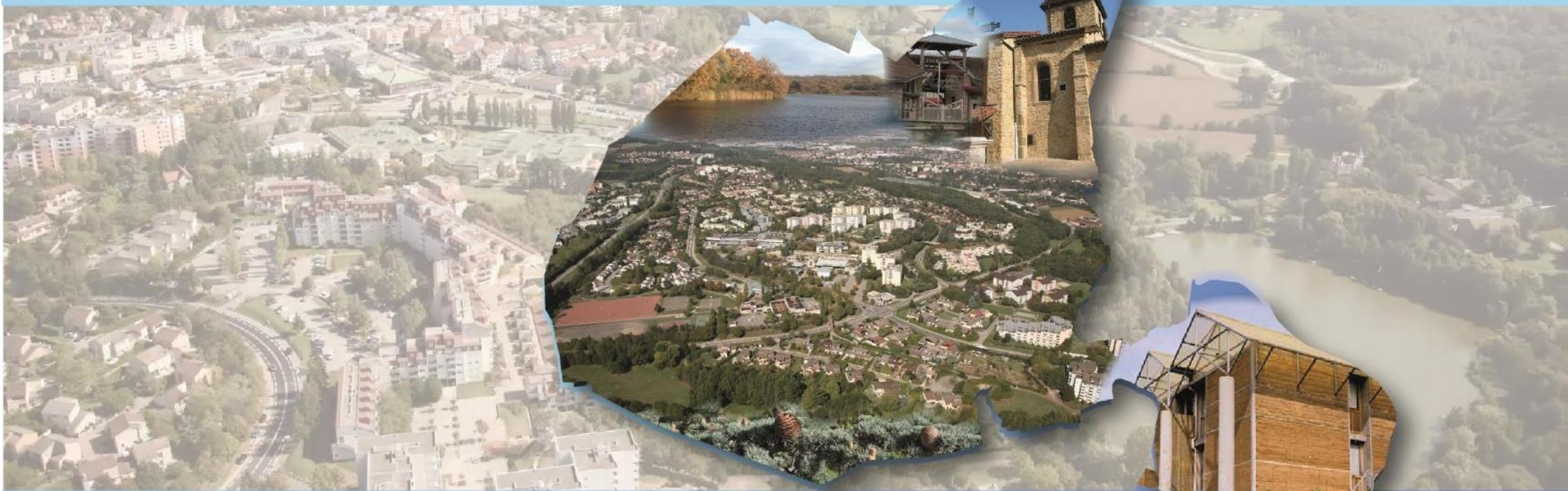


# Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villefontaine



Rapport de présentation - Tome 2 : Justifications des choix - Approbation

<b>1</b>	<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>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 .....</b>	<b>4</b>
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 .....	8
	Sur le plan de la consommation foncière,.....	10
	Sur le plan économique .....	11
	Sur le plan des services à la population et des équipements.....	14
	La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés .....	15
	La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques .....	19
	Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales.....	19
	La protection de la ressource agricole .....	20
	La prise en compte des risques et des nuisances.....	20
	L'intégration de la dimension énergétique et du changement climatique .....	20
<b>3</b>	<b>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 .....</b>	<b>21</b>
3.1	À l'échelle du PADD.....	21
3.2	À l'échelle des outils du PLU (OAP et règlement) .....	23
<b>4</b>	<b>La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.....</b>	<b>25</b>
4.1	Les OAP .....	25
	Le secteur de GREMDA.....	25
	Le Pont .....	26
	Le centre en opération ANRU.....	27
4.2	La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec le PADD.....	28
<b>5</b>	<b>La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables</b>	<b>31</b>

5.1	Le règlement écrit .....	31
	Les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	31
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	44
	Les stationnements.....	44
<b>6</b>	<b>La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L151-6</b>	<b>46</b>
<b>7</b>	<b>La délimitation des zones .....</b>	<b>47</b>
	Les zones U .....	48
	Les zones AU .....	49
	La zone A .....	50
	La zone N et ses secteurs .....	51
	La superficie des zones.....	53
<b>8</b>	<b>Les autres points d'explication .....</b>	<b>54</b>
8.1	La protection des linéaires commerciaux et le développement commercial.....	54
8.2	La prise en compte de la trame verte et bleue .....	56
8.3	Le patrimoine bâti et paysager.....	60
8.4	La valorisation des mobilités douces .....	63
8.5	Les emplacements réservés.....	64
8.6	L'intégration des risques et des nuisances.....	65
8.7	La prise en compte du changement climatique .....	69
<b>9</b>	<b>Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan.....</b>	<b>70</b>
<b>10</b>	<b>La préservation et la mise en valeur de l'environnement, les incidences et effets attendus de la mise en œuvre du PLU .....</b>	<b>71</b>

## 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 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, 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, 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 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 logs/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.

### **Concernant la mixité sociale et les logements locatifs sociaux :**

La commune a déjà plus de 50% de son parc qui relève des logements locatifs sociaux (LLS). À ce titre la commune répond largement à ses obligations (loi SRU) et elle peut donc déroger aux objectifs de LLS du SCOT comme ce dernier le prévoit.

Concernant les objectifs de requalification du parc social, cette politique dépend avant tout des bailleurs sociaux et des financements de l'État et non de la compétence de la commune. Ainsi le PLU n'a pas la possibilité d'imposer des normes et installations techniques pour la réhabilitation du parc (social ou autre). Il s'agit avant tout de financements publics.

Toutefois, il est rappelé que dans le cadre de l'ANRU, la collectivité participe très largement au financement de requalification de ce parc. De plus les nouveaux logements sociaux produits dans ce cadre répondent aux nouvelles normes de qualité environnementale émises par la RE 2020 dont on rappelle qu'elle s'applique en dehors des règles du PLU.

