires HLM par rapport à 2008. En parallèle, les propriétaires occupants ont gagné 2 points.

Cette évolution illustre bien le projet de la commune de diversifier les produits logements proposés. L'opération de renouvellement urbain en cours sur le centre de la commune participe à cette transformation, par la démolition de logements locatifs sociaux et la densification par de l'habitat à marché libre. Les ventes aux occupants sont un autre élément d'explication de cette mutation des statuts d'occupation.

	2008		2013		2018			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	**6 899**	**100,0**	**6 869**	**100,0**	**7 116**	**100,0**	**18 746**	**11,4**
Propriétaire	2 451	35,5	2 455	35,7	2 687	37,8	7 493	15,9
Locataire	4 389	63,6	4 320	62,9	4 338	61,0	11 064	8,7
dont d'un logement HLM loué vide	*3 886*	*56,3*	*3 606*	*52,5*	*3 647*	*51,2*	*9 545*	*9,2*
Logé gratuitement	59	0,8	94	1,4	90	1,3	189	5,8

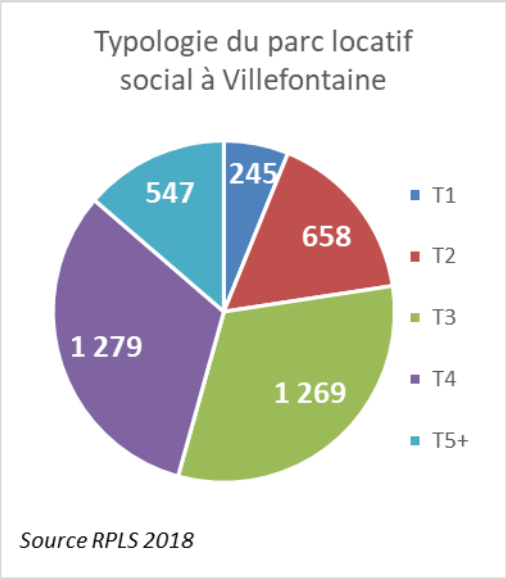
Malgré cette diversification en cours, la commune se démarque nettement des territoires de comparaison, y compris de la CAPI, qui ne compte « que » 27% de locataires HLM, mais une part de propriétaires occupants majoritaire (52%).



3 998 logements locatifs sociaux

Selon le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), la commune compte près de 4000 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2018.

Le parc s'est développé pour 81% entre 1971 et 1990 et 22 logements (1%) ont été produits depuis 2010 (Le PLH prévoyait la production de 18 logements par an, mais des opérations mixtes ont également permis la mise sur le marché de logements en accessions sociale à la propriété ayant rencontré un certain succès (26 logements pour la SEMCODA et une cinquantaine pour Rhône-Saône Habitat).

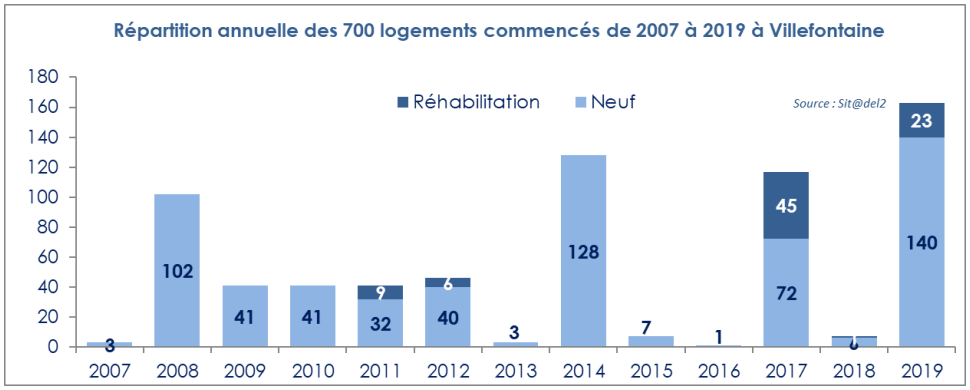


Le parc est composé pour l'essentiel de T3 et T4 (près d'un tiers du parc chacun).

Un rythme de construction inférieur aux objectifs du SCOT

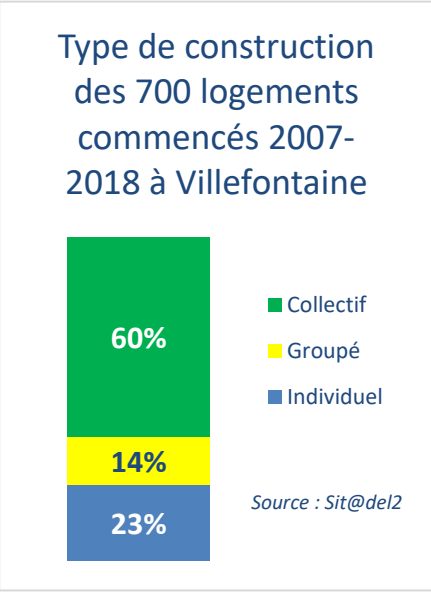
De 2007 à 2019, selon les données SITADEL des logements commencés, 58 logements ont été produits en moyenne par an à Villefontaine. Cette production représente en moyenne un peu moins de 3 logements produits pour 1 000 habitants par an[2], soit un rythme éloigné de celui attendu par le SCOT (12 logements pour 1 000 habitants par an au minimum pour les villes centres ce qui sur Villefontaine représente 225 logements/an). Il est un peu supérieur à celui du PLH (50 logts/an).

L'évolution « en dents de scie » de la construction de ces dernières années pour la commune est héritée pour l'essentiel des problématiques de disponibilités foncière.



[2] *Le ratio de 5-6 logements construits pour 1 000 habitants par an correspond aux besoins estimés en moyenne en France pour une population stable. Ce seuil de logements permet de couvrir les seuls besoins dus au desserrement des ménages et au renouvellement du parc (sinistres, désaffections, démolitions). Il a été défini par l'INSEE lors de l'estimation moyenne des besoins en logements au niveau national. Entre 7 et 10 logements, le rythme correspond à un développement considéré comme modéré, à partir de 11 logements, le rythme correspond davantage à une logique d'expansion.*

Près de 9 logements sur 10 mis en chantier concernent logements neufs, la part restante étant produite à partir du bâti existant (extension de plus de 40 m², création de niveaux, changement d'usage).



Les logements produits de 2007 à 2018 sont majoritairement des logements produits en collectif (60%). On compte 23% de logements produits en individuel via un permis groupé. La diversification des formes d'habitat proposées sur la commune se poursuit donc et s'approche des objectifs du SCOT Nord-Isère (un maximum de 15% d'individuel pur, plus ou moins 35% d'habitat groupé ou intermédiaire et au moins 50% de collectif).

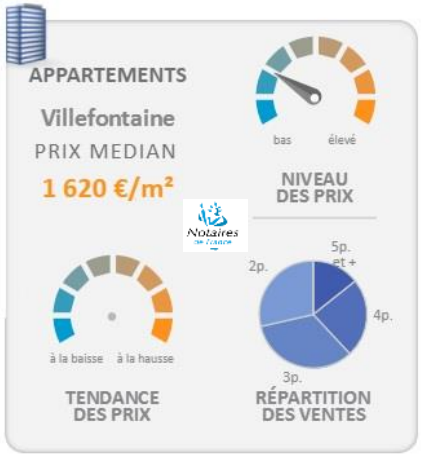
Un marché immobilier porté par l'habitat individuel

L'analyse des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur les 10 premiers mois de 2017 donne les niveaux de prix moyens suivants :

- En collectif : 117 000 € en moyenne pour 67 m² (1 746 €/m²) ;
- En individuel : 222 900 € pour 109 m² habitables et 680 m² de terrain ;
- Les terrains : 82 000 € pour 369 m soit 232 €/m² (des lots sont souvent proposés à 250€/m² pour moins de 200 m² : plus la surface est petite, plus le prix au m² augmente.

Ces moyennes sont au-dessus des prix médians enregistrés par les notaires de juillet 2016 à août 2017.

En location, les prix du parc privé se situent à environ 8 €/m² contre 9 €/m² à La Verpillière et 12 €/m² à Lyon.



Les prix de l'immobilier à la location

Type d'appartement	Loyer mensuel moyen / m²
Studio	13,5 €
2 pièces	11,4 €
3 pièces	8,8 €
4 pièces et +	7,2 €
Tous type de bien	8,1 €

MeilleursAgents

Les ateliers avec les professionnels de l'immobilier menés dans le cadre du diagnostic du PLU a permis de souligner les points suivants :

- La commune a connu des abandons de programmes immobiliers en raison d'une inadéquation des produits proposés avec la demande locale.
- La demande est néanmoins forte sur la commune, pour des produits abordables. Le parc locatif social ne connaît quasiment pas de vacance et l'offre en locatif dans le parc privé est limitée (10% du parc pour mémoire selon l'INSEE en 2014).
- Il existe une demande potentielle en habitat intermédiaire, qui permettrait, à des coûts maîtrisés, de proposer une solution de parcours résidentiel alternative à la maison individuelle pour les jeunes familles qui sont aujourd'hui contraintes de quitter la commune. Cette demande ne s'exprime pas aujourd'hui faute d'offre sur la commune. Elle porterait sur des produits en locatif comme en accession, notamment abordables.

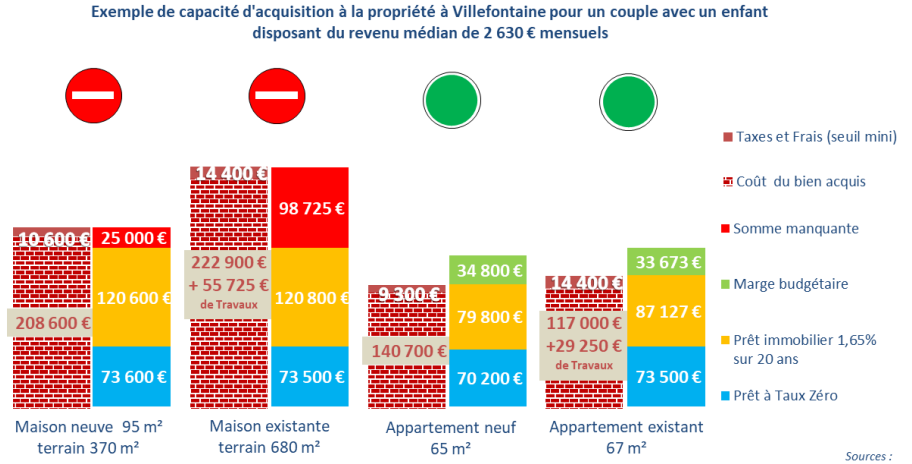
La commune souhaite favoriser la vente de logements HLM aux occupants dans le centre, afin de conserver les habitants à ressources modestes qui souhaitent se lancer dans une acquisition. Des opérations de ventes sont actuellement réalisées sur plusieurs programmes, en individuel (cas le plus facile à gérer pour les bailleurs), mais également en collectif (avec nécessité de mise en copropriété). La commune envisage plusieurs programmes de ce type, avec différents bailleurs (ces actions ne relèvent toutefois pas du champ de l'urbanisme).

Des maisons inaccessibles pour les ménages disposant du revenu médian

La simulation ci-après a été réalisée à partir :

- D'un ménage type constitué d'un couple avec un enfant, disposant de 2 830 € mensuel (déclinaison du revenu médian observé pour Villefontaine en 2019) ;
- Des prix du marché observés ;
- De l'intégration du PTZ en neuf et en ancien avec 20% du coût du projet minimum en travaux d'amélioration ;
- Le prêt bancaire immobilier classique a été réalisé sur la base d'un taux effectif global (TEG) de 1,65% sur 20 ans (taux fixe) ;
- Le ménage type ne dispose pas d'apport dans la simulation.

Cette simulation a été réalisée à partir des outils de calculs mis à disposition par l'ANIL.



Cette simulation montre que pour plus de la moitié des ménages (revenu médian), l'acquisition d'une maison en neuf ou en ancien avec travaux est difficile puisqu'il manquerait entre 25 000 € en neuf et près de 100 000 € dans l'ancien pour ce type de projet malgré un apport lié au PTZ de plus de 70 000 €.

La simulation montre en revanche que l'acquisition est possible en appartement neuf ou en ancien avec travaux.

Le développement de produits intermédiaires, entre le collectif et l'habitat individuel, susceptibles de capter des prétendants à l'habitat individuel est donc une cible intéressante pour le territoire.

Une offre en matière d'hébergement spécifique en cours d'évolution

La commune dispose d'une offre d'hébergement variée à destination des **jeunes travailleurs**, **des étudiants** (dont une résidence livrée en 2016 fortement demandée, avec une extension envisagée au nord du site), **des adultes handicapés**. Une **résidence sociale à destination des Compagnons du Devoir** et du Tour de France a ouvert en 2017.

Un projet de **résidence pour séniors** est prévu en centre-ville en face du Cinéma, pour 83 logements.

Nom	Type d'hébergement	Capacité
Résidence Les Quatre Vents	Foyer de Jeunes Travailleurs	114
Foyer ISATIS	Foyer d'hébergement pour adultes handicapés	22
Maison des Compagnons du Devoir et du tour de F.	Résidence Sociale	40 T1 / 55 T1' - 150 places
Résidence étudiante SEMCODA	Résidence étudiante	100 (+25 ISATIS)
Logements Etudiants SDH	Studios	10

Source FINESS / Commune

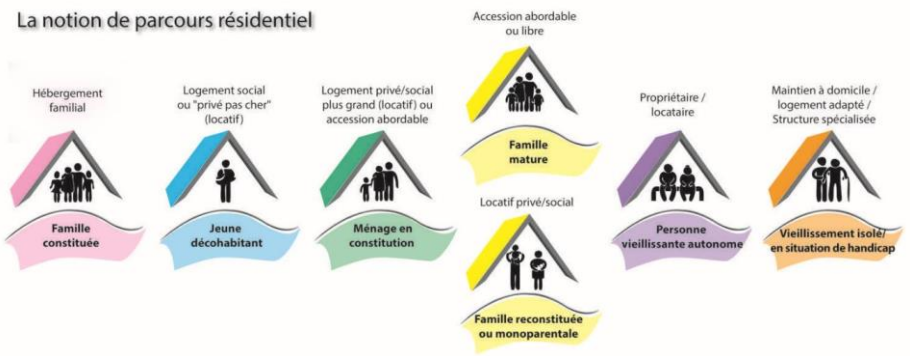
En matière d'accueil des **gens du voyage**, Villefontaine compte une aire de grand passage de 70 places pour les 150 initialement prévues, ce qui s'avère insuffisant pour répondre à la demande selon le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018-2024.

Par ailleurs la commune accueille des gens du voyage sédentarisés sur une aire spontanée (au lieu-dit « La Tortue »), ainsi que sur un terrain au sud du parc technologique Porte de l'Isère, non recensées au schéma départemental. Ce document prévoit toutefois une analyse de ce type d'occupation pour envisager les régularisations éventuellement nécessaires en termes de salubrité et/ou de droit des sols.

Les possibilités de parcours résidentiel

Le parcours résidentiel des demandeurs de logement est motivé par des raisons familiales (naissance, décohabitations, vieillissement) et par des raisons professionnelles (se rapprocher de son lieu de travail).

La taille du logement est fonction des évolutions de la structure familiale, du mode (propriété ou location), des revenus. La localisation évolue suivant les modes de déplacement et l'autonomie.



L'offre actuellement proposée sur la commune tend à se diversifier, en favorisant notamment des programmes en accession à la propriété et en diversifiant l'offre d'hébergement. Le développement d'opérations permettant l'investissement locatif privé pourrait permettre de faciliter la fluidification des parcours sur la commune.

Cette diversification de l'offre est à poursuivre afin de favoriser la réponse à l'ensemble des besoins, notamment en direction des personnes âgées, des jeunes actifs.

La qualité résidentielle se manifeste par le confort donné, par l'espace disponible, avec une augmentation conjuguée du nombre de pièces par logement et par la baisse du nombre de personnes par logement et par l'efficacité énergétique.

9 Les activités économiques

Le Scot Nord Isère

En matière de développement économique, le Scot prévoit :

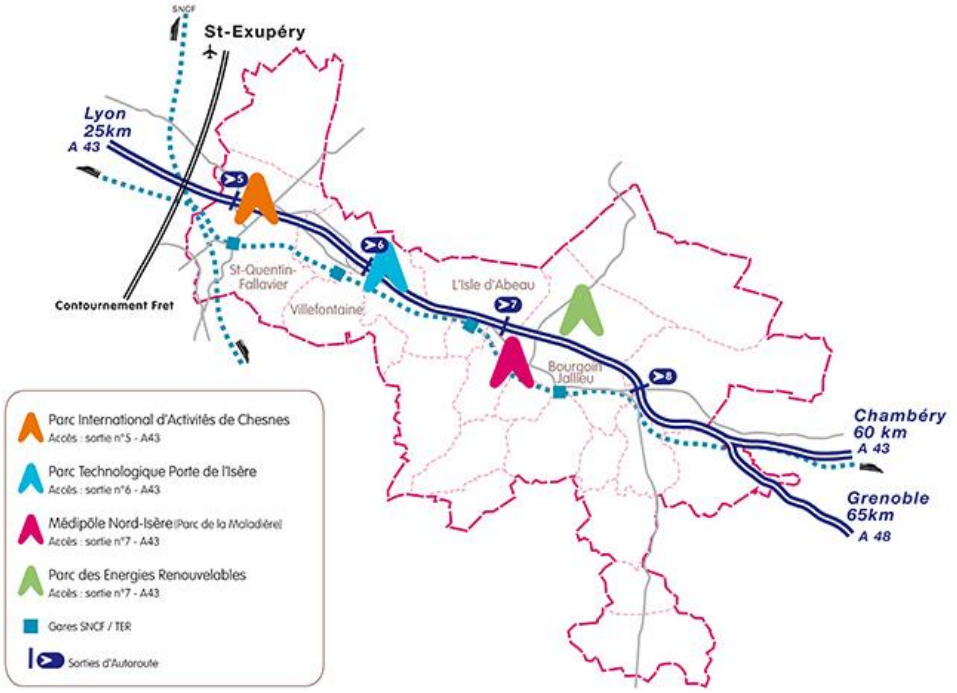
De développer l'emploi en centre-ville, les quartiers gare et les quartiers résidentiels : Les PLU doivent conférer aux zones d'activités économiques dédiées une politique d'accueil sélective valorisant les vocations et les secteurs d'excellence. Le DOO soutient le renforcement des activités dans des sites d'accueil dédiés en lien avec les pôles d'excellence identifiés dans les domaines de l'énergie, la santé, le textile technique, les innovations constructives et les spécificités locales telles que le secteur de la gare de La Verpillière ;

- D'optimiser le foncier des sites actuels, d'encadrer les extensions nouvelles, de requalifier les friches ;
- De favoriser la mixité fonctionnelle ;
- De développer l'offre d'accueil touristique ;
- De développer l'offre commerciale selon trois grands principes :
    - La proximité : Assurer la satisfaction des besoins quotidiens de la population au plus proche des lieux d'habitation ;
    - L'équilibre et la complémentarité de l'offre ;
    - La qualité urbaine, paysagère et environnementale : faire jouer aux commerces leur rôle d'animation de l'espace urbain et maîtriser les impacts paysagers et environnementaux, notamment sur les déplacements et les espaces de stationnement.

La Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère

La commune de Villefontaine s'inscrit dans le contexte de la CAPI, compétente en matière de développement économique :

- Actions de développement économique ;
- Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités économiques ;
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ;
- Promotion du tourisme, dont la création d'offices du tourisme.



Actuellement, 3 parcs d'intérêt métropolitain (en étroite connexion avec les pôles lyonnais, viennois et stéphanois) accueillent une large part des emplois de la Communauté d'agglomération :

- Le Parc international de Chesnes à Saint-Quentin-Fallavier et Satolas-et-Bonce ;
- Le Parc technologique Porte de l'Isère à Villefontaine et Vaulx-Milieu ;
- Le Parc de la Maladière à Bourgoin-Jallieu (Médipôle Nord-Isère).

Vis-à-vis de la métropole lyonnaise, la CAPI se démarque par des emplois dans l'administration moins développés : Lyon et Saint-Étienne en tant que Préfectures et Vienne, dans une moindre mesure en tant que Sous-préfecture, disposent de services et d'administrations plus développés : pôles de santé, pôle d'enseignement supérieur, etc.

La commune accueille 4227 emplois d'après l'INSEE sur les 51 225 emplois de la CAPI soit 8% des emplois de la CAPI.

Un pôle d'emploi non négligeable

Villefontaine propose un profil d'activités assez diversifiées qui se partagent entre trois grands caractères :

- Le premier, endogène, dont le maintien, le renforcement ou le développement restent liés au marché local (petits commerces, services, etc.) et à son positionnement en tant que l'une des villes centre à l'échelle du Scot ;
- Le second, territorial, dont la dynamique répond à des marchés régionaux, voire nationaux et mondiaux (des activités de production ou artisanales présentes ;
- Le dernier, à l'échelle supérieure, relevant de décisions liées à des stratégies de groupes (HP…).

Au 1er janvier 2018, la commune compte 4 227 emplois, soit en augmentation par rapport à 2013 (+171 emplois)[3]. L'indicateur de concentration d'emploi (le rapport des emplois sur le nombre d'actifs occupés) diminue régulièrement depuis 20008, ce qui traduit une résidentialisation de la commune.Cela amène à un point de vigilance sur la nécessité de maintenir un développement de l'emploi local en accompagnement du développement démographique.

	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	4 179	4 056	4 227
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	8 073	7 059	7 176
Indicateur de concentration d'emploi	51,8	57,5	58,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	68,6	66,5	62,9

Le secteur industriel perd des emplois

Le secteur tertiaire est celui qui est le plus pourvoyeur d'emplois à Villefontaine. Le secteur de l'industrie est celui qui affiche le plus fort recul (-4 points par rapport à 2008).

	2008		2013		2018			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	**4 112**	**100,0**	**3 968**	**100,0**	**4 118**	**100,0**	**56,6**	**91,3**
Agriculture	0	0,0	4	0,1	0	0,0		
Industrie	343	8,3	317	8,0	200	4,9	38,2	91,8
Construction	165	4,0	193	4,9	141	3,4	17,0	73,0
Commerce, transports, services divers	1 817	44,2	1 777	44,8	1 913	46,5	47,1	89,5
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 787	43,5	1 677	42,3	1 864	45,3	71,3	94,4

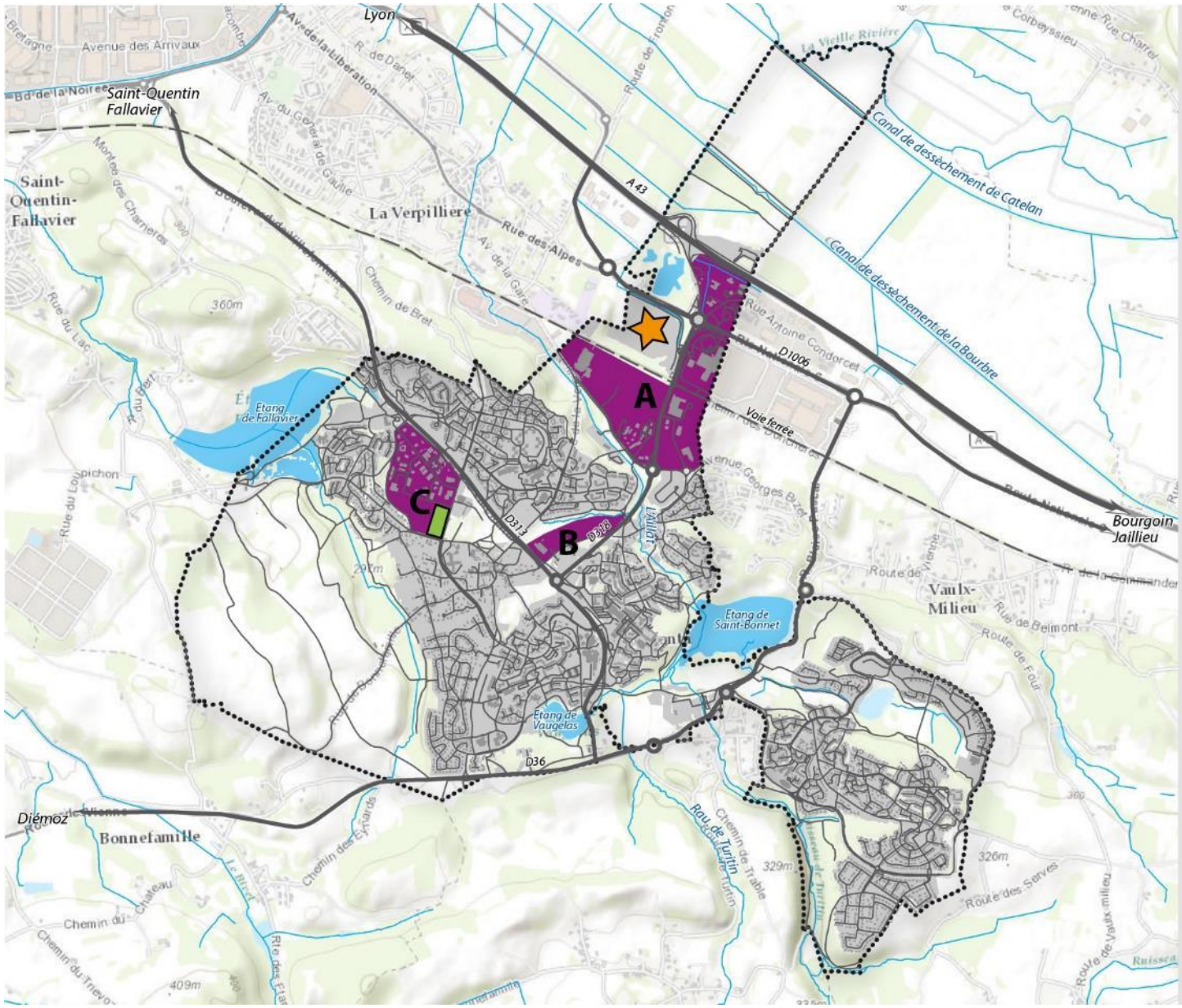
[3] *Il s'agit d'une exploitation complémentaire des données par l'INSEE. Les données de l'exploitation principale donnent une tendance à la diminution du nombre d'emplois entre 2009 et 2014. Pour plus de précisions : https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/2383265/fiche-exploitation.pdf*

348 établissements à Villefontaine

Les établissements liés au commerce, transports, hébergement et restauration représentent 72% du nombre d'établissements.

RES T1P - Établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé et taille fin 2018

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 salariés ou plus
Ensemble	**348**	**100,0**	**26**	**246**	**76**
Agriculture, sylviculture et pêche	0	0,0	0	0	0
Industrie	10	2,9	1	5	4
Construction	35	10,1	4	29	2
Commerce, transports, services divers	250	71,8	20	183	47
dont commerce et réparation automobile	104	29,9	3	85	16
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	53	15,2	1	29	23



Les activités économiques

- The village
- Carré Cruizille
- **A** Parc technologique Porte de l'isère
- **B** Campus de la construction durable
- **C** ZAE de la Cruizille

0 500 1 000 1 500 2 000 m

Les principaux secteurs d'accueil des activités de production sur la commune

Les activités de production sont réparties au sein de trois principaux secteurs : le parc technologique Porte de l'Isère, la zone de la Cruisille en cours d'urbanisation et le Campus de la construction durable.

La commercialisation sur le territoire à l'échelle de la CAPI est relativement faible en matière de locaux, 6 000 m² par an sont placés. Il existe une concurrence importante à l'échelle du nord Isère, comme le développement de la zone Business Airport à proximité de l'Aéroport Saint-Exupéry.

Le parc technologique Porte de l'Isère (cf. carte ci-après)

Il s'agit d'un des trois parcs d'activités d'intérêt métropolitain de la CAPI, avec une vocation d'accueil d'activités tertiaires d'excellence, dont HP est un bon prototype.

Le parc s'étend sur 120 ha et les communes de Villefontaine (à l'Ouest) et Vaux-Milieu (à l'Est). Il compte 2 800 salariés répartis dans 90 entreprises (source CAPI).

À ce jour près de 5ha apparaissent disponibles (entre Muissiat et l'Îlot des Sables), mais de nombreux tènements sont sous compromis. Le foncier destiné à l'accueil économique apparaît réduit.

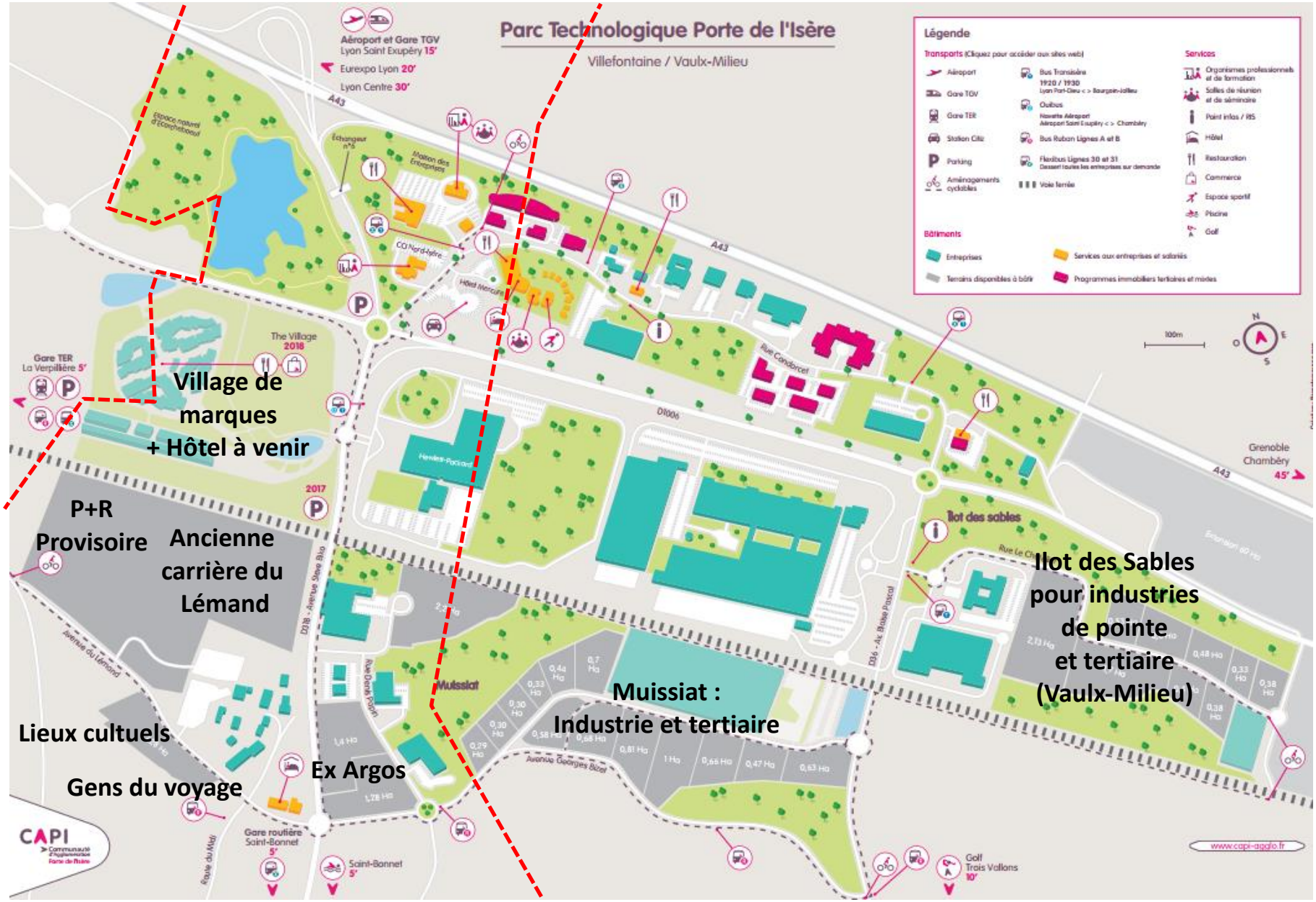
Le foncier libre au sud des bâtiments « Argos » est impacté par le PPRI et apparaît peu exploitable au regard des contraintes mises en place par le PPRI.

Concernant l'ancienne carrière du Lémand, le site a plutôt vocation à accueillir une activité en lien avec la proximité du village de marques, par exemple de type commercial ou de loisirs. Mais ce site est porteur d'enjeux pour des activités en lien avec le village de marques dans une complémentarité avec ce centre commercial.

Le site des anciennes fonderies qui sert actuellement en partie de stationnement provisoire a été acquis par la CAPI, dépollué et remis en état. Le coût économique d'une telle remise en état nécessite un réinvestissement par du bâti pour réduire le déficit financier généré.

La gare de La Verpillière figure parmi les priorités en termes de sécurisation pour Gares et Connexions. Le quartier est amené à évoluer pour répondre à différents besoins : extensions d'entreprises, évolution de l'offre d'enseignement, résolution du problème de sécurité du passage à niveau, nouvel accès pour rejoindre La Verpillière depuis Villefontaine. L'ensemble du secteur va donc évoluer de manière significative, le P+R provisoire sera donc réinterrogé dans ce cadre.

Un parking de covoiturage a récemment ouvert au sud du village de marques.


Parc Technologique Porte de l'Isère
Villefontaine / Vaulx-Milieu
Aéroport et Gare TGV Lyon Saint Exupéry 15'
Eurexpo Lyon 20'
Lyon Centre 30'
Légende
Transports (Cliquez pour accéder aux sites web)
Aéroport
Gare TGV
Gare TER
Station Citiz
Parking
Aménagements cyclables
Bus Transisère
1920 / 1930
Lyon Part-Dieu <-> Bourgoin-Jallieu
Oullbus
Navette Aéroport
Aéroport Saint Exupéry <-> Chambéry
Bus Ruban Lignes A et B
Flexibus Lignes 30 et 31
Dessert toutes les entreprises sur demande
Voie ferrée
Services
Organismes professionnels et de formation
Salles de réunion et de séminaire
Point infos / RIS
Hôtel
Restauration
Commerce
Espace sportif
Piscine
Golf
Bâtiments
Entreprises
Services aux entreprises et salariés
Terrains disponibles à bâtir
Programmes immobiliers tertiaires et mixtes
A43
Gare TER La Verpillière 5'
The Village 2018
2017
Grenoble Chambéry 45'
Lyon 30'
Saint-Bonnet 5'
Golf Trois Vallons 10'
Gare routière Saint-Bonnet 5'
Ilot des sables
Muissiat
Rue Condorcet
Avenue Georges Bizet
Avenue du Lémand
Route du Mas
www.capi-agglo.fr
Village de marques + Hôtel à venir
P+R Provisoire
Ancienne carrière du Lémand
Ilot des Sables pour industries de pointe et tertiaire (Vaulx-Milieu)
Muissiat : Industrie et tertiaire
Lieux cultuels
Gens du voyage
Ex Argos

La zone de la Cruizille

Il s'agit d'une zone d'intérêt plus local. Elle accueille une mixité d'activités qui est plutôt un atout souligné par la commune et la CAPI. Elle compte notamment les services techniques de la commune, le service des eaux, des activités de bureau, la Gendarmerie, des concessions et garages automobiles et motos, des lieux cultuels, une école de danse, un laboratoire d'analyses médicales, un paysagiste, des activités de production et d'artisanat, un restaurant d'entreprises et un magasin d'articles de sport. Le secteur Sud-Est, le « carré Cruizille » a une vocation commerciale et accueille pour le moment un hard discount alimentaire.

La partie Nord-Est de la zone est la plus ancienne. Si elle accuse son âge tant au niveau du bâti que de l'espace public, celle-ci ne compte pas de vacance.

La CAPI n'a pas de projet d'amélioration pour l'instant, mais une requalification globale de ce secteur ne pourra se faire qu'avec la participation du privé, or, il se caractérise par un foncier très morcelé aux multiples propriétaires.

La zone est desservie à ses portes par une piste cyclable et les transports en commun. La circulation au sein de la zone en mode doux ne présente a priori pas trop de difficulté, car la zone est de taille limitée et ne génère pas de flux importants.

Il y a des demandes d'entreprises souhaitant s'agrandir ou se relocaliser sur la zone. Une parcelle de 6 000 m² est en cours d'acquisition en ce sens.

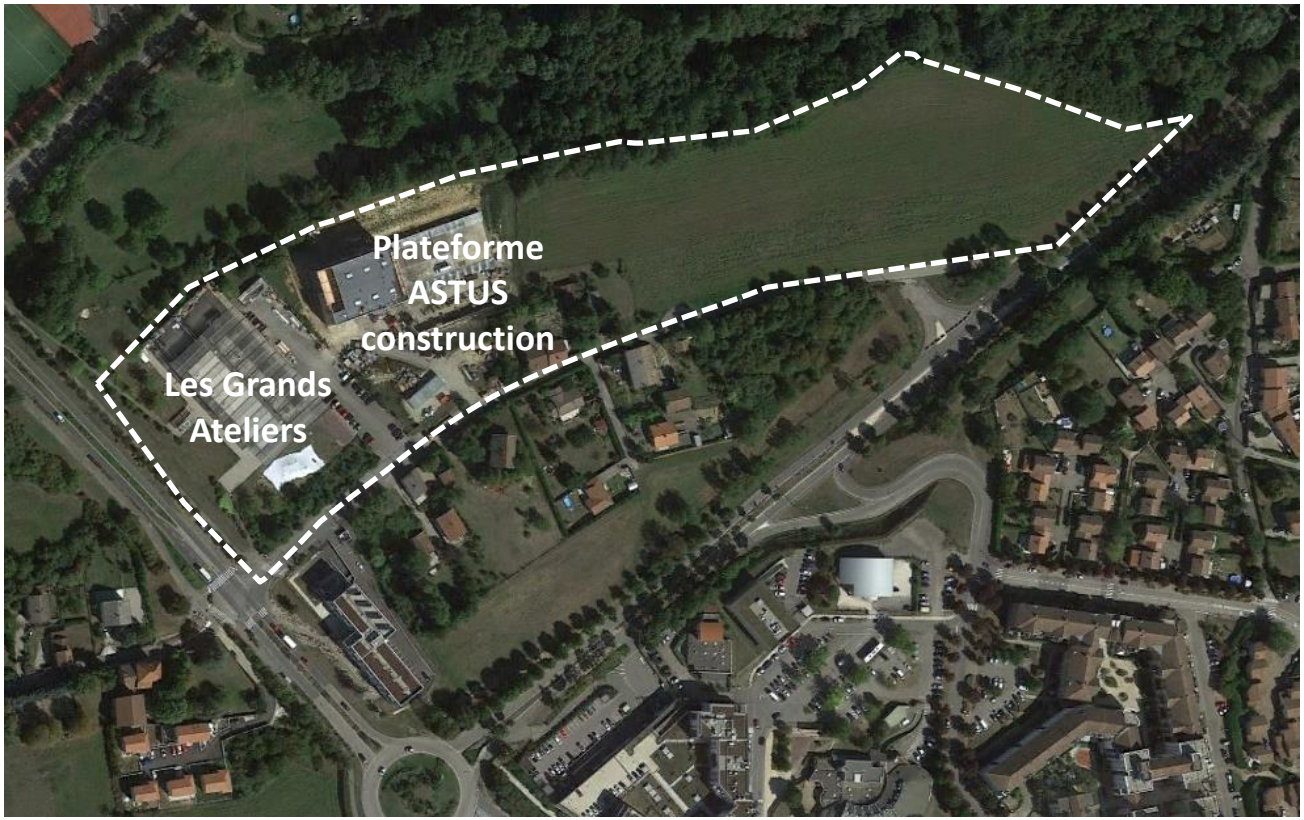
Le campus de la construction durable

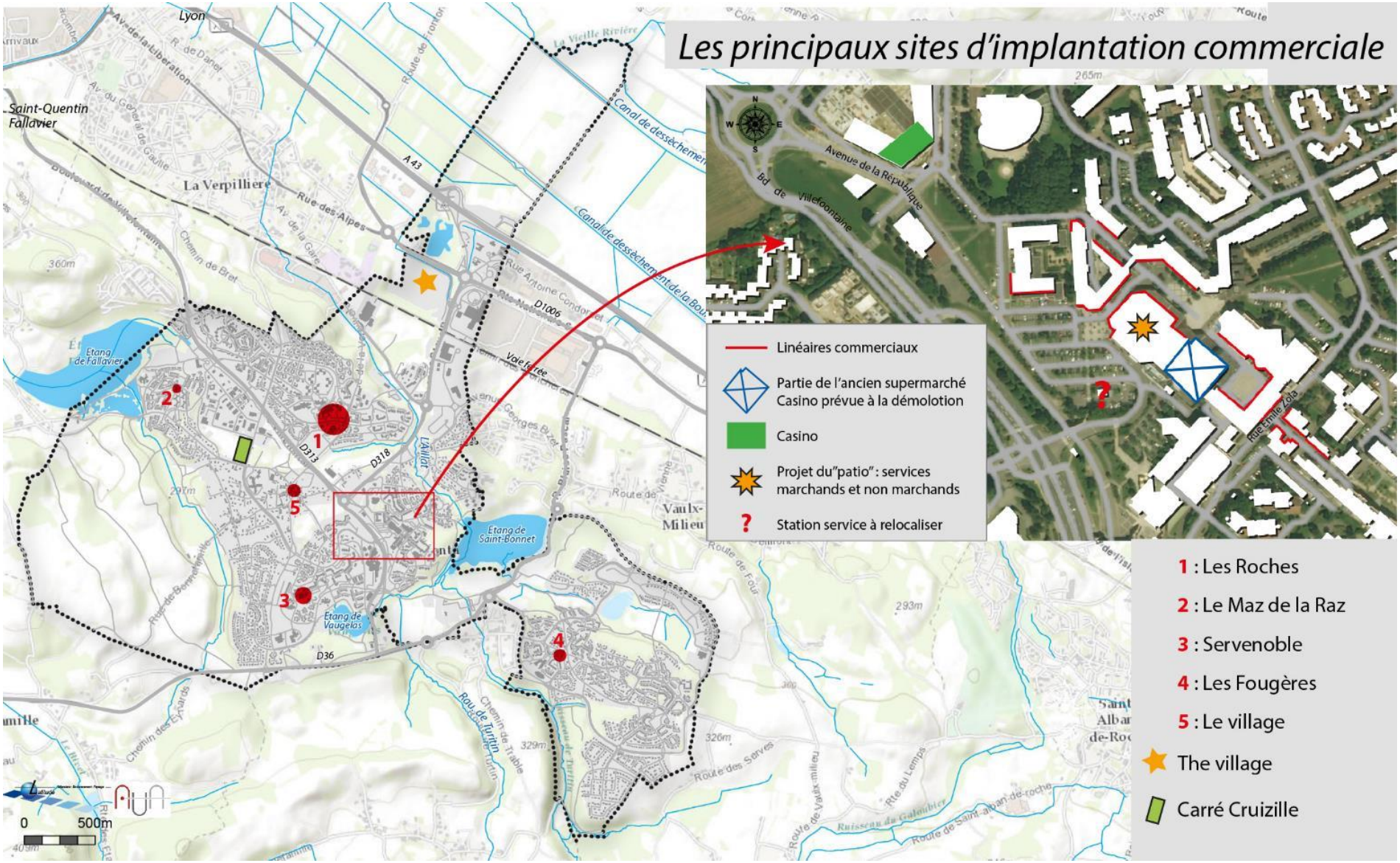
Cette zone est de taille limitée (5 ha à terme). La vocation est d'accueillir des petites entreprises en lien avec la plateforme ASTUS (plateforme d'innovation et d'application labellisée plateforme « Bâtiment Énergie » accompagnant tous les acteurs de la filière construction, pour favoriser l'innovation et le développement économique) et les Grands Ateliers (site de recherche, d'expérimentation et d'innovation à vocation pédagogique sur les nouvelles techniques de la construction).

La topographie du terrain ne permet pas de dégager de grandes surfaces.