Par ailleurs les opérations de requalification énergétique du parc social sont bien lancées et en cours sur la majorité du parc social de la commune sans avoir attendu le PLU. Ainsi sont concernées les résidences suivantes pour les opérations les plus récentes ou en cours:

- ALPES ISERE HABITAT : 2022 Résidence Les Frênes - Isolation extérieure et menuiseries - Ind + Coll, 2020 Hassan Fathy - Rénovation thermique - 62 Coll 2019 Jean Paul Sartre - Rénovation thermique - Coll
- SDH : 2022 Résidence la Pivolière - Isolation extérieure - Coll
- PLURALIS : 2021 Le Sorbier - Rénovation menuiseries - 14 individuels, 2021 Les Caravelles - Isolation extérieure - 5 Coll + 31 Ind
- IRA : 2020 Les Néfliers - Menuiseries et toiture - 2020 Les Fayards - Menuiseries et toiture, 2019 Claude Debussy - Menuiseries et isolation extérieure

## 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.

### **Focus sur les secteurs du lémand et des anceinnes fonderies**

Ces secteurs n'ont pas vocation à développer du logement qui viendrait en concurrence avec l'opération ANRU qui mobilise des financements importants des collectivités et de l'État. Le parti d'aménagement du PLU cible le développement résidentiel sur les sites ANRU et GREMDA qui fonctionnent avec le centre. Ils constituent les priorités de la collectivité en matière de logements, il est appelé que la collectivité n'aura pas la possibilité avant une douzaine d'années, d'accompagner d'autres projets de développement résidentiel. De plus ces sites Lémand/Fonderies ne sont pas reliés au centre et ne disposent pas des équipements de proximité nécessaires à son développement. La proximité de la gare à la Verpillière n'est pas une condition suffisante dans la mesure où la gare ne présente aucun service de proximité. Le développement de logements sur le site du Lémand nécessiterait de développer des commerces et des services en lien avec l'habitat. Cela reviendrait à créer une nouvelle centralité contraire au parti d'aménagement de la commune priorisant le développement résidentiel sur des secteurs reliés au nouveau centre-ville. Ce serait aussi contraire aux orientations du SCOT qui prévoit bien de privilégier la centralité majeure.

Sur la programmation du site du Lémand : la CAPI propriétaire du site, a lancé une étude spécifique.

### **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 dehors 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)

Il est bien évident que ce bilan foncier du projet de nouveau PLU ne peut être comparé au bilan foncier réalisé au moment du diagnostic : certaines parcelles ayant été bâties dans le laps de temps d'autres ayant été protégées pour des raisons paysagères, environnementales ou pour leur intérêt agricole dans le cadre du nouveau PLU. Par ailleurs l'analyse au moment du diagnostic s'est basée sur une densité « acceptable » des espaces en dents creuses dans les secteurs pavillonnaires au regard de leur cohérence urbaine et paysagère. La même densité n'a pas été appliquée dans les calculs du projet de PLU, s'agissant cette fois-ci d'une obligation de densification des espaces au regard des exigences du SCOT et de la loi Climat intervenue entre temps.

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 (OAP)		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 démolé et dépollué à, à vocation économique	3.4	
<b>TOTAL</b>	<b>11.76 ha</b>	<b>16.5 ha</b>

Il est aussi rappelé que le règlement interdit les dispositifs photovoltaïques au sol, dans les zones A et N, au regard de la consommation foncière qui pourrait être entraînée par des champs photovoltaïques et des impacts sur le maintien des espaces de production agricole et sur le maintien de la fonctionnalité écologique.

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 permet quasiment 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 :

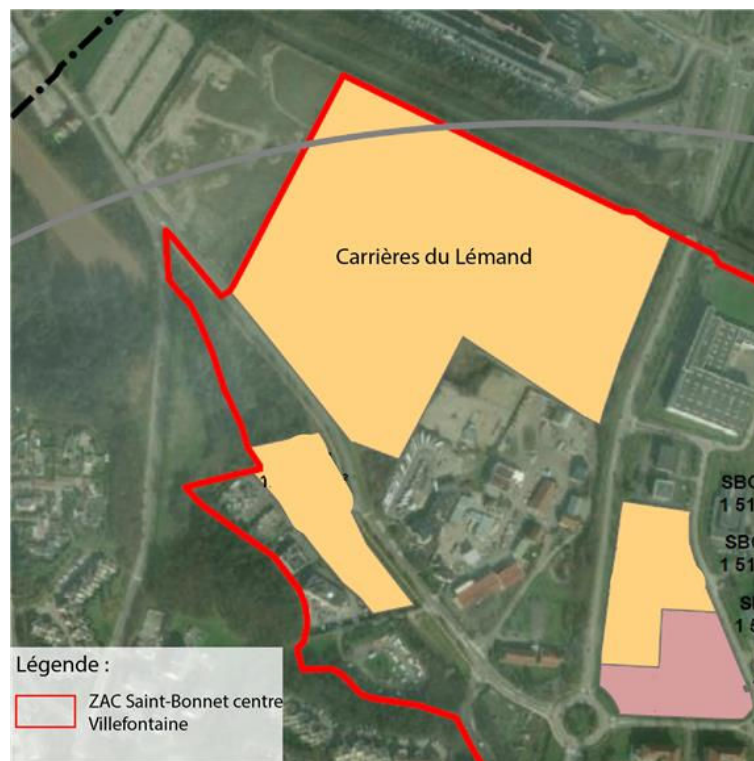
- La finalisation (en cours) de l'occupation économique de Cruizilles
- Le confortement du campus de la construction durable, espace de développement économique centré sur les innovations constructives.
- Le développement du site du Lémand dans un objectif d'activités de loisirs structurantes à l'échelle 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. Il s'agit sur ce site de développer des espaces de loisirs qui peuvent être non marchands ou marchands (comme un espace d'escalade, un bowling, un foot salle ou autre). Ce sont des activités privées pouvant dépendre d'un régime commercial mais qui ne vont pas en contradiction avec le SCOT dont l'orientation est d'interdire le commerce de détail et non les loisirs marchands. C'est pourquoi le PLU met en place la condition d'être lié à une activité de tourisme ou de loisirs. Le cadre du PLU ne lui permet pas d'aller au-delà dans les sous-destinations.*

*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



Les études en cours de la CAPI permettront de préciser les enjeux et Les de les intégrer dans l'aménagement.

Ce site entre dans la réflexion générale en cours autour de la gare pour laquelle aucune orientation n'a encore été validée. Au-delà de cette réflexion globale, le site lui-même. Le second trimestre 2023 devrait permettre la restitution des premiers éléments de programmation.