Il existe une maison sur la zone dont le devenir n'a pas encore été arrêté.

Pour le Scot Nord-Isère ce type de zones est apparenté à de l'équipement (en lien avec l'aspect recherche et formation).




Les principaux sites d'implantation commerciale
Linéaires commerciaux
Partie de l'ancien supermarché Casino prévue à la démolotion
Casino
Projet du"patio" : services marchands et non marchands
Station service à relocaliser
1 : Les Roches
2 : Le Maz de la Raz
3 : Servenoble
4 : Les Fougères
5 : Le village
The village
Carré Cruizille
Avenue de la République
Bd de Villefontaine
Rue Emile Zola
Saint-Quentin Fallavier
La Verpillière
Lyon
Etang de Fallavier
Etang de Saint-Bonnet
Etang de Vaugelas
Vaux-Milieu
A 43
D1006
D313
D318
D36
0
500m

Les commerces

Selon leurs représentants, les commerçants à Villefontaine rencontrent des difficultés. L'éclatement des commerces en petites polarités fragilise globalement l'offre. Il est difficile de conduire une politique d'animation sur l'ensemble des sites.

Il manque une surface de bricolage et de jardinage sur la commune. Les études de marché (notamment celle pour le carré Cruizille) ont toutefois estimé jusqu'à présent qu'il n'y avait pas le potentiel de chalandise suffisant.

Le « carré Cruizille » : Il compte seulement pour l'instant l'enseigne Netto. Le groupe Intermarché est actuellement propriétaire des terrains attenants et peine, comme le premier promoteur, à commercialiser les parcelles.

La commune accueille **deux marchés hebdomadaires :** le mercredi matin au centre-ville et le samedi matin aux Roches.

Le projet cœur de Ville*(fontaine)*

La rénovation du centre-ville vise à créer un nouveau linéaire commercial qui fasse le lien entre le Casino récemment relocalisé, le futur « Patio » (site de l'ancien Casino) et la Mairie.

L'objectif est d'étoffer l'attractivité du centre et de conserver une épaisseur commerciale sur l'allée piétonne. Il est important pour l'heure de conserver les locaux existants pour qu'ils puissent répondre à une demande ultérieure. Si la demande n'est pas suffisante, une solution de reconversion des locaux vacants devra être rapidement trouvée pour ne pas perdre l'attractivité recherchée par le renouvellement du centre-ville. Toutes les cellules ne sont effectivement pas modifiables pour s'adapter à la demande actuelle de surfaces supérieures à l'existant (murs porteurs…).

La relocalisation du Casino a été effectuée, avec un positionnement plus stratégique à proximité immédiate du rond-point de Gremda, principal accès du centre-ville. L'ancien Casino fait l'objet d'une démolition partielle et d'une transformation en services marchands et non marchands (le « Patio »). De nouveaux commerces sont créés en face du cinéma, au rez-de-chaussée de la résidence services pour seniors.

Le quartier des Roches

Il compte aujourd'hui une pharmacie, une boulangerie, une station-service / tabac-presse, une banque et une galerie commerciale vacante a vocation plutôt associative aujourd'hui (Restos du Cœur, services municipaux).

Le quartier du Maz de la Raz

Ce quartier compte un Coiffeur, un multiservice et un artisan plombier. La vocation commerciale de ce quartier apparaît désormais peu probante.

Le quartier de Servenoble

Il compte une pharmacie, une épicerie solidaire et une auto-école. Ce quartier est aujourd'hui plutôt orienté vers de l'économie sociale et solidaire.

Le quartier des Fougères

Il compte une pharmacie, une boulangerie, une agence postale communale et un coiffeur. Compte tenu de son éloignement du centre-ville, ce quartier doit pouvoir conserver des commerces de proximité.

Le village

Il compte un coiffeur, un tabac-presse un restaurant et un agent immobilier. Cette polarité historique est à protéger, voire à renforcer. Une offre en restauration de qualité, par exemple, pourrait encore se développer compte tenu du cadre paysager, de la liaison piétonne avec le centre, du parc urbain attenant.

Le village de marques

« The Village » est un complexe commercial dédié à l'équipement de la personne à travers des marques de luxe et haut de gamme. Il s'étend sur 15 ha, 21 000 m² de surface de vente. Il comprend 80 boutiques et emploie directement 550 personnes.

Le tourisme

La commune n'est pas à proprement parler une commune touristique, mais elle bénéficie d'un certain nombre de points d'appuis sources d'attractivité pour la population locale ou de passage, auxquels s'ajoute désormais le village de marques.

Les atouts de la vallée de la Bourbre

La nature et les paysages sont omniprésents à Villefontaine : Vallée de la Bourbre, Étangs (dont la réserve naturelle régionale de Saint-Bonnet), boisements, ruisseau de l'Aillat et coteaux offrent un cadre propice aux randonnées de tout type et activités de plein air.

Quelques éléments de patrimoine bâti

Le domaine de la Terre est une opération expérimentale concernant différentes techniques de construction en terre (pisé) réalisée au début des années 1980 dans le cadre de la Ville-Nouvelle.

Le Pavillon des 4 vents : il s'agit d'une annexe du Château de Monbaly (Vaulx-Milieu), sorte de dépendance d'agrément datant du XVIII[e] siècle.

Le parc et le château du Vellein, actuellement laissé à l'abandon, mais dont les ruines pourraient faire l'objet d'une mise en valeur et pour partie réhabilitées.

L'hébergement touristique

La commune accueille un Village Hôtel** de 28 chambres (Hôtel du Lémand) et un Mercure*** de 189 chambres.

L'ouverture d'un hôtel haut de gamme est prévue à court terme à proximité du village de marques.

Il existe une demande potentielle pour de l'hôtellerie de gamme intermédiaire, entre ce qui est proposé au niveau de l'Hôtel du Lémand et le Mercure. Il s'agit d'une clientèle d'affaires liée aux entreprises implantées localement, voire à la fréquentation du parc des expositions de Lyon. L'hôtel à venir dans le cadre du village de marques vise une clientèle plus touristique et haut de gamme.

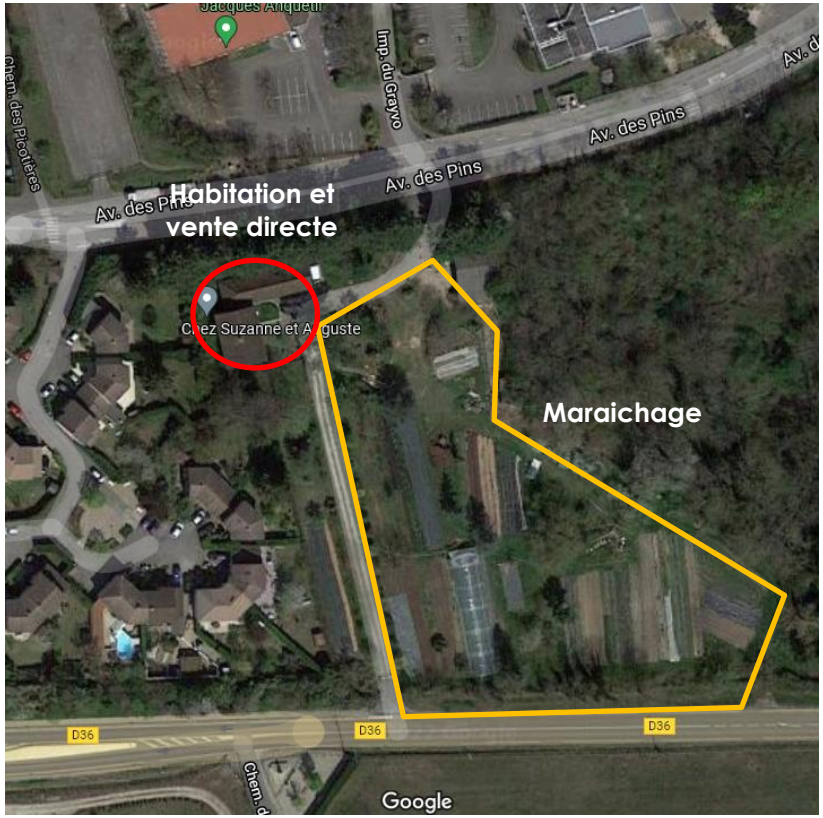
Une aire d'accueil de camping-car semblerait bienvenue sur le secteur pour capter cette catégorie de touristes, notamment en lien avec le village de marques.

10 L'agriculture et l'activité sylvicole

10.1 Les exploitations et leur système de production

Alors que la commune de Villefontaine comptait 4 exploitations en 1988, elle n'en compte plus qu'une en 2022.

L'unique siège d'exploitation agricole recensé sur la commune est une exploitation de maraîchage en agriculture biologique. Il s'agit d'une exploitation pérenne installée sur la commune en 2020. Cette exploitation pratique de la vente à la ferme et également de la vente sur les marchés.



10.2 Le parcellaire agricole

La protection des espaces agricoles et naturels (PAEN)

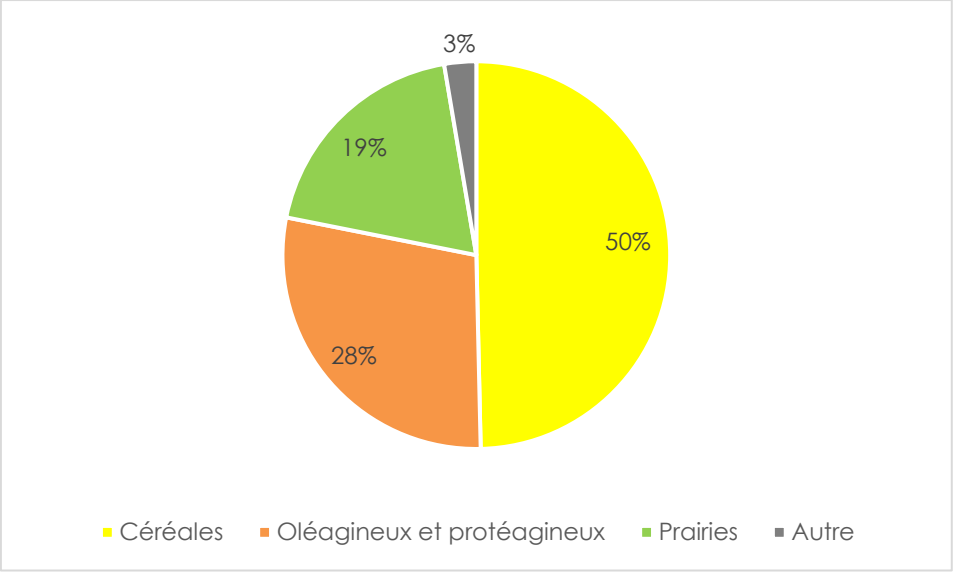
Créé en 2003, un PAEN est un périmètre de protection renforcée qui implique un zonage A ou N dans le PLU, confortant sa vocation agricole et naturelle au-delà des révisions et modifications de Scot ou de PLU. Seul un décret interministériel permet une modification à la baisse du périmètre.

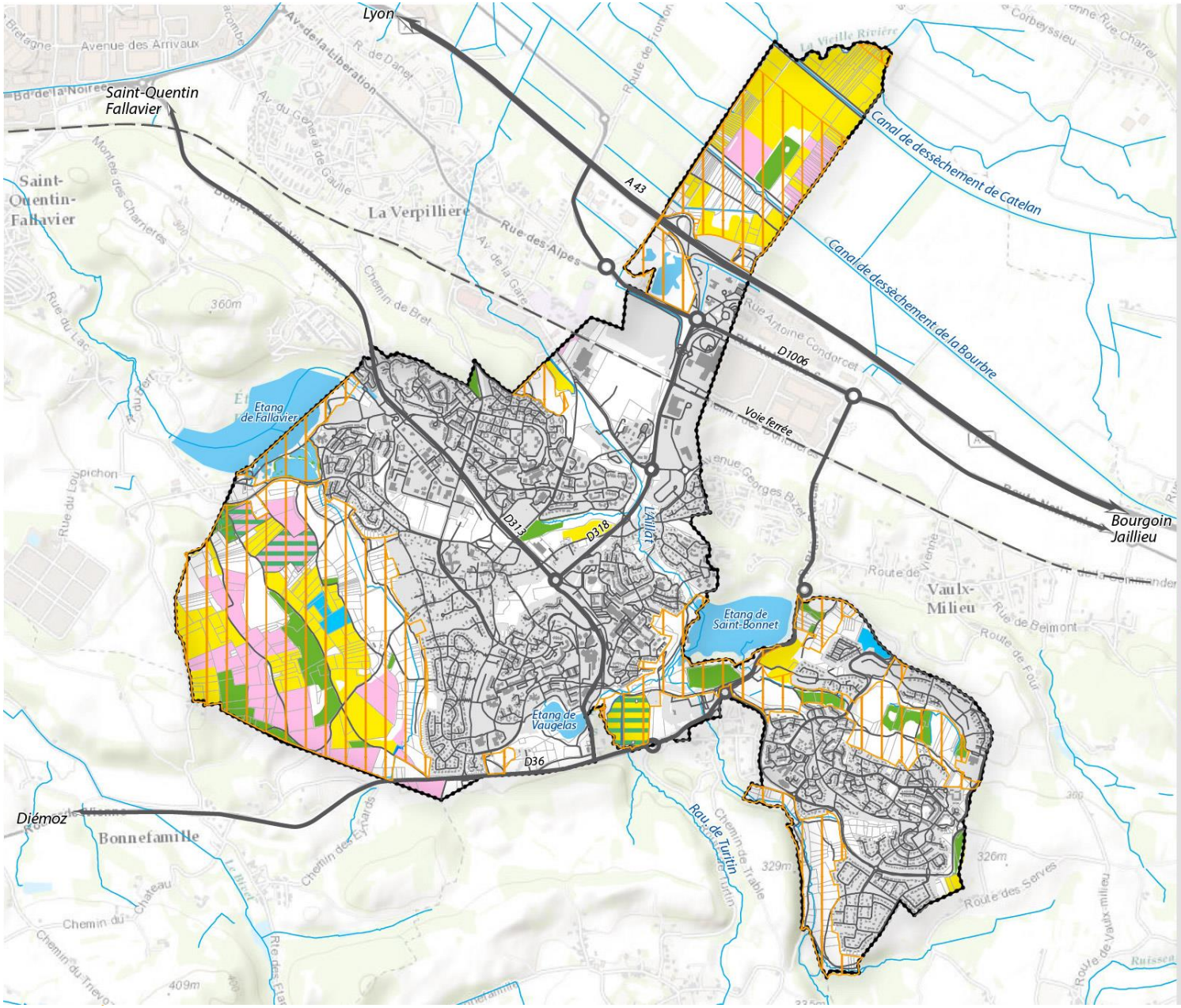
La commune de Villefontaine est couverte par ce périmètre.

La surface agricole utilisée

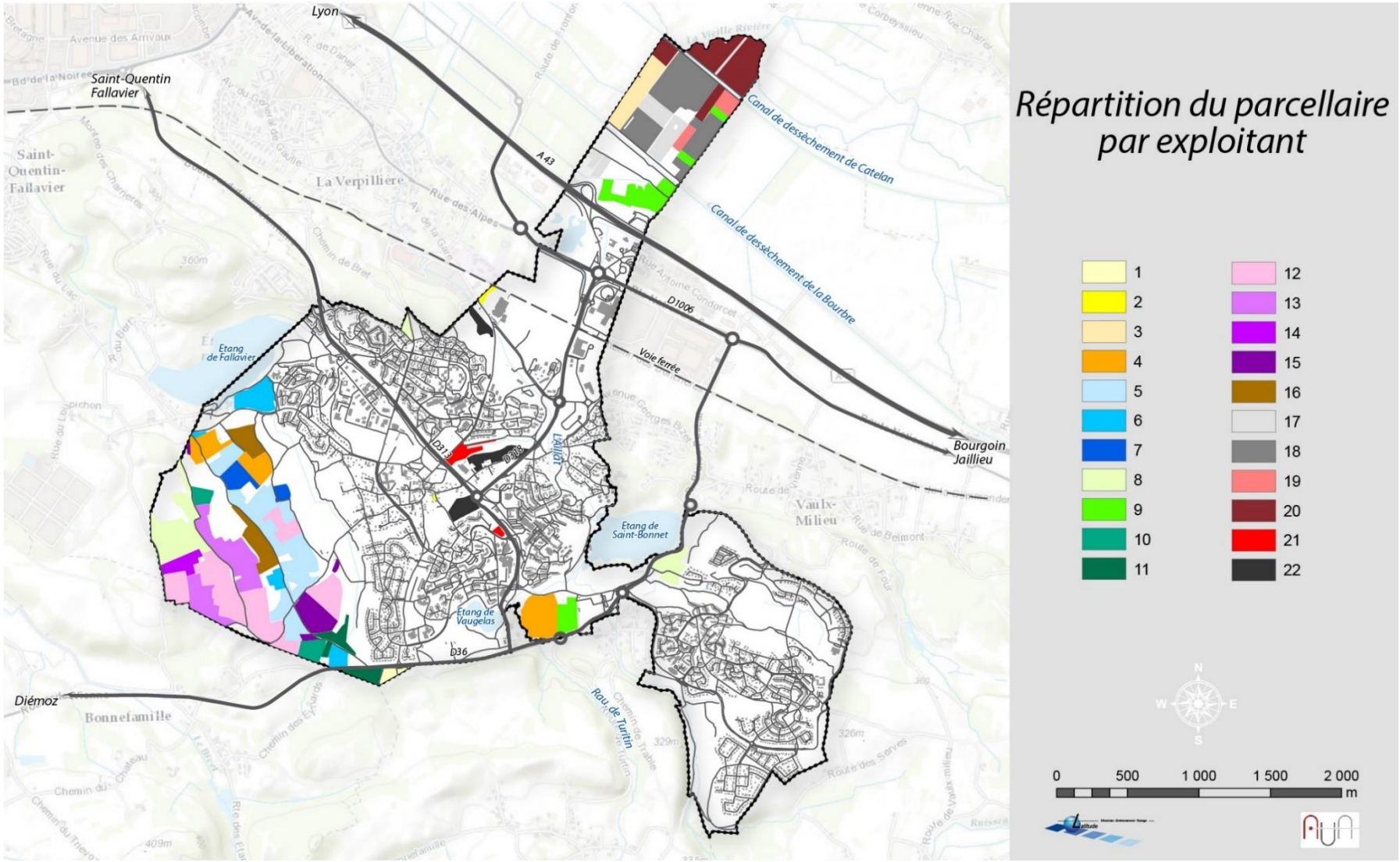
En 2020, la surface agricole utilisée déclarée à la PAC est de 217 ha dont 22 ha déclarés en agriculture biologique.

La répartition de l'assolement est la suivante :




Lyon
Saint-Quentin Fallavier
Saint-Quentin-Fallavier
La Verpillière
A43
Canal de dessèchement de Catelan
Canal de dessèchement de la Bourbre
D1006
Voie ferrée
Etang de Fallavier
D313
D318
Bourgoin Jaillieu
Vaulx-Milieu
Etang de Saint-Bonnet
Etang de Vaugelas
D36
Diémoz
Bonnefamille
Rau de Turtin
Parcellaire agricole
L'assolement (données PAC 2020)
Céréales
Oléagineux et protéagineux
Surfaces gelées sans production
Prairies
Parcelles en agriculture biologique
Périmètres de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PAEN)
N
W
E
S
0
500
1 000
1 500
2 000
m

En 2018, 22 agriculteurs exploitent au moins une parcelle sur la commune de Villefontaine.



10.3 La sylviculture

La forêt est une ressource précieuse pour le territoire, qui sera à l'avenir de plus en plus soumise à la pression de grandes agglomérations et il apparaît nécessaire de la valoriser de manière durable.

3 enjeux ressortent du PCAET :

- Gérer la forêt de manière durable pour favoriser la biodiversité et la séquestration du carbone,
- Produire du bois d'œuvre afin de stocker le carbone via la construction durable,
- Produire du bois-énergie afin de se substituer aux énergies fossiles polluantes dont le territoire est dépendant à 74%.

Les communes peuvent interdire ou réglementer les boisements et reboisements avec l'appui du conseil départemental. L'objectif est de favoriser une meilleure répartition des terres entre les différents usages et d'assurer la préservation de milieux naturels ou de paysages remarquables. La commune de Villefontaine ne dispose pas de réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières (ou réglementation des boisements)

L'essentiel des boisements du territoire est privé et présente de faibles surfaces par propriété (en moyenne 1 hectare par propriétaire). En raison de ce morcellement des parcelles, les plans de gestion des massifs forestiers sont peu nombreux. La populiculture est une activité présente sur le territoire.

Ainsi, les espaces forestiers du territoire présentent plusieurs intérêts : paysager, avec la création d'arrière-plans boisés ; écologique, en favorisant la présence d'un grand nombre d'espèces patrimoniales ; énergétique, avec la possibilité de développer la filière bois énergie ; récréatif, avec la présence d'un grand nombre de chemins de randonnée et économique (valorisation des peupliers). La conciliation de ces différents rôles constitue un des enjeux en lien avec la gestion de la forêt.

Extrait du SCOT

11 Les contraintes du territoire

La commune est concernée par différentes servitudes d'utilité publique :

A 4 * TERRAINS RIVERAINS DES COURS D'EAU NON DOMANIAUX

Dénomination ou lieu d'application :

Canaux de l'Association Svndicale Autorisée (A.S.A.) des Marais de BOURGOINJALLIEU

- Vieiile Rivière

- - Canal Catelan

- Canal de la Bourbre - Divers canaux et ruisseaux.

À C 3 * RESERVES NATURELLES

Dénomination ou lieu d'application :

Réserve Naturelle Volontaire de 17Etang de SAINT BONNET.

A C 4 * ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN (Z.P.P.A.U.P.)

Dénomination ou lieu d'application :

ZPPAUP de ***SAINT*** **QUENTIN** FALLAVIER (Espace Naturel).

AS 1 * INSTAURATION DE PERWZETRES DE PROTECTION DES EAUX POTABLES ET DES EAUX MINÉRALES

Dénomination ou lieu d'application :

Captages de la commune de LA VERPILLIERE

1) DE SERVENOBLE dit du Pré et de la Vila (R.G. du 26 octobre 1982),

2) De LA PRAIRIE DE SAINT **BONNET *(R.G.*** du 26 octobre 1982).

1 3 * ÉTABLISSEMENTS DES CANALISATIONS DE TRANSPORT ET DE . DISTRIBUTION DE GAZ,

Dénomination ou lieu d'application :

- 0 200 Canalisation G.D.F. CHAPONNAY - BOURGOIN-JALLEU, antenne d'HEYRIEUX, - Poste de gaz concerné : VILLEFONTAINE D.P.

14 * CANALISATIONS ÉLECTRIQUES (OUVRAGES DU RÉSEAU D'ALIMENTATION GÉNÉRALE ET DES RÉSEAUX DE DISTRIBUTION PUBLIQUE

Dénomination ou lieu d'application :

1) T.H.T. 400 **kV** : **CHAFFARD** -CHAMPAGNIER II, .

2) T.H.T. 225 **kV** : MIONS-GRENAY-AOSTE,

3) H.T. 63 **kV** : LA VERPILLIERE-JALLIEU,

4) M.T. Diverses

INT 1 * VOISINAGE DES CIMETIÈRES

Dénomination ou lieu d'application : Cimetière communal

JS 1 * INSTALLATION SPORTIVE (PROTECTION DES INSTALLATIONS

Dénomination ou lieu d'application :

1) Stade Georges Carpentier,

2) Stade Lionel Terray,

3) Stade La Prairie,

4) Gymnase Alain Colas,

5) Gymnase Jacques Anquetil,

6) Gymnase Didier PIRONI,

7) Gymnase Bernard JEU,

8) Centre tennistique,

9) Piscine Saint Bonnet.

PT1 * TRANSMISSIONS RADIO-ELECTRIQUES (PROTECTION DES CENTRES DE RÉCEPTION CONTRE LES PERTURBATIONS ÉLECTROMAGNÉTIQUES

Dénomination ou lieu d'application :

S.H. P.T.T. SAINT QUENTIN-FALLAVIER ((La Fessy)) (C.C.T. no 38.22.077) :

zone de protection).

PT 3 * COMMUNICATIONS TÉLÉPHONIQUES ET TÉLÉGRAPHIQUES

Dénomination ou lieu d'application :

- Lignes à Grande Distance (L.G.D.) n° 21,257,356,369. - Câble RG. France Telecom + fibre optique

T 1 "CHEMIN DE FER

Dénomination ou lieu d'application : Ligne S.N.C.F. LYON-CHAMBERY-GRENOBLE

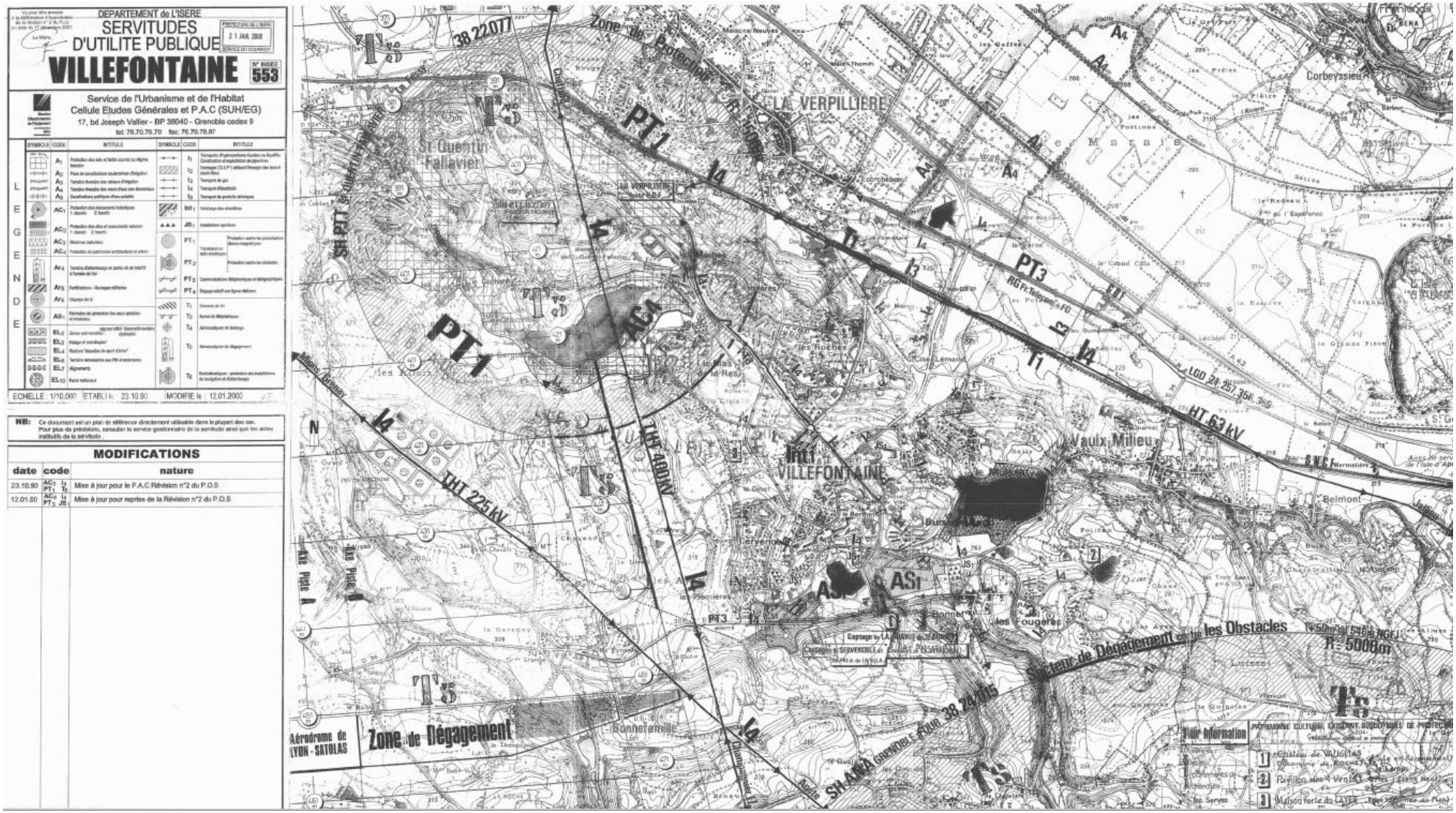
T 5 * RELATIONS AÉRIENNES - dégagement pour la protection de la circulation aérienne

Dénomination ou lieu d'application : Aérodrome de LYON-SATOLAS

T8 RELATIONS AÉRIENNES (PROTECTION DES INSTALLATIONS RADIOÉLECTRIQUES DE NAVIGATION ET D'ATTERRISSAGE, OBSTACLES ET PERTURBATIONS)

Dénomination ou lieu d'application :

S.H. A.N.A. « GRENOBLE-FOUR)) (C.C.T. no 38.24.015) : Secteur de Dégagement contre les Obstacles


DEPARTEMENT de L'ISERE
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
VILLEFONTAINE
N° INSEE 553
Service de l'Urbanisme et de l'Habitat
Cellule Etudes Générales et P.A.C (SUH/EG)
17, bd Joseph Vallier - BP 38040 - Grenoble cedex 9
tél: 76.70.76.70 fax: 76.70.78.87
LEGENDE
ECHELLE : 1/10.000 ETABLIE le : 23.10.90 MODIFIE le : 12.01.2000
NB: Ce document est un plan de référence directement utilisable dans la plupart des cas.
Pour plus de précisions, consulter le service gestionnaire de la servitude ainsi que les actes institutifs de la servitude.
MODIFICATIONS
date code nature
23.10.90 Mise à jour pour le P.A.C Révision n°2 du P.O.S
12.01.00 Mise à jour pour reprise de la Révision n°2 du P.O.S
Zone de Protection
LA VERPILLIERE
St Quentin Fallavier
PT1
PT3
I4
I3
T1
T5
AC4
INT1
VILLEFONTAINE
Vaulx Milieu
Corbeyssieu
Belmont
THT 225 kV
THT 400 kV
HT 63 kV
Aérodrome de LYON - SATOLAS
Zone de Dégagement
Cône de Dégagement
les Obstacles
R = 5008m
Pour information
1 Château de VALGELAS
2 Pavillon
3 Maison forte du LATIER

12 Synthèse des dynamiques

12.1 Le paysage

Située au carrefour de plusieurs unités paysagères régionales, la commune de Villefontaine, de par son socle naturel et géographique, son occupation des sols et sa dynamique de développement, est caractérisée par un paysage identitaire marqué essentiellement par la forte urbanisation connue dès les années 1970.

Le développement de la ville nouvelle a en effet métamorphosé le paysage communal, avec plusieurs dizaines d'hectares de foncier urbanisé.

Alors que ce développement urbain aurait pu dégrader le paysage rural originel, il s'est réalisé dans une véritable démarche d'aménagement de la nature « en ville ». Ainsi, le paysage communal, bien que dominé par les espaces urbains, est doté d'une trame verte paysagère structurante qui permet une bonne intégration de l'urbain dans le paysage.

Dans le cadre du développement futur de la commune, il s'agira de :

- Maintenir les points de vue sur le grand paysage (plateau de l'Isle Crémieu)
- Maintenir la trame verte paysagère urbaine et mener une réflexion sur les usages afin de ne pas faire de ces espaces naturels des espaces en attente.
- Préserver les espaces boisés et agricoles ainsi que les haies résiduelles.
- Préserver les traces historiques de la commune et les murs en pierre existants et mener une réflexion sur le patrimoine bâti de la ville nouvelle.
- Porter une attention particulière aux opérations récentes qui s'inscrivent en extension urbaine afin de maintenir des lisières qualitatives

12.2 L'environnement naturel, les risques, l'énergie

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, constitue des zones favorables à la micro-faune urbaine.

D'autre part, la commune est couverte par un plan de prévention des risques inondation, et une carte d'aléas naturels permettant une connaissance du niveau de risque à une échelle parcellaire. L'Ouest de la commune est impacté par le plan de prévention des risques technologiques de l'établissement Total raffinage France (zones b1 et b2, imposant des protections des bâtiments vis-à-vis de la surpression). La présence d'une canalisation de gaz sous la voie ferrée génère un risque lié au transport de matière dangereuse (risque d'explosion). Villefontaine est également impactée par des nuisances sonores liées à la présence d'infrastructures routières et ferroviaires à forte circulation.

Enfin, le territoire est inscrit dans le projet Nord Isère Durable largement engagé dans la démarche de transition énergétique (territoire TEPOS/TEPCV).

12.3 L'environnement humain

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.

12.4 La situation urbaine

La commune de Villefontaine a connu une histoire urbaine singulière avec un développement lent et continu du Moyen-âge au milieu du XXe siècle et une véritable explosion urbaine et démographique dans la seconde moitié du XXe siècle lors de la construction de la ville nouvelle. Si la commune s'est développée sous la forme d'un plan d'ensemble, les différents quartiers ont été aménagés au coup par coup avec une trame viaire et des tissus urbains complexes.

Il faut aussi soulever les différentes entités urbaines très disparates, marqueurs de chaque période de développement de la commune. En effet, il n'y a pas de réelle continuité entre le bourg ancien et les quartiers récents. Il y a donc un enjeu important de recomposition et de cohérence urbaine avec une meilleure gestion des interfaces entre ces tissus urbains. On note cependant que la trame verte urbaine contribue pour partie à cette notion de continuité urbaine.

La commune de Villefontaine est dotée d'une importante offre en équipements, commerces et services. Ces commodités de proximité ou d'intérêt communautaire sont organisées dans des polarités situées dans les différents quartiers. Chaque quartier dispose ainsi d'équipements qui participent au bon fonctionnement du territoire.

Le développement commercial récent répond toutefois à une logique opposée à la notion de centralité puisque les nouveaux commerces s'implantent le long des axes de circulation et sont ainsi déconnectés des espaces publics, équipements et commerces existants. Toutefois le dispositif ANRU est en train de transformer radicalement le centre et lui confère un véritable caractère urbain tant par sa composition urbaine que par ses usages.

Quant aux espaces publics, on note d'une part, la présence d'espaces à l'ambiance urbaine et très minérale, parfois occupés par des zones de stationnements et, d'autre part, des espaces à dominante végétalisée qui offre de larges espaces de respiration dans la ville. Ces espaces verts, s'ils participent aux liaisons fonctionnelles et paysagères entre les quartiers (logique inter-urbaine), sont relativement peu intégrés dans l'espace urbain (logique intra-urbaine).

12.5 Les évolutions socio-démographiques

La commune malgré son fort taux d'équipement et son positionnement particulièrement intéressant a connu après le développement de la ville nouvelle, une période de relative stagnation démographique, alors même qu'elle constitue une des villes centres du territoire du SCOT. La forte spécialisation de la commune verse une offre en LLS très importante, n'a pas permis de développer une réelle mixité sociale.

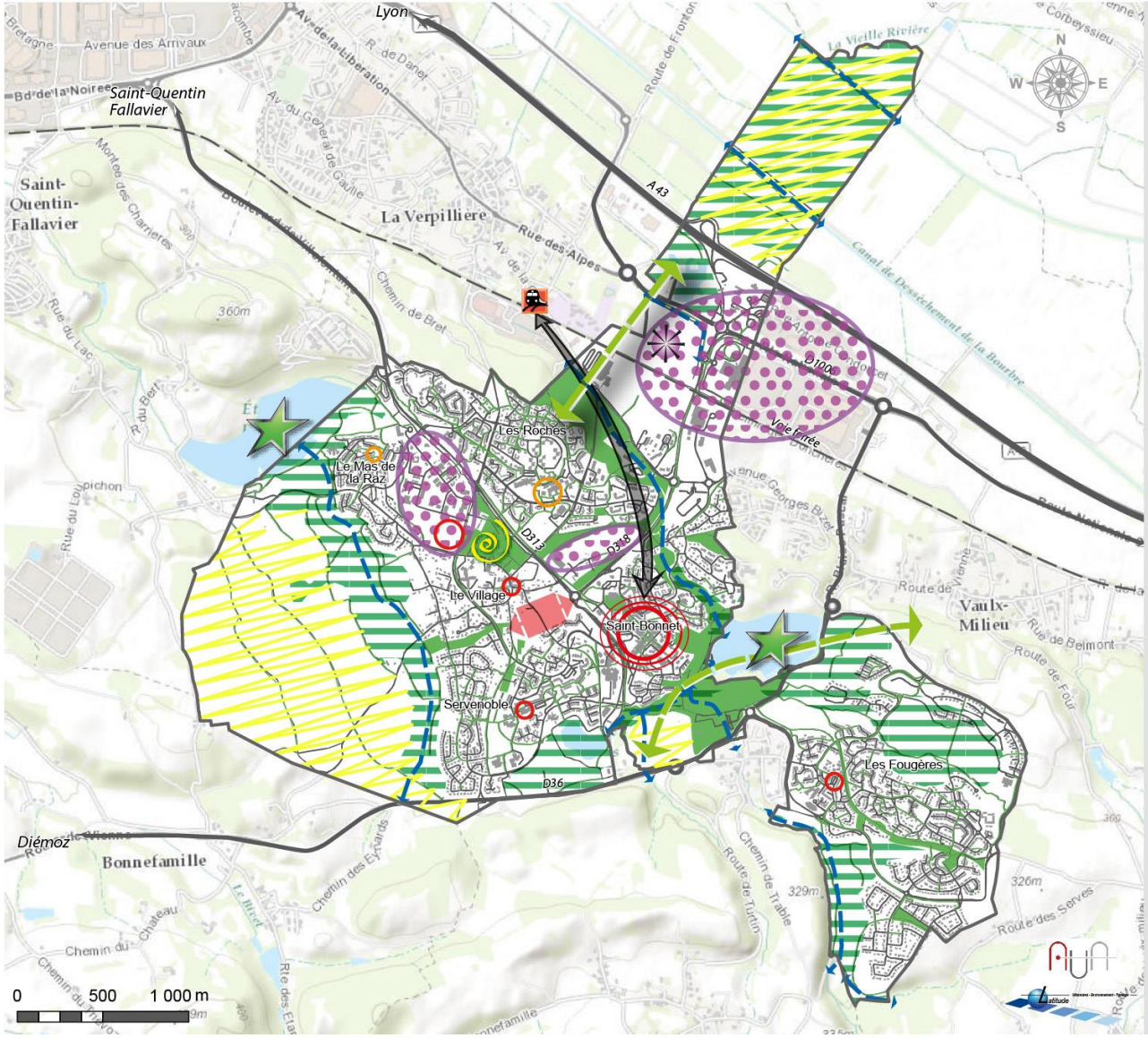
Les dynamiques très récentes montrent une reprise de l'attractivité et une diversification de la population accueillie, mais ce développement se reste bien inférieur aux orientations du SCOT.

L'enjeu est de pouvoir trouver un nouvel équilibre avec une plus grande mixité sociale par la production de logements plus diversifiés et de qualité.

12.6 L'agriculture et la sylviculture

L'activité agricole est limitée sur la commune de Villefontaine :1 seule exploitation est recensée en 2022. L'assolement est principalement constitué de cultures céréalières (elles représentent 50% des surfaces déclarées à la PAC en 2020). La mise en place de PAEN permet de protéger les espaces agricoles et naturels du territoire.

L'usage économique de la forêt est limité : l'essentiel des boisements du territoire est privé et présente de faibles surfaces par propriété. La populiculture est une activité présente sur le territoire.



Synthèse des enjeux

La préservation des espaces agro-naturels et de la trame verte et bleue

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques d'enjeu supra-communal
- Trame verte urbaine paysagère favorable à la biodiversité
- Maillage de sentiers enherbés
- Trame bleue
- Les étangs : support de biodiversité et atouts touristiques et de loisirs
- Espaces agricoles à préserver

Les enjeux de développement économique

- Confortement et qualité des zones d'activités économique
- Centralité commerciale à renforcer
- Polarités de quartier à renforcer
- Maintien des polarités de quartier à questionner
- The Village : support de développement

Les enjeux urbains

- Gare de La Verpillière : facteur de connexion vers les principales métropoles régionales
- Liaison en mode doux à renforcer
- Secteurs stratégiques de développement et de connexion urbaine
- Revalorisation du site du Vellein

COMMUNE DE VILLEFONTAINE

Risques

Plan n°	Échelle	Procédure	Cadastre	Arrêt	Approbation
3/3	1 : 5000	Révision générale	PCI Vecteur mis à jour le 10/11/2021		

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

Pour chaque risque un indice renvoie à une rubrique du règlement. Cet indice est défini par deux lettres éventuellement suivies d'un 3e caractère, chiffre ou lettre.

Quand la première lettre est R, les projets sont interdits de manière générale, sauf ceux correspondants aux exceptions précisées par le règlement écrit ; quand elle est B, la plupart des projets sont possibles, sous réserve d'application des prescriptions du règlement écrit :

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

La seconde lettre indique la nature de l'aléa :
I : Inondation de plaine
C : Crue rapide de rivières
M : Zone marécageuse
T : Crue torrentielle
V : Ruissellement sur versant
G : Glissement de terrain
P : Chutes de pierres et de blocs
F : Effondrement de cavités souterraines, affaissement de terrain, suffosion

Le troisième caractère est un indice permettant de distinguer pour un aléa donné différentes rubriques réglementaires créées pour moduler les règles au vu d'autres critères que la nature et le niveau de l'aléa.

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

- Constructible sous conditions
- Inconstructible sauf exceptions

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.

Périmètres de protection des captages des eaux potables et minérales

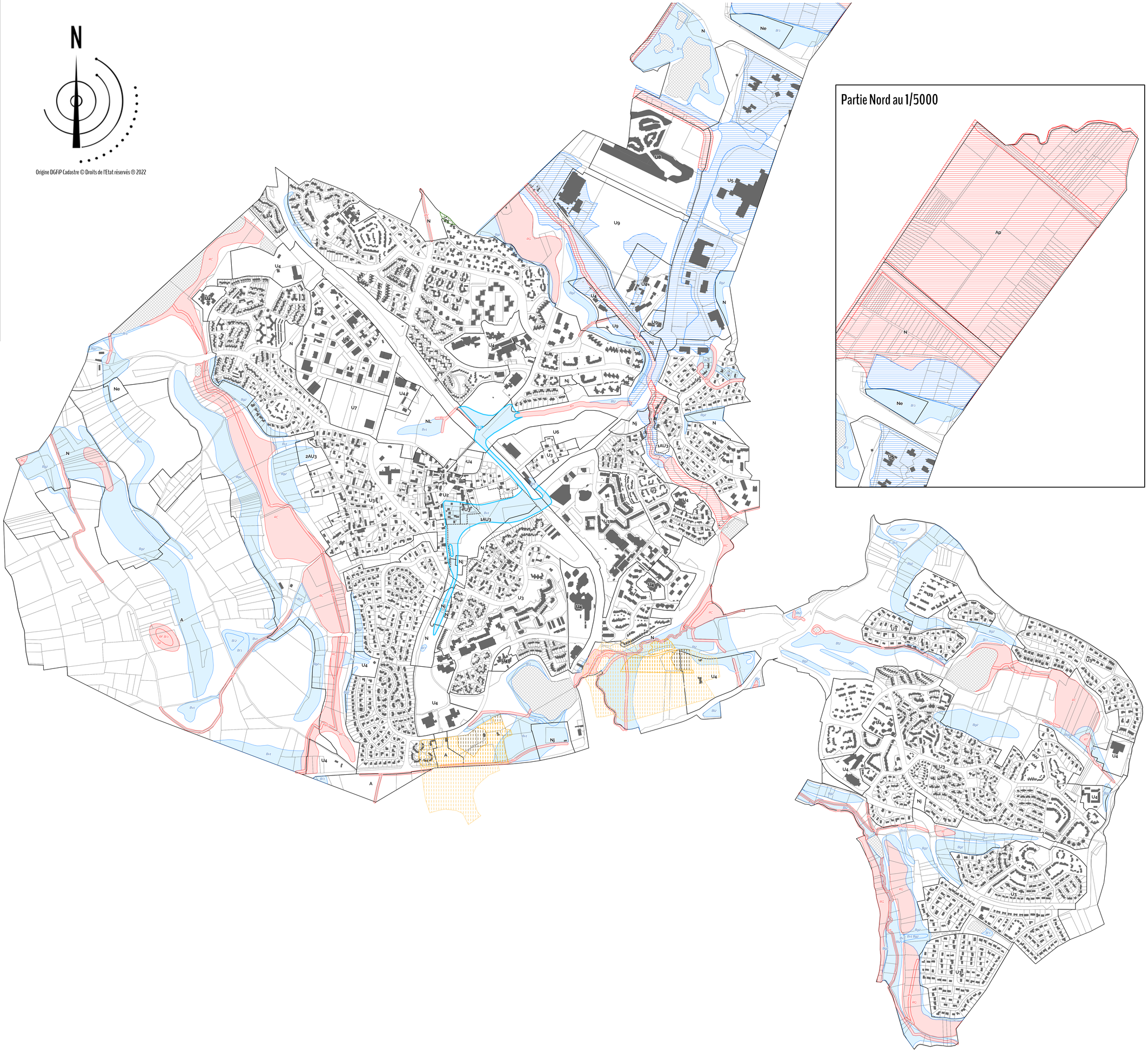
- Périmètre de protection immédiat
- Périmètre de protection rapproché
- Périmètre de protection éloigné

Autres éléments

- Zonage du PLU de Villefontaine
- Repérage des Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L151-6 et L151-7 du CU

N

Origine DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2022



vi e ontaine

COMMUNE DE VILLEFONTAINE

Volumétries, implantations, et traitement paysager et environnemental

Plan n°	Échelle	Procédure	Cadastre	Arrêt	Approbation
2/3	1 : 5000	Révision générale	PCI Vecteur mis à jour le 10/11/2021		

LATITUDE

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
- B' — Secteur de prescriptions spécifiques aux formes urbaines à dominante pavillonnaire du secteur de l'OAP du pont
- 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

Autres éléments

- Repérage des Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L151-6 et L151-7 du CU

N

Origine DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2022

Partie Nord au 1/5000

COMMUNE DE VILLEFONTAINE

Zonage

Plan n°	Échelle	Procédure	Cadastre	Arrêt	Approbation
1/3	1 : 5000	Révision générale	PCI Vecteur mAJ 10/11/2021		

Origine DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2022

Les zones urbaines et à urbaniser

- U — Zone urbaine
- 1AU — Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation
- 2AU — Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation

Pour chaque zone U ou AU, un indice indique le secteur de "Destinations et sous destinations". A chaque secteur correspondent des destinations et sous-destinations, autres usages et occupations, autorisés, interdits ou autorisés sous condition énumérés dans les tableaux présent dans le règlement écrit.

1 - Centralité

2 - Centralité secondaire

3 - Quartier à dominante résidentielle

4 - Secteur à dominante d'équipements

5 - Secteur à dominante d'activités de production (dont artisanat)

6 - Secteur correspondant au « campus de la construction durable »

7 - Secteur d'accueil économique à dominante d'activités commerciales

8 - Secteur spécifique du « village de marques »

9 - Secteur à dominante d'activités touristiques et de loisirs

Les zones naturelles et agricoles

- N — Zone naturelle
- Nj — Zone naturelle de jardins
- NL — Zone naturelle de loisirs
- Ne — Zone naturelle d'équipements
- A — Zone agricole
- Ap — Zone agricole inconstructible

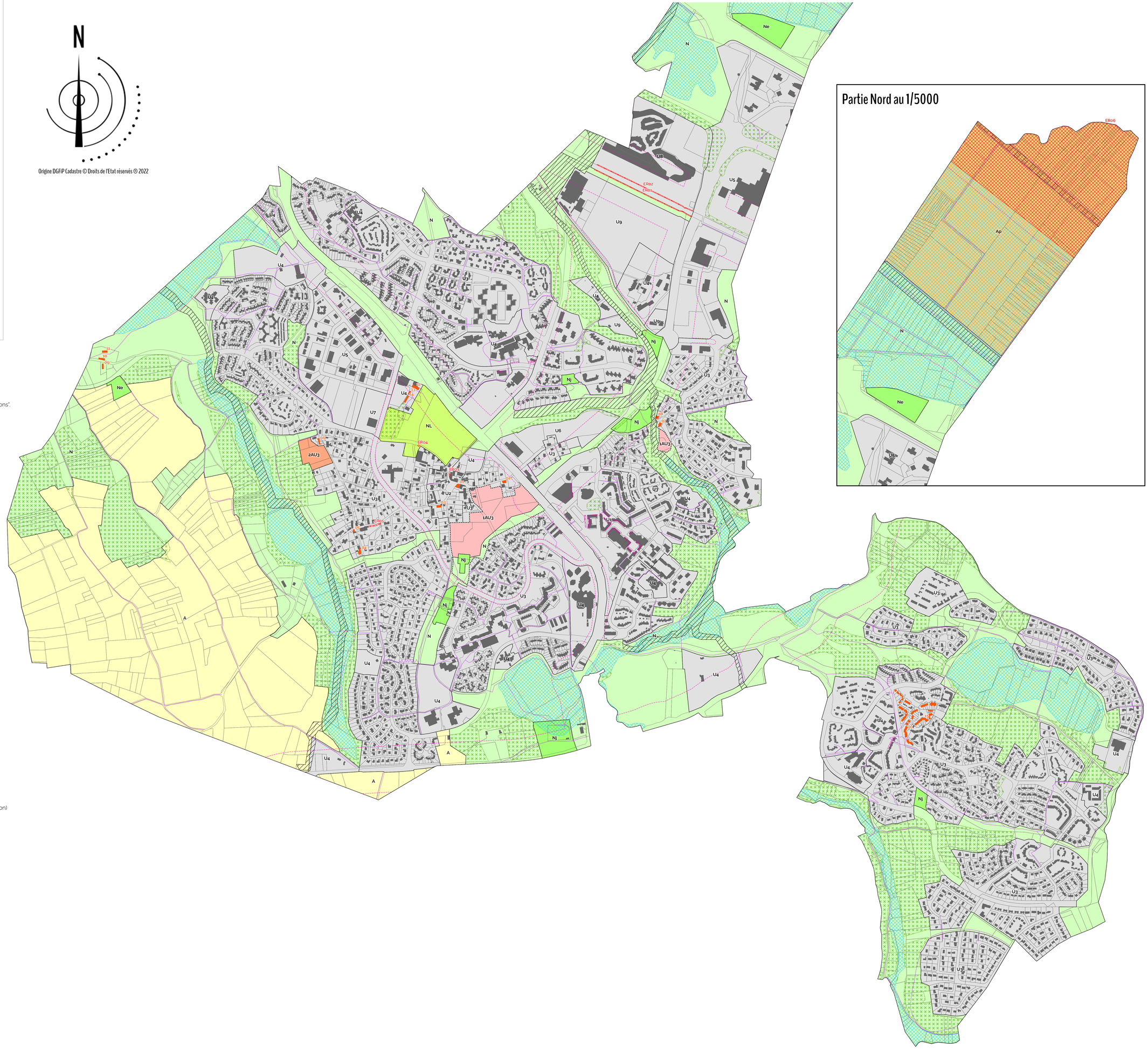
Les éléments remarquables du paysage

- Elément de paysage protégé au titre de l'article L151.19 du CU
- Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151.19 du CU
- Zone humide protégée au titre de l'article L151.23 du CU
- Corridor écologique protégé au titre de l'article L151.23 du CU

Autres éléments

- Repérage des Orientations d'aménagement et de Programmation
- Diversité commerciale à protéger au titre de l'article L151.16 du CU
- Emplacements réservés au titre des articles L151.41 1 à 3° du CU
- Chemins à conserver au titre de l'article L151.38 du CU
- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (pour information)

Certains secteurs de la commune sont soumis à l'article R151.31 2° du CU où les constructions sont interdites ou soumises à des conditions spéciales. Ces secteurs sont localisés en détails sur le plan 3/3 (Risques).



Partie Nord au 1/5000

Tableau des emplacements réservés

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (en m2)
ER01	Prolongement de la voie verte	Commune	1400
ER02	Prolongement de la voie verte	Commune	1375
ER03	Aménagements du village	Commune	88
ER04	Réaménagement voirie et stationnement	Commune	77
ER05	Continuité piétonne	Commune	275

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villefontaine

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Latitude Urbanisme - Environnement - Paysage

AUA

Table des matières

1 L'ambition générale : Conforter Villefontaine en tant que polarité majeure à l'échelle du bassin de vie 5
2 Un accueil démographique renforcé : vers une offre en logements qui favorise les parcours résidentiels et la mixité sociale et générationnelle 7
2.1 Rappel des constats : 7
2.2 Orientations du PLU : 7
2.2.1 Renouer avec la croissance démographique pour conforter le caractère de centralité de la commune 7
2.2.2 Accroître la production de logements pour favoriser la diversification de l'habitat 7
3 Favoriser l'émergence de logements économes en foncier et s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites .. 9
3.1 Rappel des constats : 9
3.2 Orientations du PLU : 9
3.2.1 Le projet de développement passe par une poursuite de la maîtrise de la consommation foncière. 9
3.2.2 La localisation prioritaire des développements résidentiels 10
4 La structure urbaine : Faciliter les déplacements en modes actifs et notamment les connexions entre les pôles fonctionnels de la commune 11
4.1 Rappel des constats : 11
4.2 Orientations du PLU : 11
4.2.1 Des connexions inter-polarités renforcées et apaisées 12
4.2.2 Les axes prioritaires d'aménagement 12
5 Conforter les emplois locaux en équilibre avec les fonctions de centralité 13
5.1 Rappel des constats : 13
5.2 Orientations du PLU : 13
5.2.1 Le secteur artisanal et de production 14
5.2.2 Le secteur commercial 14
5.2.3 Le secteur tertiaire et les services 15
5.2.4 Le secteur touristique 15
5.2.5 Le secteur agricole et sylvicole 15
6 Un développement accompagné par l'évolution des équipements, des services et de l'offre de loisirs 16
6.1 Rappel des constats : 16
6.2 Orientations du PLU : 16
7 Renforcer la présence de la nature en ville pour améliorer le fonctionnement écologique et la qualité de vie 17
7.1 Rappel des constats : 17
7.2 Les orientations du PLU 17
8 Gérer les impacts des risques et des nuisances sur la population 18
8.1 Rappel des constats 18
8.2 Orientations du PLU : 18
9 Participer à la transition énergétique 18
9.1 Rappel des constats 18
9.2 Orientations du PLU : 18

PREAMBULE

Au moment de son élaboration et du débat sur le PADD, le contenu du PADD est encadré par l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durable 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Les thèmes à aborder par le PADD selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme	Chapitres du PADD traitant la thématique
Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme	Chapitres1, 3, 4, 6, 7, 8, 9
De paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques	Chapitres 5, 7
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,	Chapitres 2, 4, 5, 6, 7
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	Chapitre 3

1 L'ambition générale : Conforter Villefontaine en tant que polarité majeure à l'échelle du bassin de vie

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 résidants 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.

Dans ce contexte, le PLU doit permettre de répondre à ces différents enjeux de développement, tant sur le plan résidentiel qu'économique, dans un équilibre avec le maintien des atouts qui font la qualité du cadre de vie.

Il s'agit de :

- Conforter Villefontaine en tant que pôle urbain structurant aux côtés de L'Isle d'Abeau et de La Verpillière en appui de la centralité principale de Bourgoin-Jallieu au sein de la CAPI ;
- Renforcer le poids démographique de la commune dans le territoire en cohérence avec les orientations du PLH de la CAPI et du SCOT Nord-Isère ;

Sur le plan de l'habitat, il s'agit de :

- Favoriser une production renforcée de logements de qualité dans le centre, de façon à valoriser cet espace en lien avec les commerces, équipements et services ;
- Adapter les typologies d'habitat aux besoins notamment en direction des jeunes ménages (et notamment les jeunes familles) mais également les personnes vieillissantes ;
- Il s'agit de favoriser les parcours résidentiels sur la commune en rééquilibrant l'offre de logements par le développement de produits abordables répondant à ces besoins (accession à la propriété, développement de l'habitat intermédiaire de nouvelle génération) ; Il s'agit également d'assurer une production de logements adaptables ou adaptés en direction des personnes vieillissantes ; Il s'agit aussi de favoriser une montée en gamme de l'offre en logements pour diversifier le peuplement de la commune et répondre globalement aux aspirations en matière de qualité résidentielle de la population à accueillir ou à maintenir ;
- Requalifier et renouveler le bâti souffrant d'un déficit d'image et de confort pour lui rendre une attractivité résidentielle.

Sur le plan économique et des services :

Favoriser les possibilités de développement économique pour maintenir et développer l'emploi et conforter le rôle structurant de Villefontaine et conforter les services à la population.

- Valoriser et développer le potentiel touristique et de loisirs en s'appuyant notamment sur les activités de plein air ;
- Soutenir une offre commerciale structurante et attractive en travaillant la complémentarité du centre et des différents quartiers ;
- Valoriser l'attractivité de la commune en s'appuyant sur la qualité de son environnement paysager, agricole et naturel.

Ce développement doit s'accompagner de la reconfiguration des espaces publics pour des usages et un partage optimisé et notamment dans le cadre de la requalification du cœur de ville.

Ce développement est recherché dans un équilibre avec :

- La préservation des espaces agricoles productifs qui permettraient de répondre aux besoins de proximité (maraichage, circuits courts) ;
- La préservation des espaces naturels et plus particulièrement ceux liés aux cours d'eau et aux étangs ;
- La valorisation du cadre paysager : la préservation du paysage des entrées de ville, la qualité des zones d'activités, la poursuite de la requalification des espaces publics, … ;
- L'organisation d'un fonctionnement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune dans un contexte d'éclatement de l'urbanisation lié à la conception de la Ville Nouvelle ;
- Les capacités d'investissement dans les réseaux, voiries, équipements.

Aussi, le projet communal doit permettre de répondre aux besoins des différentes catégories de population, dans un développement raisonné mais en capacité suffisante.

Le projet communal raisonne à une échéance d'une douzaine d'années, tout en préparant l'avenir au-delà de cet horizon.

2 Un accueil démographique renforcé : vers une offre en logements qui favorise les parcours résidentiels et la mixité sociale et générationnelle

2.1 Rappel des constats :

Villefontaine connait une relative stabilité démographique ces dernières années (croissance en moyenne de 0.2%/an depuis 2009), avec un solde naturel important qui permet de compenser les nombreux départs de ménages. La commune ne parvient donc pas à jouer le rôle d'accueil attendu par le SCoT Nord Isère, d'une centralité disposant d'équipements majeurs, de commerces et de services.

Depuis 2007, la production de logements évolue en « dents de scie » avec une production moyenne annuelle autour de 58 logements environ, soit un rythme inférieur aux attentes du SCoT mais proche du PLH.

L'offre actuelle en logements est héritée de la programmation de la Ville Nouvelle, avec une part importante de grands logements, une part de collectif légèrement plus importante que l'habitat individuel et des programmes de logements intermédiaires. Près des trois quarts des logements ont été construits entre 1970 et 1990, intégrant de nombreux logements sociaux.

La commune, concernée par une faible vacance (6% selon l'INSEE), ne peut compter sur les logements vacants dans la réponse future aux besoins.

Les caractéristiques du parc de logements à Villefontaine ne permettent pas de fixer les jeunes ménages et les ménages à revenus moyens et ne favorise pas non plus les parcours résidentiels des seniors à la recherche d'un logement confortable compatible avec une perte d'autonomie avérée ou anticipée.

2.2 Orientations du PLU :

2.2.1 Renouer avec la croissance démographique pour conforter le caractère de centralité de la commune

Le PLU prévoit une croissance démographique à un rythme moyen d'au moins 0,3 % par an supérieure au rythme récent, et proche du rythme attendu par le PLH de la CAPI.

Pour cela, le PLU doit permettre de favoriser les parcours résidentiels des jeunes ménages et des familles. Il doit permettre l'accompagnement des besoins liés au vieillissement aussi bien en termes de services et d'équipements que de logements, en particulier par le développement d'une offre adaptée à proximité des services. Il doit aussi permettre d'assurer une plus grande diversité sociale des habitants en attirant aussi des ménages à revenus plus élevés.

2.2.2 Accroître la production de logements pour favoriser la diversification de l'habitat

Il s'agit, à travers cette orientation, de retenir un scénario de production dont le volume de logements permettra:

- De répondre aux besoins globaux générés par la croissance démographique et la diminution de la taille des ménages (desserrement) ;
- D'intervenir sur l'offre qualitative du parc en corrigeant les manques concernant les différents besoins.

La recherche d'une offre en logements diversifiée à Villefontaine implique la production de formes d'habitat variées, dont la densité sera adaptée à une bonne insertion paysagère dans les quartiers adjacents (cf. orientation 3). Les typologies ciblées sont plutôt des logements de taille petite et moyenne (du T2 au T4), produits manquants aujourd'hui dans la réponse aux besoins des personnes âgées, jeunes isolés, primo-accédants.

Pour répondre à l'ensemble des ces besoins, le PLU cherche notamment à :

- Renforcer l'attractivité de la commune en poursuivant le développement de programmes de qualité (confort, efficacité énergétique, insertion dans le quartier…) ;
- Favoriser le développement de l'habitat intermédiaire, permettant de répondre aux jeunes en début de parcours résidentiel ou aux seniors souhaitant se rapprocher des services ;
- Permettre au parc existant de se restructurer pour répondre aux attentes actuelles en matière de logements et de qualité résidentielle, environnementale et énergétique ;
- Favoriser les opérations en accession abordable à la propriété ;
- Favoriser le développement de logements adaptés pour les personnes vieillissantes ;
- Mobiliser et maîtriser l'offre foncière dans le temps.

Le PLU intègre l'objectif du PLH fixé à au minimum 50 logements neufs par an pour 2017-2022

La poursuite des orientations du PLH sur la temporalité du PLU (12 ans) représente à l'horizon du PLU la production d'au moins 600 logements sur une douzaine d'années pour répondre aux besoins démographiques (y compris le desserrement des ménages), en tenant compte de la réaffirmation progressive de la centralité de Villefontaine au sein du territoire du SCoT Nord-Isère.

3 Favoriser l'émergence de logements économes en foncier et s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites

3.1 Rappel des constats :

Durant ces dix dernières années, la commune a utilisé d'après le CEREMA 32 ha de de foncier nu pour son développement dont 45% à destination de la production de logements neufs, soit une densité moyenne d'environ 26 logements à l'hectare.

A cela, s'ajoute la réhabilitation en diffus du parc de logements existant qui a représenté environ 10% de la production de logements de ces dernières années.

Par ailleurs l'analyse des gisements fonciers potentiels a fait apparaitre les points suivants :

- Le programme de développement de la Ville Nouvelle en « chapelets » a laissé des espaces non bâtis aujourd'hui insérés dans le tissu urbain. Certains de ces secteurs ont une taille significative qui permet d'envisager un aménagement global et cohérent comme le secteur de GREMDA ;
- Une large partie des tissus pavillonnaires est cohérente sur le plan des formes urbaines et des qualités paysagères. Certains secteurs non bâtis sont toutefois enclavés ou desservis par des voiries insuffisantes, voire constituent des coupures vertes support de biodiversité. Ces secteurs ne sont pas aptes à accueillir un développement résidentiel ;
- La commune retient comme prioritaire les espaces de renouvellement urbain et de densification, notamment dans le cadre de l'Opération de Renouvellement Urbain du centre-ville et l'ancien centre de formation avenue du Vellein.

3.2 Orientations du PLU :

3.2.1 Le projet de développement passe par une poursuite de la maîtrise de la consommation foncière.

Les objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation foncière :

Le projet de PLU fixe un objectif chiffré de maîtrise de la consommation d'espace par le renforcement de la densité moyenne de construction selon les orientations suivantes :

- Une densité moyenne de construction attendue de l'ordre d'au moins 40 logements par hectare, supérieure à la densité qui a prévalu ces 10 dernières années et s'inscrivant dans les orientations du SCoT ;
- Cet objectif est une moyenne à l'échelle de la commune qui doit se décliner de façon différenciée entre les opérations de construction et en fonction des capacités des sites à la recevoir (prise en compte des contraintes de relief et d'accès, de réseaux, des sensibilités paysagères et patrimoniales, limitation de l'imperméabilisation …) ;
- Le PLU veille également à permettre l'évolution du parc existant, dont une partie ne correspond plus aux standards actuellement attendus en matière de logement. Il s'agit d'éviter qu'une vacance (aujourd'hui quasi inexistante) ne s'installe sur la commune.

3.2.2 La localisation prioritaire des développements résidentiels

Les disponibilités foncières inscrites dans l'enveloppe urbaine sont de plusieurs types :

- **Le secteur de renouvellement urbain du centre-ville** dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain, constitue un secteur prioritaire pour le développement de l'offre en logements sur la commune. Toutefois la programmation demande encore à être affinée, même si une estimation approchant 200 logements semble réaliste à l'échéance de 12 ans. Par ailleurs, le site de l'ancien centre de formation avenue du Vellein fait actuellement l'objet d'une programmation pour environ 100 logements ;
- **Les secteurs de taille significative inscrits dans l'espace urbanisé** : plusieurs tènements sont présents à proximité immédiate du centre-ville. Ils peuvent constituer une opportunité pour développer des programmes avec une organisation d'ensemble, et nécessitent un travail de couture entre les quartiers. Le développement du secteur localisé au sud du rond-point de GREMDA est prioritaire. Son aménagement doit prêter une attention particulière aux formes urbaines, à la mixité des typologies d'habitat et à la qualité paysagère pour tendre vers un nouveau quartier cohérent faisant le lien entre la polarité du centre-ville et du village. Un phasage dans le temps permettra d'éviter les effets de concurrence avec le renouvellement amorcé du centre-ville ;
- **Les petites parcelles résiduelles et les divisions parcellaires potentielles** : elles participent à la production de logements, mais de façon mineure. De plus, leur morcellement et leur petite taille ne permettent pas toujours de développer des programmes de logements qui répondent aux orientations recherchées (insertion paysagère, produits-logement). Ces secteurs peuvent être soumis à une rétention foncière importante depuis de nombreuses années. Leur mobilisation dans le temps du PLU apparait très aléatoire.

La priorisation des secteurs de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine nécessite de phaser et de freiner le développement des secteurs les plus excentrés pour, d'une part, s'assurer du renforcement de la centralité de Villefontaine et, d'autre part, maintenir la qualité du cadre de vie dans les secteurs périphériques (maintien des espaces agricoles et naturels, maintien d'une densité modérée…).

Ces secteurs excentrés sont souvent inscrits hors de l'enveloppe déjà bâtie et ne sont donc pas prioritaires. Toutefois, en cas de difficultés dans la programmation et/ou la réalisation des opérations de renouvellement urbain ou de développement des secteurs inscrits dans l'enveloppe urbaine, la commune pourra envisager d'autres secteurs de développement afin de parvenir à la réalisation de ses objectifs d'accueil démographique en lien avec les orientations du SCoT Nord-Isère et du PLH de la CAPI.

4 La structure urbaine : Faciliter les déplacements en modes actifs et notamment les connexions entre les pôles fonctionnels de la commune

4.1 Rappel des constats :

La commune est particulièrement bien connectée aux grandes infrastructures telles que l'A43 (35 mn de Lyon, 20 mn de l'aéroport international de Lyon Saint-Exupéry). Elle bénéficie de la proximité de la Gare de La Verpillière (7 mn en voiture depuis le centre-ville) et d'une nouvelle aire de covoiturage à proximité de l'entrée de l'autoroute.

La hiérarchisation des voies est lisible et le réseau de transports en commun de la CAPI apparait bien maillé sur le territoire communal.

Villefontaine dispose d'un grand nombre de cheminements piétons et d'itinéraires en modes doux.

L'offre de stationnement est conséquente, tant en centre-ville que dans les quartiers, conçus sous l'aire du « tout automobile ».

Cependant :

- La gare de La Verpillière, victime de son succès, présente une problématique de stationnement et de difficultés d'accessibilité, elle ne dispose pas d'une desserte optimale pour les modes actifs ;
- Le réseau d'axes secondaires est restreint et implique un rabattement quasi systématique sur le boulevard de Villefontaine, principale artère de la commune ;
- Le boulevard de Villefontaine et l'avenue Steve Biko présentent un caractère routier peu adapté au caractère urbain : voirie très large, parties interdites à la circulation des vélos, accotements disproportionnés : s'ils constituent des espaces de respiration paysagère, ils participent également au cloisonnement des différents quartiers ;
- Un réseau de desserte locale se terminant quasi systématiquement en impasses, ne permettant pas de mailler le territoire en voiture ;
- Les itinéraires piétonniers empruntent souvent des parcelles appartenant à des copropriétés qui sont parfois tentées de les fermer ;
- Le réseau de modes doux intercommunal, quasiment systématiquement déconnecté de la voirie et partagé avec les piétons implique une complexité d'usage, de lisibilité et un problème de sécurité (notamment quand les axes routiers parallèles sont interdits à la circulation des vélos).

4.2 Orientations du PLU :

A l'échelle de l'enveloppe urbaine, il s'agit essentiellement de mettre en lien les différents quartiers en valorisant les cheminements en modes actifs, y compris en direction de la gare de La Verpillière. Il s'agit notamment de favoriser la sécurisation et la lisibilité de l'existant, en veillant à la pérennisation des axes traversant des copropriétés. La place du piéton dans le centre-ville sera confortée et isolée des axes dédiés aux vélos, par anticipation d'une vitesse croissante de ce mode alternatif à la voiture (vélos électriques).

La commune entend poursuivre la requalification des axes majeurs (Boulevard de Villefontaine et la gare routière, Avenue Steve Biko, secteur du carrefour giratoire de Gremda en lien avec le développement envisagé au Sud) ;

Il s'agit aussi de favoriser le renforcement du maillage des voies secondaires en lien avec les développements attendus des différents secteurs.

Une réorganisation du stationnement en centre-ville en vue d'une optimisation de l'utilisation de ces espaces est également prévue.

4.2.1 Des connexions inter-polarités renforcées et apaisées

- Favoriser une dynamique de déplacements en modes « actifs » en connectant les différents quartiers entre eux par le développement d'un maillage de modes doux lisibles (distinguant les flux piétonniers des cyclistes, appelés, en tant que mode de transport alternatif, à gagner en vitesse grâce à leur électrification) et sécurisé (circulation et stationnement), notamment le long du boulevard de Villefontaine et de l'Avenue Steve Biko jusqu'à la gare de La Verpillière ;
- Profiter de la reconfiguration de la gare routière pour en faire un pôle d'échanges multimodal répondant aux attendus d'une ville centre à l'échelle du Nord Isère, notamment par la place dévolue aux modes actifs : accès et stationnement sécurisé des vélos, bornes de recharge pour véhicules électriques, services aux usagers, etc.
- Limiter l'impact des déplacements automobiles sur le fonctionnement urbain, en s'appuyant sur le réaménagement en cours du Cœur de Ville et en favorisant un partage plus équitable des différents usages ;
- Développer à terme l'offre en branchement électrique des places de stationnement ;

4.2.2 Les axes prioritaires d'aménagement

- La poursuite de la requalification du cœur de ville et la reconfiguration de la gare routière ;
- La transformation du Boulevard de Villefontaine en boulevard urbain ;
- L'entrée du centre-ville, en lien avec le développement du quartier au sud du rond-point de Gremda (accès, connexion au Village…).

5 Conforter les emplois locaux en équilibre avec les fonctions de centralité

5.1 Rappel des constats :

Villefontaine constitue un pôle d'emplois non négligeable, avec ses trois zones d'activités principales et son offre de commerces et services :

- L'entrée Nord de la commune (et notamment Le parc technologique Porte de l'Isère et le développement récent du village de marques) ;
- La zone de la Cruizille ;
- Le campus de la construction durable ;
- La polarité commerciale du centre en cours de mutation profonde et les polarités secondaires des quartiers très fragilisées.

Il s'agit pour la commune, comme pour la CAPI, de préserver ces emplois et répondre aux besoins de développement des entreprises en place comme aux demandes d'implantation ou de relocalisation.

La commune compte aussi un tissu artisanal traditionnel qu'elle souhaite pouvoir accompagner dans son développement éventuel.

La commune bénéficie d'éléments patrimoniaux et d'un environnement naturel majeur qui représentent un potentiel de développement touristique ou des loisirs qui peuvent être davantage valorisés et sources de développement économique, en lien avec l'attractivité du village de marques, les flux de l'A43, de la proximité de l'agglomération lyonnaise, de la proximité de la gare de La Verpillière. Le PLU doit permettre notamment le renforcement des capacités d'accueil pour une clientèle d'affaires (hôtellerie de moyenne gamme) et de loisirs (aire de camping-car…).

5.2 Orientations du PLU :

Il s'agit de :

- Rechercher le maintien d'un taux d'emploi élevé en équilibre avec le développement démographique ;
- Favoriser la diversification vers des emplois tertiaires, services, etc. adaptés au contexte urbain et nécessitant une offre en locaux fonctionnels ;
- Favoriser les activités porteuses des nouveaux emplois : par exemple l'économie circulaire, les énergies renouvelables qui permettent de développer une économie locale.

Si le PLU recherche globalement le renforcement de l'emploi local pour un équilibre avec le développement démographique et résidentiel, il faut distinguer les différents secteurs économiques et les orientations qui sont mises en place.

5.2.1 Le secteur artisanal et de production

Il s'agit de créer les conditions favorables aux évolutions des entreprises existantes et à l'accueil de nouvelles activités. Les zones d'activités actuelles doivent pouvoir se renforcer, se densifier et se requalifier :

- Favoriser les besoins d'évolution des entreprises sur leur site ou le territoire intercommunal ;
- Favoriser une plus grande lisibilité entre les différents sites d'accueil ;
- Requalifier la zone mixte de la Cruizille (et notamment sa partie la plus ancienne) et conforter son potentiel d'accueil économique ;

Il existe aussi des activités artisanales sources de richesse et d'animation de la vie communale qui sont implantées de façon dispersée sur le territoire communal. Il s'agit avec le PLU de permettre les évolutions de ces activités.

5.2.2 Le secteur commercial

Favoriser la complémentarité de l'offre à l'échelle de la commune :

- Conforter la principale polarité du centre-ville en lien avec la requalification globale du secteur (habitat, espaces publics) ;
- Permettre le maintien des polarités de proximité des quartiers en facilitant notamment une affirmation de la vocation de certains pôles (sans caractère exclusif cependant) :
    - Renforcer la polarité de proximité des Fougères, sans concurrencer l'offre de centre-ville ;
    - Favoriser une vocation de restauration et de proximité pour le quartier historique du Village ;
    - Favoriser une vocation de l'économie solidaire pour le quartier de Servenoble ;
    - Favoriser une vocation de pôle associatif pour le quartier des Roches.
- Capitaliser sur l'image du village de marques pour développer des activités complémentaires (loisirs marchands, et non marchands par exemple, productions agricoles locales…).

Requalification du secteur ANRU

5.2.3 Le secteur tertiaire et les services

La demande en services, que ce soit pour la population ou pour les entreprises, est de plus en plus importante. Aussi le PLU facilitera leur implantation.

Il pourrait être envisagé notamment d'accompagner le développement du télétravail et toute forme de concentration de services aux entreprises ou aux particuliers.

5.2.4 Le secteur touristique

Villefontaine souhaite s'appuyer sur les atouts de la commune pour renforcer l'économie touristique et la diversifier en mettant notamment en lien ses points d'appui, en ciblant deux clientèles : la clientèle de proximité (agglomération lyonnaise notamment) et la clientèle de passage.

Les orientations suivantes, non exhaustives sont envisagées :

- Favoriser le développement et la diversification de l'offre en hébergement touristique ;
- Favoriser le développement de nouvelles activités de loisirs et touristiques, en s'appuyant notamment sur les activités de plein air, les étangs, la nature de proximité ;
- Poursuivre la valorisation du patrimoine local : le Domaine de la Terre, le Pavillon des 4 vents, le château et le parc du Vellein…

5.2.5 Le secteur agricole et sylvicole

Il s'agit à travers le PLU de favoriser le retour de l'activité agricole en lien avec le Périmètre de protection et de mise en valeur des espace agricoles et naturels périurbains (PAEN) en cours de validation :

- Faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs sur le territoire communal et permettre à l'exploitation agricole nouvellement installée d'évoluer ;
- Protéger les parcelles agricoles présentant une fonctionnalité économique ou agronomique (parcelles de proximité, mécanisables…) ;
- Valoriser les filières de commercialisation directe en lien avec le potentiel de développement démographique de la commune (par exemple : points de vente collectifs, maison des produits etc.).

Sur le plan sylvicole, la forêt ne présente pas d'enjeu économique majeur actuellement, son enjeu est avant tout paysager, environnemental et de loisirs. La forêt n'est pas actuellement gérée dans des filières organisées et difficile d'exploitation (topographie, accès non dimensionnés pour une éventuelle exploitation forestière), paysage emblématique et patrimonial en écrin autour et dans la ville, incompatible avec des défrichements ou un enrésinement. Aussi dans ce contexte le PLU privilégie les fonctions de loisirs et les qualités paysagères et naturelles liés au maintien et à la protection des boisements et envisage la protection des espaces boisés.

6 Un développement accompagné par l'évolution des équipements, des services et de l'offre de loisirs

6.1 Rappel des constats :

La commune dispose d'équipements conséquents, héritage de la Ville Nouvelle et dépassant largement le seul rayonnement communal.

Les besoins peuvent cependant évoluer quantitativement et/ou qualitativement avec les populations accueillies et leurs besoins. De plus, le rôle structurant de Villefontaine dans le Nord-Isère peut générer des besoins en nouveaux équipements à l'échelle du bassin de vie.

Par ailleurs, le développement recherché des fonctions touristiques et de loisirs nécessitent le développement de nouveaux équipements ou services en lien avec cette activité.

6.2 Orientations du PLU :

Le PLU doit permettre le renforcement, l'évolution de l'existant et l'accueil des équipements, afin de répondre aux besoins de la population du bassin de vie et aux différentes fonctions de la ville.

Les premières orientations possibles (non exclusives d'autres besoins se faisant jour ultérieurement) concernent :

- Poursuivre l'accueil des équipements à fort rayonnement à l'échelle supra communale.
- Faciliter l'évolution des équipements de proximité sociaux, sportifs, culturels etc. ;
- Conserver le maillage des équipements déjà existants entre les polarités de quartier et notamment conforter le domaine associatif et culturel aux Roches et l'économie solidaire à Servenoble ;
- Maintenir et développer l'offre en jardins collectifs et affirmer notamment celui de Vaugelas « jardinons ensemble », véritables lieux d'échange et de rencontre, etc. ;
- Valoriser la nature de proximité par l'accompagnement des usages de loisirs sur ces espaces de plein air, notamment à proximité des Fougères (promenades, découvertes des milieux naturels, sports, parcours historiques et patrimoniaux etc.) ;

Par ailleurs la commune s'inscrit dans les différentes politiques de développement du numérique et affirme la nécessité de son confortement pour l'attractivité de la ville.

7 Renforcer la présence de la nature en ville pour améliorer le fonctionnement écologique et la qualité de vie

7.1 Rappel des constats :

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 micro-faune urbaine.

7.2 Les orientations du PLU

Le projet communal prévoit la protection des réservoirs de biodiversité et du fonctionnement écologique les plus structurants :

- Préserver les espaces reconnus pour leur valeur écologique (espaces naturels associés aux étangs, vallons et à la plaine alluviale de la Bourbre) ;
- Préserver et restaurer les espaces végétalisés en coupures d'urbanisation permettant de garantir la fonctionnalité écologique des deux corridors écologiques, potentiels d'enjeu supra-communal identifiés dans le diagnostic.

D'autre part le PLU prévoit la valorisation de la « nature de proximité ». Il s'agira pour cela de :

- Poursuivre la mise en valeur des espaces naturels dans leurs différentes fonctions notamment comme vecteurs d'usages de loisirs et espaces de proximité ;
- Préserver les éléments de trame verte urbaine, très présents sur le territoire (espaces verts urbains, sentiers), permettant de qualifier la ville ;
- Intégrer les enjeux environnementaux dans les aménagements, support de qualité paysagère et d'attractivité résidentielle (palettes végétales, matériaux : hors champ du PLU) ;
- Prendre en compte le changement climatique et lutter contre les îlots de chaleur en incitant à une végétalisation en proportion importante des nouveaux développements urbains.

8 Gérer les impacts des risques et des nuisances sur la population

8.1 Rappel des constats

La commune est couverte par un plan de prévention des risques inondation, et une carte d'aléas naturels permettant une connaissance du niveau de risque à une échelle parcellaire.

L'Ouest de la commune est impacté par le plan de prévention des risques technologiques de l'établissement Total raffinage France (zones b1 et b2, imposant des protections des bâtiments vis-à-vis de la surpression).

La présence d'une canalisation de gaz sous la voie ferrée génère un risque lié au transport de matière dangereuses (risque d'explosion).

Enfin, Villefontaine est impactée par des nuisances sonores liées à la présence d'infrastructures routières et ferroviaires à forte circulation.

8.2 Orientations du PLU :

Il s'agira dans le PLU de :

- Prendre en compte les PPRI, carte d'aléas et PPRT limitant l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques ;
- Inciter à une gestion adaptée des eaux pluviales afin de maîtriser le ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols (maintien d'espaces de pleine terre végétalisée dans les futurs développements, désimperméabilisation dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, etc.) ;
- Gérer les nuisances liées aux infrastructures routières dans le développement résidentiel ;
- Limiter les impacts du changement climatique (voir ci-après).

9 Participer à la transition énergétique

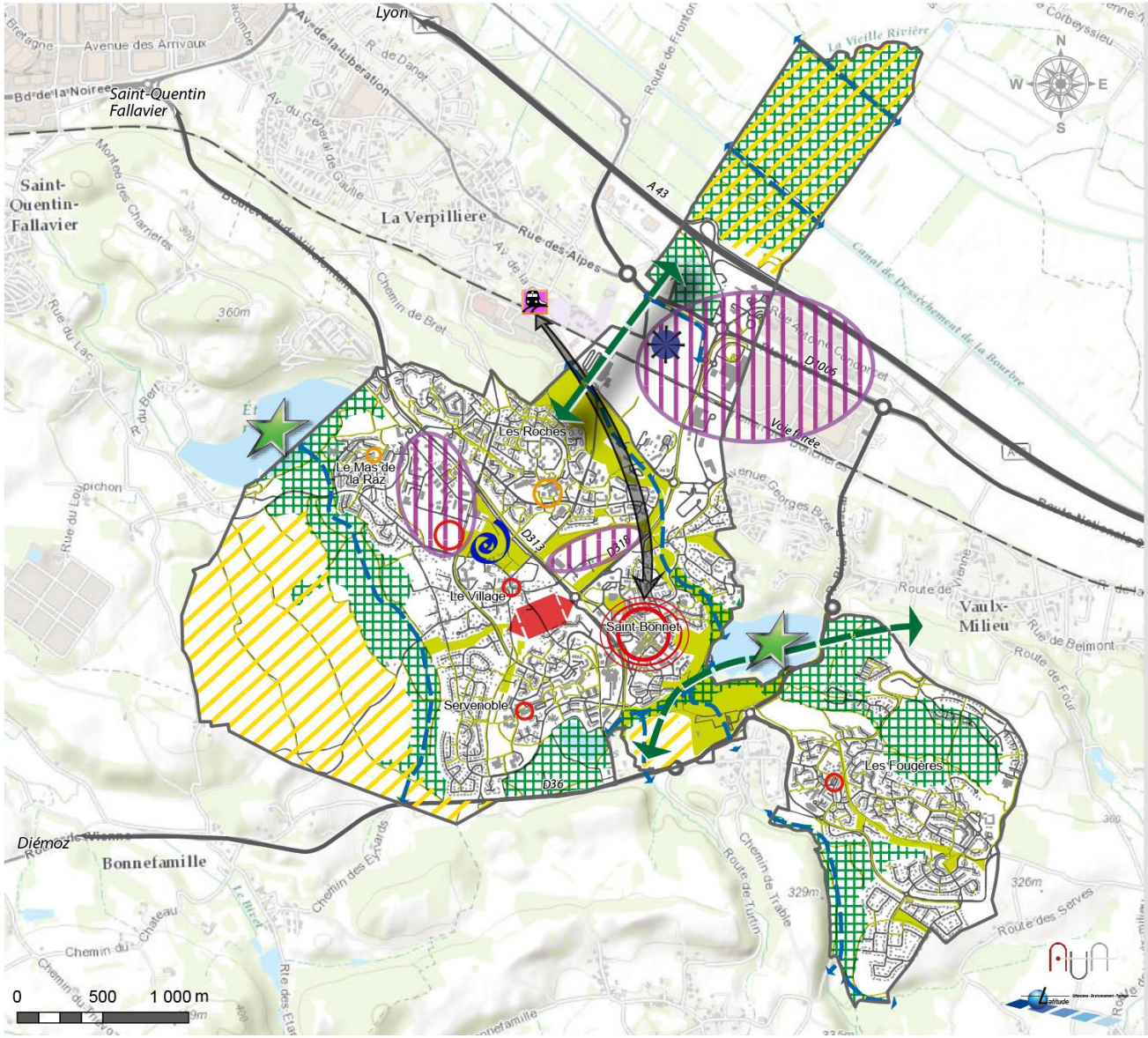
9.1 Rappel des constats

Le territoire est inscrit dans le projet Nord Isère Durable largement engagé dans la démarche de transition énergétique (territoire TEPOS/TEPCV).

9.2 Orientations du PLU :

Le PLU s'attachera à accompagner ces démarches dans le champ d'intervention des règles d'urbanisme qui est le sien :

- Favoriser la qualité environnementale et énergétique dans les secteurs résidentiels et économiques : favoriser le bioclimatisme, la production d'énergie dans les constructions par la mise en place de règles adaptées ;
- Organiser le territoire pour réduire les déplacements et les émissions de GES (en confirmant le confortement du centre notamment) ;
- Encourager le développement de modes de déplacements alternatifs à « l'autosolisme » : covoiturage, modes doux, transports collectifs.



Les principales orientations du PADD

<u>La préservation des espaces agro-naturels et de la trame verte et bleue</u>

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques d'enjeu supra-communal
- Trame verte urbaine paysagère favorable à la biodiversité
- Maillage de sentiers enherbés
- Trame bleue
- Les étangs : support de biodiversité et atouts touristiques et de loisirs
- Espaces agricoles à préserver

<u>Les enjeux de développement économique</u>

- Confortement et qualité des zones d'activités économique
- Centralité commerciale à renforcer
- Polarités de quartier à renforcer
- Maintien des polarités de quartier à questionner
- The Village : support de développement

<u>Les enjeux urbains</u>

- Gare de La Verpillière : facteur de connexion vers les principales métropoles régionales
- Liaison en mode doux à renforcer
- Secteurs stratégiques de développement et de connexion urbaine
- Revalorisation du site du Vellein

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation

Arrêt

Sommaire

Programme et calendrier des OAP 3
2 Programme 3
3 Échéancier 3
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 : « *Gremda* » 4
1. Contexte et enjeux 4
4 Principes d'aménagement et de programmation 6
5 Schémas et principes d'aménagement 13
Orientation d'aménagement et de programmation secteur du pont 14
1- Contexte et enjeux 14
2 Principes d'aménagement et de programmation 15
3 Schémas et principes d'aménagement 17
Orientation d'aménagement et de programmation : centre-ville 18
1 Contexte et enjeux 18
2 Le schéma d'OAP 19
3 Les objectifs du projet de composition urbaine 20
4 Les règles générales et spécifiques à chaque îlot 25
Annexes : 36
1 Palette végétale 36

Programme et calendrier des OAP

Le PLU met en place des orientations sur trois secteurs :

- GREMDA
- Le Pont
- Le secteur ANRU du renouvellement urbain du centre

2 Programme

Le programme potentiel est le suivant :

Type ténement	Nb tènements	Surface totale	Nb logements estimés
Zone 1AUa le Pont	1	0,40	18
Zone 1AUa GREMDA	1	4,5	330
ANRU îlots 5, 6, ,7, 7 bis et 9		0,63	164

3 Échéancier

Secteur	Échéancier	Équipement de la zone
GREMDA	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLU	existant au droit du site
Le Pont	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLU	existant au droit du site
Secteur ANRU	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLU	existant au droit du site

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 : « *Gremda* »

1. Contexte et enjeux

Le périmètre de l'OAP « GREMDA » s'étend sur un total d'environ 7.5 ha dont 4.5 ha classés en zone AU le reste étant en zone N. Le site est réparti entre deux tènements situés entre la rue des Picotières, la rue de l'église et le boulevard de Villefontaine (RD313), de part et d'autre de la rue du Berthet.