## • 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 limitent la reconversion 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 la qualité des zones d'accueil économique :

Cette qualité est bien évidemment attendue sur les espaces d'accueil qui se développent.

On rappelle la compétence relève de la CAPI et non de la commune. Le PLU encadre bien cette qualité à travers différentes prescriptions dans le règlement :

*Concernant le traitement des espaces extérieurs il est exigé par le règlement :*

*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.*

*Concernant le 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%.*

*Concernant les ouvrages de gestion des eaux pluviales et autres ouvrages hydraulique il est imposé :*

*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.*

*Concernant l'aspect extérieur des constructions sont imposés des prescriptions sur l'insertion dans le site, dans la topographie, des prescriptions sur les clôtures, des dispositions d'intégration des dispositifs d'ENR et des éléments techniques (se référer aux pages 46 à 48 du règlement).*

*De plus sont imposés dans le même règlement (pages 50 et 51) les dispositions suivantes :*

### « 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. »

L'ensemble de ces dispositions réglementaires apparaît très encadrant et garantit la qualité des implantations économiques non seulement dans les zones d'activité mais sur l'ensemble de la commune pour celles qui sont isolées.

Au niveau commercial, le PLU donne la priorité au centre (requalification et diversification des commerces dans le cadre de l'ANRU), et au maintien des pôles de proximité existants dans les quartiers qui avaient été réalisés avec le développement de la ville nouvelle. Le maintien de ces derniers est très important pour leur caractère de proximité nécessaire pour répondre aux besoins des habitants plus « captifs » comme les personnes âgées, et les personnes disposant de peu de possibilités de mobilité.

Concernant le Lémand, le PLU affiche clairement un usage de loisirs, traduit par le règlement.

Il s'agit sur ce site de développer des espaces de loisirs qui peuvent être non marchands ou marchands (comme un espace d'escalade, un bowling, un foot salle des espaces extérieurs de loisirs et autre...). Ce sont des activités privées pouvant dépendre d'un régime commercial mais qui ne vont pas en contradiction avec le SCOT dont l'orientation est d'interdire le commerce de détail et non les loisirs marchands.

C'est pourquoi le PLU met en place la condition d'être lié à une activité de tourisme ou de loisirs. Le cadre du PLU ne lui permet pas d'aller au-delà dans les sous-destinations.

Rappel de la condition n° 14 du règlement s'appliquant au site :

« **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. »

### **Sur le plan des services à la population et des équipements**

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

## La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés

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

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

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

- Par le développement de nouveaux parcours. Et le secteur de Gremda est particulièrement concerné. En effet il fait le lien entre le vieux village et la centralité actuelle. Aussi l'OAP préserve bien une forte perméabilité piétonne dans ce secteur, de façon à relier les quartiers avoisinants au centre par des parcours en modes actifs.

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

Ces axes du PADD ont été traduits dans le règlement par une intégration du PDU de la façon développée dans le tableau ci-après.

Le règlement des zones a repris les orientations du PDU concernant les emplacements vélos, en traduisant le nombre d'emplois en surface (en effet le nombre d'emplois ne fait pas partie des éléments qui peuvent être demandés au moment de l'instruction des ADS et donc non contrôlable). De plus les destinations du PDU ne correspondent pas à celles du code de l'urbanisme. Le PLU ne peut pas s'exonérer des destinations et sous-destinations définies par le code de l'urbanisme qui sont celles reprises dans le tableau ci-après. Notamment le caractère collectif ou individuel de l'habitat ne peut pas être distingué dans le PLU.

Les règles du PDU :

Type de construction	Nombre de places de stationnement vélo
Habitat collectif	1,5 place par logement
Construction à usage commercial	1 place pour 5 emplois
Construction à usage artisanal et industriel	1 place pour 4 emplois
Construction à usage de bureaux et services	1 place pour 50 m² de surface de plancher
Équipements sportifs, sociaux et culturels	1 place pour 20 usagers
Établissements scolaires	1 place pour 10 élèves
Autre équipement et établissement public	1 place pour 20 emploi

Le tableau ci-après détaille la façon dont le PDU a été intégré dans le règlement du PLU pour le rendre applicable dans le cadre des instructions des ADS où le nombre d'usagers, d'élèves ou 'd'emplois ne sont pas des éléments qui peuvent figurer dans une demande d'ADS.



Destination	Sous destination	Nb de places exigé par le PLU	Mode de calcul par rapport au PDU
<b>Habitation</b>	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	Idem 1.5 place par logement qu'il soit collectif ou individuel : la distinction ne peut pas être faite dans le règlement du PLU
	Hébergement	1 place pour 50m² de surface de plancher	Non prévu par le PDU
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m2 de surface de vente	On compte environ 10m² pour 1 place de stationnement. 5 emplois représentent donc bien 50m² ce qui correspond au PDU
	Restauration	1 place pour 50 m2 de surface de vente	Non prévu par le PDU
	Commerce de gros	1 place pour 50 m2 de SP	Non prévu par le PDU
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m2 de surface de vente	Correspond à l'activité bureaux et services du PDU pour lesquels il est demandé 1 place pour 50m² : Le PLU est donc identique au PDU
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 50 m2 de SP	Non prévu par le PDU
	Cinéma	1 place pour 50 m2 de SP	Non prévu par le PDU
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP	Correspond à l'activité bureaux et services du PDU pour lesquels il est demandé 1 place pour 50m² : Le PLU est donc identique au PDU
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP	Correspond à l'activité bureaux et services du PDU pour lesquels il est demandé 1 place pour 50m² : Le PLU est donc identique au PDU
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 20 m2 de SP	Correspond à autres équipements recevant du public On compte environ 10m² pour 1 place de stationnement. 20 emplois représentent donc 20m² .
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 20 m2 de SP	Peut correspondre à la catégorie équipements sportifs et socio-culturels du PDU. On compte environ 10m² pour 1 place de stationnement. 20 usagers représentent donc 20m² .
	Équipements sportifs	1 place pour 20 m2 de SP	Peut correspondre à la catégorie équipements sportifs et socio-culturels du PDU. On compte environ 10m² pour 1 place de stationnement. 20 usagers représentent donc 20m² .
	Autres équipements recevant du public	1 place pour 20 m2 de SP	Correspond à autres équipements recevant du public On compte environ 10m² pour 1 place de stationnement. 20 emplois représentent donc 20m² . I