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, avec de multiples enjeux d'aménagement :

- recréer une continuité urbaine entre les deux polarités ancienne et contemporaine de Villefontaine ;
- maintenir et valoriser la liaison végétale existante entre les deux vallons majeurs de la commune, pour préserver la continuité de son réseau écologique et ses qualités paysagères ;
- valoriser la perspective créée par l'Avenue Steve Biko sur le tènement en entrée de ville, véritable « vitrine » du Villefontaine de demain ;
- conforter le centre-ville en développant un quartier à dominante résidentielle, proposant une offre de logements diversifiée, mais intégrant une mixité d'usages permettant de l'ouvrir sur le reste de la ville.

Orientations d'aménagement et de programmation

Outre la prise en compte de ces enjeux, l'aménagement du site devra aussi composer avec certaines contraintes liées :

- à la desserte de l'ensemble : si, à l'Est, la connexion au boulevard de Villefontaine et à l'Avenue Steve Biko pourra s'effectuer au moyen du giratoire dit de « Gremda » existant en entrée de ville, à l'Ouest, en revanche, le réseau viaire existant (rue du Berthet, rue des Picotières) ne permet pas un débouché facile sur l'avenue du Drièvе. De même, au Nord, la rue de l'église, qui traverse le coeur du village ancien, n'est pas dimensionnée pour accueillir un flux important de véhicules.
- au stationnement : situé en entrée de ville et au contact du centre-ville, le périmètre, au moins sur sa frange Est, constituera un lieu de passage, ouvert sur la ville. Il devra fournir l'offre de stationnement public suffisante pour répondre aux besoins liés aux éventuels équipements et activités qui y seront développés, voire permettre de soulager les besoins des quartiers alentour, en favorisant la mutualisation de l'offre.
- aux réseaux : le périmètre est traversé du Sud-Ouest au Nord-Est par une canalisation d'eaux usées de diamètre 800 mm dont le dévoiement doit pouvoir être évité, afin de maîtriser les coûts en faveur de la qualité finale d'un projet « vitrine » (traitement des espaces publics, qualité du bâti…).

4 Principes d'aménagement et de programmation

Le périmètre de l'OAP du « Gremda » sera aménagé selon les principes suivants :

Trame verte et espaces paysagers

Une coulée verte sera ménagée sur toute la partie Sud du périmètre, s'étendant du carrefour de la rue des Picotières et de l'Avenue de la Maladière, au Sud- Ouest, au rond- point du Gremda, à l'Est, sur une largeur variable pouvant aller jusqu'à 60 mètres, et une superficie totale d'environ 1,5 ha.

Cette coulée verte matérialisera la liaison paysagère et le maillage écologique de Villefontaine, créant une continuité verte entre le vallon du Layet et le ruisseau de l'Aillat.

Elle sera traversée sur toute sa longueur par un chemin « modes doux », et conçue comme un parcours « vert » agrémenté de différentes séquences aux multiples usages possibles : les jardins familiaux seront préservés, et ils pourront être agrandis, ou complétés de vergers, prairies pâturées, aires de jeux pour enfants, parcours sportifs, bassins paysagers…

L'ensemble sera aménagé simplement, en respectant les principes de la gestion dite « différenciée » des espaces verts, privilégiant les essences endogènes, nécessitant peu d'entretien (coupe, taille, arrosage…).

Une attention sera en outre portée à la sécurisation de ces espaces, en veillant à limiter les possibilités de rassemblements statiques et en ouvrant la coulée verte sur le quartier et le reste de la ville

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)

Dans la mesure du possible, les noyers identifiés au Sud de la zone seront préservés.

Maillage viaire

- **Hiérarchie des voies**

La voie de desserte principale, à double sens, viendra se piquer sur le giratoire du Gremda, à l'Est, dans le prolongement de l'Avenue Steve Biko, et permettra de relier directement la rue du Berthet.

Au-delà de la rue du Berthet, à l'Ouest, elle sera prolongée en **une voie de desserte dite « secondaire »,** qui permettra de rejoindre la rue des Picotières en desservant la partie Ouest du périmètre.

Une seconde voie de desserte dite « secondaire » sera aménagée dans un sens Nord- Sud pour relier la voie de desserte principale nouvellement créée à la rue de l'église. Elle permettra de desservir, parallèlement à la rue du Berthet, la partie Nord du périmètre.

Enfin, **des venelles de desserte locale** seront aménagées pour desservir la partie Ouest du périmètre, moins dense.

- **Traitement des voiries**

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. Une attention particulière sera portée à la continuité, au confort et à la sécurité des modes doux dans le futur quartier ;

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 de la partie Ouest du périmètre 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 ;

Enfin, le quartier sera irrigué par un **réseau de cheminements piétons** en site propre permettant de relier ces différentes voies entre elles et de traverser le quartier aisément.

L'ensemble des voies sera paysagé : *arbres de moyenne ou haute tige, bosquets arbustifs, bandes végétales basses (végétation rampante, graminées) ou enherbées…*

Les revêtements de sols privilégieront les matériaux :

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

enfin, l'ensemble du réseau viaire (voiries et cheminements modes doux) sera positionné et conçu **en tenant compte de l'emprise du réseau d'assainissement des eaux usées** qui traverse le périmètre, **afin d'éviter son dévoiement.**

Formes urbaines et bâties

Sur les 4,5 ha restants (les trois-quarts Nord du périmètre, de part et d'autre de la rue du Berthet et le long de la rue de l'église), **la zone sera bâtie, à vocation majoritairement résidentielle.**

À l'Ouest de la rue du Berthet, le long de la rue des Picotières , marquant la transition entre le centre-ville et les quartiers pavillonnaires périphériques, l**es logements prendront la forme de maisons individuelles ou jumelées.** La mitoyenneté sera privilégiée de façon à conserver des surfaces extérieures privatives d'un seul tenant et adaptée aux usages conviviaux, tout en veillant à préserver la qualité de vie et l'intimité des résidents.

De part et d'autre de la rue du Berthet et jusqu'au boulevard de Villefontaine, en confortement du centre-ville, **des logements collectifs ou intermédiaires seront attendus.** Ils s'organiseront selon un **gradient de densité Sud-Est/Nord-Ouest** marquant une transition entre la typologie des logements collectifs du centre-ville et les maisons de bourg du centre-village ancien.

Dans cet esprit, **les logements situés le long de la coulée verte, en partie Sud, prendront la forme de véritables collectifs dont la hauteur sera équivalente à R+2.** Des décrochés en plan et en volume seront toutefois attendus (R+1+attique, ponctuellement R+2+attique) de façon à créer un linéaire bâti discontinu et « rythmé » le long de la coulée verte.

En partie Nord, à proximité de la rue de l'église et de l'école de musique, les logements se rapprocheront des gabarits des anciennes maisons de bourg, en R+1, R+1+attique, ou très ponctuellement R+2. La même diversité sera toutefois recherchée dans les volumes, afin d'éviter de créer des ensembles trop homogènes.

Au Nord comme au Sud, les bâtiments intermédiaires ou collectifs s'organiseront sous forme d'îlots, visant à dessiner des fronts bâtis discontinus le long des voies créées tout en ménageant, en fonds de parcelles et des cœurs végétalisés.

Ils s'implanteront de manière alternante le long des voies, les lignes de faîtage ou les plus longues façades pouvant alternativement être perpendiculaires ou parallèles à l'alignement.

Une attention particulière sera portée à l'interface entre les bâtiments et les espaces publics, qu'il s'agisse de la place de l'école de musique, dont le dessin devra être souligné par les nouvelles constructions, ou de la coulée verte, en vis-à-vis des logements collectifs de la partie Sud.

Programmation

- **Logements**

À vocation majoritairement résidentielle, le futur quartier devra accueillir environ 330 logements, sur un total 4,5 ha urbanisés, hors « coulée verte » classée en zone N, soit une densité d'environ 73 logements/ha.

Les logements se répartiront de la manière suivante :

- **environ une vingtaine de logements individuels ou jumelés sur la partie Ouest du périmètre**, en bordure de la rue des Picotières, soit environ 6% de l'offre totale de logements nouvellement créée ;

Quelques exemples d'opérations de logements individuels groupés ou intermédiaires (source d'inspiration potentielle)

- **environ 210 logements intermédiaires (±120) ou collectifs (±190) de R+1 à R+2+attique (ponctuellement)**, soit l'équivalent de 94 % de l'offre de logements nouvellement créée, sur les parties centrale et Est du périmètre, entre boulevard de Villefontaine et rond-point de Gremda, rue de l'église et autour de la rue du Berthet

Orientations d'aménagement et de programmation

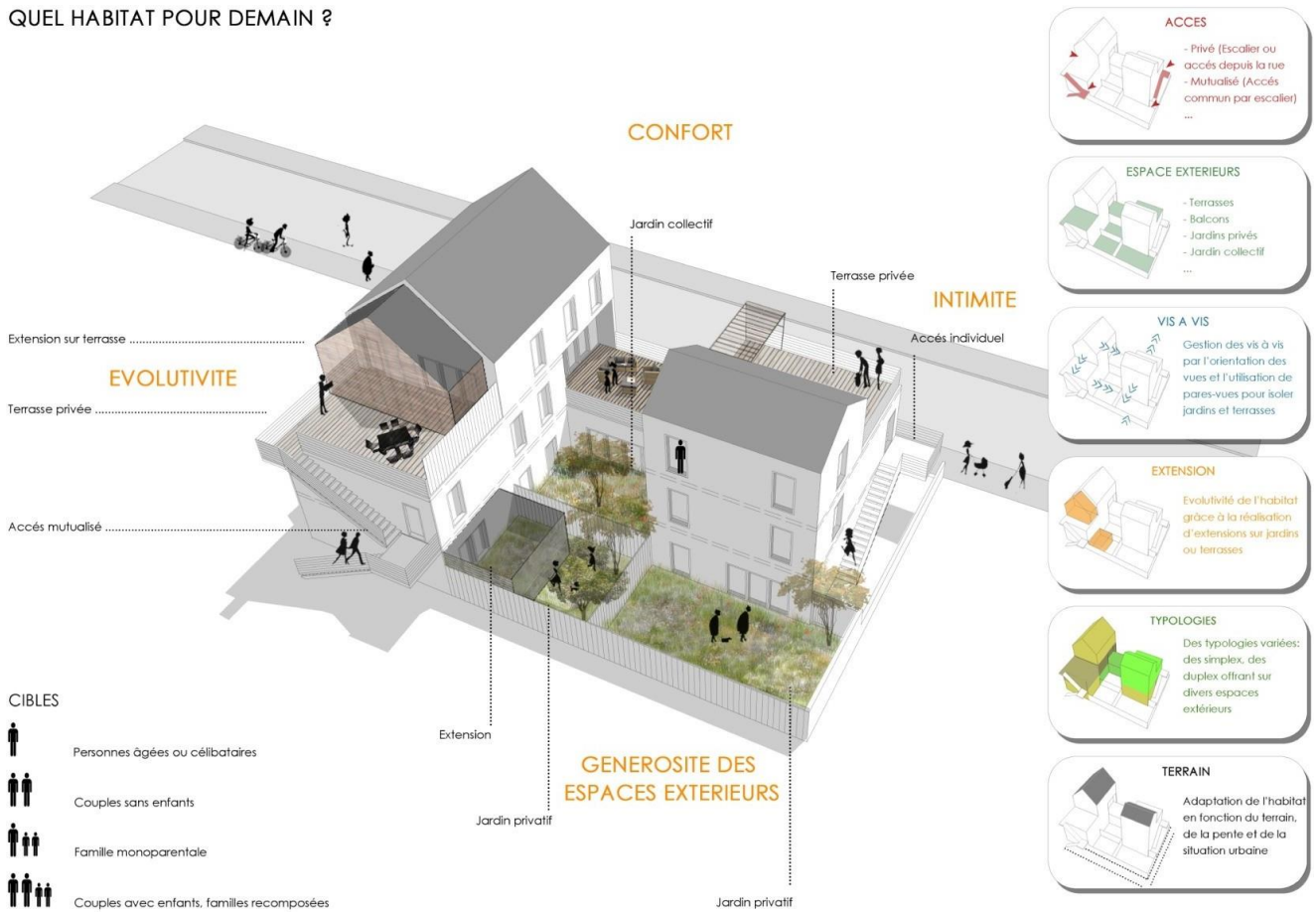


Schéma descriptif des principes de l'habitat intermédiaire (source : AUA

- **Équipement et parking public en entrée Est**

Afin que le quartier soit ouvert sur la ville, **la programmation intégrera**, en complément de la coulée verte, nouvel espace public paysager à l'échelle de la commune, **un équipement recevant du public en entrée Est, sur la façade du boulevard de Villefontaine.**

À vocation préférentiellement culturelle ou de loisirs, cet équipement sera conçu comme une vitrine du nouveau quartier et plus largement de la ville.

Il proposera **une emprise au sol d'environ 800 à 1000 m² aménagés côté Nord du giratoire** de Gremda et de la voie principale de la zone, de façon à maintenir une vue dégagée sur la coulée verte depuis l'Avenue Steve Biko.

Il privilégiera les matériaux bio-sourcés d'origine locale : bois, terre (pisé) et bétons de site...

Restructuration du lycée Alexandra David Neel, Dignes-les-Bains
Architectes : SARL Leteissier Corriol Architecture & Urbanisme

Quelques réalisations architecturales intéressantes d'équipements publics (source d'inspiration potentielle)

Maison de santé de Vézelay

Architecte : Bernard Quirot + Associés

Pépinière d'entreprises "Le Cap" : Construction en béton d'argile coulé et bois
ZAC de la Corderie - St-Clair-de-la-Tour
Architecte : Reach&Scharff / ©Kévin Dolmaire

L'équipement public s'accompagnera, en entrée du quartier, d'un parking paysager d'une capacité d'environ une centaine de places permettant non seulement la desserte de ce nouvel équipement, mais aussi d'autres usages liés aux activités et équipements situés à proximité ou au développement du covoiturage, sur un axe passant à l'échelle de la ville.

Le parking privilégiera 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)

- **Confort des logements**

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.

Préconisations :

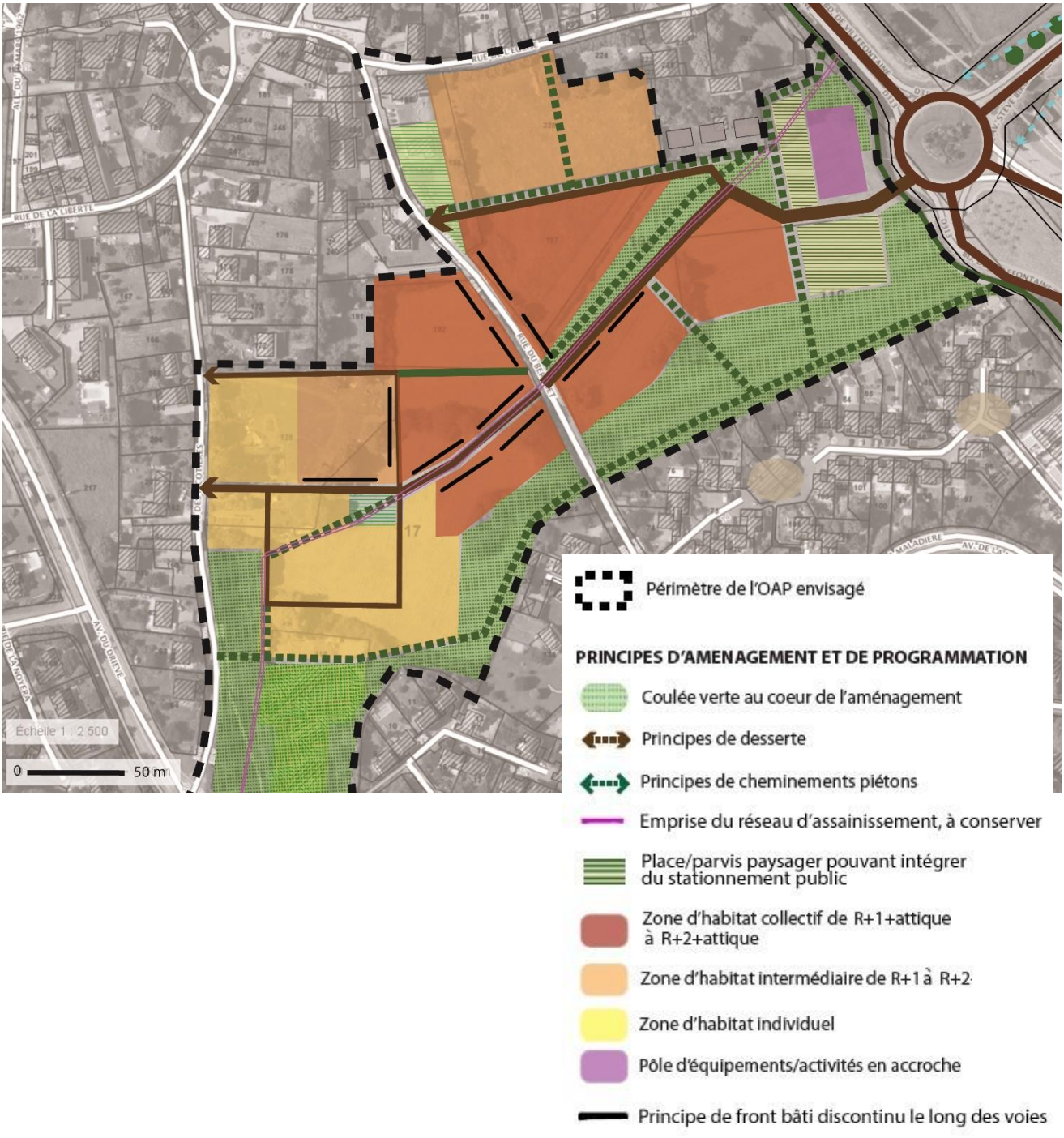
(NB les dispositions suivantes ne relèvent pas du champ de l'urbanisme et ne peuvent être imposées), toutefois il est préconisé les dispositions suivantes :

- les systèmes de climatisation éviteront les climatiseurs pour leur impact sur l'environnement, ils seront remplacés par d'autres systèmes de rafraîchissement et notamment l'inertie thermique du bâtiment

5 Schémas et principes d'aménagement

(Opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme)

Principes d'aménagement généraux



Orientation d'aménagement et de programmation secteur du pont

1- Contexte et enjeux

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.

2 Principes d'aménagement et de programmation

Maillage viaire

Une voie de desserte unique, viendra se piquer sur la rue du pont.

Formes urbaines et bâties

- **Les logements**

À vocation exclusivement résidentielle, le futur quartier devra accueillir environ 15 à 18 logements

Le programme prévoira deux types de constructions :

- **Un habitat individuel groupé** par plots. La mitoyenneté de constructions sera privilégiée de façon à conserver des surfaces extérieures privatives d'un seul tenant et adaptées aux usages conviviaux, tout en veillant à préserver la qualité de vie et l'intimité des résidents.
- Des logements **intermédiaires à R+1.**

Cet habitat devra s'intégrer dans la pente du terrain et l'utiliser avec des niveaux des constructions en gradins.

Fourchambault (58)

Habitat intermédiaire à Sainneville (76)

Brioude (43)

Quelques exemples d'opérations de logements individuels groupés ou intermédiaires (source d'inspiration potentielle)

- **Le confort thermique**

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas, végétation, etc.) pour bloquer les rayons solaires et ainsi renforcer le confort d'été.

De même pour les façades des constructions, les couleurs claires seront privilégiées.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal des logements.

Trame verte et espaces paysagers

Un secteur végétalisé sera ménagé sur toute la partie Sud-Ouest du périmètre, en transition entre l'espace à urbaniser et la coulée verte du Turitin

Une largeur d'au moins 8 m sur cette limite ne sera pas défrichée ou sera densément replantée d'arbres de haute tige d'essences locales

Les espaces identifiés comme espaces verts ou paysagé ou végétalisés sur le schéma d'aménagement devront obligatoirement faire l'objet d'une végétalisation de pleine terre. Le site devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux, jardins partagés...) à hauteur minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

De plus :

- 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 rafraîchissement 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 aménagés le long des voies seront fragmentés 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.

Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées majoritairement de haies bocagères libres et d'espèces variées.

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs.

3 Schémas et principes d'aménagement

Orientation d'aménagement et de programmation : centre-ville

1 Contexte et enjeux

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.

Ainsi, les orientations générales visent un renforcement des fonctions de centralité et la création d'une intensité urbaine génératrice d'échanges.

Le schéma des orientations d'aménagement ci-dessous reprend les grandes lignes du projet de restructuration urbaine pour faire de Saint-Bonnet un véritable centre-ville avec notamment la nouvelle avenue commerciale et la place du marché à créer (principes de voirie et d'espaces publics) autour desquelles se structure le projet. Il permet également de localiser les dix-huit îlots de renouvellement urbain, faisant l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques, identifiés par un numéro, ainsi que des « espaces naturels remarquables du paysage » qui correspondent aux espaces publics à dominante végétale comme le square de la piscine ou les espaces verts accompagnant la restructuration du boulevard de Villefontaine.

L'ensemble du quartier de Saint-Bonnet est concerné par des orientations à la fois générales (partie 1 du document) et par des orientations spécifiques à chaque îlot (partie 2 du document).

Il est précisé que le plan masse a vu une évolution dans sa partie Nord liée au déplacement vers le Nord du carrefour Steve Biko (RD 318) / rue Khal Am Main, pour intégrer le prolongement et raccordement de l'Impasse du Pont sur l'avenue Steve Biko, impasse aménagée dans le cadre du projet du Campus de la construction durable, indépendant du projet de renouvellement urbain du centre-ville. Ainsi, la rue Khal Am Main se voit redresser dans son extrémité Nord et le projet de délocalisation de la station-service du centre-ville glissé avec le carrefour pour préserver un accès à proximité immédiate de cette zone d'échanges sécurisés et facilités. L'aménagement de ce carrefour devra répondre aux différents trafics et enjeux futurs des voies aux termes des opérations de part et d'autre de l'avenue, mais aussi à la volonté d'un traitement global de qualité marquant l'entrée du centre-ville. Son aménagement pourrait être aménagé par phases successives en fonction des calendriers des opérations.

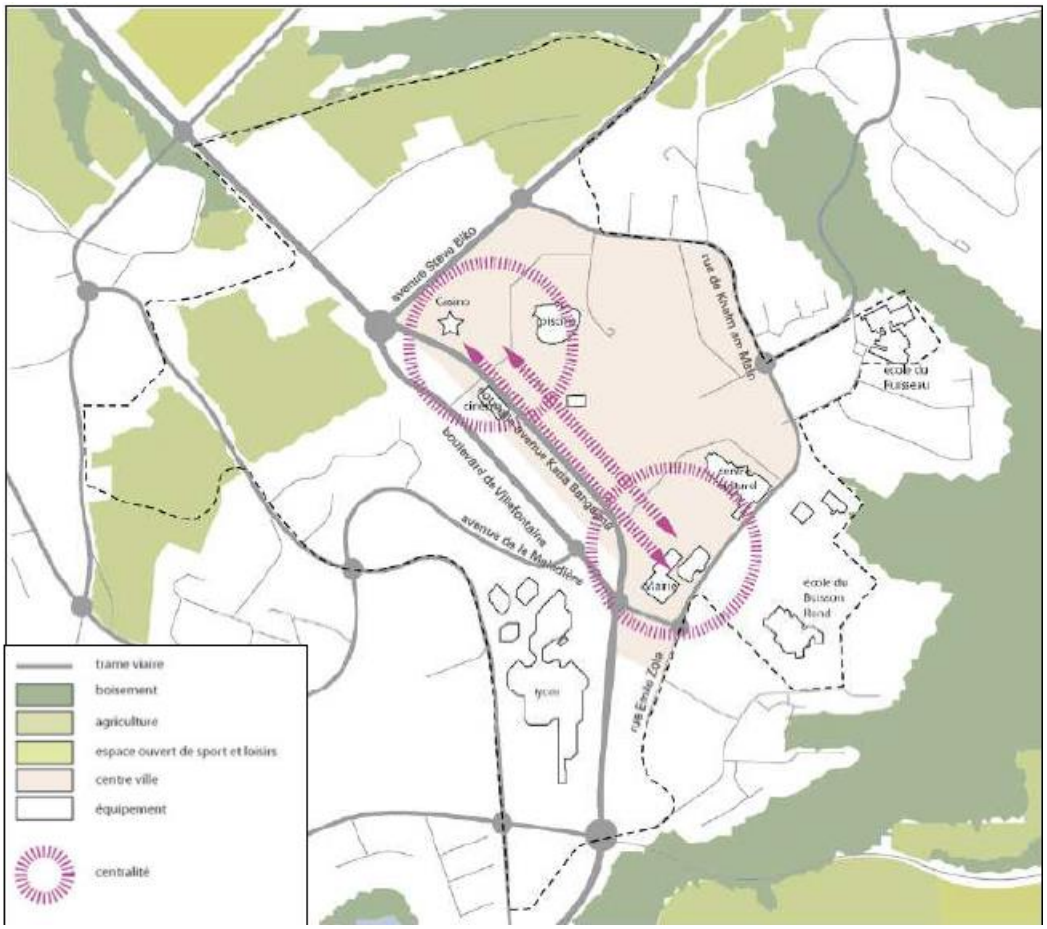
2 Le schéma d'OAP

LES MESURES DE NATURE À RESTRUCTURER LE CENTRE-VILLE DE SAINT-BONNET

Dans le cadre des études pour le projet de restructuration du centre-ville de Villefontaine, dénommé Saint-Bonnet, un « cahier des préconisations architecturales, urbaines et environnementales » a été réalisé en décembre 2010 par Passagers des Villes EAGD pour la CAPI. Il se compose de deux parties présentant le projet et ses règles générales, puis les règles spécifiques à chaque lot. Les objectifs et principes présentés ci-après sont extraits de ce document fixant un cadre de référence et des recommandations pour les aménagements et programmes à mettre en œuvre, illustrés par les « fiches d'îlot » (juin 2010), exceptée la fiche îlot 18 remplacée en 2015 pour prendre en compte le déplacement de la station-service.

3 Les objectifs du projet de composition urbaine

1.1. STRUCTURER LA CENTRALITÉ URBAINE



Le projet urbain vise la constitution d'une centralité linéaire nouvelle étendue le long de la nouvelle avenue. Celle-ci égrène une série d'espaces publics existants et à créer entre une polarité Sud, à dominante d'équipements publics, et une polarité Nord, dominée par les loisirs et le commerce.

Pour les espaces publics, l'enjeu est donc de créer un enchaînement cohérent d'espaces singuliers entre ces deux polarités. À un deuxième niveau, l'espace public est le principal vecteur de lien entre la partie existante du quartier et la partie nouvelle. Il devra faciliter la greffe et intégrer ces deux entités formellement différentes dans une trame unique à vocation unificatrice.

1.2. RENFORCER, PROLONGER ET RAMIFIER LA TRAME VERTE

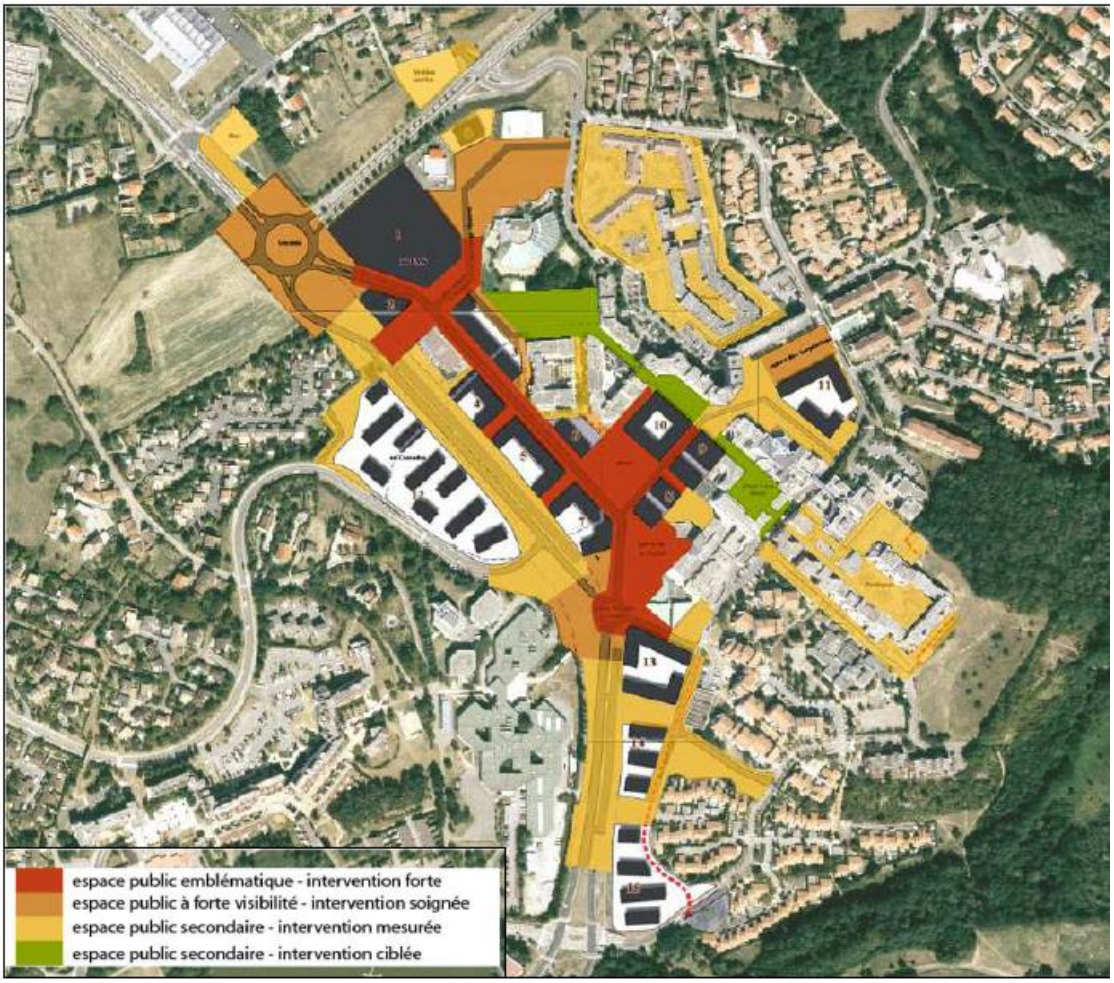
Le cœur de la ville nouvelle présente une grande qualité de développement durable, de cadre de vie et de valeur d'usage héritée de sa conception initiale : une trame verte structurante qui l'entoure et le traverse.

Pourtant, cette trame verte ne pénètre pas dans des espaces publics centraux largement dominés par la minéralité.

Le parti-pris d'aménagement consiste à renforcer, prolonger et ramifier cette trame verte, dans le but:

- de créer du lien entre les espaces publics existants et espaces à créer à travers des « rubans verts » de largeur et de nature variable selon les contextes,
- de limiter l'imperméabilisation des sols,
- de donner du confort et de la qualité de vie urbaine aux espaces construits, y compris en centre urbain.

1.3. HIÉRARCHISER LES ESPACES PUBLICS



À soin égal apporté aux aménagements, des solutions plus simples devront être recherchées pour les espaces à moindre enjeu, alors que des dispositions plus coûteuses pourront être choisies pour qualifier la noblesse de certains espaces emblématiques.

Dans la même idée, tous les espaces publics existants ne nécessitent pas une réfection totale.

Certains pourront regagner en dignité par un nettoyage en profondeur, une intervention sur les revêtements abîmés ou la création de vastes fosses plantées.

Une action simple, minimale et bien choisie suffit souvent à donner à un lieu son identité. Ce type d'action sera préféré à une multiplication de matériaux et de dispositifs coûteux en investissement et en gestion.

Seule la nouvelle avenue demande un aménagement urbain classique.

1.3.1. La nouvelle avenue

Cet espace public fait référence aux avenues classiques de centre-ville, marqué par la mixité des fonctions avec une vocation commerciale très clairement affichée.

Il s'agit d'un espace de représentation autant que d'usages quotidiens, emblématique du nouveau rayonnement du quartier.

La mixité d'usage doit être lisible dans les choix d'aménagement, notamment entre usages commerciaux (espaces de livraisons nécessaires) et d'habitat.

La priorité est donnée aux usages piétons

1.3.2. La nouvelle place

Espace public de convivialité et de représentation.

La place doit pouvoir accueillir le marché et les manifestations ponctuelles. L'aménagement préservera un vaste plateau libre, éventuellement planté d'arbres de hautes tiges, pour recevoir sans difficulté marché, chapiteau, tentes, animations et évènements.

Les vues depuis le giratoire central (carrefour, mairie/lycée) et la nouvelle avenue doivent être particulièrement valorisantes.

Le long de l'îlot 6, 8 et/ou 9, des lieux d'assise ombragés pourront être créés, des bornes foraines doivent être prévues.

1.3.3. Le Parvis du GMS et du cinéma

Espace public de centre-ville à dominante commerciale et de loisirs.

L'enjeu est de dégager de vastes espaces piétons, et de limiter l'impact des circulations motorisées dans la composition de l'espace.

1.3.4. La requalification du boulevard de Villefontaine

Voie de transit à mobilité maîtrisée, dans un cadre végétal de type « boisement linéaire ». Ambiance «nature » contrastant avec l'image urbaine de la nouvelle avenue.

L'aménagement devra réserver de confortables espaces de transition entre îlots habités et espaces de circulation et conduire à une vitesse effective ne dépassant pas les 50 km/h.

6- Des plantations fibres et souples bordant la voie

1.3.5. L'entrée Nord

Séquence d'entrée dans le centre-ville, dont l'image doit être résolument urbaine au détriment du vocabulaire routier.

L'anneau giratoire s'insère dans un paysage de parc prolongeant les plantations de la trame verte.

Cette séquence doit inciter à une augmentation de la vigilance des véhicules vis-à-vis des modes doux et au ralentissement, dans un trafic global restant fluide.

1.3.6. Le square de la piscine

Il s'agit d'un square de proximité, réservé aux piétons. Il peut comprendre des jeux pour petits et moyens et des assises et également une pelouse « active » libre côté Ouest et un espace de repos intimiste sous les arbres côté Est.

4 Les règles générales et spécifiques à chaque îlot

4.1. LES RÈGLES GÉNÉRALES AUX ÎLOTS

Conjointement aux règles spécifiques préconisées pour chaque îlot, détaillées ci-après,

La cohérence globale est assurée par les prescriptions suivantes d'implantations et d'urbanisme :

- Les rez-de-chaussée doivent nécessairement s'implanter en limite du lot sur la nouvelle avenue et les rues perpendiculaires comme indiqué sur le schéma ci-contre et sur les plans par îlot. Tous les rez-de-chaussée (commerciaux ou non) doivent être traités à la manière d'un socle homogène.
- Les niveaux R+1 et supérieurs doivent présenter une façade construite en alignement sur la nouvelle avenue à + 0,70 mètre par rapport à la limite du lot.
- Côté RD, le volume bâti en U se traduit par une implantation à l'alignement discontinue

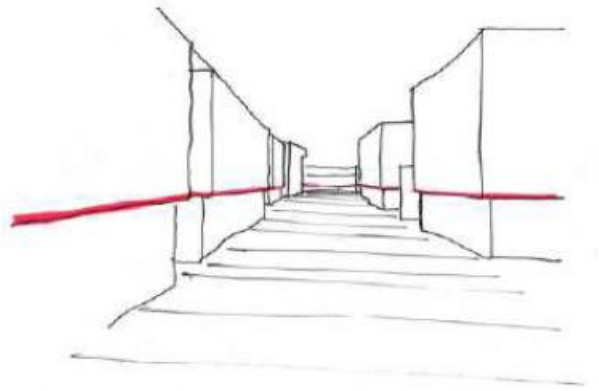
Croquis «implantation à l'alignement»
Passagers des Villes EAGD

Les rez-de-chaussée devront être traités dans une grande cohérence et dans la continuité du traitement des rez-de-chaussée des lots contigus.

Une hauteur de socle est exigée. Ce niveau constitue le niveau de référence pour toute l'opération. Il sert à marquer une ligne horizontale cohérente et commune pour tous les lots.

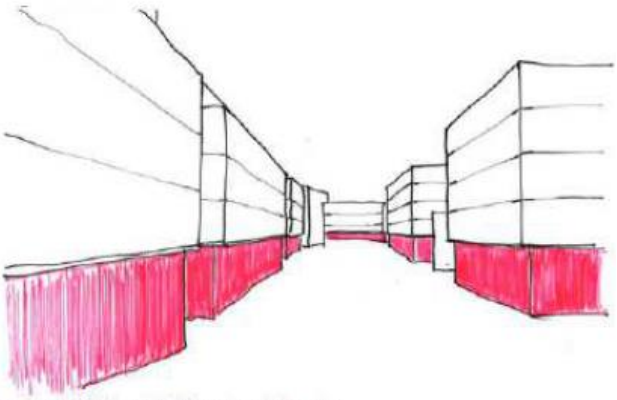
Pour les îlots 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, et 10, la dalle du premier niveau différencie les étages habités du rez-de-chaussée commercial. Elle avance en porte-à-faux de 70 centimètres au-dessus de l'emprise publique.

Au-dessous de cette dalle, la façade commerciale, implantée à l'alignement de l'emprise publique, doit être réalisée de manière uniforme sur toute la hauteur



Croquis «ligne de niveau générale»

Une même altimétrie ou niveau de référence doit être respectée pour la ligne du nez de dalle du premier étage sauf îlots 1 et 2 ; la cote définie à 273 mètres NGF pourra être précisée

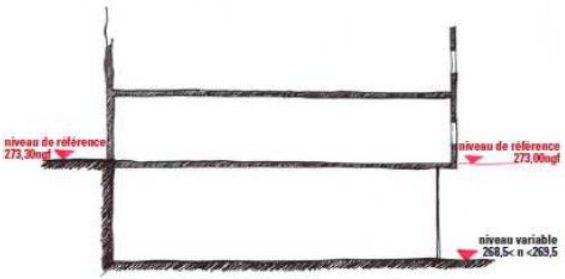


Croquis «RDC identifiables et cohérents»

Les sous-faces du porte-à faux ne peuvent être laissées nues, matériau de construction apparent et sans traitement.

Aucun élément technique ne peut être accroché en sous-face de la dalle. Les éléments tels que les luminaires, les volets roulants de sécurité, les alarmes doivent se situer à l'intérieur du volume bâti.

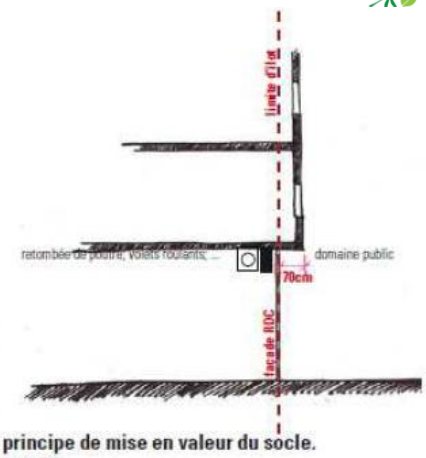
Tout élément rajouté est interdit.



Croquis «niveau de référence», principe de mise en valeur du socle et de gestion du dénivelé entre le boulevard de Villefontaine et la nouvelle avenue : lots 4, 5, 7

En raison du profil en long variable de la nouvelle avenue (points hauts aux extrémités et point bas en partie centrale), les hauteurs de rez-de-chaussée des lots 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, et 10 varient.

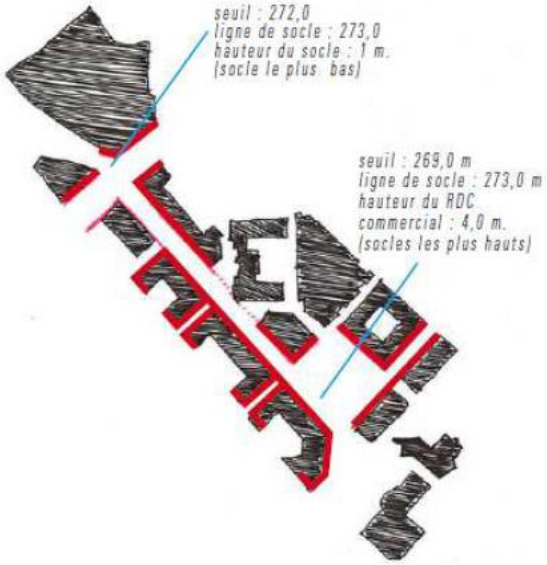
Le rez-de-chaussée le plus bas ne pourra être inférieur à 3,50 mètres sous dalle et le plus haut ne pourra excéder 4,50 mètres



Croquis «porte-à-faux», principe de mise en valeur du socle.
Pour les lots 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.
Pour les lots 1 et 2, le principe de socle s'applique sans qu'il soit question de vitrine.

Les rez-de-chaussée doivent être traités de sorte à être identifiés comme un socle pour le bâti de tout l'îlot.

Ce socle est marqué sur tout le pourtour de l'îlot par des jeux de retrait de façade et de couleur, distincts en-deçà et au-delà de la cote définie de la ligne des nez de dalle ou niveau de référence



Lots concernés par l'obligation deRDC identifiable et cohérent selon prespricptions ci-contre

Concernant les logements, tous doivent bénéficier d'un espace extérieur privatif supérieur à 8 m² qui peut être traité en balcon, terrasse ou jardin privatif.

En cœur d'îlot, les ailes et les nombreux balcons doivent être traités de manière différenciée par rapport aux façades principales. La tranquillité et l'intimité du cœur d'îlot doit être valorisée, les balcons, loggias, terrasses et larges baies s'ouvrant préférentiellement de ce côté.

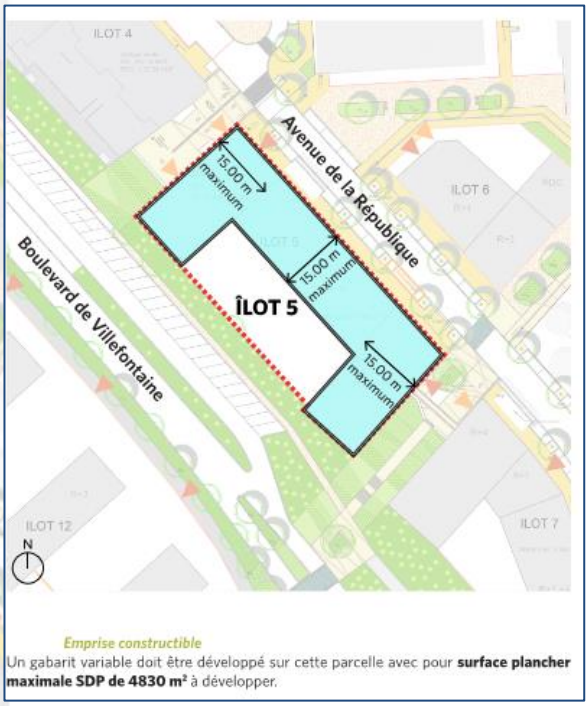
2.2. LES RÈGLES SPÉCIFIQUES POUR CHAQUE ÎLOT

Il est précisé que, dans les fiches présentées ci-après, les surfaces inscrites par îlot, les hauteurs et les vocations sont des orientations données à titre d'indication. Les estimations du nombre de stationnements sont issues de ces orientations, à noter en référence. Seuls les principes portés aux schémas constituent des préconisations d'organisation.

ÎLOT 5

Le lot 5 participe au front bâti entre la route départementale (boulevard de Villefontaine) et la nouvelle avenue.

Vocation : commerce, activités et logements



La parcelle

Surface du tènement : 2 114 m²

La capacité constructible - LOT 5

61 Logements maximum

SDP 6 900 m² maximum

assiette foncière

périmètre constructible

Il est exigé :

- **1 emplacement de stationnement pour** :
  - **40m² de sdp à usage de logement**, ou au maximum **1,5 place par logement** et **1 place pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'État**
  - **45m² de sdp pour un usage de bureaux**
  - **50m² de sdp pour les commerces** et activités artisanales

Le stationnement sera aménagé en souterrain et/ou en silo et/ou sur dalle. Cette disposition pourra être adaptée en partie, avec la création, en minorité, de places de stationnement en surface.

- **1 ou plusieurs locaux vélos correspondant à 1,5% de la surface de plancher.**

Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans le cadre d'un projet de mutualisation des emplacements de stationnement avec une opération voisine.

extrait du PLU en vigueur sur la commune - Art. Uc12

ÎLOT 6

Le lot 6 participe au front bâti entre la nouvelle avenue et les bâtiments existants du centre-ville.

Vocation : commerces et logements

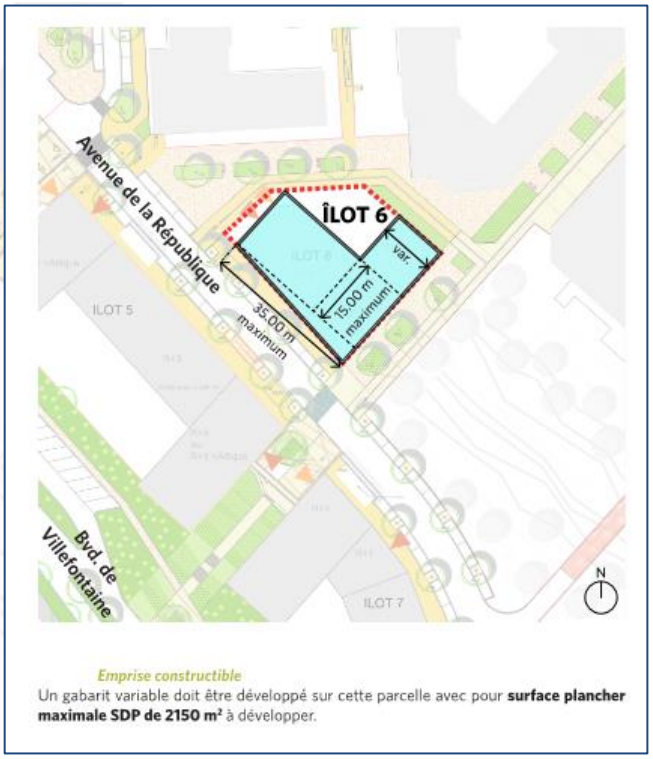
La parcelle

Surface du tènement : 955 m²

La capacité constructible - LOT 6

21 Logements maximum

SDP 2 280m² maximum



assiette foncière

périmètre constructible

Il est exigé :

- **1 emplacement de stationnement pour** :
  - **40m² de sdp à usage de logement**, ou au maximum **1,5 place par logement** et **1 place pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'État**
  - **45m² de sdp pour un usage de bureaux**
  - **50m² de sdp pour les commerces** et activités artisanales

Le stationnement sera aménagé en souterrain et/ou en silo et/ou sur dalle. Cette disposition pourra être adaptée en partie, avec la création, en minorité, de places de stationnement en surface.

- **1 ou plusieurs locaux vélos correspondant à 1,5% de la surface de plancher.**

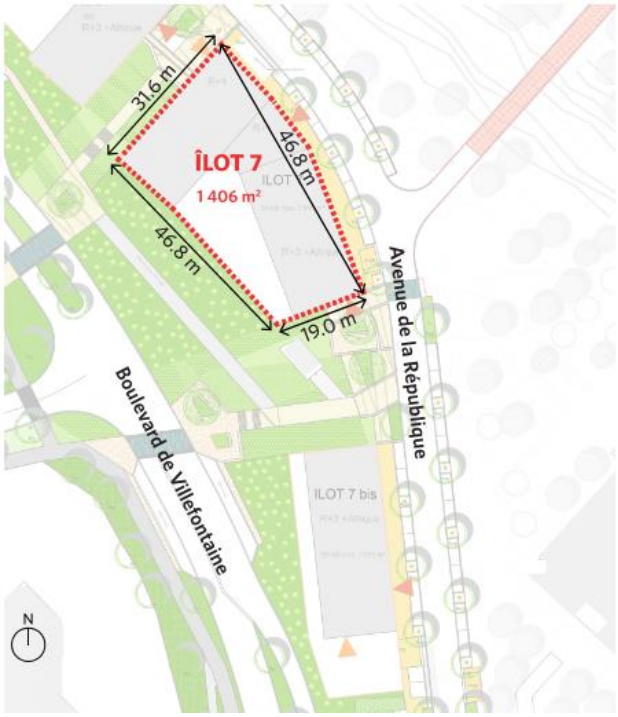
Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans le cadre d'un projet de mutualisation des emplacements de stationnement avec une opération voisine.

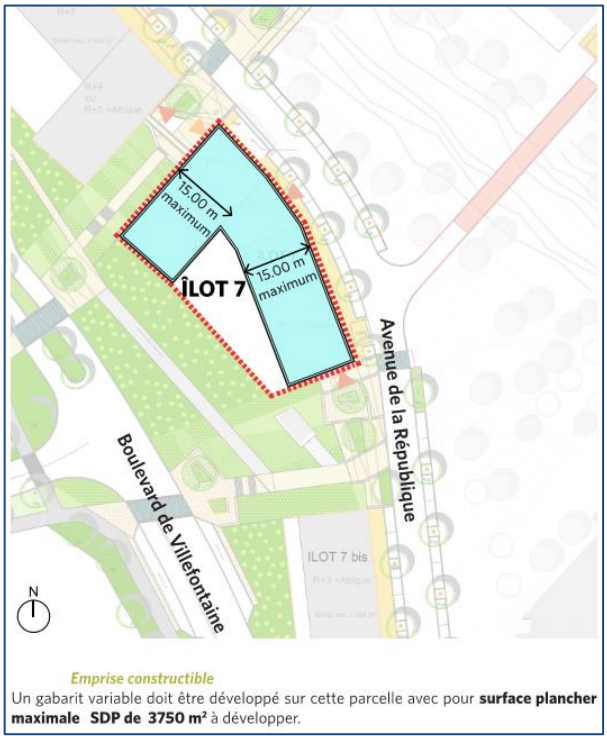
extrait du PLU en vigueur sur la commune - Art. UC12

ÎLOT 7

Le lot 7 est un des bâtiments du front bâti entre la route départementale et la nouvelle avenue.

Vocation : commerces, activités et logements





Emprise constructible

Un gabarit variable doit être développé sur cette parcelle avec pour **surface plancher maximale SDP de 3750 m²** à développer.

assiette foncière

périmètre constructible

Il est exigé :

- **1 emplacement de stationnement pour** :
  - **40m² de sdp à usage de logement**, ou au maximum **1,5 place par logement** et **1 place pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'État**
  - **45m² de sdp pour un usage de bureaux**
  - **50m² de sdp pour les commerces** et activités artisanales

Le stationnement sera aménagé en souterrain et/ou en silo et/ou sur dalle. Cette disposition pourra être adaptée en partie, avec la création, en minorité, de places de stationnement en surface.

- **1 ou plusieurs locaux vélos correspondant à 1,5% de la surface de plancher.**

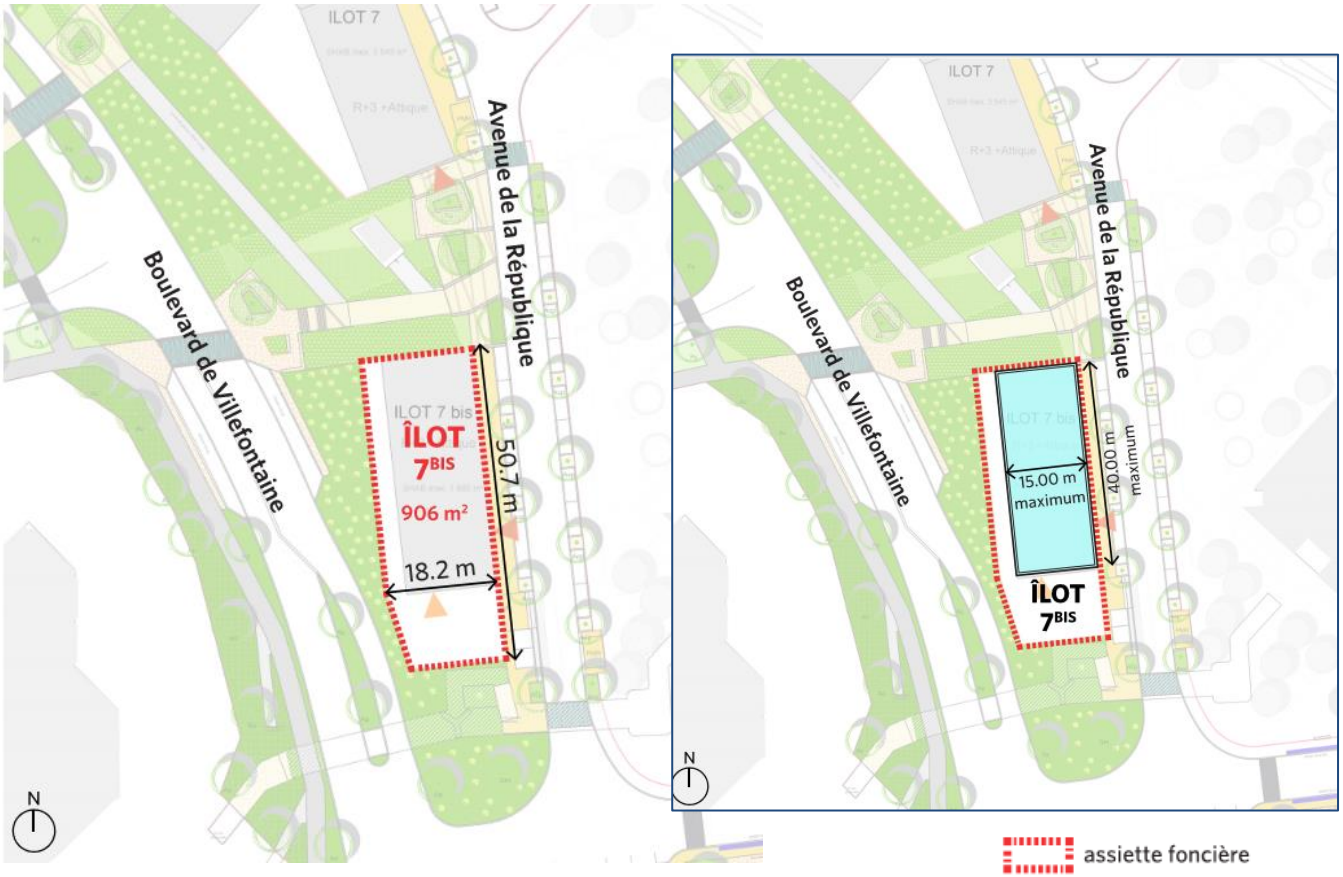
Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans le cadre d'un projet de mutualisation des emplacements de stationnement avec une opération voisine.

extrait du PLU en vigueur sur la commune - Art. Uc12

ÎLOT 7 bis

L'îlot 7BIS constitue l'un des quatre nouveaux îlots structurants à venir le long de l'Avenue de la République.

- La parcelle : Surface du tènement : 906 m2
- La capacité constructible : 23 Logements maximum, SDP 2 400 m2 maximum



Il est exigé :

- **1 emplacement de stationnement pour** :
  - **40m² de sdp à usage de logement**, ou au maximum **1,5 place par logement** et **1 place pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'État**
  - **45m² de sdp pour un usage de bureaux**
  - **50m² de sdp pour les commerces** et activités artisanales

Le stationnement sera aménagé en souterrain et/ou en silo et/ou sur dalle. Cette disposition pourra être adaptée en partie, avec la création, en minorité, de places de stationnement en surface.

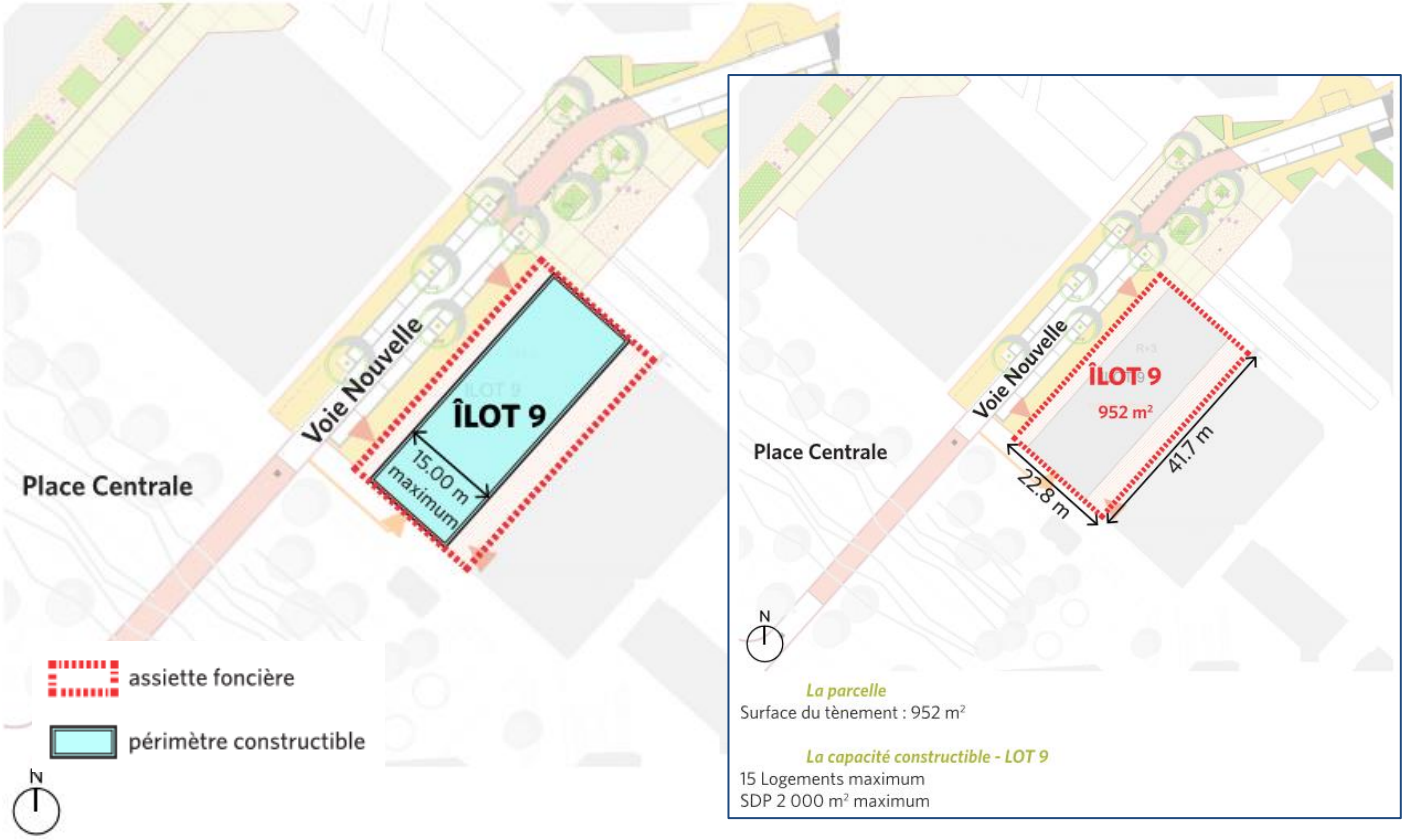
- **1 ou plusieurs locaux vélos correspondant à 1,5% de la surface de plancher.**

Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans le cadre d'un projet de mutualisation des emplacements de stationnement avec une opération voisine.

ÎLOT 9

L'îlot 9 s'implante dans le prolongement du bâtiment « Le Patio », le long de la voie nouvelle qui traverse la Place Centrale, pour connecter l'Avenue de la République à la rue Émile Zola en passant par le Centre Simone Signoret.

Programme : logements



Emprise constructible

Un gabarit variable doit être développé sur cette parcelle avec pour **surface plancher maximale SDP de 21950 m²** à développer.

Il est exigé :

- **1 emplacement de stationnement pour** :
  - **40m² de sdp à usage de logement**, ou au maximum **1,5 place par logement** et **1 place pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'État**
  - **45m² de sdp pour un usage de bureaux**
  - **50m² de sdp pour les commerces** et activités artisanales

Le stationnement sera aménagé en souterrain et/ou en silo et/ou sur dalle. Cette disposition pourra être adaptée en partie, avec la création, en minorité, de places de stationnement en surface.

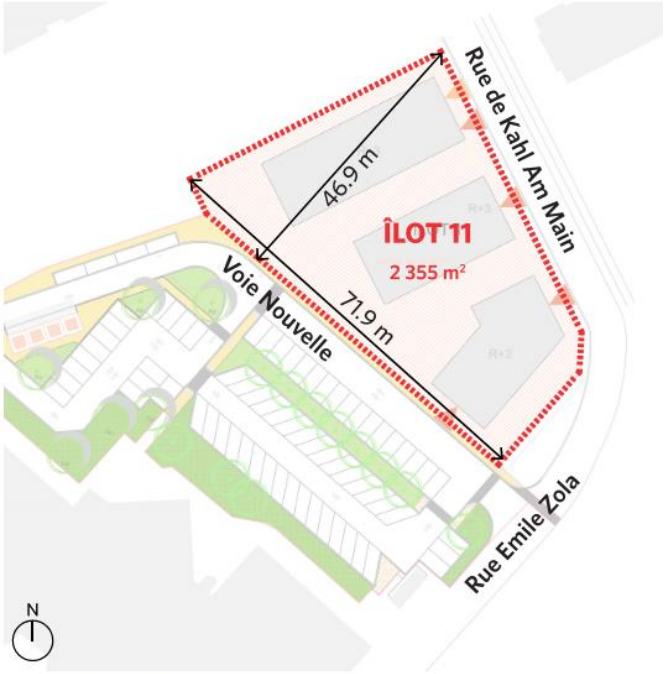
- **1 ou plusieurs locaux vélos correspondant à 1,5% de la surface de plancher.**

Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans le cadre d'un projet de mutualisation des emplacements de stationnement avec une opération voisine.

ÎLOT 11

L'îlot 11 s'implante le long de la Rue de Kahl Am Main, de la rue Émile Zola et de la voie nouvelle.

Vocation : logements



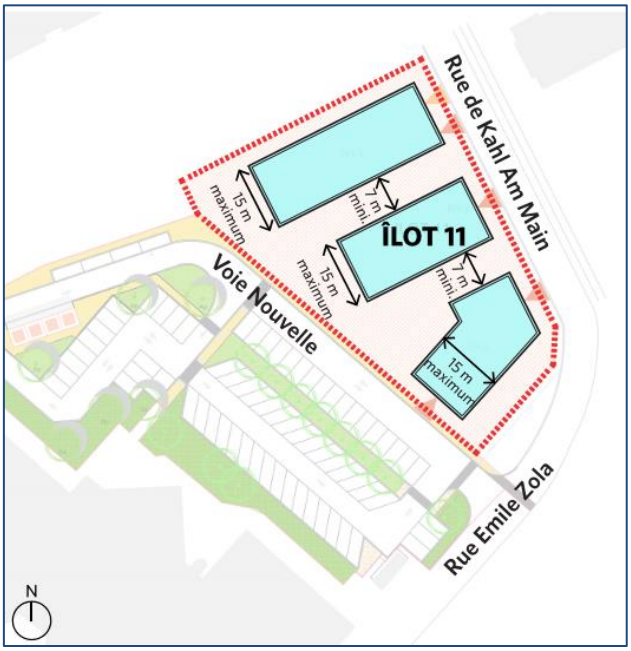
La parcelle

Surface du tènement : 2 355 m²

La capacité constructible - LOT 11

44 Logements maximum

SDP 3600 m² maximum



assiette foncière

périmètre constructible

Il est exigé :

- **1 emplacement de stationnement pour** :
  - **40m² de sdp à usage de logement**, ou au maximum **1,5 place par logement** et **1 place pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'État**
  - **45m² de sdp pour un usage de bureaux**
  - **50m² de sdp pour les commerces** et activités artisanales

Le stationnement sera aménagé en souterrain et/ou en silo et/ou sur dalle. Cette disposition pourra être adaptée en partie, avec la création, en minorité, de places de stationnement en surface.

- **1 ou plusieurs locaux vélos correspondant à 1,5% de la surface de plancher.**

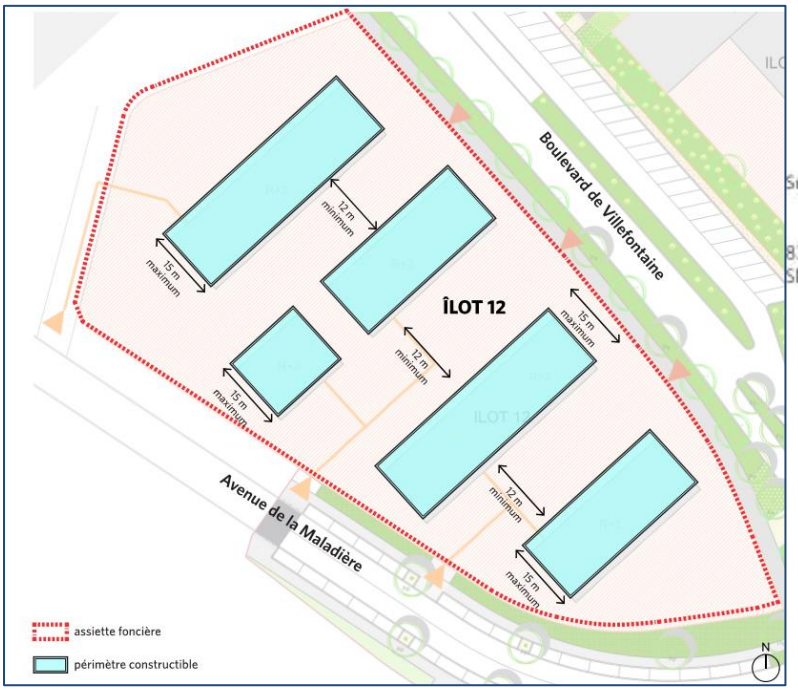
Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans le cadre d'un projet de mutualisation des emplacements de stationnement avec une opération voisine.

Orientations d'aménagement et de programmation

ÎLOT 12

L'îlot 12 s'implante le long du boulevard de Villefontaine et de l'avenue de la Maladière.

Vocation : logements



La parcelle

Surface du tènement : 7 240 m²

La capacité constructible - LOT 12

83Logements maximum

SDP 5 860 m² maximum

Il est exigé :

- **1 emplacement de stationnement pour** :
  - **40m² de sdp à usage de logement**, ou au maximum **1,5 place par logement** et **1 place pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'État**
  - **45m² de sdp pour un usage de bureaux**
  - **50m² de sdp pour les commerces** et activités artisanales

Le stationnement sera aménagé en souterrain et/ou en silo et/ou sur dalle. Cette disposition pourra être adaptée en partie, avec la création, en minorité, de places de stationnement en surface.

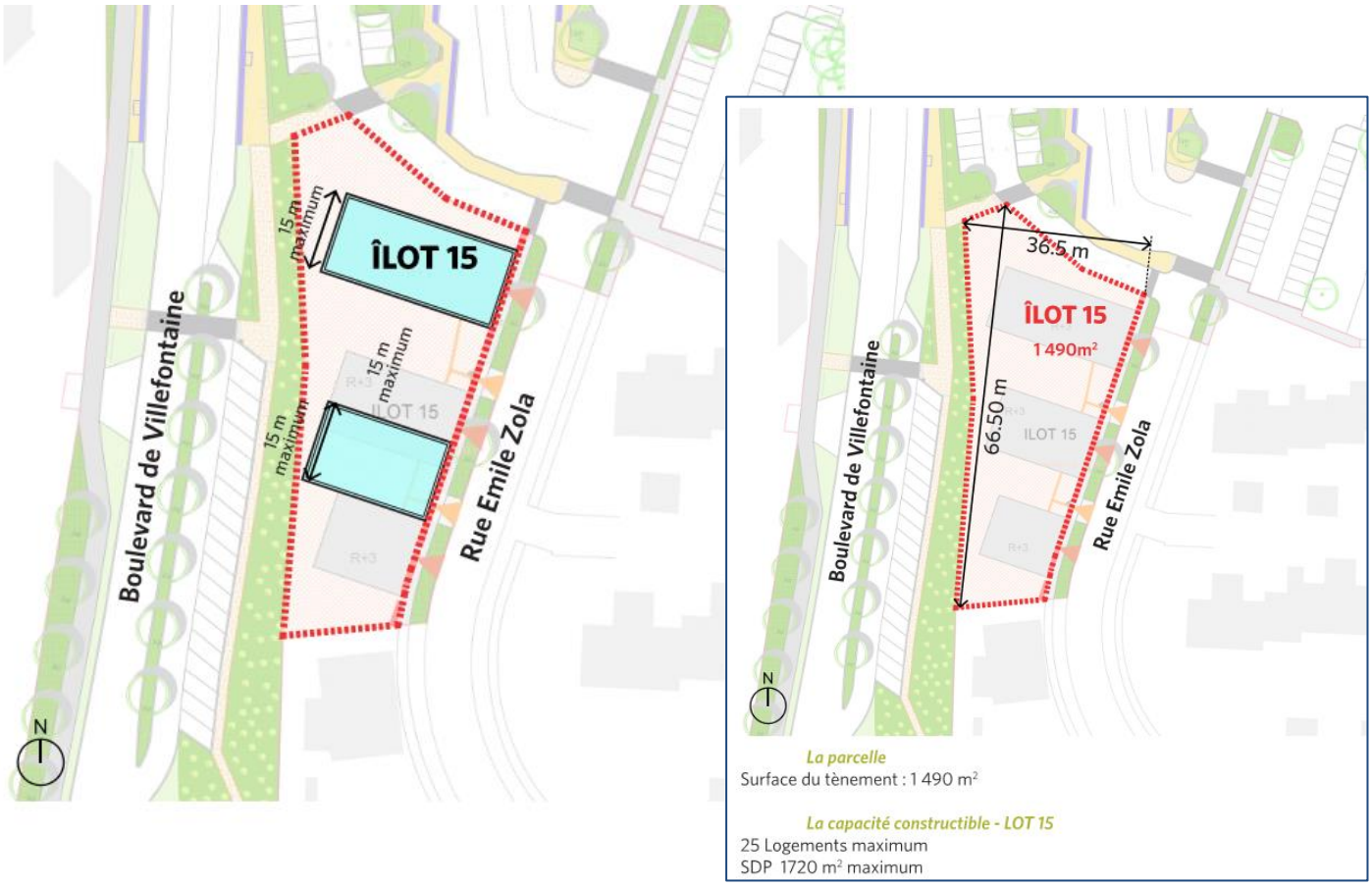
- **1 ou plusieurs locaux vélos correspondant à 1,5% de la surface de plancher.**

Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans le cadre d'un projet de mutualisation des emplacements de stationnement avec une opération voisine.

ÎLOT 15

L'îlot 15 s'implante le long de la rue Émile Zola et du boulevard de Villefontaine.».

Vocation : logements



Emprise constructible

Un gabarit variable doit être développé sur cette parcelle avec pour **surface plancher maximale SDP de 1720 m²** à développer.

Il est exigé **:**

- **1 emplacement de stationnement pour** :
  - **40m² de sdp à usage de logement**, ou au maximum **1,5 place par logement** et **1 place pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'État**
  - **45m² de sdp pour un usage de bureaux**
  - **50m² de sdp pour les commerces** et activités artisanales

Le stationnement sera aménagé en souterrain et/ou en silo et/ou sur dalle. Cette disposition pourra être adaptée en partie, avec la création, en minorité, de places de stationnement en surface.

- **1 ou plusieurs locaux vélos correspondant à 1,5% de la surface de plancher.**

Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans le cadre d'un projet de mutualisation des emplacements de stationnement avec une opération voisine.

Annexes :

1 Palette végétale

Palette résistante à la sècheresse

Les aménagements privilégieront des espèces résistantes à la sécheresse telles que :

Arbres et arbustes :

Viburnum tinus(Laurier tin)

Rhamnus alaternuis (Nerprun alterne)

Abutus unedo (Arbousier)

Juniperus communis (Genèvrier)

Morus alba (Mûrier blanc)

Morus nigra (Mûrier noir)

Laburnum sp. (Cytise)

Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)

Acer platanoides (Erable plane)

Acer monspessulanum (Erable de Montpellier)

Quercus pubescens (Chêne pubescent)

Quercus petraea (Chêne vert)

Prunus avium (meriser)

Ficus carica (Figuier)

Plantes basses et arbrisseaux :

Lavandes, valériane rouge, sauges, achillée millefeuille, Armoise vulgaire, Roses trémières, centaurées, cistes Carex, santoline, joubarbes, Hysope, Lavatère, Romarin, Thym, Aubépine, Noisetier commun…

Palette végétale favorable à la biodiversité

Privilégier des prairies fleuries et les arbres et arbustes indigènes.

- **La palette végétale des arbres et arbustes**

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Essences de haut jet	
Chêne pédonculé	*Quercus robur*
Frêne	*Fraxinus excelsior*
Merisier	*Prunus avium*
Pommier	*Malus sylvestris*
Poirier	*Pyrus pyraster*
Erable champêtre	*Acer campestre*
Essences arbustives	
Charme	*Carpinus betulus*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*
Nerprun purgatif	*Rhamnus catharticus*
Noisetier	*Corylus avellana*
Orme	*Ulmus minor*
Sorbier des oiseleurs	*Sorbus aucuparia*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Troène	*Ligustrum vulgare*
Viorne	*Viburnum opulus*

- **La palette végétale des prairies fleuries**

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Avoine élevé	Arrhenatherum elatius
Trisète doré	Trisetum flavescens
Flouve odorante	Anthoxanthum odoratum
Trèfle rampant	Trifolium repens
Trèfle des près	Trifolium pratense
Renoncule acre	Ranunculus acris
Pâturin des prés	Poa pratensis
Millepertuis perforé	Hypericum perforatum
Centaurée jacée	Centaurea jacea
Marguerite	Leucanthemum vulgare
Carotte sauvage	Daucus carotta
Sauge des prés	Salvia pratensis

Gesse des prés	Lathyrus pratensis
Bleuet	Centaurea cyanus
Plantain lancéolé	Plantago lanceolata
Pâturin annuel	Poa annua
Achillée millefeuille	Achillea millefolium
Fleur de coucou	Primula officinalis
Panicaut des champs	Eryngium campestre
Vesce de Cracovie	Vicia cracca
Gaillet mou	Gallium mollugo
Knautie des prés	Knautia arvensis
Amourette	Briza media
Brunelle	Prunella vulgaris

Achillée millefeuilles (*Achillea millefolium*)

Knautie des prés (*Knautia arvensis*)

Vesce de Cracovie (*Vicia cracca*)

Bleuet (*Centaurea jacea*)

Renoncule acre (Ranunculus acris)

Gesse des prés (*Lathyrus pratensis*)

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villefontaine

Evaluation environnementale

Table des matières

1 Préambule 3
1.1 Cadre réglementaire 3
1.2 Organisation 6
2 Résumé non technique et description de la manière dont l'évaluation a été effectuée 7
2.1 Résumé non technique 7
2.3 Méthode utilisée pour la réalisation de l'évaluation environnementale 15
3 Présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte 16
3.1 Présentation des objectifs du PLU 16
3.2 Contenu du PLU 17
3.4 Articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes 18
4 Motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement 31
4.1 Le parti d'aménagement : valoriser les conditions d'attractivité et de centralité de la commune 31
4.2 Le projet de développement 32
4.2.1 Le projet démographique et résidentiel 32
4.2.2 Les localisations des développements 34
4.2.3 Sur le plan de la consommation foncière, ... 36
4.2.4 Sur le plan économique 37
4.2.5 Sur le plan des services à la population et des équipements 37
4.2.6 La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés 38
5 Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 et mesures envisagées. 39
5.1 Analyse globale 39
5.3 Analyse sur les secteurs de développement 52
5.4 Les effets du PLU sur les sites Natura 2000 situés à proximité 64
6 Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan 67

1 Préambule

Le présent rapport restitue l'évaluation environnementale du PLU menée pendant le processus de son élaboration et initie le cadre de son suivi et de son évaluation ultérieurs. Cette étude permet d'identifier les incidences du projet global du PLU sur l'environnement et prévoit les mesures nécessaires pour éviter, réduire voire compenser les effets négatifs. Ce dossier, intégré au rapport de présentation, constitue un outil d'aide à la décision, dans la mesure où, évaluant les impacts prévisibles du projet, il permet d'anticiper et d'y remédier a priori plutôt qu'a posteriori.

1.1 Cadre réglementaire

La commune de Villefontaine a été soumise à évaluation environnementale suite à la décision n°2020-ARA-KKU-2018 du 4 novembre 2020. Les motifs relevés sont les suivants :

Considérant, en ce qui concerne la gestion économe de l'espace, qu'il est annoncé que le projet de révision prévoit en matière d'habitat l'accueil d'environ 600 habitants supplémentaires sur 12 ans, nécessitant la production de 600 logements :

- qu'il n'est pas démontré la pertinence de construire 600 logements pour 600 habitants au regard du desserrement des ménages annoncés : en 2017, la taille moyenne des ménages pour la commune de Villefontaine était de 2,7, et est stable depuis 2007 ;
- qu'il est prévu dans l'enveloppe urbaine en zone U, la création d'environ 575 logements, dont :
  - environ 100 en renouvellement dans l'enveloppe urbaine ;
  - 287 dans le périmètre d'intervention des actions de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ;
  - 70 dans les dents creuses ;
  - 130 à 150 dans le secteur stratégique situé à proximité du rond-point de GREMDA ;
- que le projet prévoit en extension de l'enveloppe urbaine en zone AU, la mobilisation de 1,6 hectares (ha) visant à créer environ 25 logements, avec une densité à l'hectare d'environ 15 logements, très en deçà de l'objectif du SCoT en la matière qui est de 40 logements à l'hectare ;
- que la traduction réglementaire ne semble pas suffisante pour que l'objectif global de densité envisagé de 40 logements/ha puisse être atteint ;

Considérant qu'en matière de préservation des espaces naturels et des continuités écologiques, le dossier présenté n'apporte pas de garanties suffisantes permettant de s'assurer que les nombreux enjeux environnementaux sont bien identifiés et pris en compte et notamment :

- le projet prévoit une zone AU en bordure immédiate du ruisseau de Turitin qui constitue un corridor écologique stratégique et altéré à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ; que ladite zone AU ne fait l'objet d'aucune disposition réglementaire visant à protéger le patrimoine naturel du secteur ;
- la zone AU2 se trouve en partie dans une ZNIEFF de type I, dans un réservoir de biodiversité et dans un espace relais surfacique de la trame verte et bleue du SRADDET, à proximité d'une zone humide ; que ladite zone AU2 ne fait l'objet d'aucune disposition réglementaire visant à protéger le patrimoine naturel du secteur ;
- le dossier fait état de la présence de 305 ha d'espaces boisés sur le territoire communal ; que le projet de règlement graphique ne fait apparaître aucun espace boisé, ni aucun espace boisé classé, ce qui ne permet pas de garantir qu'ils seront correctement préservés alors même qu'une surface importante de forêt bénéficiait de ce type de classement dans le précédent PLU ;
- le projet de PLU n'apparait pas avoir retenu différentes propositions de zonages protecteurs présentés dans l'étude écologique du corridor de La Verpillière/Villefontaine (notamment la délimitation du corridor écologique entre la voie ferrée et la RD126, et le zonage sur le fuseau berges de l'Aillat/RD318), et ceci sans qu'à ce stade les écarts ne soient justifiés ;
- le projet de règlement écrit ne prévoit aucune prescription concernant les clôtures, alors même que l'instauration de zones perméables pour la faune serait nécessaire dans les secteurs présentant le plus d'intérêt écologique ;

Les articles L104-4 et L104-5 du code de l'urbanisme fixent le contenu de cette évaluation :

Article L104-4 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L.104-1 et L. 104-2 :

1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;

2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;

3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu. »

Article L104-5 du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

Les articles R 104-18 à, R104-19 du code de l'urbanisme précisent le contenu de cette évaluation.

Article R104-18 du code de l'urbanisme

Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Article R104-19 du code de l'urbanisme :

Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

L'autorité environnementale définie à l'article R. 104-21 est consultée, en tant que de besoin, sur le degré de précision des informations que doit contenir le rapport de présentation.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable :

- la demande est adressée au service régional de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis ;

- l'avis est transmis pour information au préfet de région lorsque le périmètre du document d'urbanisme est régional ou aux préfets des départements concernés dans les autres cas.

1.2 Organisation

Dans un souci de lisibilité, les alinéas de l'article R151-3 s'articulent de la façon suivante dans le rapport de présentation :

1° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.	Chapitre 2
2° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;	Chapitre 3
3° Une analyse de l'état initial de l'environnement	Cf rapport de présentation
4° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;	Chapitre 5
5° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;	Chapitre 5
6° Expose les motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;	Chapitre 4
7° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;	Chapitre 5
8° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;	Chapitre 6

2 Résumé non technique et description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

2.1 Résumé non technique

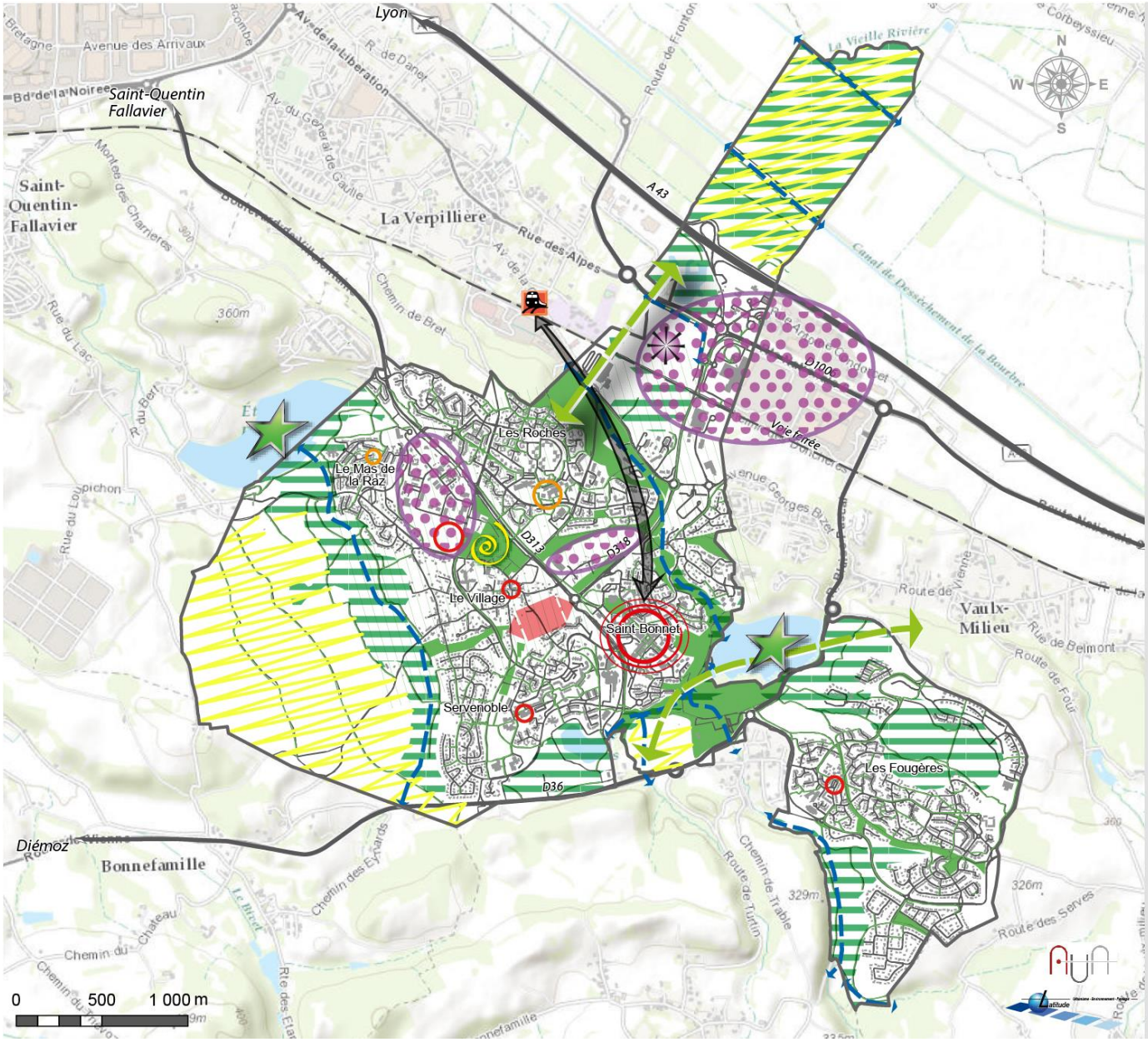
Rappel des enjeux issus du diagnostic

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 résidants 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.



Synthèse des enjeux

<u>La préservation des espaces agro-naturels et de la trame verte et bleue</u>

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques d'enjeu supra-communal
- Trame verte urbaine paysagère favorable à la biodiversité
- Maillage de sentiers enherbés
- Trame bleue
- Les étangs : support de biodiversité et atouts touristiques et de loisirs
- Espaces agricoles à préserver

<u>Les enjeux de développement économique</u>

- Confortement et qualité des zones d'activités économique
- Centralité commerciale à renforcer
- Polarités de quartier à renforcer
- Maintien des polarités de quartier à questionner
- The Village : support de développement

<u>Les enjeux urbains</u>

- Gare de La Verpillière : facteur de connexion vers les principales métropoles régionales
- Liaison en mode doux à renforcer
- Secteurs stratégiques de développement et de connexion urbaine
- Revalorisation du site du Vellein

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 :

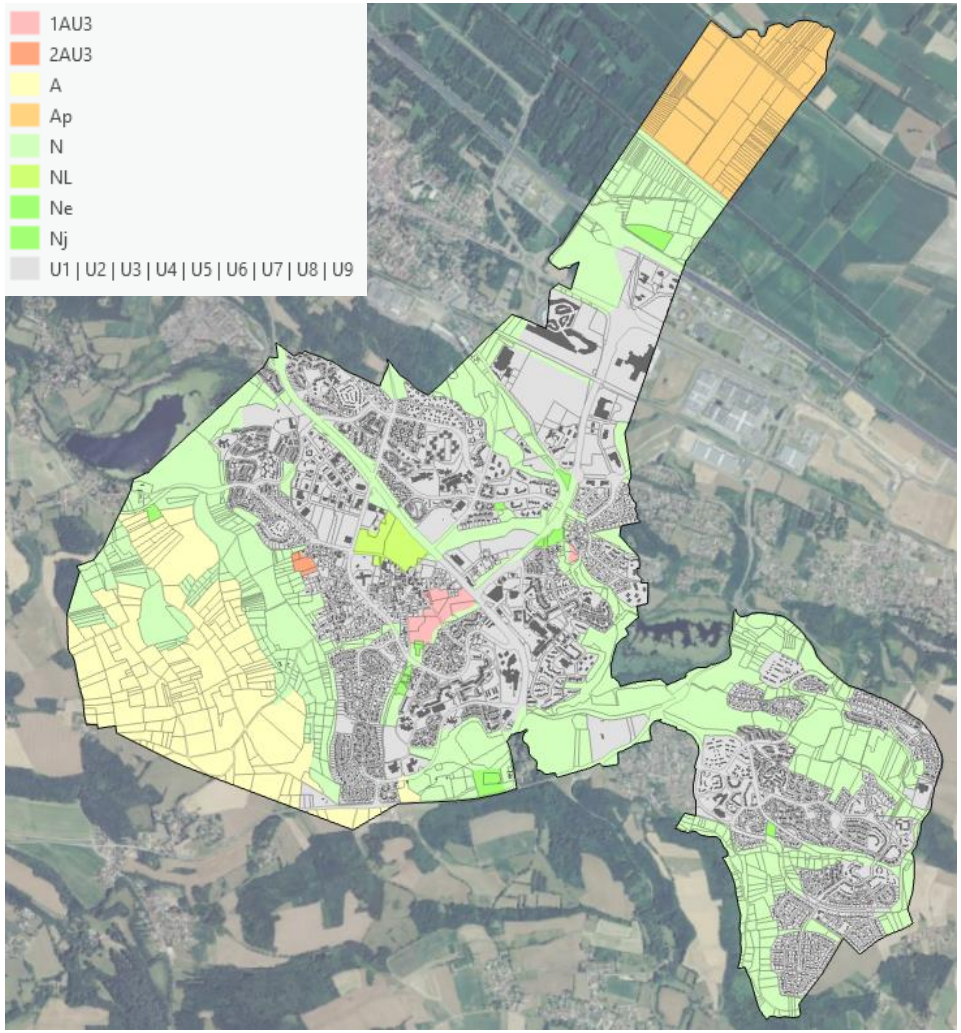
- Gremda
- Le Pont
- Le Layet
- Le Lémand (pour le développement économique)

Le tableau suivant précise les surfaces concernées :

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**

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.