<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	-	-
	Exploitation forestière	-	-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	1 place pour 40 m² de surface de plancher	On compte environ 10m² pour 1 place de stationnement. 4 emplois représentent donc 40m² ce qui correspond au PDU
	Entrepôt	1 place pour 80m² de surface de plancher	Non prévu par le PDU
	Bureau	1 place pour 50m² de surface de plancher	Correspond à l'activité bureaux et services du PDU pour lesquels il est demandé 1 place pour 50m² : Le PLU est donc identique au PDU
	Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 20m² de surface de plancher	Non prévu par le PDU

## 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 L151-23 et 19 du code de l'urbanisme sur l'ensemble des éléments constitutifs de cette fonctionnalité (corridors, boisements, zones humides) avec des prescriptions spécifiques associées.

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

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

- Le maintien de « patches » de naturalité dans l'espace bâti favorable à certaines espèces plus ordinaires d'oiseaux, petits

mammifères et insectes : les jardins, les cœurs d'îlots verts, les parcs arborés privés et publics...

- La limitation de l'imperméabilisation des sols de l'espace urbain, ainsi que la réduction des dynamiques d'artificialisation.
- Le maintien de la végétalisation en proportion conséquente dans les secteurs de développement notamment pour lutter contre les impacts négatifs du changement climatique.
- La valorisation, le renforcement et l'ouverture au public des espaces verts de l'espace bâti.

## Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales

Le 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 20<sup>e</sup> 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
<b>TOTAL</b>	<b>6.78</b>	<b>552 à 562</b>	<b>82 à 83</b>

- 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 celle 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
<b>TOTAL</b>	<b>7.73</b>	<b>338</b>	<b>44</b>

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.

Concernant les densités affichées, elles sont différentes de celles de l'analyse du diagnostic qui a estimé une densité acceptable en fonction des sites et des paysages sans préjuger du parti d'aménagement du PLU.

Ici les densités sont celles possibles par les règles mises en par le PLU. Ce n'est donc pas la même densité qui a été appliquée dans ces calculs que celle des analyses du diagnostic, s'agissant cette fois-ci d'une obligation de densification des espaces au regard des exigences et de la loi Climat intervenue entre temps, et de celles du SCOT et de l'État.

Concernant la garantie à donner sur l'urbanisation des dents creuses, on rappelle que s'agissant de terrains privés (ce qui est le cas de l'ensemble de ces parcelles) la commune ne peut garantir leur mise sur le marché et leur urbanisation.... Et effectivement aucun PLU ne peut garantir l'atteinte des objectifs en matière de production de logements, cela dépend de :

- L'attractivité de la commune (à laquelle la municipalité travaille depuis de nombreuses années, notamment par la requalification prioritaire du centre-ville et la qualité de ses équipements et services).
- Des dynamiques du marché immobilier : la commune n'a pas la main sur ce sujet...
- De la fiscalité de l'immobilier relevant de la compétence de l'État.

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 m<sup>2</sup> 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
<b>TOTAL</b>		<b>14,51</b>	<b>890 à 900</b>	<b>61 à 62</b>



## 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.

Dans le PLU actuel les terrains sont déjà en zone urbaine. Pour préserver la qualité du Site et prendre en compte les enjeux environnementaux (corridor-PPRi) la commune a souhaité organiser l'urbanisation raisonnable de ce terrain par une OAP





## 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.



En 2020 la commune a fait un plan de merchandising sur le centre permettant d'évaluer la programmation des commerces et services. C'est cette programmation qui est inscrite dans les secteurs d'OAP du centre.

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
<b>L'ambition générale : Conforter Villefontaine en tant que polarité majeure à l'échelle du bassin de vie</b>		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	<b>Renouer avec la croissance démographique pour conforter le caractère de centralité de la commune</b>	<p>L'ensemble des OAP développent les axes de cohérence suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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)</li> </ul>
	<b>Accroître la production de logements pour favoriser la diversification de l'habitat</b>	<p>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.</p> <p>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)</p> <p>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.</p>

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.	<b>Le projet de développement passe par une poursuite de la maîtrise de la consommation foncière.</b>	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.
	<b>La localisation prioritaire des développements résidentiels</b>	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)
<b>La structure urbaine : Faciliter les déplacements en modes actifs et notamment les connexions entre les pôles fonctionnels de la commune</b>	<b>Des connexions inter polarités renforcées et apaisées</b>	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.



<b>Conforter les emplois locaux en équilibre avec les fonctions de centralité</b>	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.
<b>Un développement accompagné par l'évolution des équipements, des services et de l'offre de loisirs</b>	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.
<b>Renforcer la présence de la nature en ville pour améliorer le fonctionnement écologique et la qualité de vie</b>	<p>Cet axe constitue un des points importants des OAP qui prévoient :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une préservation des éléments paysagers présents (alignements arborés par exemple)</li> <li>• 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</li> <li>• 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.</li> <li>• La programmation d'espaces collectifs de "respiration" pour créer des quartiers agréables à vivre et attractifs.</li> <li>• L'aménagement de trames vertes de proximité, la mise en place d'espaces végétalisés en lisières (franges paysagères) ou en cœur d'îlot.</li> </ul> <p>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.</p>
<b>Gérer les impacts des risques et des nuisances sur la population</b>	<p>Les OAP prévoient</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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).</li> <li>• 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.</li> </ul>
<b>Participer à la transition énergétique</b>	<p>Les OAP prévoient</p> <p>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</p>

## 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 200m<sup>2</sup>. 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 200m<sup>2</sup> (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 300m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

**N°7** : Les constructions de la sous-destination industrie sont autorisées dans la limite de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher

**N°8** : Les constructions de la sous-destination bureau sont autorisées dans la limite de 25m<sup>2</sup> 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 150m<sup>2</sup> 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 vente existante avant travaux.
- Pour les locaux d'exposition vente des activités présentes. Dans ce cas ces locaux sont limités à 150m<sup>2</sup> de surface de vente

**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 m<sup>2</sup> 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 2500m<sup>2</sup> 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 300m<sup>2</sup>.