Le zonage simplifié du PLU apparait 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 micro-faune urbaine.

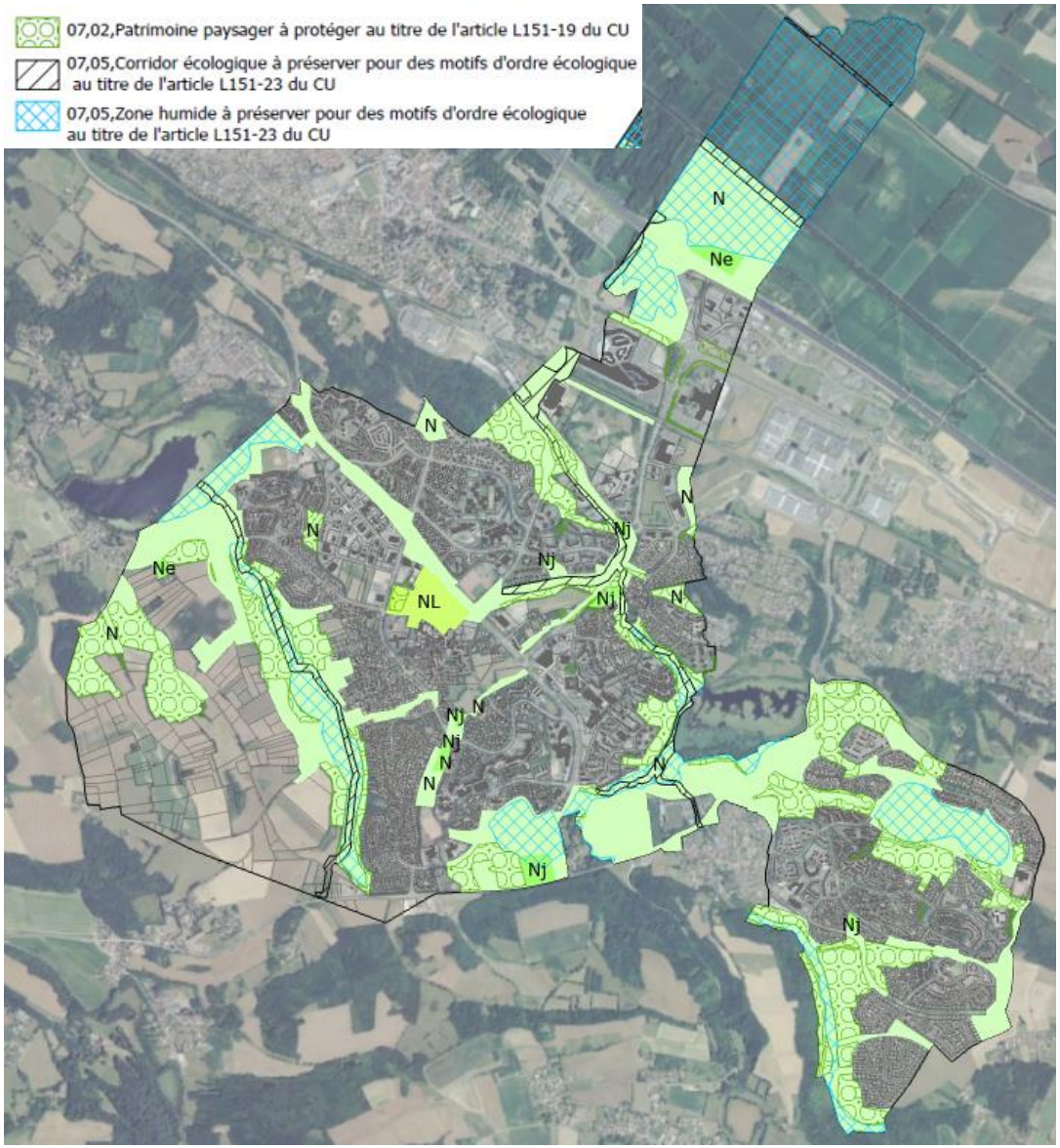
Le PLU prévoit une protection :

- Des esapces 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 piétions, 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.


07,02,Patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
07,05,Corridor écologique à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du CU
07,05,Zone humide à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du CU
N
Ne
N
N
Nj
Nj
Ne
NL
Nj
N
N
Nj
N
Nj
N
N
N
Nj
Nj

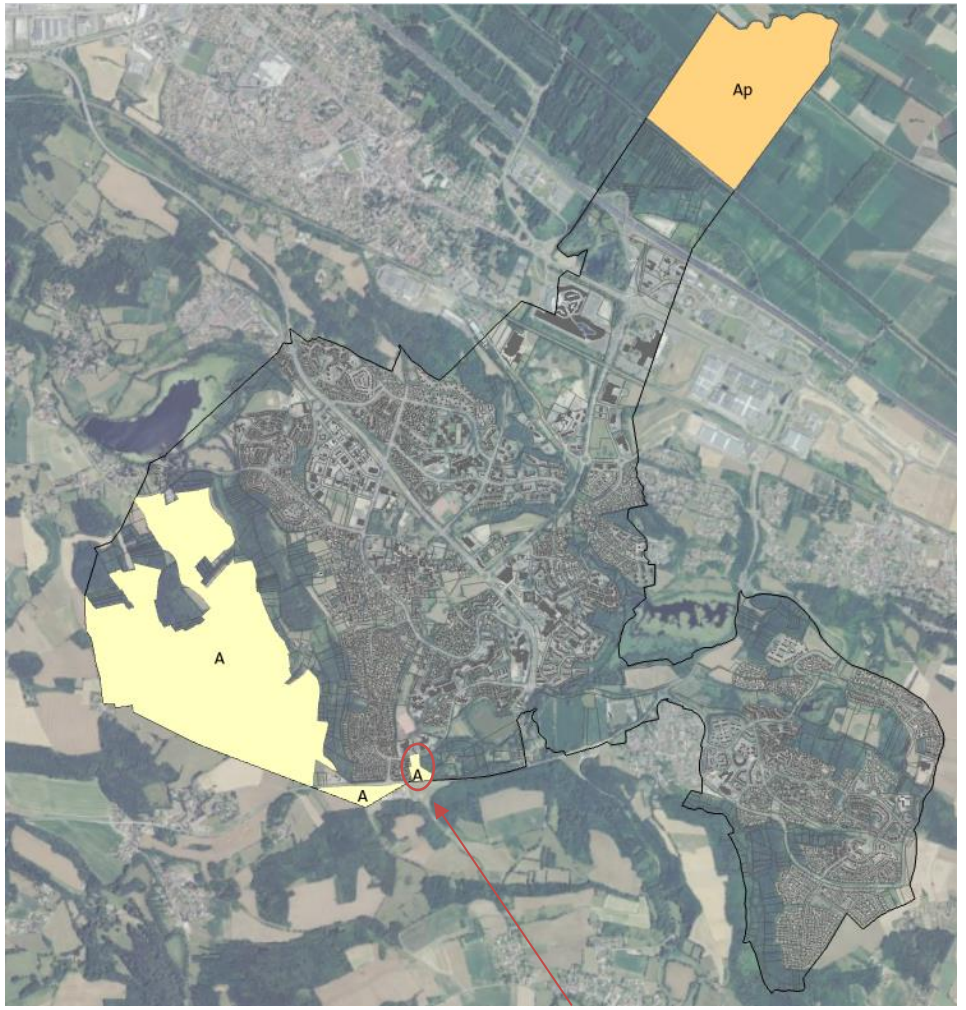
Les milieux agricoles

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.

Zonage agricole du PLU



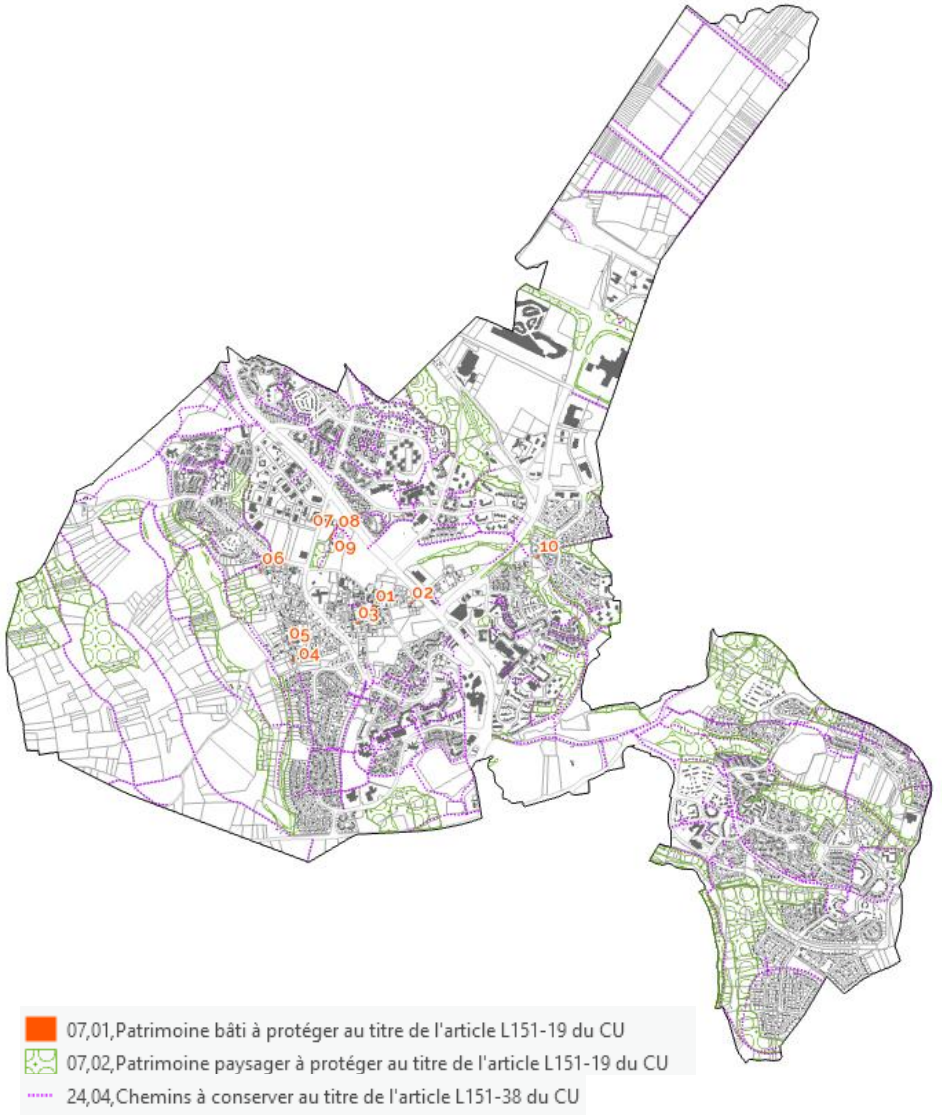
Exploitation agricole de type « maraîchage » installée sur la commune en 2020

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 20e 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'Etat de l'Isère concernant les aléas naturels) afin de ne pas aggraver l'exposition de la population aux risques et nuisances.

2.3 Méthode utilisée pour la réalisation de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du PLU a été réalisée à différentes échelles : à l'échelle communale et à l'échelle des futures zones urbanisées.

La réalisation de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale a débuté par une phase de recensement des études, des cartographies, du SIG disponibles… Le diagnostic environnemental a été réalisé en 2018. Pour ce faire, plusieurs campagnes de terrain ont notamment été par des écologues, urbanistes et paysagistes.

Écologie : les visites de terrain ont consisté à la prospection la plus exhaustive possible des milieux existants sur le territoire communal. Des inventaires (espèces animales et végétales) ont été conduits sans cibler une espèce particulière. Des investigations spécifiques ont été menées par un écologue sur les principaux secteurs de développement (hors renouvellement urbain). L'ensemble de ces inventaires a été réalisé les 28 février et 19 mai 2022.

Paysages et l'habitat : de la même façon, plusieurs visites de terrain ont été réalisées afin d'appréhender les atouts et les faiblesses du territoire entre 2018 et 2022.

Agriculture : le seul exploitant de la commune a été contacté par téléphone en 2022. Toutes les informations liées à son exploitation ont été recensées lors de cet entretien (production, commercialisation, projets…)

Ces éléments ont ensuite été confrontés aux orientations du PADD, aux OAP et au règlement afin d'identifier les points sur lesquels le projet de PLU pourrait avoir des incidences notables.

La démarche de l'évaluation environnementale a permis d'infléchir certaines règles pour mieux répondre aux enjeux environnementaux ou réduire les incidences du projet de PLU sur l'environnement.

3 Présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

3.1 Présentation des objectifs du PLU

Le PLU doit permettre de répondre à différents enjeux de développement, tant sur le plan résidentiel qu'économique, dans un équilibre avec le maintien des atouts qui font la qualité du cadre de vie. Il s'agit de :

- Conforter Villefontaine en tant que pôle urbain structurant aux côtés de L'Isle d'Abeau et de La Verpillière en appui de la centralité historique de Bourgoin-Jallieu au sein de la CAPI ;
- Renforcer le poids démographique de la commune dans le territoire en cohérence avec les orientations du PLH de la CAPI et du SCOT Nord-Isère ;

Sur le plan de l'habitat, il s'agit de :

- Favoriser une production renforcée de logements de qualité dans le centre, de façon à valoriser cet espace en lien avec les commerces, équipements et services ;
- Adapter les typologies d'habitat aux besoins notamment en direction des jeunes ménages (et notamment les jeunes familles), mais également les personnes vieillissantes ;
- Il s'agit de favoriser les parcours résidentiels sur la commune en rééquilibrant l'offre de logements par le développement de produits abordables répondant à ces besoins (accession à la propriété, développement de l'habitat intermédiaire de nouvelle génération) ; Il s'agit également d'assurer une production de logements adaptables ou adaptés en direction des personnes vieillissantes ; Il s'agit aussi de favoriser une montée en gamme de l'offre en logements pour diversifier le peuplement de la commune et répondre globalement aux aspirations en matière de qualité résidentielle de la population à accueillir ou à maintenir ;
- Requalifier et renouveler le bâti souffrant d'un déficit d'image et de confort pour lui rendre une attractivité résidentielle.

Sur le plan économique et des services :

- Favoriser les possibilités de développement économique pour maintenir et développer l'emploi et conforter le rôle structurant de Villefontaine et conforter les services à la population.
- Valoriser et développer le potentiel touristique et de loisirs en s'appuyant notamment sur les activités de plein air ;
- Soutenir une offre commerciale structurante et attractive en travaillant la complémentarité du centre et des différents quartiers ;
- Valoriser l'attractivité de la commune en s'appuyant sur la qualité de son environnement paysager, agricole et naturel.

Ce développement doit s'accompagner de la reconfiguration des espaces publics pour des usages et un partage optimisés et notamment dans le cadre de la requalification du cœur de ville (ANRU).

Ce développement est recherché dans un équilibre avec :

- La préservation des espaces agricoles productifs qui permettraient de répondre aux besoins de proximité (maraichage, circuits courts) ;
- La préservation des espaces naturels et plus particulièrement ceux liés aux cours d'eau et aux étangs ;
- La valorisation du cadre paysager : la préservation du paysage des entrées de ville, la qualité des zones d'activités, la poursuite de la requalification des espaces publics, … ;
- L'organisation d'un fonctionnement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune dans un contexte d'éclatement de l'urbanisation lié à la conception de la Ville Nouvelle ;
- Les capacités d'investissement dans les réseaux, voiries, équipements.

Aussi, le projet communal doit permettre de répondre aux besoins des différentes catégories de population, dans un développement raisonné, mais en capacité suffisante.

Le projet communal raisonne à une échéance d'une douzaine d'années, tout en préparant l'avenir au-delà de cet horizon.

3.2 Contenu du PLU

Le PLU est composé :

- D'un rapport de présentation qui dans sa première partie expose l'état initial de l'environnement, le paysage, les dynamiques urbaines, démographiques ; économiques au sens large du terme, les enjeux du territoire, et dans sa seconde partie expose les orientations du projet et justifie les choix mis en œuvre.
- De la présente évaluation environnementale
- D'un PADD qui définit les grandes orientations de la commune pour une douzaine d'années.
- D'OAP mises en place sur les secteurs à enjeux d'urbanisation ouverts à l'urbanisation.
- D'un règlement graphique et d'un règlement écrit.
- D'annexes au PLU intégrant notamment les SUP, les informations sur les réseaux et les risques.

3.4 Articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes

En présence de SCOT, les articles L131-4 à L131-7 du code de l'urbanisme prévoient que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les documents suivants :

Document	Code de l'Urbanisme	Présence sur le territoire
Schéma de Cohérence Territoriale	L131-4	SCOT Nord Isère révisé en décembre 2018
Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	L131-4	Non
Plan de mobilité	L131-4	En cours de réalisation pour remplacer l'ancien PDU
Programme Local de l'Habitat	L131-4	PLH a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2018
Plan Climat Air Energie Territorial	L131-5	PCAET de la CAPI 2019-2025

Compatibilité du PLU avec le SCOT Nord Isère (version révisée en décembre 2018)

Légende :

	Non concerné. Le PLUi n'a pas de relation
	Le PLUi contribue positivement au programme
	Le PLUi peut présenter des divergences et des points de vigilance sont soulevés
	Le PLUi ne traite pas d'un thème relevant de son champ de compétence (manque)
	Les dispositions n'entrent pas dans le champ de compétence réglementaire du PLUi

Orientations principales du SCoT (DOO)		1. Structurer le développement urbain : l'articulation avec le PLU
1.1 Positionner le Nord Isère dans l'espace régional		Le SCoT exige que le développement privilégie les "pôles urbains", tandis que les espaces ruraux se structurent autour de leurs bourgs relais. • Villefontaine constitue une des villes centres du SCOT et à ce titre prévoit de conforter son rôle de centralité par la poursuite du développement des activités économiques, des équipements et de conforter sa croissance démographique qui stagne depuis des années avec toutefois une légère reprise ces dernières années mais bien en deçà des attendus du SCOT. • Villefontaine est marquée depuis plusieurs années par un déficit d'attractivité qui se traduit par un solde migratoire fortement négatif. Son développement est essentiellement dû au solde naturel. Aussi concernant la croissance démographique le projet communal vise à une croissance minimale supérieure à celle connue ces dernières années san pour autant atteindre les + de 2%/an résultant des attendus du SCOT en matière de production de logements. La commune ne serait pas en capacités d'accompagner un tel développement sur le plan des équipements et sur le plan social. Aussi la recherche de l'attractivité est au cœur du projet communal, qui travaille d'abord sur la requalification de son centre via l'ANRU, et sur le développement des activités économiques qualitatives en complément (campus de la construction durable, village de marques par exemple). Il est par ailleurs attendu que les centres urbains soient les sites privilégiés du développement urbain, tandis que les extensions urbaines sont conditionnées à la création de nouveaux quartiers multifonctionnels aménagés sur des sites en greffe des quartiers existants et privilégiant les déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Le développement de Villefontaine prévu par le PLU, s'inscrit d'abord sur le renouvellement du centre (ANRU) et celui de GREMDA site situé en continuité du centre permettant la jonction avec le centre historique. Ces deux opérations, une en cours avec encore plus de 10 ans d'aménagements encore programmés dans l'ANRU et celui inscrit dans el PLU par GRENDA sont les deux secteurs prioritaires pour la production de logements. Les autres espaces dans l'enveloppe bâtie sont constitués de petites dents creuses ou de potentiels en divisions parcellaires, morcelés et de faibles capacités. Les sites en extension urbaine hors de l'enveloppe ont été mis en place suite à l'étude de densification des zones déjà urbanisées montrant que ces capacités représentent (hors ANRU) un potentiel de 132 logements et 326 logements en intégrant l'ANRU. Ces capacités représentent un rythme de 27 logements/an, or on rappelle que Villefontaine est fléchée dans le SCOT comme une ville avec un développement minimal de 229 logements/an. Il a donc été nécessaire d'envisager des secteurs hors enveloppe bâtie (dont le secteur de GREMDA qui est prioritaire). Les orientations du SCOT en matière de volume de logements à produire sont irréalisables sur la commune sans empiéter fortement sur les espaces agricoles et naturels. Or la commune a fait le choix de limiter les prélèvements sur ces espaces, de densifier plus fortement que ne l'exige le SCOT.

1.2 Consolider l'armature urbaine du territoire		Le SCoT demande de replacer les "villes-centres" au cœur du projet de territoire, et notamment de les faire gagner en lisibilité, en veillant à ce que leurs développements s'appuient sur les paysages locaux, les reliefs, la valorisation des espaces urbains actuels, un rééquilibrage de l'usage des espaces publics au profit des modes doux. La vie sociale et la mobilité doivent être facilitées et le cadre de vie préservé Sur la ville-un repérage du patrimoine à protéger a été effectué et retranscrit dans le Règlement graphique du PLU, il concerne aussi bien les éléments bâtis anciens aujourd'hui intégrés dans les espaces urbanisés de la ville nouvelle, que certaines opérations d'innovation architecturale liées à la ville nouvelle comme le domaine de la Terre, qui peut être considéré comme faisant partie du patrimoine du 20e siècle. Par ailleurs, les OAP se sont appuyées sur les sensibilités du paysage et les cohérences paysagères des sites avoisinants pour déterminer les volumétries, transitions urbaines et paysagères. De plus l'ensemble des éléments porteurs d'identité comme les nombreuses trames vertes (dont le parc du Vellein) qui viennent jalonner l'espace urbain sont préservés par le PLU.

1.3 Les grands principes d'aménagement		Le SCoT fixe les grands principes d'aménagement suivants : • Recentrer l'urbanisation dans une enveloppe multifonctionnelle • Valoriser les centralités des villes • Promouvoir un développement urbain qui facilite la proximité • Valoriser les paysages • Comme indiqué précédemment, l'ensemble des secteurs de développement stratégique faisant l'objet d'une OAP ont dans la mesure du possible été conçus selon ces principes. • Ainsi l'ensemble des secteurs de développement stratégique (hors "dents creuses" disponibles dans l'espace urbain existant), se situe dans ou à proximité immédiate de la centralité, en cohérence avec l'objectif du PADD (l'ANRU est par essence la requalification intégrale du centre, le site de Gremda est mitoyen du centre en recomposition). Les autres secteurs le Pont et le Layet sont proches respectivement à 500m et 900m du centre et donc accessible à pieds. • Outre leur localisation, la composition, l'organisation interne de ces secteurs de développement, et leur programmation, assise sur des formes de logements composées à près de 80 % de logements intermédiaires ou en petit collectifs et sur l'intégration, lorsque c'est opportun, d'espaces, équipements publics ou activités, doit permettre de soutenir la vie urbaine dans les centralités. • Leur connexion au moyen de cheminements piétons paysagers doit également y contribuer. En particulier l'aménagement prévu pour le site de GREMDA doit permettre de renforcer cette connexion en modes doux entre les quartiers ouest et le centre. • Favoriser un développement urbain économe en espaces • La densité de développement du PLU prévoit une densité moyenne de plus de 62 logements /ha en moyenne pour l'ensemble du développement résidentiel (intégrant donc les petits tènements en dents creuses ou divisions parcvellaire), passant à 82 logts/ha en moyenne pour l'ensemble des sites encadrés par les OAP. • Cette densité est répartie dans une adéquation entre les typologies de logements recherchées par le projet habitat et la capacité des sites à recevoir une densification notamment en tenant compte de l'échelle des paysages dans lesquels ce développement s'intègre. Cette densité apparait nettement supérieure à celle produite depuis 10 ans (Cf. le bilan de la consommation foncière du diagnostic avec une moyenne de 26 logts/ha) permet une maîtrise de la consommation foncière.
		2- Préserver l'environnement et améliorer le cadre de vie des habitants : L'articulation avec le PLU
2.1 Appuyer la trame verte et bleue sur les grands paysages		Les éléments de trames vertes urbaines (parcs, jardins) ont été identifiés dans le cadre du PLU. De même, les ruptures d'urbanisation à préserver pour maintenir les fonctionnalités écologiques ont été identifiées et préservées. Le PLU prévoit en outre la préservation des zones de sauvegarde pour la ressource en eau et des Espaces Utiles à enjeux, identifiés dans le cadre du SAGE de la Bourbre.

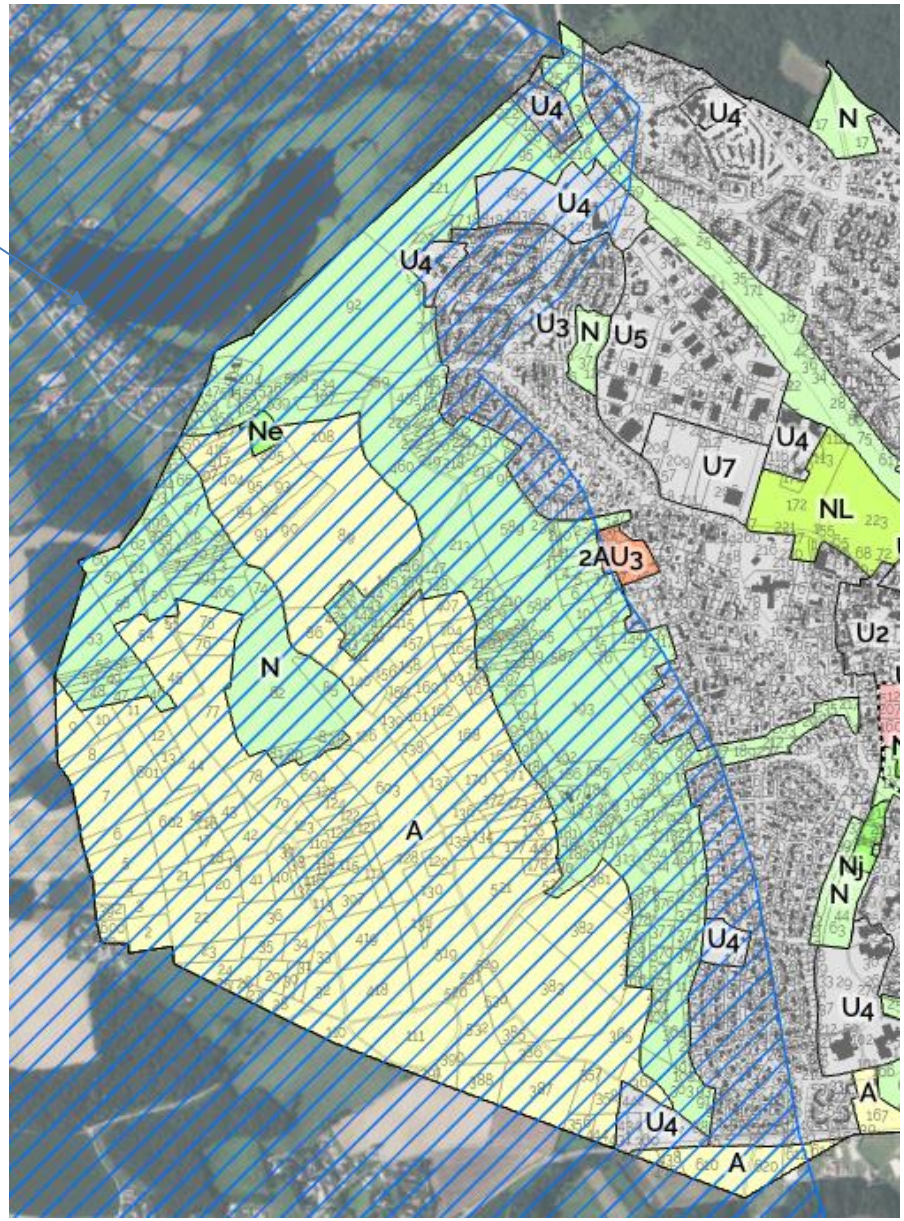
2.2 Protéger et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité		Le SCoT demande de préserver les réservoirs de biodiversité, notamment les zones boisées et les ripisylves des cours d'eau : les réservoirs de biodiversité ont été classés en zones agricole ou naturelle permettant de préserver leur fonctionnalité. Les zones boisées et les abords des cours d'eau sont classés en zone N interdisant toute nouvelle construction dans ces secteurs. Les boisements, les corridors écologiques et les zones humides sont protégés au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme.
2.3 Protéger les corridors écologiques et les espaces perméables		Le SCoT demande d'identifier les corridors écologiques cartographiés au SCoT et de préserver une largeur minimale (de 50 mètres) assurant la fonctionnalité du corridor dans les secteurs naturels et agricoles sous forte pression urbaine, déjà pincés par deux fronts d'urbanisation. Les corridors écologiques identifiés par le SCoT ont été déclinés à une échelle parcellaire dans le cadre du PLU. Dans les grands ensembles naturels ou agricoles du territoire, un zonage adapté (zonage N ou A) permet de préserver la fonctionnalité de ces corridors. Dans les espaces au sein desquels les corridors sont plus contraints (espaces urbanisés notamment), la protection des corridors au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme permet de préserver leur fonctionnalité. Notamment, concernant le corridor situé à l'Ouest de la commune, une largeur d'environ 100 mètres est préservée de toute urbanisation.
2.4 L'agriculture, une activité économique à préserver, contribuant au maintien de la trame verte et bleue et des paysages		Le SCoT demande une protection des espaces agricoles stratégiques ayant bénéficié d'investissements lourds pour valoriser leurs productions et les parcelles de production bénéficiant de labels de qualité (agriculture biologique, AOP) et que le PLU soit compatible avec les objectifs de protection stricte des espaces stratégiques pour l'agriculture et de développement des espaces ayant le moins d'impact possible sur l'agriculture. Les zones de production agricole stratégiques pour l'agriculture ont été identifiées dans le diagnostic et sont préservées de l'urbanisation par un zonage agricole dans le PLU. Les zones d'urbanisation ne concernent que les dents creuses de l'espace déjà urbanisé ou des secteurs d'extension en continuité immédiate des zones bâties.
2.5 Préserver et mettre en valeur la Trame Bleue		Le SCoT demande : - Une identification et une protection des zones humides : les zones humides ont été identifiées par des prescriptions spécifiques au titre de l'article L151-23 du CU dans le PLU. Le règlement associé permet une protection de ces milieux ; - L'identification d'une bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau : les abords des cours d'eau principaux du territoire font l'objet d'un zonage naturel, interdisant toute nouvelle construction. De plus, les corridors écologiques majeurs associés à la trame bleue sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
2.6 Préserver la ressource en eau		Le SCoT demande : - De favoriser les nouvelles opérations d'aménagement développant les réseaux séparatifs : le PLU demande un raccordement systématique des nouveaux logements aux réseaux séparatifs ; - De maîtriser l'imperméabilisation des sols, de maintenir et de préserver les espaces naturels dans les opérations d'ensemble : des dispositions visant à maîtriser l'imperméabilisation des sols et à préserver les espaces naturels dans les OAP ont été prises Le règlement instaure aussi un coefficient de biotopes, le maintien d'espaces de pleine-terre végétalisée, préservation des éléments de trame verte urbaine…). Un schéma des eaux pluviales a été réalisé sur la commune. - L'établissement d'un schéma d'assainissement : un schéma d'assainissement a été réalisé sur la commune - D'assurer la compatibilité des documents d'urbanisme concernés par des zones de sauvegarde de la ressource en eau identifiées, avec l'objectif de leur protection, en mobilisant les outils adaptés, en fonction de leur vulnérabilité. Dans le PLU les zones stratégiques de la ressource en eau ont été protégées (voir détail ci-dessous).

2.7 Préserver la santé des habitants		Le SCoT demande, la compatibilité du PLU avec le PPRI, d'intégrer dans le zonage du PLU les cartes des risques et des aléas et de favoriser l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables dans les zones urbaines. On rappelle que les PPR sont des servitudes d'utilité publique qui s'imposent directement à l'autorisation du droit des sols, quelles que soient les dispositions d'urbanisme. Les dispositions du PPRi ont été intégrées au PLU. De plus, une carte d'aléas a été réalisée sur la commune. Conformément à la doctrine de la DDT de l'Isère, ces aléas ont été traduits dans le PLU par un zonage et un règlement spécifique.
2.8 Engager la transition énergétique et climatique du Nord-Isère		Le PLU vise à faciliter, sur les secteurs de développement stratégique qu'il souhaite davantage encadrer (à travers les OAP mises en place), l'atteinte des objectifs réglementaires de performance énergétique des constructions de nouveaux logements (liés à la réglementation thermique 2020), en veillant à ce que la composition et l'organisation urbaines participent dès l'amont à une exposition et un ensoleillement favorable des logements. En d'autres termes, il s'agit d'anticiper d'éventuels surcoûts d'isolation des constructions du fait d'une organisation urbaine ne permettant pas de trouver une exposition optimale. À titre d'exemple, outre des schémas d'aménagement qui favorisent l'accès des logements par les façades Nord, moins bien exposées, pour permettre de libérer des espaces de vie de qualité, libérés des contraintes et nuisances liées à l'automobile, au Sud.
2.9 Actions pour la mise en œuvre du SCoT		Pas de recommandations spécifiques liées à cette thématique.

Prise en compte des zones de sauvegarde de la ressource en eau par le PLU

Les zones de sauvegarde de la ressource en eau sont globalement protégées dans le cadre du PLU. Les zones non bâties sont classées en zone naturelle ou agricole. Seuls les espaces déjà urbanisés sont classés en zone urbaine, aucun nouveau secteur de développement ouvert à l'urbanisation n'étant prévu dans ces secteurs.

Zone de sauvegarde

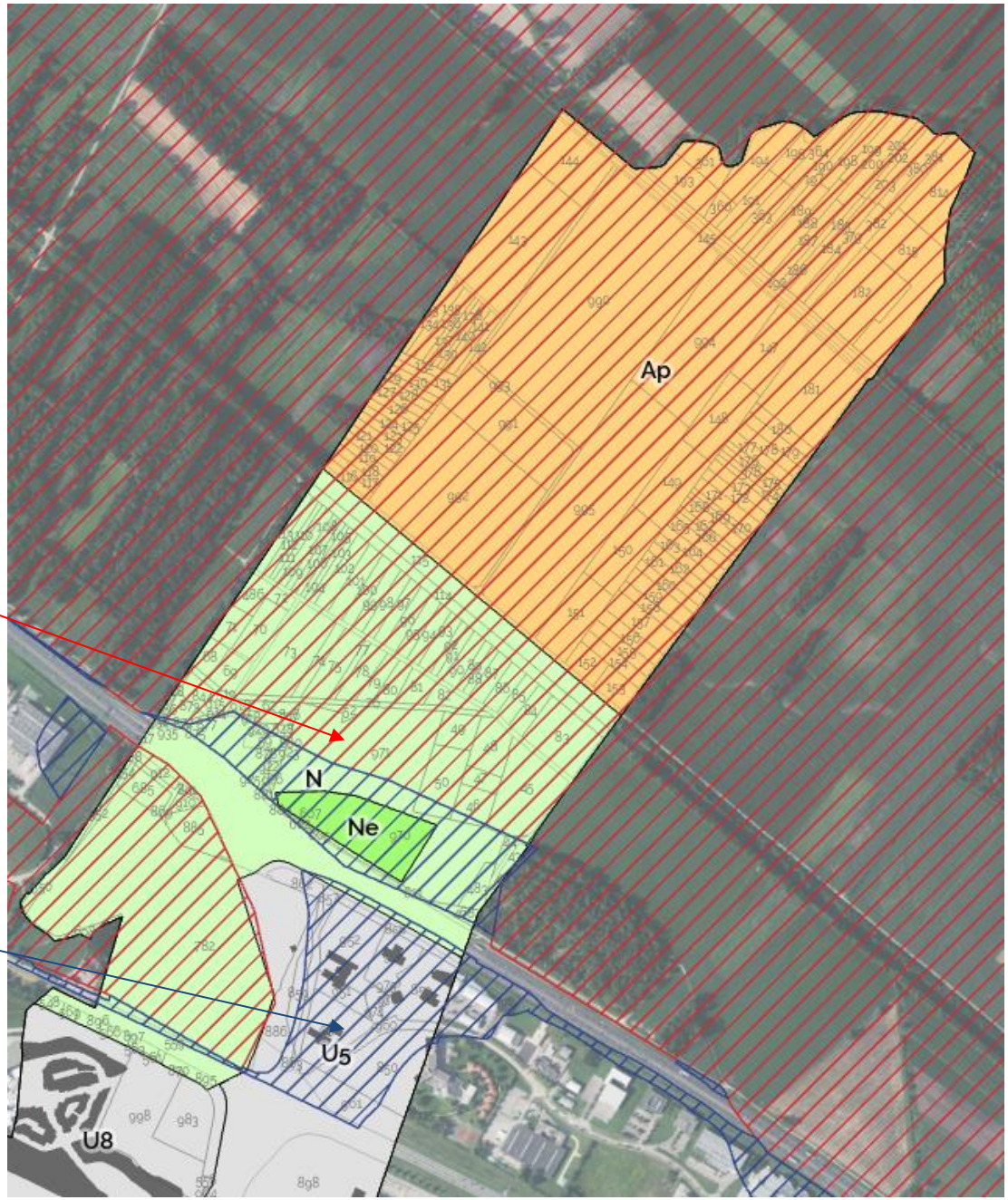


Prise en compte des espaces utiles par le PLU

L'intégralité des espaces à enjeu caractérisé identifiés dans le SAGE de la Bourbre sont classés en zone naturelle ou agricole protégée.

Les espaces utiles à enjeu non caractérisé sont classés en zone urbaine dans les secteurs déjà bâtis. Une zone d'équipement (Ne) est présente sur le site. Il s'agit d'une zone de gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage, déjà existante.

Ainsi, le zonage mis en place préserve les zones stratégiques pour la ressource en eau.



Orientations principales du SCoT (DOO)		**3- Structurer une offre de déplacement durable en lien avec l'armature urbaine : L'articulation avec le PLU**
3.1- Développer les alternatives à la voiture individuelle		Le positionnement des principaux secteurs de développement du territoire, régis par des OAP, doit contribuer, pour les déplacements d'hyper proximité, à l'échelle communale, à limiter l'usage de la voiture individuelle. En effet, les OAP se situe au sein de la centralité et donc des équipements et services offerts par la commune. Les principes d'aménagement mis en avant dans les schémas des OAP, opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, visent en outre à favoriser les cheminements doux lorsque c'est possible, et à intégrer des emprises piétonnes menant aux principaux points d'attractivité. C'est donc un véritable travail de greffe qui a été mené.
3.2- Renforcer le maillage du territoire		
		4- Promouvoir une politique d'habitat et d'équipements responsable et solidaire : L'articulation avec le PLUi
4.1 Une politique de l'habitat responsable		- Le SCoT prévoit un développement hiérarchisé en fonction des polarités de communes. Il recherche une densité moyenne de 40 logts /ha dans la production nouvelle. Il demande à favoriser la mobilisation de l'enveloppe urbaine existante en priorité dans la réponse aux besoins nouveaux en logements selon les niveaux de polarité. Le PLU vise à permettre à la ville centre de renforcer son développement, notamment à travers le renouvellement urbain (ANRU en priorité. Les densités déjà évoquées plus haut sont en moyenne de 82 logts/ha dans les secteurs couverts par les OAP et avec une moyenne de + de 60 logts/ha sur l'ensemble des secteurs de développement résidentiel. Le développement résidentiel dans l'enveloppe bâtie (hors Gremda) représente 8.36 ha (58% des surfaces dédiées au développement résidentiel) et hors de l'enveloppe bâtie (y compris Gremda) représente 6.15ha (42% des surfaces pour le développement résidentiel)
4.2 Une politique de l'habitat solidaire		- Le SCoT prévoit la diversification de l'offre de logements (mixité sociale et générationnelle) et la diversification des formes urbaines. On rappelle que la commune totalise plus de 50% de LLS. La mixité sociale véritable passe par une diversification vers d'autres ménages. Le PLU prévoit la poursuite de la diversification résidentielle : • Le programme ANRU inscrit une mixité sociale et générationnelle • Les autres secteurs d'OAP inscrivent cette diversification avec une part importante de logements intermédiaires qui permettent de répondre à de nombreux besoins, : jeunes actifs, ménages recherchant un produit abordable, personnes âgées recherchant une qualité avec des espaces extérieurs moins importants… • Enfin les dents creuses encore présentes dans les espaces pavillonnaires permettront de produire un habitat individualisé répondant aux besoins de ménages
4.3 Les politiques d'équipements, facteur de développement et de vie sociale		- Le SCoT demande aux collectivités et EPCI compétents que l'implantation de nouveaux équipements soit hiérarchisée en fonction de leur rayonnement et de favoriser un esprit de mutualisation, notamment des bâtiments. Le PLU permet l'implantation des équipements dans l'ensemble des secteurs des zones U. L'OAP de GREMDA prévoit également un renforcement de la centralité en permettant l'implantation d'équipements en continuité ou à proximité du centre en rénovation.