**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 40m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de surface de plancher existante avant travaux et de 200m<sup>2</sup> 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. Toutefois les dispositifs de production photovoltaïque au sol sont interdits.

**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 40m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de surface de plancher existante avant travaux et de 200m<sup>2</sup> 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 10m<sup>2</sup> 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.

Ces différenciations sont mises en place pour répondre aux objectifs du PADD en matière de diversification urbaine des espaces bâtis ou de

Destination	Sous destination	Secteur																	
		U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7	U8	U9	2AU3	1AU3	A	AP	N	Ne	Nj	NL1	NL2
Ha bita tion	Logement	V	V	V	V*9	V*9	X	X	X	X	X	V	V*15	V*15	V*18	X	X	X	X
	Hébergement	V	V	V	V	X	V	X	X	X	X	V	X	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	X
	Restauration	V	V	V*5	V*10	V	X	V	V	V	X	V*4	X	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	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	X
	Hôtels	V	V	X	V	V	X	V	V	V	X	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	X
	Cinéma	V	V	X	V	X	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	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	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	X
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	X	X	X	X	V	X	V	X	X	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	V	V	V	V	X	X	X	X	V	X	V	X	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	X
Exploitati on agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X	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	X
	Entrepôt	X	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	X
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	X	V	V	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X



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. La zone U2 de centralité secondaire correspond aux secteurs présentant déjà des commerces et des services et ce depuis l'origine de la ville nouvelle. Leur périmètre est très restreint. Cette zone correspond à un axe du PADD de maintenir des pôles de proximité.
- 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'agit 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 10m<sup>2</sup> 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.
- NL2 : dédiées aux équipements sportifs et de loisirs

À noter que les zones NL1 ne sont pas des STECAL n'autorisant pas de nouvelles constructions autres que celles de la zone N, mais elles sont fléchées pour des aménagements de loisirs et correspond au parc du Vellein. Seule la zone NL2 est un STECAL.

#### Les zones urbaines et à urbaniser

<b>U</b>	Zone urbaine
<b>1AU</b>	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation
<b>2AU</b>	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

<b>N</b>	Zone naturelle
<b>Nj</b>	Zone naturelle de jardins
<b>NL</b>	Zone naturelle de loisirs
<b>Ne</b>	Zone naturelle d'équipements
<b>A</b>	Zone agricole
<b>Ap</b>	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
<b>A</b>	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.	<p>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.</p> <p>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</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur au moins une limite séparative latérale donnant sur la voie.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Dans une bande d'implantation secondaire (au-delà de la bande principale des 20m) les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à H/2 minimum 3m.</li> </ul> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>B</b>	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+1 +combles et 6 m à l'égout du toit.	<p>Un retrait minimal de 5 m est exigé, mesuré depuis l'alignement de la voie.</p> <p>Il est imposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p>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.</p> <p>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.</p>

B'	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+1 +combles et 6 m à l'égout du toit.	<p>Un retrait minimal de 3 m est exigé, mesuré depuis l'alignement de la voie.</p> <p>Il est imposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p>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.</p> <p>Il est exigé un coefficient de biotope dans la proportion d'au moins 30% de la surface de la parcelle.</p>
C	<p>Les hauteurs sont limitées à 16m à l'égout du toit.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Les constructions s'implanteront de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas d'organisation d'ensemble, une implantation des façades à l'alignement sur rue est possible</li> <li>- En cas d'extension du bâti existant, la façade sur rue pourra s'implanter avec un retrait cohérent avec le retrait de l'existant</li> </ul> <p>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</p> <p>Les constructions s'implanteront de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p>Dans le secteur ANRU dont les îlots sont délimités dans le cadre des OAP, l'implantation est définie dans les OAP (fiches îlots)</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>



<b>D</b>	Non réglementé	Implantation libre aux voies et aux limites	Les espaces libres proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.
<b>E</b>	Les hauteurs des constructions sont limitées à 15 m à l'égout du toit	<p>Un retrait minimal de 6 m à compter de l'alignement de la voie est exigé.</p> <p>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.</p>	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.
<b>F</b>	La hauteur des constructions est limitée à 30 m à l'égout du toit	<p>Un retrait minimal de 6 m à compter de l'alignement de la voie est exigé.</p> <p>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</p>	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
<b>G</b>	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+2 +attique et 12 m à l'égout du toit.	<p>Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+2 +attique et 12 m à l'égout du toit.</p> <p>Il est imposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Il est exigé un coefficient de biotope dans la proportion d'au moins 30% de la surface de la parcelle.</p>

### 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	<p>Les hauteurs des constructions sont limitées à 12m à l'égout du toit pour les bâtiments techniques agricoles</p> <p>La hauteur des annexes à l'habitation autorisées est limitée à 3.50m de hauteur</p> <p>Les hauteurs des autres constructions autorisées sont limitées à R+1 +combles et 6 m à l'égout du toit.</p>	<p>Par rapport aux voies :</p> <p>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),</p> <p>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),</p> <p>Les autres constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m, mesuré depuis l'alignement de la voie.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives, il est exigé :</p> <p>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),</p> <p>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),</p> <p>Les autres constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>Les aires de stationnement doivent comporter des arbres.</p> <p>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.</p> <p>Les canaux qui seraient aménagés seront enherbés sur 2 m de largeur de part et d'autre à compter du bord de l'ouvrage.</p> <p>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</p>

N	La hauteur des annexes à l'habitation autorisées est limitée à 3.50m de hauteur	<p>Par rapport aux voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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),</li> <li>- 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),</li> <li>- Les autres constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m, mesuré depuis l'alignement de la voie.</li> </ul>	<p>Les aires de stationnement doivent comporter des arbres.</p> <p>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.</p> <p>Les canaux qui seraient aménagés seront enherbés sur 2 m de largeur de part et d'autre à compter du bord de l'ouvrage.</p>
Ne	Les hauteurs des autres constructions autorisées sont limitées à R+1 +combles et 6 m à l'égout du toit.		
NI			
Nj	<p>La hauteur des annexes à l'habitation autorisées est limitée à 3.50m de hauteur</p> <p>Les hauteurs des autres constructions autorisées sont limitées à R+1 +combles et 6 m à l'égout du toit.</p> <p>La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.50m au point le plus haut de la construction</p>	<p>Par rapport aux limites séparatives :</p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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),</li> <li>- 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),</li> <li>- Les autres constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.</li> </ul>	

## 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 PADD 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

Concernant les espaces de stationnement, la mutualisation se heurte le plus souvent à des problèmes de domanialité. Pour des questions d'assurance et de responsabilité civile, les propriétaires privés des espaces de stationnement sont rarement favorables à la mutualisation, l'ouverture de leur espace privé à un tiers engageant leur responsabilité.