Orientations principales du SCoT (DOO)		3. Valoriser l'économie du nord-Isère et développer l'emploi : L'articulation avec le PLU
5.1 Soutenir un développement économe en espace		- Le SCoT prévoit une enveloppe foncière pour le développement des activités pour chacun des EPCI qui le composent. Il recommande l'élaboration d'une stratégie d'accueil des entreprises. Le PLUi prévoit 46,56 ha qui viennent s'ajouter aux 29,3ha du PLUI ouest, soit un total de 75,8 de secteurs économiques soit au total 75 ha donc inférieurs aux 85 ha prévue par le SCoT pour l'ensemble des Vals du Dauphiné.
5.2 Consolider le rôle économique du nord-Isère dans l'espace métropolitain		- Au-delà des secteurs d'application de la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise, le SCoT encourage la valorisation des activités et des innovations d'intérêt régional. Le PLUi préserve l'agriculture comme un maillon essentiel de l'économie locale. Le PLUi n'empêche pas la mise en œuvre d'une stratégie visant à valoriser les filières innovantes.
5.3 Conforter les pôles d'activités des bassins d'emploi		- Le SCoT soutient le renforcement des activités dans des sites d'accueil dédiés en lien avec les pôles d'excellence identifiés. Pour les Vals du Dauphiné, le SCoT encourage dans la Chaîne des Tisserands, des espaces pour assurer le maintien d'entreprises locales en développement. Au-delà du confortement des principales zones existantes, le PLUi prévoit des extensions mesurées de zones d'activités d'intérêt local : 5.61 ha en tout : Les Abrets en Dauphiné ZA Les Etrets, La Batie-Montgascon, ZI Evrieu, Val de Virieu ZA de la Gare, Saint Jean d'Avelanne ZA Pré du Four
5.4 Qualifier tous les sites d'activités		- Le SCoT demande la mise en œuvre d'une stratégie visant à valoriser les disponibilités foncières (bâties ou non) des secteurs stratégiques des centres urbains et des quartiers gare. Il demande à prendre en compte l'insertion des sites dans le cadre paysager et environnemental et à favoriser la lisibilité de la vocation des espaces d'activités. Le PLUi favorise la clarification des zones dédiées à la production et aux activités commerciales, tout en permettant l'évolution contenue des entreprises déjà existantes dont l'implantation ne serait plus autorisée sur la zone concernée. Le PLUi permet la densification des zones d'activités afin d'optimiser le foncier existant en permettant notamment l'implantation sur limite séparative des bâtiments en dehors des limites de secteurs. Le PLUi favorise la mobilisation des voiries et accès existant en cas d'extension.
5.5 Accompagner les dynamiques économiques locales		- Le SCoT promeut le développement de l'activité économique dans le tissu urbain Le PLUi permet la mixité de fonction dans les centralités et les secteurs résidentiels, en termes d'artisanat de production (locaux limités à 200 m²) et de bureaux et gère l'évolution des activités existantes potentiellement concurrentes (artisanat et commerce de détail, restauration) avec le souhait de renforcement des centralités. Le PLUi encourage le maintien de l'activité agricole et le développement des activités touristiques s'appuyant sur les atouts du territoire.
5.6 Compléter l'offre de formation professionnelle		Pas d'application dans le cadre de la planification du PLUI
5.7 Actions pour la mise en œuvre du SCoT		- Le SCoT prévoit la mise en place d'un dispositif de suivi de l'activité économique et du foncier d'activité, ainsi que la mise en place d'une stratégie d'accueil des entreprises

Orientations principales du SCoT (DOO)		4. Promouvoir une offre commerciale de qualité : L'articulation avec le PLUi
6.1 Préambule		Pas d'application dans le cadre de la planification du PLUI
6.2 Renforcer la cohérence du maillage commercial avec l'armature urbaine à l'échelle du territoire du SCoT et du Bassin de vie		- Le SCoT prône le renforcement de l'armature commerciale qu'il définit, favorise la réflexion à l'échelle du Bassin de vie, et l'identification de la vocation commerciale des sites d'activité dédiés. Le PLU vise à conforter la centralité commerciale que représente Villefontaine à l'échelle de la CAPI, à travers différentes orientations : . Mise en place un linéaire commercial de protection des rez-de-chaussée commerciaux au titre du L151-16 du CU dans le centre . Encadrement des possibilités de développement du commerce en dehors des centralités . Détermination de la vocation des zones d'activités à vocation commerciale et y interdit l'implantation de surfaces de vente inférieures à 300 m². . Mise en place de prescriptions spécifiques sur le village de marques
6.3 Renforcer l'attractivité des centralités urbaines commerciales et maintenir un bon niveau d'équipement commercial pour répondre aux besoins des habitants en matière d'offre de proximité		- Le SCoT demande l'implantation des petites surfaces commerciales en priorité dans les centralités urbaines et une réflexion globale en cas d'aménagement en centralité d'une surface de vente de 1000 m² ou plus. Le PLU conforte la centralité commerciale valorisée dans le cadre des aménagements ANRU, en mettant notamment en place un linéaire commercial de protection des rez-de-chaussée commerciaux au titre du L151-16 du CU. Et Cf paragraphe précédent.
6.4 Favoriser le renouvellement urbain, la modernisation et une plus grande qualité urbaine des sites commerciaux existants		- Le SCoT demande à réserver l'implantation de surfaces de vente de moins de 300 m² aux centralités urbaines et à limiter l'implantation de surfaces de ce type en dehors des centralités urbaines en continuité immédiate d'un site existant. Les implantations de commerces en dehors des centralités urbaines sont limitées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et la relocalisation de commerces existants s'effectue en continuité ou dent creuse et ne créent pas de nouveaux sites en dehors des centralités urbaines. Le PLU interdit l'implantation de nouvelles surfaces de vente commerciales en dehors des centralités (Cf. paragraphes précédents)
6.5 Actions pour la mise en œuvre du SCoT		- Le SCoT prévoit la mise en place d'une instance d'échanges sur les dynamiques commerciales du territoire et l'animation de la mise en œuvre du volet commercial. Pas d'incidence sur le PLU.

La compatibilité avec le PLH

Le PLH en vigueur à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère identifie 5 grandes orientations afin de répondre aux enjeux locaux et au projet politique :

- Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve
- Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable
- Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant
- Mieux répondre aux besoins spécifiques
- Observer, animer, suivre la politique de l'habitat

Pour Villefontaine il prévoit 50 logements par an en termes de production de logements.

Ce scénario qui s'éloigne de la quantification du SCOT pour la commune, apparait effectivement plus réaliste pour la collectivité. Il tient compte de l'opération ANRU qui reste la priorité en matière de renouvellement du par cet de production de logements et dont le volume doit pouvoir être absorbé par le marché dont l'attractivité est plus restreinte sur Villefontaine que sur des communes proches.

Commune	**Contribution estimée de la commune au PLH** (en nombre de logements)	
	Total sur 6 ans (2017-2022)	Total par an
Bourgoin-Jallieu	**1 256**	**209**
L'Isle d'Abeau	**660**	**110**
La Verpillière	**521**	**87**
Villefontaine	**302**	**50**
Total villes centres	**2 740**	**457**

Proposition de déclinaison programmative par commune et secteur (en nombre de logements)					
Logement locatif social*		Accession sociale**		Libre***	
Total sur 6 ans	Soit par an	Total sur 6 ans	Soit par an	Total sur 6 ans	Soit par an
219	37	150	25	887	147
40	7	90	15	530	88
119	20	30	5	372	62
83	14	90	15	129	21
461	**77**	**360**	**60**	**1919**	**320**

Répartition par produit de la productionde chaque commue et secteur (en %)		
Logement locatif social*	Accession sociale**	Libre***
17%	12%	71%
6%	14%	80%
23%	6%	71%
27%	30%	43%
17%	**13%**	**70%**

Le PLU intègre les orientations du PLH :

- Sur le nombre de logements : il est un peu supérieur avec une programmation de 900 logements sur 12 ans soit 75 logements/an.
- Sur la diversification de l'offre, le PLU inscrit une diversité des formes urbaines et donc des produits logements qui en découlent avec une part importante pour l'habitat intermédiaire dans les zones AU couvertes par des OAP. En cela il guide la production vers des besoins particuliers (jeunes actifs, ménages recherchant des produits abordables, personnes âgées en recherche de logements de qualité et plus petits que la maison individuelle). Ainsi il renforce l'offre abordable.
- Sur l'intensification des actions sur le parc existant, la priorité donnée à l'opération ANRU dans la ^production de logements permet aussi de renouveler l'offre du centre et engage les bailleurs à requalifier leur parc.

La compatibilité avec le PCAET

Seules les actions susceptibles d'impacter le PLU sont décrites ci-dessous

	Thématique	Libellé action	Articulation avec le PLU
AGR2	Agriculture et alimentation	Préserver les terres agricoles du territoire	L'ensemble des zones agricoles du territoire sont protégées dans le cadre du PLU par un zonage « agricole ».
AGR3		Développer les circuits courts auprès des agriculteurs et des particuliers	Le PLU identifie en « zone agricole » dans le cadre du PLU l'intégralité des parcelles exploitées (sauf lorsque les enjeux environnementaux sont trop importants) permettant le développement de circuits courts en lien avec une exploitation agricole.
BAT 10	Bâtiments	Accompagner l'intégration des objectifs de Transition énergétique dans constructions/rénovations	Le PLU prévoit une double-orientation du bâti, dans la mesure du possible, pour favoriser la ventilation. Il autorise en outre la pose d'éolienne de moins de 2mètres de haut. D'autre part, des dispositions ont été prises sur certains secteurs d'OAP : · Une végétalisation des pieds de façade afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire. · Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas, végétation, etc.) pour bloquer les rayons solaires et ainsi renforcer le confort d'été. · De même pour les façades des constructions, les couleurs claires seront privilégiées. · L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal des logements.
MOB 12	Mobilité	Accompagner le développement de l'usage du vélo sur le territoire	La création de voies de mobilité douces (mise en place d'emplacements réservés, préservation des parcours existants vis-à-vis de la dynamique de privatisation des espaces, et intégration de cheminements modes doux dans les secteurs d'OAP) vise à développer l'usage du vélo sur la commune.

4 Motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement

4.1 Le parti d'aménagement : valoriser les conditions d'attractivité et de centralité de la commune

Le projet communal doit permettre à la commune de :

- Conforter son rôle de centralité 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.

4.2 Le projet de développement

4.2.1 Le projet démographique et résidentiel

Il faut aussi rappeler que la commune a connu un développement démographique ralenti malgré sa position géographique très attractive, son accessibilité, la qualité de son cadre de vie. Elle offre de nombreux équipements et services dans un environnement qualitatif. Cette croissance apparaît plus faible que pour les communes voisines de même strate. Souvent la demande en logements se reporte sur des communes rurales proches offrant plus d'espace au logement, tout en bénéficiant des services de la centralité de Villefontaine. L'enjeu d'amélioration de l'attractivité de la commune est donc fort.

On rappelle qu'en tant que ville centre de la CAPI, le SCOT identifie un objectif de production de logements autour de 229 logts/an, alors que la commune en a produit en moyenne 58 par an sur les 10 dernières années.

Il apparaît peu réaliste de combler un tel écart aussi rapidement. D'autant qu'une telle production (229 logements sur 12 ans représenterait 2748 logements) nécessite un foncier conséquent qui ne peut se retrouver intégralement dans la partie actuellement urbanisée. Le diagnostic a montré que le potentiel en foncier nu pour du logement, dans l'enveloppe bâtie représente 6.5 ha environ (parcelles vides et potentiels de divisions parcellaires). Les espaces de renouvellement sont clairement identifiés dans le cadre de l'ANRU qui prévoit une densification importante. Les espaces pavillonnaires sont récents et non dégradés. À moyen terme ils ne peuvent être considérés comme des secteurs opérationnels de renouvellement urbain.

Dans une estimation théorique, l'application du SCOT avec une densité moyenne de 40 logts/ha nécessiterait plus de 60 ha de foncier. Même avec une densification au-delà d'une moyenne de 40 logts/ha, la surface nécessaire pour ce développement n'apparaît pas compatible avec les objectifs de la loi Climat et résilience de division par deux de la consommation foncière d'ici 2031. De plus cette production de logements correspondrait à une croissance démographique d'environ 2.3 % par an, bien éloignée de celle que connaît la commune (0.2%/an depuis 2009).

Dans ce contexte, le PLU doit intégrer un équilibre dans les objectifs démographiques de développement de la commune qui permet à la collectivité de :

- pouvoir réellement accompagner les besoins du développement,
- poursuivre les investissements conséquents dans le centre,
- ne pas siphonner le marché par une production trop importante de logements ne correspondant pas au volume de la demande,
- économiser le foncier en particulier en réduisant les espaces de développement hors de l'enveloppe bâtie en cohérence avec la loi Climat et Résilience et la volonté de préserver les espaces agricoles et naturels.

Ces différents objectifs vont vers un objectif démographique en deçà de celui fixé par le SCOT lequel n'apparaît pas réaliste dans le contexte communal.

L'objet du PLU est aussi de prendre appui sur les qualités de la commune pour valoriser une dynamique économique, touristique, etc. permettant de capitaliser sur les investissements déjà réalisés et ceux programmés sans induire une nouvelle charge financière insoutenable pour la collectivité.

Cet objectif nécessite :

- La préservation et la valorisation des qualités de la commune : l'écrin vert du paysage naturel (les coulées vertes des cours d'eau et des étangs), les patrimoines bâtis, paysagers et naturels, qui sont facteurs de son identité et de sa qualité (notamment le bâti historique qui se retrouve un peu dilué au sein des espaces de développement issus de la Ville nouvelle …),
- La valorisation des pôles de proximité des quartiers (commerces, services, culture…),

- Le confortement de l'accueil économique (notamment commerces, services, loisirs marchands et non marchands) pour développer l'emploi local, et les services aux habitants.
- La diversification des capacités d'accueil des habitants dans une offre variée et de qualité résidentielle.

Les principes qui ont conduit aux choix du PADD sont les suivants :

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.

4.2.2 Les localisations des développements

Le projet de PLU 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.

Sur le plan de 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.

4.2.3 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)

Le tableau suivant précise les surfaces concernées :

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**

On rappelle que la consommation foncière des espaces NAF 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.

4.2.4 Sur le plan économique

La commune est très bien située et desservie par des axes majeurs que ce soit les voiries (départementales structurante, 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 supra-communales 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.

4.2.5 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.

4.2.6 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.

5 Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 et mesures envisagées.

5.1 Analyse globale

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.

Concernant les eaux pluviales, un zonage des eaux pluviales a été réalisé par la CAPI en 2022. Il définit les modalités de gestion des eaux pluviales par secteur. 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.

Perspective d'évolution en l'absence de PLU

La dernière modification du PLU date de 2015, et n'intègre pas le zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales, pouvant conduire à une gestion inadaptée de la ressource.

D'autre part, le PLU n'apporte pas de prescriptions liées aux performances énergétiques des constructions.

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 micro-faune urbaine.

Le zonage du PLU de la commune est constitué d'une zone « naturelle », qui intègre 4 secteurs :

- Zone N : zone naturelle
- Zone Ne : zone de gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Zone Nj : secteur dédié aux jardins de type jardins partagés
- Zone NL : secteur dédié aux activités de loisirs

Les massifs boisés présentant un fort intérêt écologique ou paysager sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, permettant de protéger les éléments végétaux.

Les corridors écologiques sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (voir détail ci-dessous), de même que les zones humides.

Les sentes et cheminements piétions, favorables à la biodiversité « ordinaires » sont protégés dans le cadre du PLU (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.

Protections mises en place sur les éléments constitutifs de la TVB

Pour les 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

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

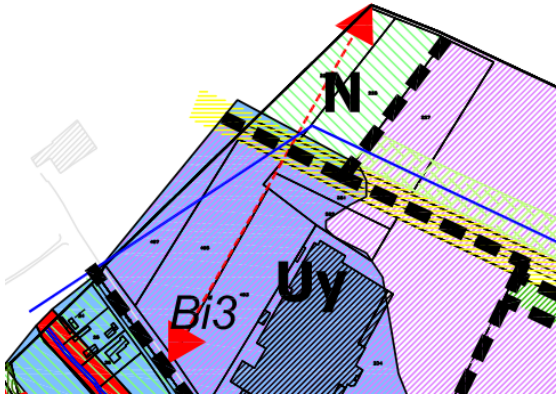
Les espaces de pleine terre végétalisée existants devront être maintenus. Les haies et alignements d'arbres existants seront conservés sauf en cas de problèmes phytosanitaires avérés. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes. Des hauteurs 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

Perspective d'évolution en l'absence de nouveau PLU

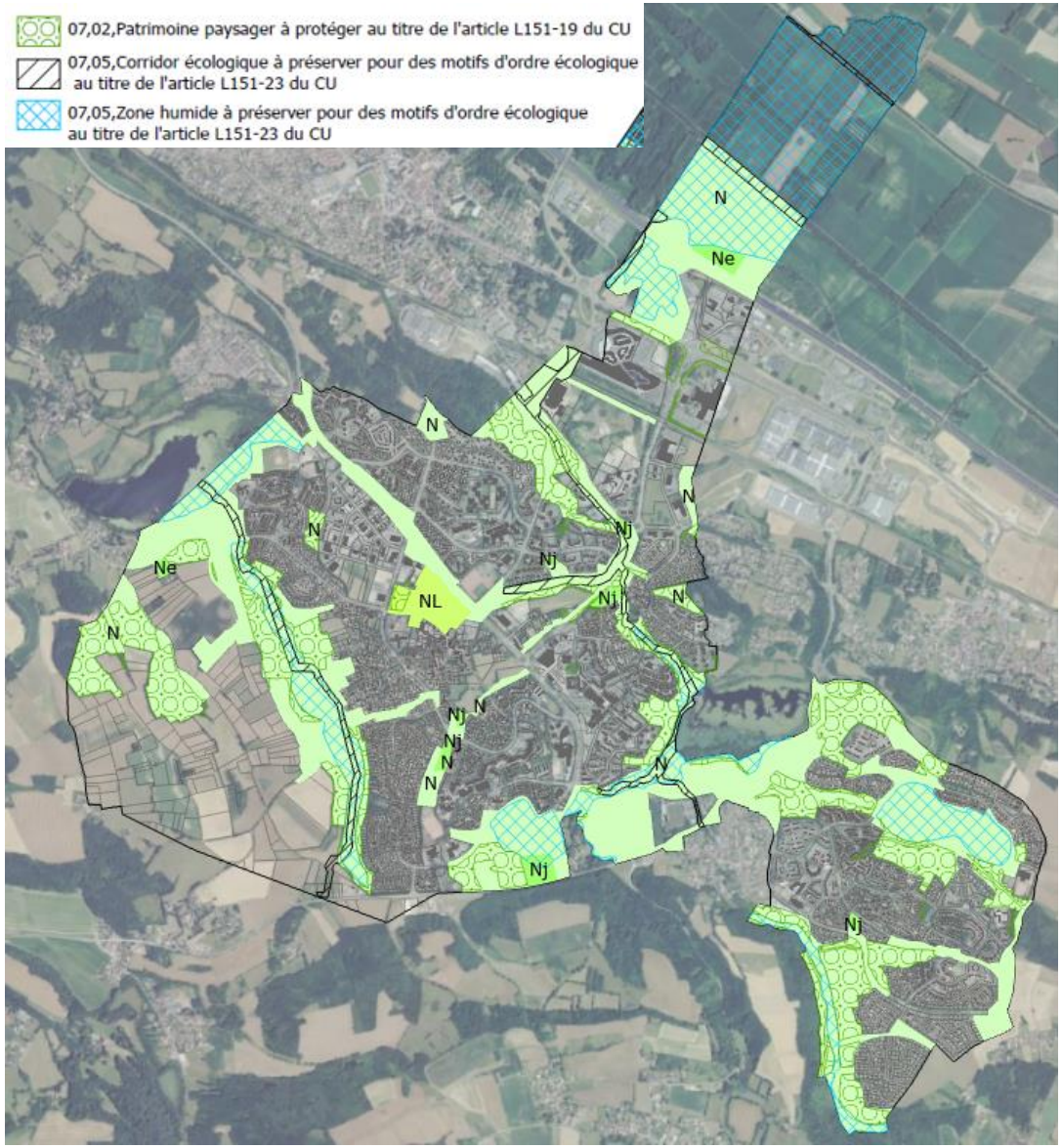
Le nouveau zonage de PLU présente peu d'évolution par rapport à l'ancien : dans l'ancien PLU, les grands ensembles naturels et les boisements étaient préservés. Les zones naturelles sont moins étendues dans le nouveau PLU (-15,8ha) au profit des zones agricoles (+12.7 ha). Ce zonage vise à une meilleure prise en compte de l'occupation des sols, tout en préservant la fonctionnalité écologique de la plaine de la Bourbre.

Le précédent PLU ne prévoit pas de protection des zones humides. Le corridor écologique situé à l'Ouest de la commune n'est que très partiellement protégé par un zonage « naturel » qui ne couvre que la partie Sud du corridor.

Zonage de l'ancien PLU sur le corridor écologique à l'Ouest de la commune



	Ancien PLU (révision simplifiée de 2012)	Nouveau PLU	Différence
A	172,3	185	+12,7 ha
N	381,4	365,6	-15,8 ha
U	474	477,5	+3,5 ha
AU	9,1	7,4 (dont 1,25 ha fermés à l'urbanisation)	-1,7 ha


07,02,Patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
07,05,Corridor écologique à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du CU
07,05,Zone humide à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du CU
N
Ne
N
N
Nj
Nj
Ne
NL
Nj
N
N
Nj
N
Nj
N
N
N
Nj
Nj

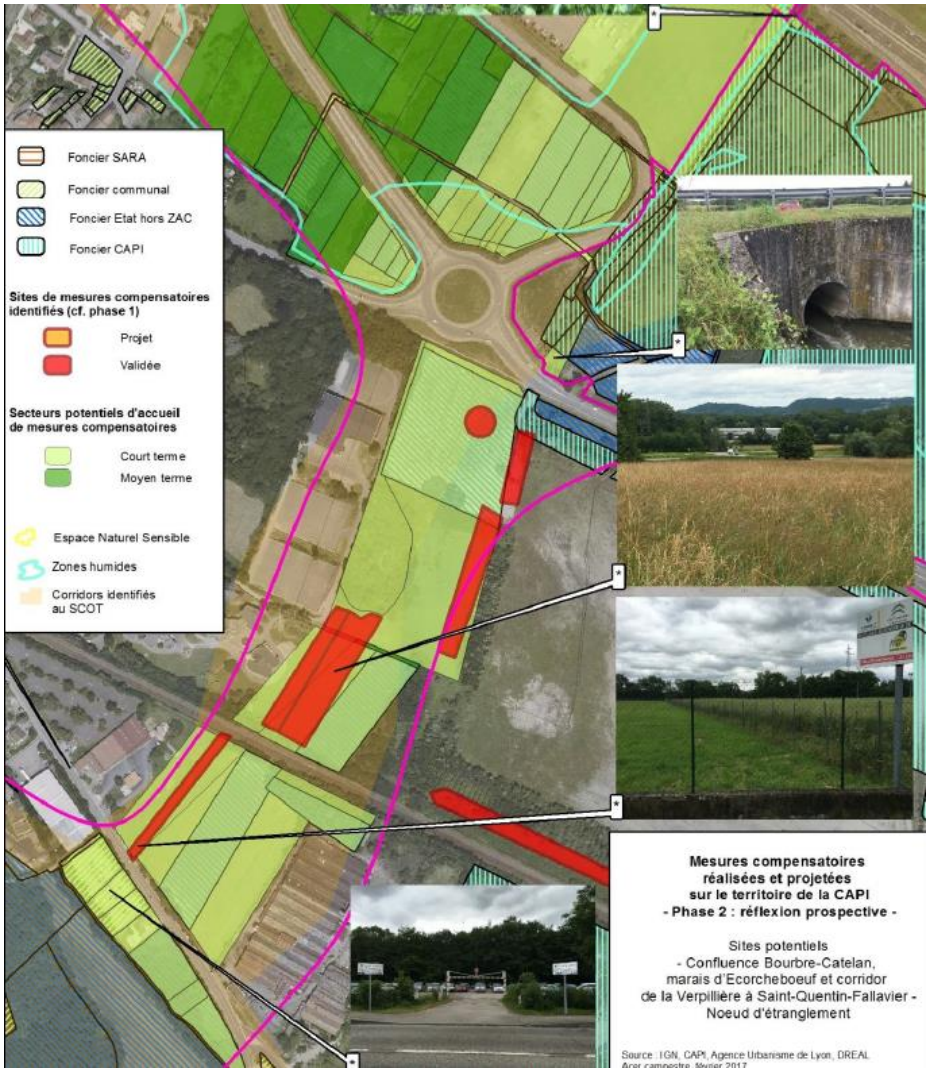
Zoom sur le corridor écologique situé à l'Ouest de la commune

Une étude de délimitation du corridor a été réalisée par Acer Campestre pour le compte de la CAPI. Il s'agit d'une étude provisoire, qui n'a pas encore été validée.

Dans un premier temps, la CAPI a souhaité faire le point, en 2017, sur les mesures compensatoires déjà réalisées sur son territoire, ainsi que sur les projets en cours et à venir, avec l'objectif de donner une cohérence d'ensemble aux mesures compensatoires existantes et futures. Deux axes de travail étaient alors identifiés : la trame verte et bleue et les espaces et espèces avec une entrée biodiversité.

Depuis cette étude, la notion de « zéro artificialisation nette » a fait son apparition dans l'équation.

La cartographie ci-contre identifie les mesures compensatoires réalisées et projetées au niveau du corridor écologique situé à l'Ouest de la commune.



Des pièges photographiques ont été mis en place le long de ce tracé :

B-I.1.1. Localisation des pièges photos

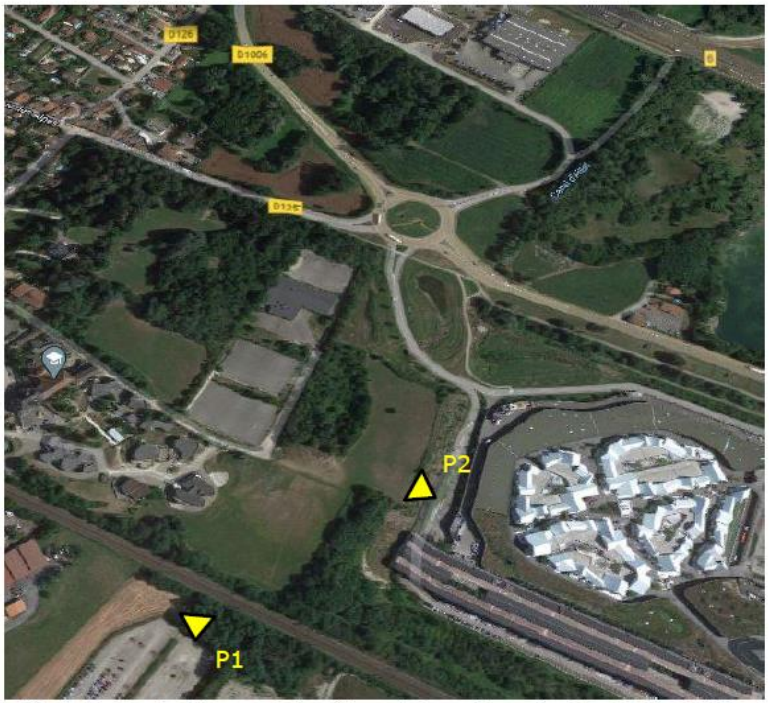


Illustration 7 : Positionnement des pièges photographiques (corridor C24 du SRCE)

Les résultats sont les suivants :

B-I.1.2. Résultats

Piège P1 : pose du 01 septembre 2020 au 03 novembre 2020

Espèces	Nombre de passages	Remarques
Lièvre d'Europe	1	
Renard roux	3	
Chevreuil	3	Une traversée de la voie ferrée dans le sens Sud - Nord est attestée sur une vidéo

Tableau 4 : Résultats piège 1

Piège P2 : pose du 01 septembre 2020 au 03 novembre 2020

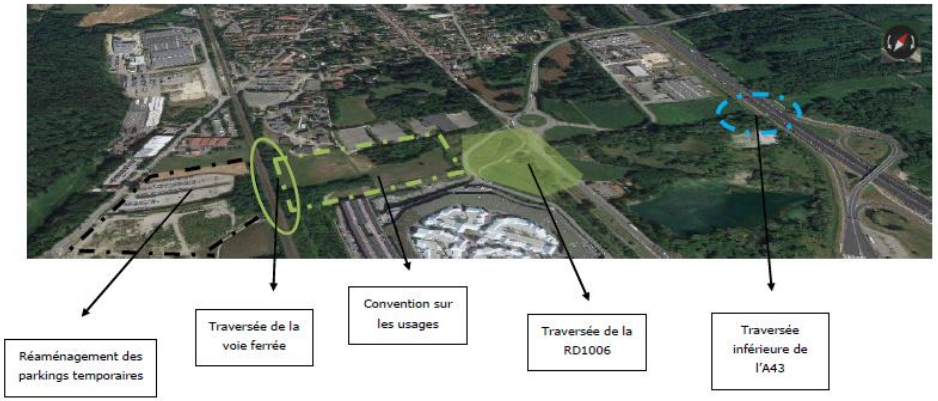
Espèces	Nombre de passages	Remarques
Chevreuil	17	De 1 à 3 individus. Dans 13 cas (3/4 des cas) le ou les individus se déplacent dans le sens Nord – Sud

Tableau 5 : Résultats piège 2

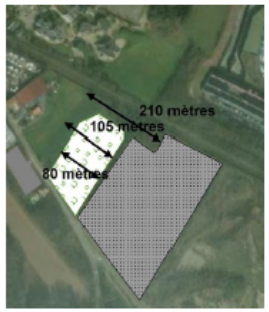
La forte activité des Chevreuils dans ce secteur est une surprise, car depuis l'installation du village de marques la zone est fortement contrainte. Les individus ont dans ¾ des cas été photographiés remontant le coteau, dans la direction du Sud. Un franchissement de la voie ferrée du Nord vers le Sud est attesté, malgré la présence d'un grillage au droit de la zone de franchissement. L'individu a donc circulé sur quelques dizaines de mètres le long de la voie ferrée.

Les mesures à mettre en place pour préserver/améliorer la fonctionnalité de ce corridor sont les suivantes :

C-III.1.2. Mesures à mettre en place



Ainsi, l'une des mesures vise le réaménagement des parkings temporaires de la CAPI. Le programme de mesures proposé par Acer Campestre est le suivant :

Réaménagement des parkings temporaires de la CAPI 	<u>Amélioration des sols</u> : exportation des matériaux inertes déposés avec retour au niveau de la terre végétale. Semis d'un mélange herbacé labelisé « végétal local » Composition type : *Arrhenatherum elatius, Poa trivialis, Trifolium pratense, Festuca pratensis, Holcus lanatus, Lotus corniculatus, Anthoxanthum odoratum, Lathyrus pratensis, Rumex acetosa, Plantago lanceolata*). <u>Diversification paysagère</u> : implantation de linéaires de haies sur le pourtour de la surface dédiée au corridor, et plantations d'arbres isolés pour obtenir un pré-verger : pommiers et poiriers sous forme de verger haute tige : 20 arbres. Implantation en complément de 5 bosquets de 30 à 50 m² (5 arbres / 10 arbustes). Conduite avec une fauche annuelle avec exportation en fin d'été. Espèces envisageables pour la haie « végétal local » : *Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Cornus sanguinea, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Corylus avellana, Acer campestre, Evonymus europaeus, Carpinus betulus.*

Par ailleurs, Acer Campestre a étudié l'opportunité de reliés les 3 corridors identifiés : corridor C24 du SRCE (corridor entre Villefontaine et La Verpillière), secteur des Guinguettes (commune de Vaulx-Milieu) et corridor C25 (Belmont).

C-III.4. Liaisons entre les 3 corridors

C-III.4.1. Espace de travail

Illustration 33 : Liaison entre les « corridors »

Une des mesures envisagées par Acer Campestre est l'optimisation d'une structure paysagère de guidage le long de la voie ferrée au nord du secteur du Lémand et tout le long du chemin des Donchères.

Il s'agit de maximiser l'effet de guidage de la faune par un renforcement des structures existantes.

Secteur du Lémand : maintien d'une bande tampon refuge boisée de 25 mètres minimum dans tout projet d'aménagement (entre la voie ferrée et la ligne haute tension).

Chemin des Donchères : renforcement des structures végétales existantes pour permettre de créer une séparation visuelle avec les secteurs urbanisés en connexion. L'objectif est d'obtenir des haies diversifiées de type arbustif côté voie ferrée et arborées sur l'accotement sud du chemin. Exemple d'espèces envisageables « végétal local » : *Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Cornus sanguinea, Prunus padus, Prunus avium, Acer campestre, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Corylus avellana, Fraxinus excelsior, Acer pseudoplatanus, Quercus robur*. La haie pourra être incorporée de part et d'autre d'éventuelles clôtures.

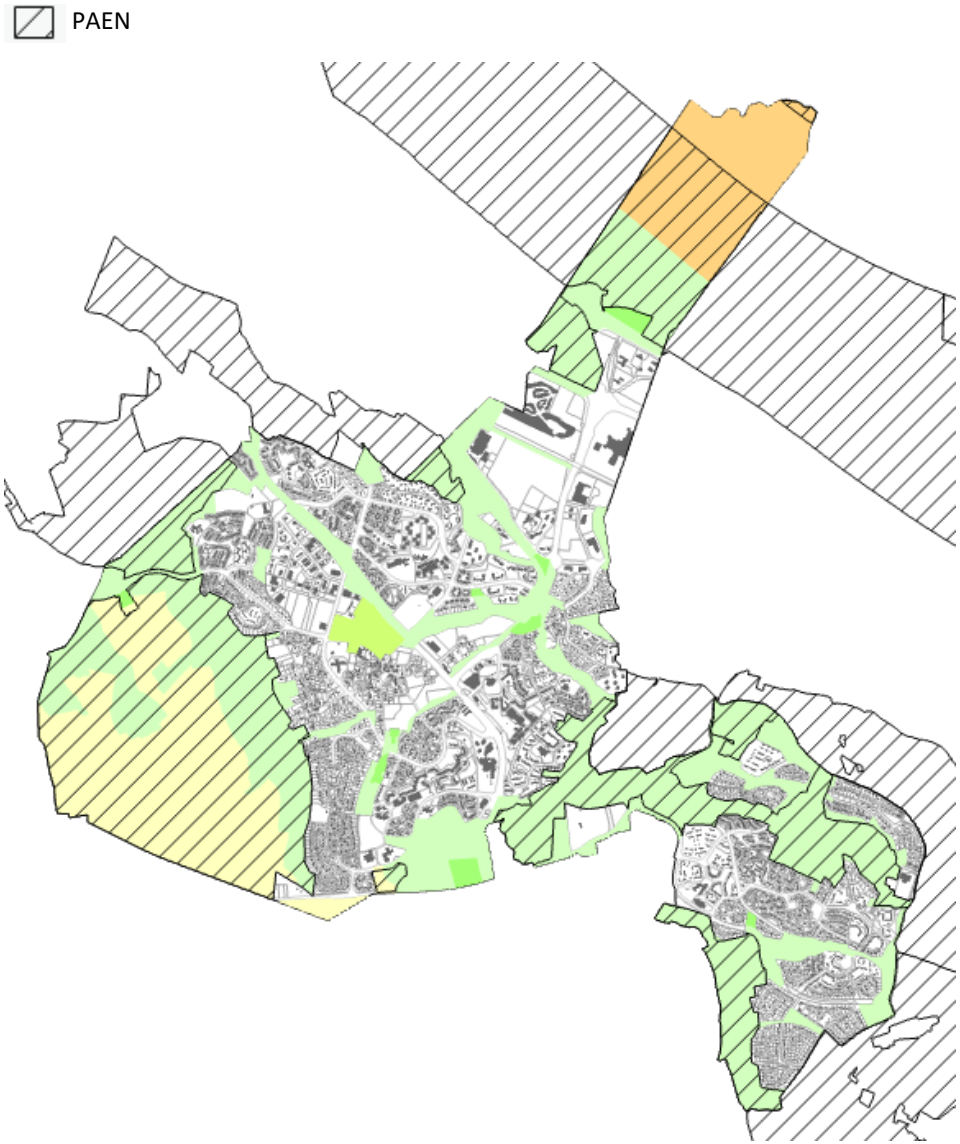
Prise en compte de ces éléments dans le cadre du PLU :

Le PLU prévoit une double protection des continuités écologiques sur ce secteur :

- Préservation du corridor écologique situé à l'Ouest de la commune par un zonage naturel doublé d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Préservation de la connectivité entre les 3 corridors écologiques précédemment cités par la mise en place d'un zonage « naturel » de 25 mètres de large au Nord du site du Lémand. Sur la partie Est, déjà bâtie, une protection des éléments végétaux contribue à assurer la connectivité avec le corridor de Vaulx-Milieu.

Le PAEN

Le périmètre PAEN est entièrement couvert par de la zone « naturelle » ou « agricole » dans le cadre du PLU.



Les milieux agricoles

L'activité agricole est limitée sur la commune de Villefontaine : 1 seule exploitation est recensée en 2022. L'assolement est principalement constitué de cultures céréalières (elles représentent 50% des surfaces déclarées à la PAC en 2020). La mise en place de PAEN permet de protéger les espaces agricoles et naturels du territoire.

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.

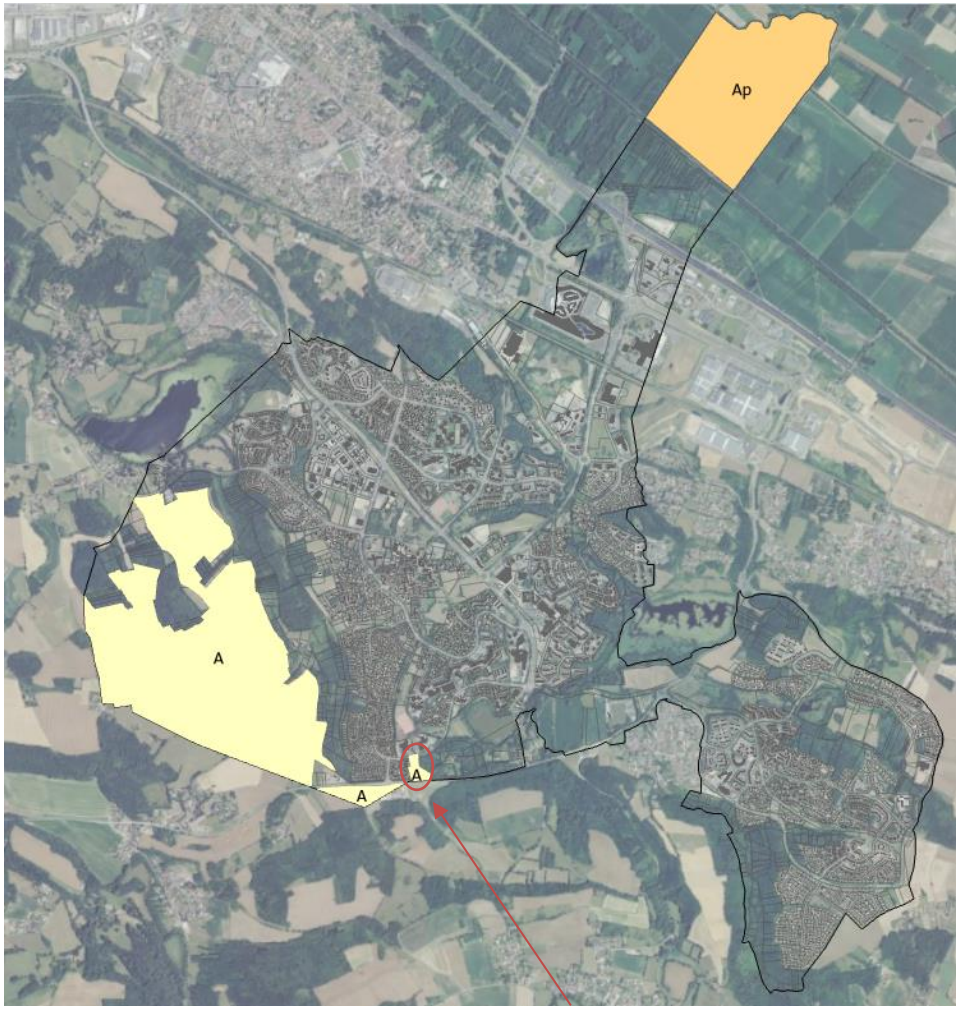
L'exploitation agricole présente sur la commune est zonée en « agricole », ce qui permettrait son évolution. Néanmoins, celle-ci étant située dans le périmètre de protection de captage rapproché (La Villa et le Pré), elle ne peut évoluer (cf rapport géologique du 26 octobre 1982).

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

<u>Perspective d'évolution en l'absence de nouveau PLU</u>

Le nouveau zonage de PLU présente peu d'évolution par rapport à l'ancien : dans l'ancien PLU, les grands ensembles agricoles étaient préservés. Les zones agricoles du PLU sont plus étendues que dans l'ancien (+12.7 ha). Ce zonage vise à une meilleure prise en compte de l'occupation des sols (notamment l'exploitation agricole est zonée en agricoles alors qu'elle était en zone naturelle dans l'ancien PLU).

Zonage agricole du PLU



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

Le paysage, le patrimoine et le cadre de vie

Située au carrefour de plusieurs unités paysagères régionales, la commune de Villefontaine, de par son socle naturel et géographique, son occupation des sols et sa dynamique de développement, est caractérisée par un paysage identitaire marqué essentiellement par la forte urbanisation connue dès les années 1970.

Le développement de la ville nouvelle a en effet métamorphosé le paysage communal, avec plusieurs dizaines d'hectares de foncier urbanisé.

Alors que ce développement urbain aurait pu dégrader le paysage rural originel, il s'est réalisé dans une véritable démarche d'aménagement de la nature « en ville ». Ainsi, le paysage communal, bien que dominé par les espaces urbains, est doté d'une trame verte paysagère structurante qui permet une bonne intégration de l'urbain dans le paysage.

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

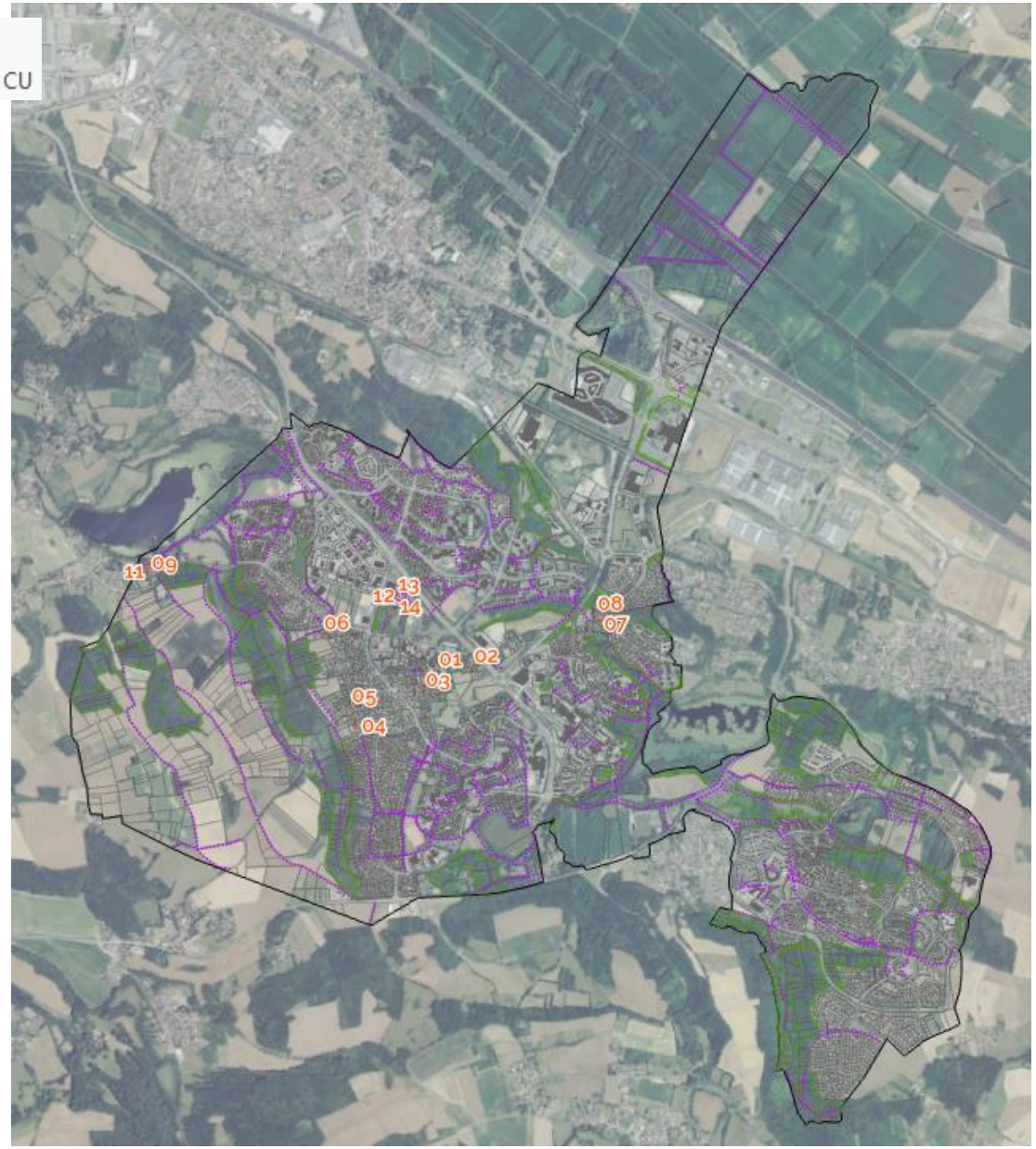
- Les principaux continuums boisés des ripisylves le long des cours d'eau à travers la mise en place d'une protection des corridors au titre de l'article L151-23.
- Les boisements qui structurent le paysage agro-naturel ou bâti.
- Le patrimoine historique des anciennes fermes ou maisons du tissu historique du centre et des anciens quartiers apparaissant aujourd'hui résiduels dans la trame bâtie. Le patrimoine du 20e 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.