En revanche dans les zones d'activités, la compétence de l'aménagement relève de la CAPI, et celle-ci a bien prévu cette mutualisation des espaces.

Le PLU met en place les règles suivantes :

Secteur	Conditions
<b>A</b> <b>B et B'</b> <b>C</b> <b>G</b>	<p>Il est exigé sur le tènement de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : une place visiteur pour 4 hébergements créés.</li> <li>- Dans le secteur C concerné par le périmètre ANRU il n'est pas exigé de place de stationnement visiteur.</li> <li>- 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.</li> <li>- Dans les secteurs C intégrés dans le périmètre ANRU, le stationnement pourra être adapté sous réserve de démontrer que les besoins liés au stationnement des véhicules de habitants ou du fonctionnement sont satisfaits.</li> <li>- Dans le secteur C intégré dans le périmètre ANRU, il est exigé 1 emplacement par 40m<sup>2</sup> 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.</li> </ul>
<b>D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</li> </ul>
<b>E</b>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Il est exigé au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau</li> <li>- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'atelier</li> <li>- 1 place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôt</li> <li>- 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale</li> <li>- 1 place par chambre pour les hébergements hôteliers</li> </ul>
<b>F</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques</li> </ul>

Et pour toutes les zones en matière de stationnement vélos :

Destination	Sous destination	Nb de places exigé
<b>Habitation</b>	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 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerce et activités de service</b>	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
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	1 place pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Bureau	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 20m <sup>2</sup> 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.

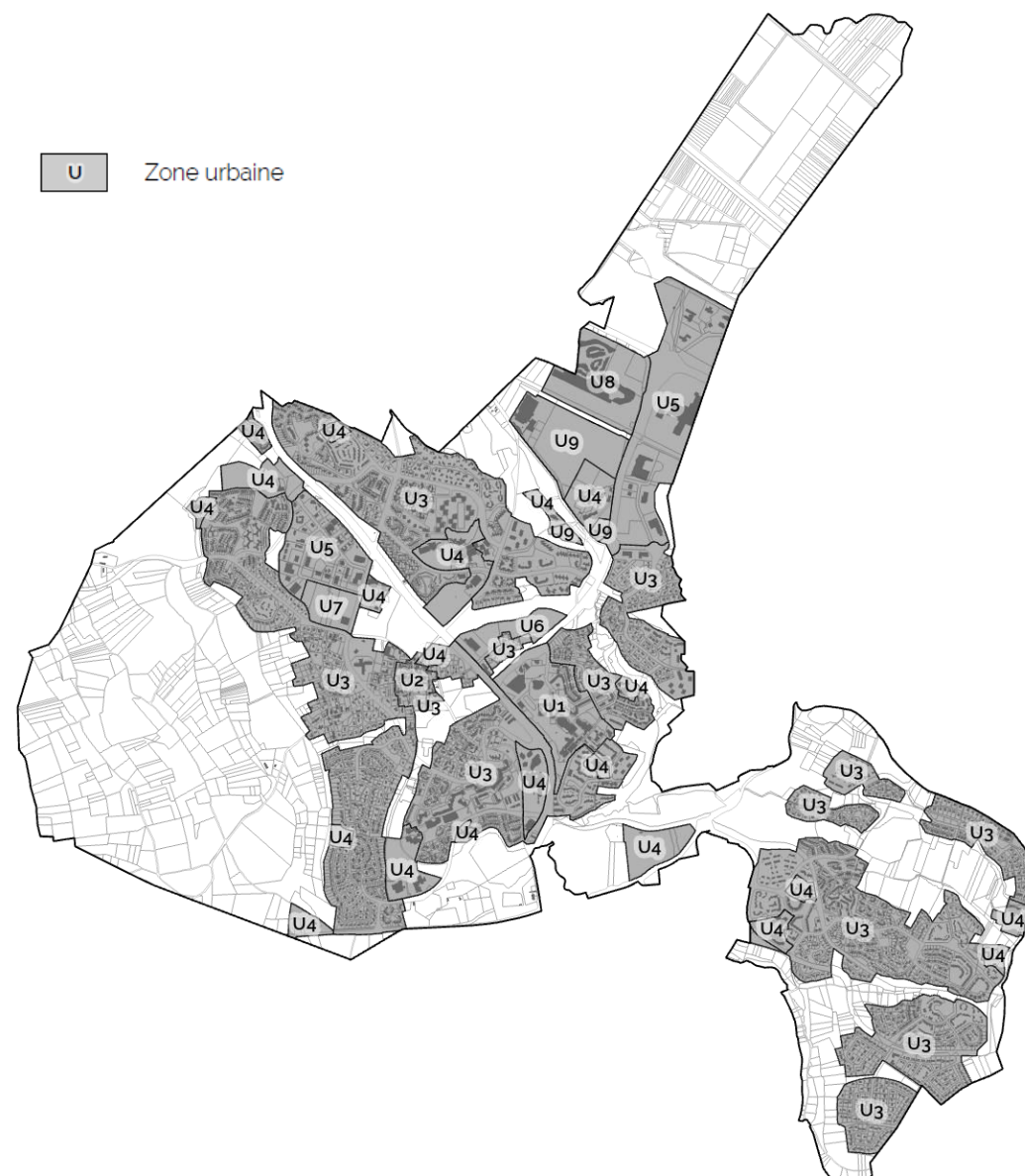
Le PLU permet un balayage de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. Il peut remettre en cause les zonages de l'ancien document d'urbanisme notamment pour intégrer les nouvelles réglementations en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de protection des milieux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