<u>Perspective d'évolution en l'absence de nouveau PLU</u>

Dans le cadre du précédent PLU, les espaces verts sont identifiés et protégés. Les éléments bâtis remarquables ne sont par contre pas identifiés et protégés, ce qui pourrait conduire à leur dégradation dans le cadre de réhabilitation ou de reconstruction. Les chemins ne sont pas non plus identifiés et protégés contrairement au futur PLU.

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



Les risques et nuisances

La commune de Villefontaine est couverte par un plan de prévention des risques inondation, et une carte d'aléas naturels permettant une connaissance du niveau de risque à une échelle parcellaire.

L'Ouest de la commune est impacté par le plan de prévention des risques technologiques de l'établissement Total raffinage France (zones b1 et b2, imposant des protections des bâtiments vis-à-vis de la surpression).

La présence d'une canalisation de gaz sous la voie ferrée génère un risque lié au transport de matières dangereuses (risque d'explosion).

Enfin, Villefontaine est impactée par des nuisances sonores liées à la présence d'infrastructures routières et ferroviaires à forte circulation

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'Etat de l'Isère concernant les aléas naturels) afin de ne pas aggraver l'exposition de la population aux risques et nuisances.

Perspective d'évolution en l'absence de nouveau PLU

Le précédent PLU intègre la présence de risques et de nuisances sur la commune.

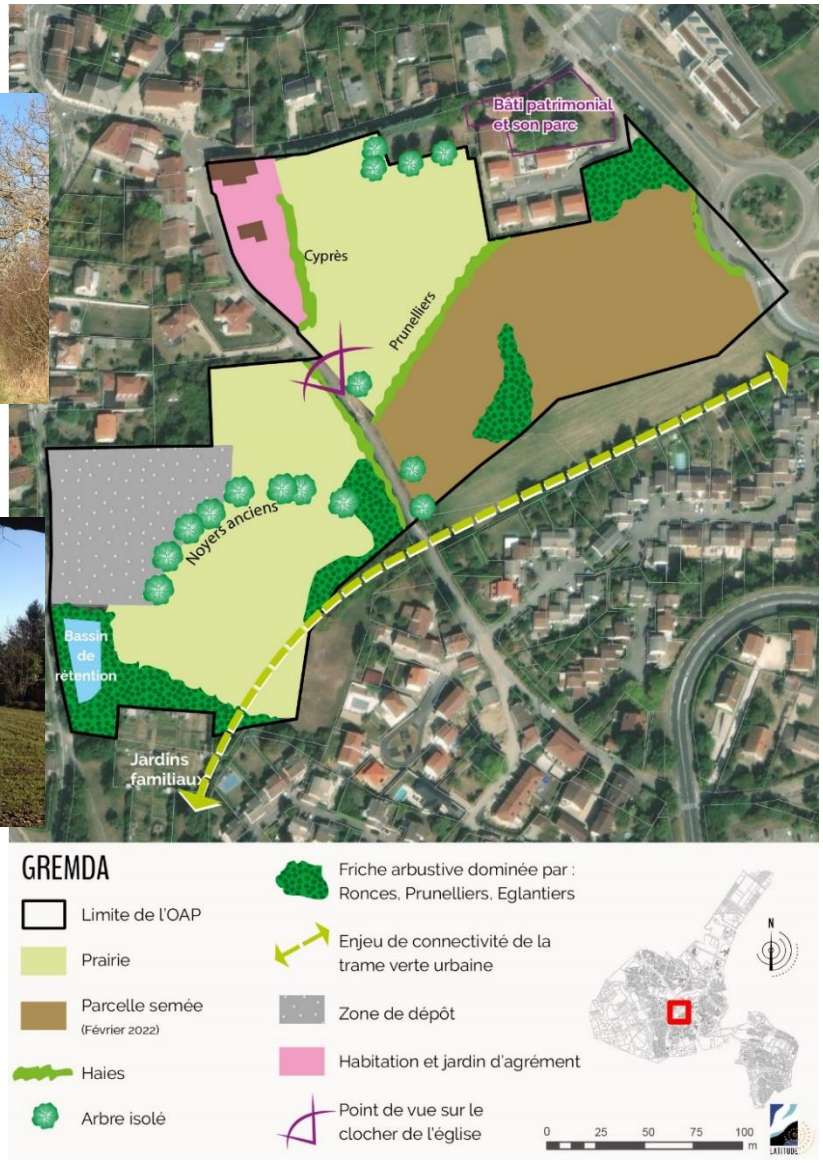
5.3 Analyse sur les secteurs de développement

Gremda

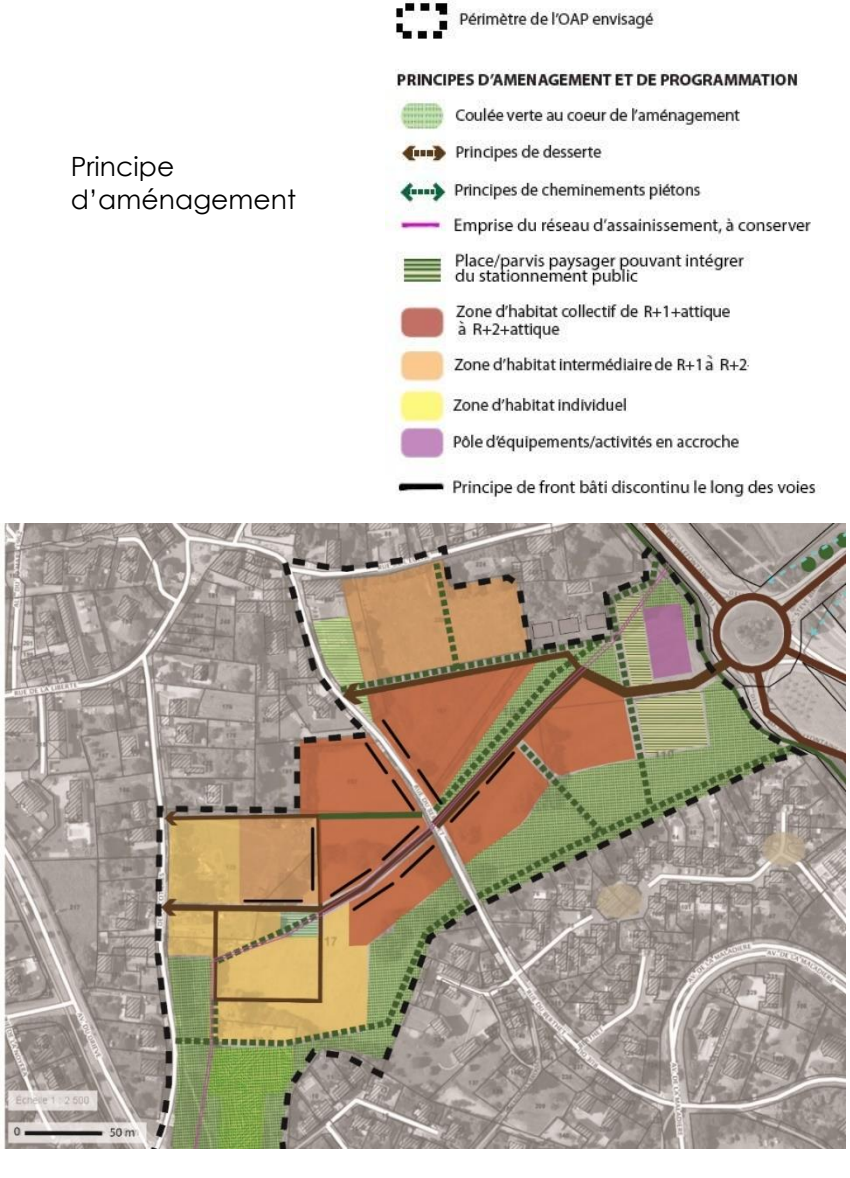
	Etat des lieux	Effets du PLU et mesures mises en place	Impact résiduel
Les ressources physiques	Le secteur est enclavé dans le tissu urbain, et desservi par les réseaux (eau potable, assainissement), ce qui limite les impacts sur la ressource en eau.	Les 330 logements programmés sur ce site d'une surface totale 4,5 ha urbanisables, vont induire une augmentation de la pression sur les ressources physiques (eau, énergie). Mesures de réduction : Le principe d'aménagement prévoit la création de nombreux cheminements modes doux, permettant de limiter les déplacements automobiles sur le site. Les principes d'aménagement suivants visent à limiter les impacts sur le changement climatique : double exposition recherchée, l'absence de climatiseurs (préconisation). Enfin, l'utilisation de matériaux perméables dans les revêtements de sols permet de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.	Faible
Les milieux naturels	Le site est principalement occupé par des zones de prairies et une parcelle cultivée. Quelques patchs de friches arbustives sont dominés par des ronces, du prunellier et d'églantiers. Les enjeux écologiques du site sont limités et principalement liés à la présence de beaux noyers anciens au Sud du site. Aucune espèce protégée et aucune zone humide n'ont été recensées sur le site (confirmé par les données du PIFH et les inventaires zones humides existants). Le site n'est inscrit ni dans aucune zone de protection réglementaire ou patrimoniale.	Mesure d'évitement La préservation d'une large coulée verte (voir ci-dessous) sera favorable à la biodiversité urbaine et permet d'assurer la connectivité avec les espaces verts de la commune. Dans la mesure du possible, les noyers seront préservés. Mesure de réduction : La mise en place d'un coefficient de biotope de 30% de la surface du tènement sera favorable à la biodiversité.	Faible
Les milieux agricoles	Le site est occupé par une parcelle d'environ 2 ha cultivée, mais non déclarée à la PAC en 2020.	L'urbanisation de la zone va conduire à la perte d'une surface cultivée d'environ 2ha, non déclarée à la PAC en 2020	Faible

Le paysage, le patrimoine et le cadre de vie	Le site est situé 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. Le projet devra donc valoriser la perspective créée par l'Avenue Steve Biko sur le tènement en entrée de ville, véritable « vitrine » du Villefontaine de demain.	<u>Mesures d'évitement :</u> Le maintien et la valorisation de la liaison végétale existante d'une surface d'environ 1,5 ha, entre les deux vallons majeurs de la commune permet de préserver la continuité de son réseau écologique et ses qualités paysagères. <u>Mesure de réduction :</u> Toutes les mesures ont été prises de manière à favoriser l'intégration paysagère du projet dans son environnement : travail sur les implantations bâties, création de gradients de densité bâtie, diversité de volumes et de typologies, en lien avec l'environnement existant, création de cœurs d'îlots végétalisés, parking paysager…	Faible
Les risques et nuisances	Le site est impacté par un risque de ravinements et ruissellements sur versant de niveau faible	Le règlement du PLU impose des dispositions sur les zones à risques, conformément à la doctrine des services de l'état dans l'Isère, visant à limiter l'exposition de la population.	Faible

Etat des lieux



Principe d'aménagement



Secteur le Pont

	Etat des lieux	Effets du PLU et mesures mises en place	Impact résiduel
Les ressources physiques	D'une surface d'environ 4000m², le site est situé en bordure de l'espace urbanisé. Le secteur est desservi par les réseaux (eau potable, assainissement), ce qui limite les impacts sur la ressource en eau.	La création de 15 à 18 logements va avoir un impact sur les ressources physiques (eau énergie). Mesures de réduction : Des mesures visant au confort thermique des constructions ont été prises : végétalisation des pieds de façades, mise en place de protections solaires sur les façades exposées, couleurs claires privilégiées, implantations des constructions favorisant l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal des logements.	Faible
Les milieux naturels	Recrûs forestiers caducifoliés constitués notamment de frênes, érables et noisetiers. Le site s'inscrit dans la coulée verte du Turitin Le site n'est inscrit ni dans aucune zone de protection réglementaire ou patrimoniale.	Mesure de réduction : la création d'une coulée verte à l'interface avec la zone boisée environnante, et la mise en place d'un coefficient de biotope à hauteur de 30% de la surface de l'opération seront favorables à la biodiversité.	**Moyen**
Les milieux agricoles	Le site n'est pas occupé par de l'espace agricole et pas situé à proximité d'une exploitation agricole	-	Nul
Le paysage, le patrimoine et le cadre de vie	Le site s'inscrit dans un espace boisé, constituant une coulée verte majeure sur la commune (la coulée verte du Turitin).	Mesure de réduction Des mesures d'insertion paysagère ont été prises dans le cadre du principe d'aménagement : création d'un espace végétalisé sur la partie Sud-Ouest du périmètre, en transition entre l'espace à urbaniser et la coulée verte du Turitin, intégration de l'habitat dans la pente, soin porté aux clôtures, haies constituées d'essences variées…	**Moyen**
Les risques et nuisances	Le site n'est pas concerné par la présence de risques ou de nuisances	-	Nul

Périmètre de l'OAP envisagé
PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Principe de desserte
Zone d'habitat individuel groupé
Zone d'habitat intermédiaire
Coulée verte au pourtour de l'aménagement

Les autres secteurs susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du plan sont détaillés ci-dessous.

Secteur du Lémand

Le site du Lémand est intégré dans le périmètre de la ZAC de Saint-Bonnet Centre sur la commune de Villefontaine, pour laquelle une concession d'aménagement a été contractée entre la CAPI et son aménageur : SARA Aménagement. Ce site est actuellement fléché pour accueillir de l'activité.

Le site est situé au sein de la ZNIEFF de type 1 « Ancienne gravière d'ecorcheboeuf ».

Des investigations ont été réalisées sur le site (inventaire du PIFH et investigations de terrain réalisées en mai 2022 dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU).

Plus d'une vingtaine d'espèces d'oiseaux ont été recensées sur le site. Si la majorité présente un enjeu négligeable ou faible, malgré leur statut de protection, 3 espèces sont à enjeux moyens (Alouette des champs, Hirondelle rustique, Pipit farlouse) en raison de leur vulnérabilité (liste rouge). Une espèce présente un statut fort : il s'agit du Bruant des roseaux. Une étude plus approfondie du site permettra de déterminer si son habitat est présent sur le site ou non (présence de zones humides).

36 espèces d'insectes ont été recensées sur le site. Seule une présente un enjeu fort, il s'agit de la Piéride de l'Ibéride.

Concernant les mammifères et les lézards, aucune espèce à enjeu n'a été recensée sur le site. Aucun amphibien n'a été recensé lors des prospections.

Ainsi, le site du Lémand présente des enjeux écologiques pouvant être importants. Des études environnementales seront nécessairement réalisées préalablement à l'urbanisation du secteur. Ces études viseront à préciser ces enjeux et apporter des réponses quant aux mesures à mettre en place afin d'éviter, réduire ou compenser les incidences du projet sur l'environnement.

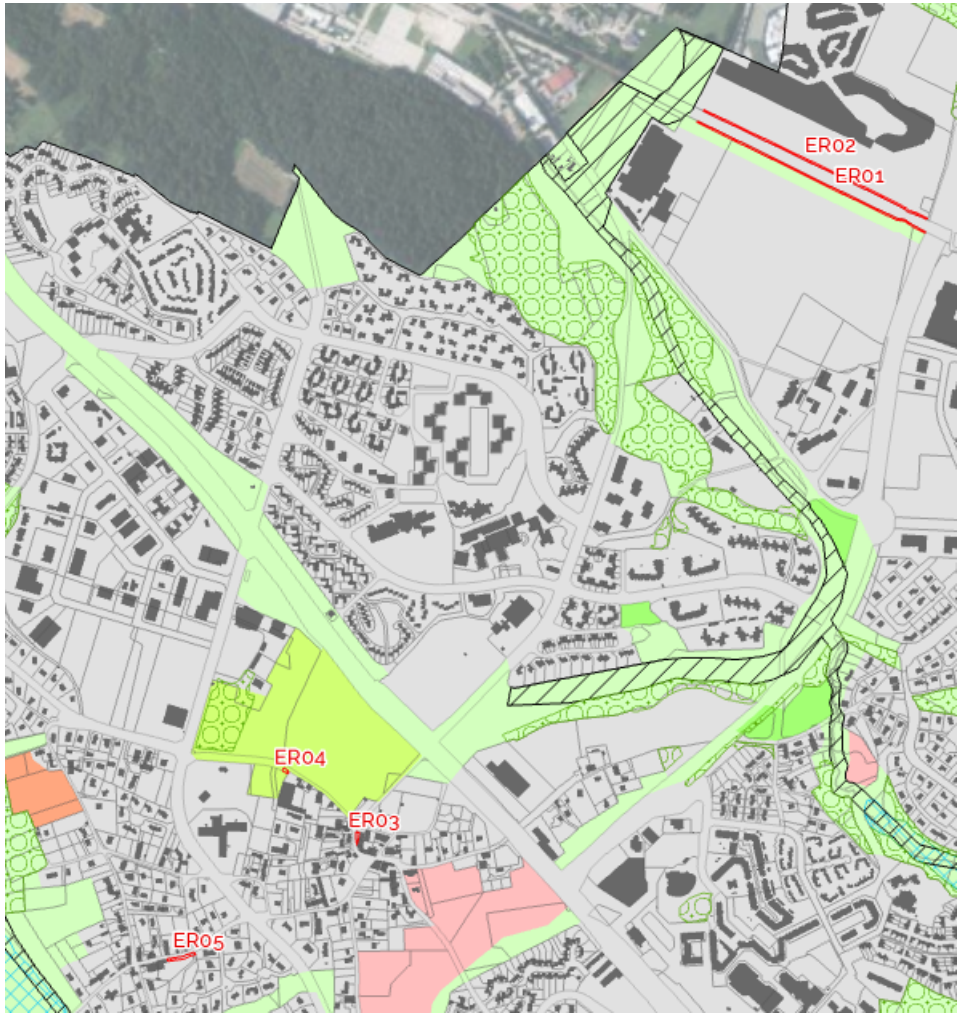
Espèce			Liste Rouge					Directives Européenne		Statut de Protection		Enjeu
Nom vernaculaire	Nom latin	Code	EUROPE / MONDE	Nationale et Oiseaux nicheurs	Régional et nicheurs	Régional hivernants	Régional passage	DHFF	DO	BERNE	Protection nationale	
Oiseaux												
Buse variable	Buteo buteo (Linnaeus, 1758)	2623	LC	LC	NT	LC	LC			III	P	Faible
Perdrix rouge	Alectoris rufa (Linnaeus, 1758)	2975	LC	LC	RE				II+III	III		Négligeable
Pigeon ramier	Columba palumbus Linnaeus, 1758	3424	LC	LC	LC	DD	DD		II+III			Négligeable
Pic vert, Pivert	Picus viridis (Linnaeus, 1758)	3603	LC	LC	LC					II	P	Négligeable
Pic épeiche	Dendrocopos major (Linnaeus, 1758)	3611	LC	LC	LC	LC	LC			II	P	Négligeable
Alouette des champs	Alauda arvensis (Linnaeus, 1758)	3676	LC	NT	VU	VU	VU		II	III		Moyen
Hirondelle rustique, Hirondelle de cheminée	Hirundo rustica Linnaeus, 1758	3696	LC	NT	EN	NA	LC			II	P	Moyen (peu de probabilité que l'espèce niche sur le site
Pipit farlouse	Anthus pratensis (Linnaeus, 1758)	3726	NT	VU	LC	LC	LC			III	P	Moyen
Mésange charbonnière	Parus major (Linnaeus, 1758)	3764	LC	LC	LC	LC	LC			II	P	Négligeable
Bergeronnette grise	Motacilla alba (Linnaeus, 1758)	3941	LC	LC	LC	LC	LC			III	P	Négligeable
Troglodyte mignon	Troglodytes troglodytes (Linnaeus, 1758)	3967	LC	LC	LC					II	P	Négligeable
Rougegorge familier	Erithacus rubecula (Linnaeus, 1758)	4001	LC	LC	LC	LC	LC			II	P	Négligeable
Merle noir	Turdus merula Linnaeus, 1758	4117	LC	LC	LC	LC	LC		II	III		Négligeable
Fauvette à tête noire	Sylvia atricapilla (Linnaeus, 1758)	4257	LC	LC	LC	lc	LC			II	P	Négligeable
Pouillot véloce	Phylloscopus collybita (Vieillot, 1887)	4280	LC	LC	LC	LC	LC			III	P	Négligeable
Pouillot fitis	Phylloscopus trochilus (Linnaeus, 1758)	4289	LC	NT	NT	NA	LC			III	P	Faible
Mésange à longue queue, Orite à longue queue	Aegithalos caudatus (Linnaeus, 1758)	4342	LC	LC	LC					III	P	Négligeable
Geai des chênes	Garrulus glandarius (Linnaeus, 1758)	4466	LC	LC	LC	LC	LC		II			Négligeable
Pie bavarde	Pica pica (Linnaeus, 1758)	4474	LC	LC	NT				II			Faible
Corneille noire	Corvus corone (Linnaeus, 1758)	4503	LC	LC	LC	LC	LC		II	III		Négligeable
Pinson des arbres	Fringilla coelebs Linnaeus, 1758	4564	LC	LC	LC	LC	LC			III	P	Négligeable
Bruant zizi	Emberiza cirlus (Linnaeus, 1758)	4659	LC	LC	LC	LC	LC			II	P	Négligeable
Bruant des roseaux	Emberiza schoeniclus (Linnaeus, 1758)	4669	LC	EN	VU	LC	LC			II	P	Fort
Mésange bleue	Cyanistes caeruleus (Linnaeus, 1758)	534742	LC	LC	LC	LC	LC			II	P	Négligeable

Insectes												
Moro-Sphinx (Le), Sphinx du Cail	Macroglossum stellatarum (Linnaeus, 1758)	54829										Négligeable
Leste vert	Chalcolestes viridis (Vander Linden, 1825)	65219	LC	LC	LC							Négligeable
Phanéroptère méridional	Phaneroptera nana Fieber, 1853	65614	LC		LC							Négligeable
Grillon champêtre, Grillon des champs, Gril, Riquet,	Gryllus campestris Linnaeus, 1758	65910	LC		LC							Négligeable
Oedipode turquoise, Criquet à ailes bleues et noires, Criquet	Oedipoda caerulescens (Linnaeus, 1758)	66194	LC		LC							Négligeable
Oedipode aigue-marine, Criquet à ailes bleues, Oedipode	Sphingonotus caerulans (Linnaeus, 1767)	66200	LC		LC							Négligeable
Caloptène italien, Criquet italien, Calliptame italique, Criquet	Calliptamus italicus (Linnaeus, 1758)	66268	LC		LC							Négligeable
Criquet pansu	Pezotettix giornae (Rossi, 1794)	199958	LC		LC							Négligeable
Hespérie de l'Alcée (L'), Hespérie de la Passe-Rose (L'),	Carcharodus alceae (Esper, 1780)	53291	LC	LC	LC							Négligeable
Point de Hongrie (Le), Grisette (La)	Erynnis tages (Linnaeus, 1758)	53307	LC	LC	LC							Négligeable
Silène (Le), Circé (Le)	Brintesia circe (Fabricius, 1775)	53367	LC	LC	LC							Négligeable
Tircis (Le), Argus des Bois (L'), Égérie (L')	Pararge aegeria (Linnaeus, 1758)	53595	LC	LC	LC							Négligeable
Mégère (La), Satyre (Le)	Lasiommata megera (Linnaeus, 1767)	53604	LC	LC	LC							Négligeable
Fadet commun (Le), Procris (Le), Petit Papillon des foins	Coenonympha pamphilus (Linnaeus, 1758)	53623	LC	LC	LC							Négligeable
Myrtil (Le), Myrtile (Le), Jurtine (La), Janire (La)	Maniola jurtina (Linnaeus, 1758)	53668	LC	LC	LC							Négligeable
Vanesse des Chardons (La), Belle-Dame (La), Vanesse de	Vanessa cardui (Linnaeus, 1758)	53747	LC	LC	LC							Négligeable
Mélitée orangée (La), Damier orangé (Le), Diane (La)	Melitaea didyma (Esper, 1778)	53794	LC	LC	LC							Négligeable
Mélitée des Centaurées (La), Grand Damier (Le)	Melitaea phoebe ([Denis & Schiffermüller], 1775)	53811	LC	LC	LC							Négligeable
Mélitée du Plantain (Le), Déesse à ceinturons (La), Damier du	Melitaea cinxia (Linnaeus, 1758)	53817	LC	LC	LC							Négligeable

Petit Nacré (Le), Latonia (Le), Lathone (Le)	Issoria lathonia (Linnaeus, 1758)	53908	LC	LC	LC								Négligeable
Cuivré commun (Le), Argus bronzé (L'), Bronzé (Le)	Lycaena phlaeas (Linnaeus, 1761)	53973	LC	LC	LC								Négligeable
Azuré des coronilles (L')	Plebejus argyrognomon (Bergsträsser, 1779)	54170	LC	LC	LC								Négligeable
Bleu-nacré d'Espagne (Le)	Lysandra hispana (Herrich-Schäffer, 1852)	54267	LC	LC	LC								Négligeable
Azuré bleu-céleste (L'), Bel-Argus (Le), Argus bleu céleste	Lysandra bellargus (Rottemburg, 1775)	54271	LC	LC	LC								Négligeable
Azuré de la Bugrane (L'), Argus bleu (L'), Azuré d'Icare (L'),	Polyommatus icarus (Rottemburg, 1775)	54279	LC	LC	LC								Négligeable
Piéride du Chou (La), Grande Piéride du Chou (La), Papillon du	Pieris brassicae (Linnaeus, 1758)	54342	LC	LC	LC								Négligeable
Flambé (Le)	Iphiclides podalirius (Linnaeus, 1758)	54475	LC	LC	LC								Négligeable
Cuivré fuligineux (Le), Argus myope (L'), Polyommate Xanthé	Lycaena tityrus (Poda, 1761)	219751	LC	LC	LC								Négligeable
Azuré de la Faucille (L'), Argus rase-queue (L'), Azuré frêle (L')	Cupido alcetas (Hoffmannsegg, 1804)	219794	LC	LC	LC								Négligeable
Petite Violette (La), Nacré violet (Le)	Boloria dia (Linnaeus, 1767)	219818	LC	LC	LC								Négligeable
Piéride de l'Ibéride (La), Piéride jumelle (La)	Pieris mannii (Mayer, 1851)	219830	LC	LC	LC								Négligeable
Piéride de la Rave (La), Petit Blanc du Chou (Le), Petite	Pieris rapae (Linnaeus, 1758)	219831	LC	LC	LC								Négligeable
Piéride de l'Aethionème (La), Piéride artisan (La)	Pieris ergane (Geyer, [1828])	219832	LC	VU	DD							P	Moyen
Collier-de-corail (Le), Argus brun (L')	Aricia agestis ([Denis & Schiffermüller], 1775)	521494	LC	LC	LC								Négligeable
Paon-du-jour (Le), Paon de jour (Le), Oeil -de-Paon-du-Jour	Aglais io (Linnaeus, 1758)	608364	LC	LC	LC								Négligeable
Souci (Le)	Colias crocea (Geoffroy in Fourcroy, 1785)	641941	LC	LC	LC								Négligeable
Blaireau d'Europe	Meles meles (Linnaeus, 1758)	60636	LC	LC	LC					III			Négligeable
Sanglier	Sus scrofa (Linnaeus, 1758)	60981	LC	LC	LC								Négligeable
Chevreuil européen, Chevreuil	Capreolus capreolus (Linnaeus, 1758)	61057	LC	LC	LC					III			Négligeable
Muscardin	Muscardinus avellanarius (Linnaeus, 1758)	61636	LC	LC	LC			IV		III	P		Faible
Lièvre d'Europe	Lepus europaeus (Pallas, 1778)	61678	LC	LC	LC								Négligeable
Reptiles													
Lézard des murailles	Podarcis muralis (Laurenti, 1768)	77756	LC	LC	LC			IV		III	P		Faible

Secteur du Layet : Ce secteur de 1,25 ha est occupé par de la zone agricole (prairie) non déclarée à la PAC en 2020. Le secteur est actuellement fermé à l'urbanisation, car non desservi par les réseaux. Il est enclavé dans l'urbanisation sur 3 côtés. Les enjeux écologiques sont limités et associés à quelques boisements de feuillus au Nord-Ouest de la zone. Le site est impacté par un risque de mouvements de terrain de niveau faible.

Les emplacements réservés : 5 emplacements réservés ont été mis en place sur la commune de Villefontaine. 3 (d'une surface de 1739 m2) se situent dans l'espace urbanisé, et deux en zone naturelle. D'une surface de 1400 m² et 77 m², ils ont respectivement pour objet le prolongement de la voie verte et le réaménagement d'une voirie et d'une aire de stationnement. Compte tenu des surfaces mises en jeu (environ 3000m2 pour l'ensemble des emplacements réservés) et de leur localisation (dans ou en continuité immédiate de la zone urbanisée, ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels et agricoles du territoire.



Les STECAL

Le PLU prévoit la mise en place de 2 types de STECAL :

- Zone Ne : d'une surface de 2,6 ha, il s'agit zone de gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Zone Nj : d'une surface de 5,5 ha, ce secteur dédié aux jardins de type jardins partagés

La zone NL : d'une surface totale de 7,45 ha, ce secteur dédié aux activités de loisirs n'est pas un STEACL n'autorisant pas den nouvelles constructions

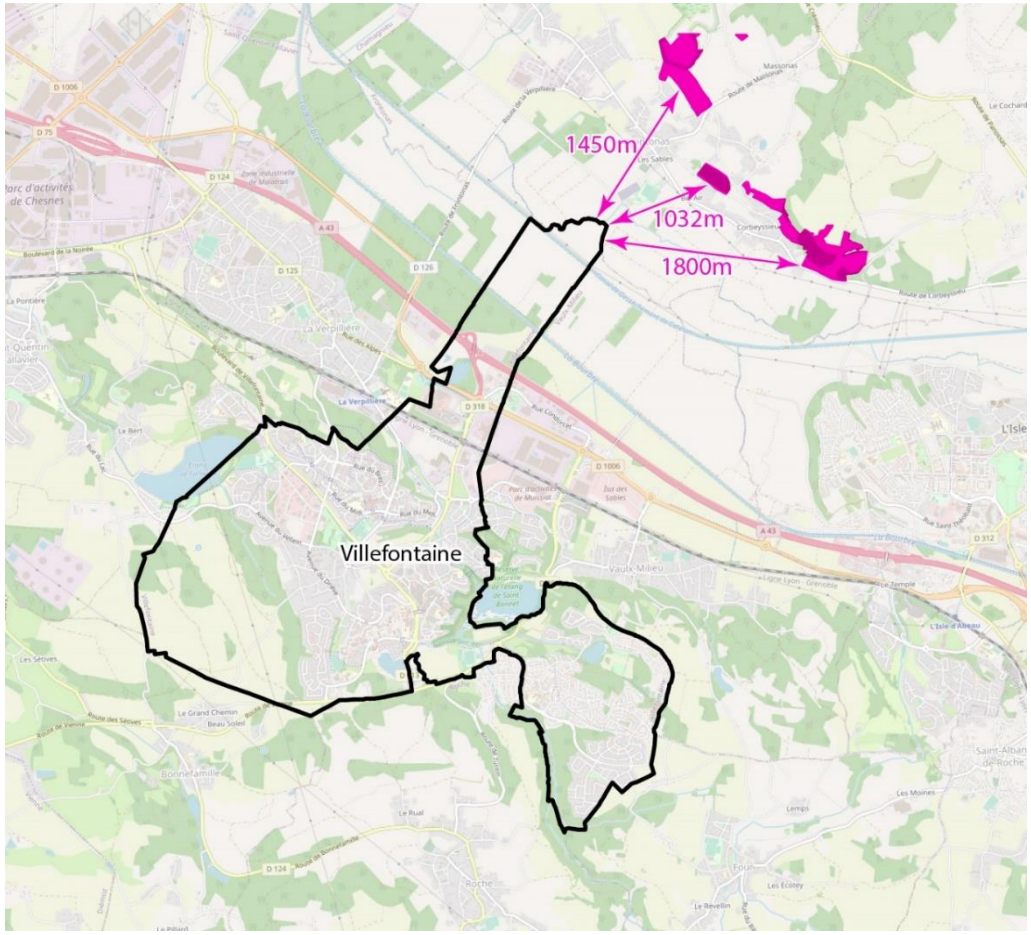
Ces STECAL visent à la gestion d'activités existantes et ne sont donc pas de nature à porter atteinte à l'environnement naturel et à l'activité agricole.

5.4 Les effets du PLU sur les sites Natura 2000 situés à proximité

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à plus d'un kilomètre au Nord de la commune. Il s'agit de la zone spéciale de conservation FR8201727 « L'Isle Crémieu ».

Le site de l'Isle Crémieu est un site d'une très grande richesse écologique. Il compte au moins 33 habitats d'intérêt communautaire, dont 8 prioritaires, et 34 espèces de l'annexe II de la directive Habitats, dont 13 espèces d'invertébrés et 12 espèces de mammifères. Ce réseau de petits plans d'eau et de zones humides associées héberge la population de tortue Cistude la plus importante de la région Rhône-Alpes. La Cistude d'Europe (1220), bien qu'encore très présente en Europe, est l'espèce de reptiles qui a le plus régressé ces dernières années, notamment en Europe centrale, mais également en France. Les populations de Cistude présentes sur l'Isle Crémieu sont les plus importantes de toute la région Rhône-Alpes. Avec les populations de Camargue, ce sont les deux principaux noyaux du quart sud-est de la France. L'Isle Crémieu constitue un bastion encore préservé pour le Triton crêté (1166), espèce qui a beaucoup régressé partout en Isère comme en France. En ce qui concerne les chiroptères, ce n'est pas tant l'importance des colonies (le nombre d'individus est en général assez faible) que la grande variété en termes d'espèces qui fait l'intérêt de ce site : 25 espèces de chauves-souris ont été observées sur l'Isle Crémieu, dont 9 d'intérêt communautaire. L'Isle Crémieu compte deux des rares colonies de reproduction connues en Isère de Vespertilion (ou Murin) à oreilles échancrées (1321). Elles sont généralement en bâtiment, ce qui leur confère une grande fragilité.

Le Grand Murin (1324) est connu en reproduction sur un site en cavité, mais est par ailleurs régulièrement observé en hivernage dans des cavités de l'Isle Crémieu. Les populations en région Rhône-Alpes du Petit Murin (1307) sont fragiles et localisées principalement en Ardèche, Drôme, Savoie et Isère (dont l'Isle Crémieu). En Isère, la Barbastelle (1308) a été notée dans le Vercors, la Chartreuse et l'Isle Crémieu. Trois colonies de reproduction sont connues à ce jour dans le site, mais les prospections sont à poursuivre. En Rhône-Alpes, les dernières populations de Rhinolophe euryale (1305) qui persistent sont très réduites et se limitent à quelques secteurs dans seulement trois départements, dont l'Isère (et notamment l'Isle Crémieu).



Site Natura 2000 de l'Isle Crémieu

Les données de Loutre d'Europe (1355) restent rares, avec des individus probablement erratiques d'origine inconnue à ce jour. Il est à signaler par ailleurs que la population issue du massif central progresse fortement en Isère rhodanienne et pourrait atteindre le site rapidement. Les milieux aquatiques les mieux préservés abritent la Lamproie de Planer (1096), le Chabot (1163), la Loche d'étang (1145) et le Blageon (1131), poissons indicateurs d'une bonne qualité des eaux, ainsi que l'Ecrevisse à pieds blancs. La variété des milieux forestiers, la présence de vieux arbres malgré un traitement souvent en taillis permettent d'héberger une importante population de Lucane cerf-volant (1083) et de manière anecdotique le Grand Capricorne (1088). La France constitue l'extrême limite ouest de l'aire de répartition de la Leucorrhine à gros thorax (1042). Cette libellule eurosibérienne (Europe moyenne et septentrionale) est présente seulement dans une vingtaine de départements français, dont l'Isère, et notamment l'Isle Crémieu (une seule station connue). Il est à noter la découverte de la Leucorrhine à front blanc sur un étang du site en 2013. Le cortège de prairies présente tous les gradients des plus humides au plus secs, abritant un cortège très riche de papillons : Azuré des paluds (1061), Azuré de la Sanguisorbe (1059), Cuivré des marais (1060), Damier de la Succise (1065), Laineuse du Prunellier (1074) ou Ecaille chinée (1078*). L'Isle Crémieu présente un cortège floristique très riche. Ce site compte une station d'Ache rampante (1614) sur les deux connues en région Rhône-Alpes de cette plante rarissime. On y trouve également l'une des rares stations de Caldésie à feuilles de Parnassie (1832) de la région Rhône-Alpes. La plaine du Forez (Loire) et l'Isle Crémieu (Isère) sont en effet les deux seules stations connues à ce jour en Rhône-Alpes de cette plante d'intérêt communautaire et sont les seules stations françaises situées en zone biogéographique continentale. Les populations de cette plante peuvent être très variables selon les années. Les seules observations récentes de Caldésie sur l'Isle Crémieu concernent la commune de Ruy-Montceau (environ 2000 pieds en 2001). En raison de l'inclinaison générale vers le sud-est, assurant un ensoleillement important, de nombreuses prairies et pelouses sèches fauchées ou pâturées recèlent d'abondantes stations d'orchidées remarquables.

Les habitats présents sur le site sont les suivants :

2330 *Dunes intérieures avec pelouses ouvertes à Corynephorus et Agrostis*
3110 *Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)*
3130 *Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea*
3140 *Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp.*
3150 *Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition*
3240 *Rivières alpines avec végétation ripicole ligneuse à Salix elaeagnos*
4030 *Landes sèches européennes*
5110 *Formations stables xérothermophiles à Buxus sempervirens des pentes rocheuses (Berberidion p.p.)*
5130 *Formations à Juniperus communis sur landes ou pelouses calcaires*
6110 *Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alysso-Sedion albi*
6120 *Pelouses calcaires de sables xériques*
6210 *Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables)*
6210

Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (sites d'orchidées remarquables)*
6410 *Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)*
6430 *Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin*
6510 *Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)*
7140 *Tourbières de transition et tremblantes*
7210 *Marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Caricion davallianae*
7220 *Sources pétrifiantes avec formation de tuf (Cratoneurion)*
7230 *Tourbières basses alcalines*
8130 *Eboulis ouest-méditerranéens et thermophiles*
8210 *Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique*
8230 *Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii*
8240 *Pavements calcaires*
8310 *Grottes non exploitées par le tourisme*
91E0 *Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*
91F0 *Forêts mixtes à Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior ou Fraxinus angustifolia, riveraines des grands fleuves (Ulmenion minoris)*
9110 *Hêtraies du Luzulo-Fagetum*
9150 *Hêtraies calcicoles médio-européennes du Cephalanthero-Fagion*
9160 *Chênaies pédonculées ou chênaies-charmaies subatlantiques et médio-européennes du Carpinion betuli*
9180 *Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion*
9190 *Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur*

Le PLU n'aura pas d'impact sur le site Natura 2000 situé à proximité pour les raisons suivantes :

- La distance entre le site et la commune (environ 1km) et l'absence de connexion écologique entre les deux secteurs (notamment hydrographique)
- La préservation des milieux naturels de la commune, notamment ceux associés au val de Bourbre
- L'absence d'habitat d'intérêt communautaire sur les secteurs de développement urbain.

6 Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Objectif	Variables	Source	Etat 0	Valeurs cibles
Structurer le développement urbain	- Evolution démographique - Taux de mobilisation des secteurs d'OAP - Mesure des densités de construction des zones AU en nombre de logements/ha au regard de la densité moyenne par typologie de construction, préconisée par les OAP ; - Nombre de logements construits ; - Nombre de logements sociaux construits ; - Nombre de logements abordables produits (accession sociale en PTZ, PSLA ou dispositif équivalent) ; - Taux de logements vacants - Evaluation du coût du foncier	SITADEL, INSEE Service urbanisme de la collectivité	18 808 habitants (données INSEE au 1er janvier 2018) 3,2 hectares/an, densité de 26 logements/ ha en moyenne ces 10 dernières années 3 998 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2018 6% de logements vacants (données INSEE 2018)	Croissance démographique d'au moins 0,3%/an Densité minimale de 40 logts/ha en moyenne à l'échelle de la commune, et prévue à 60logts/ha en considérant l'ensemble des sectrs de développement et 80 logts/ha en moyenne pour es sites concernés par les OAP. 0% de logements vacants
Travailler en priorité sur le renouvellement urbain	Surface en renouvellement urbain	Service urbanisme de la collectivité	-	Environ 12 ha à échéance du PLU
Maîtriser la consommation foncière et l'étalement urbain	Evolution de la surface artificialisée de la commune	Données CEREMA basées sur les fichiers fonciers	32 ha de surface artificialisée entre 2010 et 2020.	Diviser par 2 la surface consommée soit 16 ha d'ici 2032

Préserver les qualités paysagères et environnementales du territoire	Surface de zones humides	Inventaires départementaux	155,11 ha protégés dans le cadre du PLU	155,11 ha de zones humides sur la commune
	Surface de boisements sur le territoire	Photo-interprétation ou carte d'occupation des sols préexistante	107,73 ha de boisements protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	107,73 ha de boisements protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
	Continuités écologiques	Photo-interprétation	27 ha de continuités écologiques protégées dans le cadre du PLU	27 ha
	Coefficient d'imperméabilisation des sols les projets de construction (analyse quantitative et qualitative)	Photo-interprétation ou reportages photographiques sur sites	-	(voir valeurs cibles dans le règlement du PLU selon type de zone)
Favoriser la création d'emploi	Evolution de l'emploi sur la commune	INSEE Service urbanisme de la collectivité	4227 emplois en 2018	Maintenir voire augmenter le nombre d'emplois sur la commune
Protéger l'activité agricole	Nombre d'exploitations agricoles sur le territoire	Chambre d'agriculture RGA- INSEE	1 siège d'exploitations agricoles recensé en 2022	Maintenir l'exploitation agricole située sur la commune
	Surface agricole du territoire	DDT, données PAC	217 ha de SAU communale en 2020	Maintenir la SAU communale
Limiter l'exposition de la population aux risques	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles		3 arrêtés entre 1982 et 2022	Limiter le nombre d'arrêtés

Préserver le milieu physique	Evolution de la production de déchets générés	Rapport d'activité	253 kg d'ordures ménagères résiduelles par habitant en 2020 (à l'échelle du SMND)	Diminuer la production d'ordures ménagères résiduelles par habitant
	Disponibilité de la ressource en eau potable	Rapport d'activité	3 715 275 m3 prélevés aux captages de la Ronta et du Loup en 2020	Ne pas dépasser la capacité maximale de production des forages de la Ronta et du Loup de 8 760 000 m3/an.
	Charge résiduelle de la station d'épuration	Rapport d'activité	Capacité résiduelle organique comprise entre 35 et 60 % de la capacité nominale	S'assurer que la charge organique résiduelle est suffisante et vérifier la conformité de la station
Lutte contre le changement climatique	Un des enjeux chiffrés du PCAET : couvrir 100% des besoins en énergie avec des ressources renouvelables et locales	CAPI	10% de la consommation d'énergie finale est issue d'énergies renouvelables en 2019	Atteindre les 100% fixés dans le PCAET

Modalités de suivi dans le temps

Les échéances d'évaluation sont prévues à minima à une échéance de 6 ans ou à la mise en révision générale du PLU.