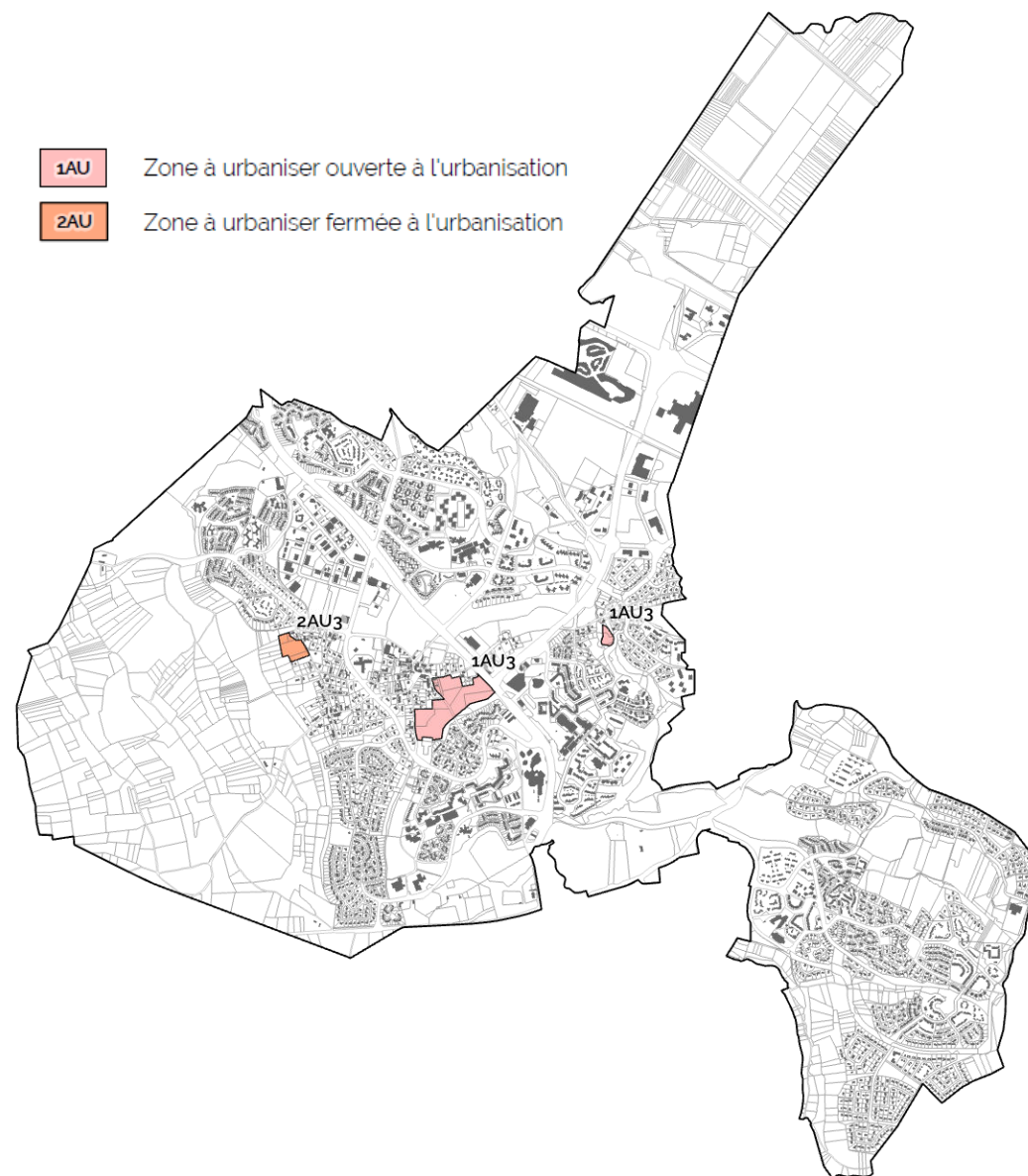
Numérotées de 1 à 9 comme indiqué dans les chapitres précédents, elles concernent la partie actuellement urbanisée ou aménagée de la commune.



## 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 ouverture à l'urbanisation par une évolution du PLU. Ce secteur ne dispose au droit de la zone AU des réseaux, et équipements en capacités suffisantes.



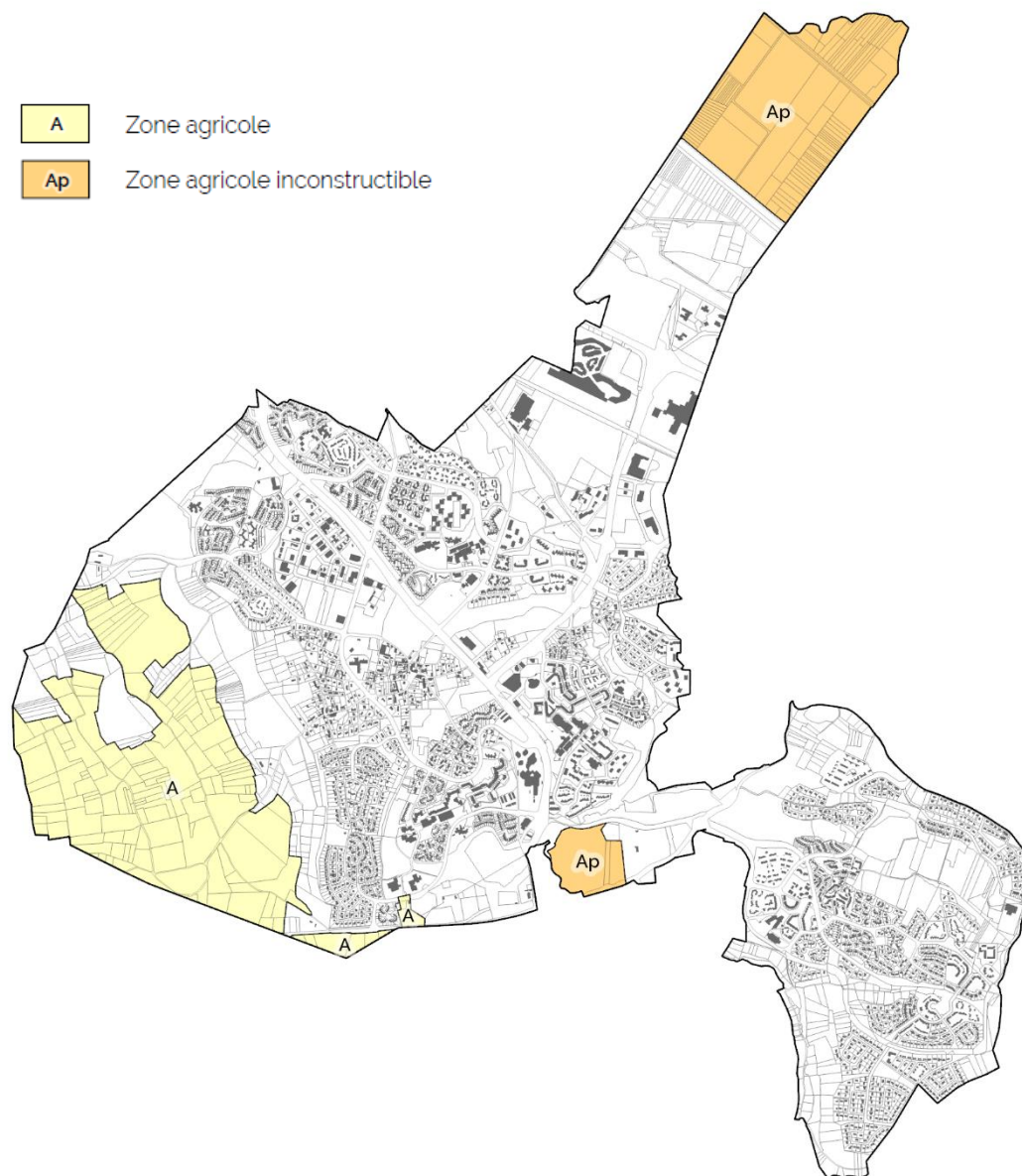
## La zone A

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 comporte un secteur AP inconstructible au nord de la commune où des occupations agricoles sont installées sur le marais et au sud sur des parcelles décalées à la PAC mais intégrées dans des espaces de fonctionnement écologique. 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.

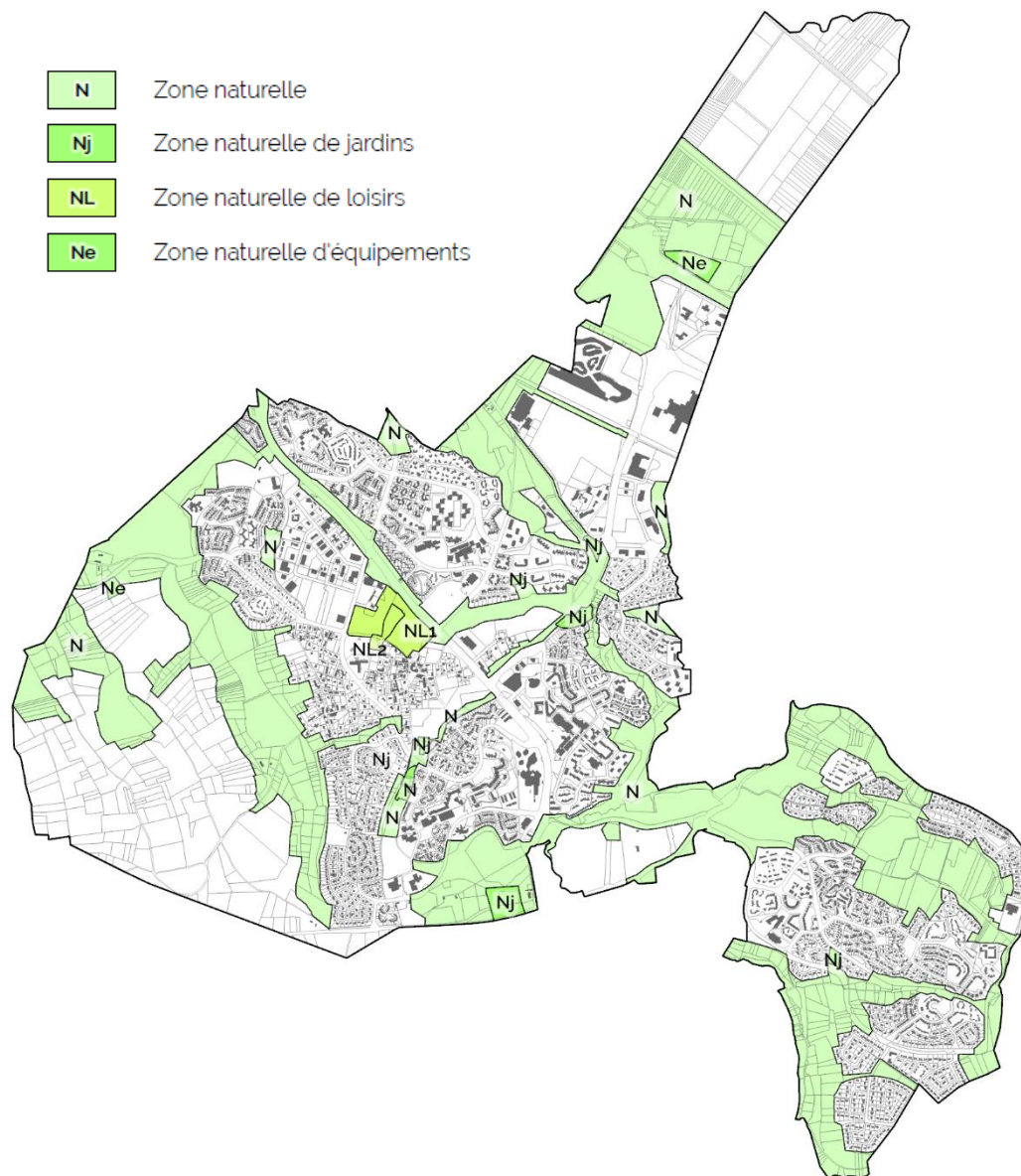
La zone N met en place plusieurs secteurs spécifiques :

NL2 : 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.

NL2 : secteur d'aménagement de loisirs correspondant principalement au parc du Vellein hors espaces d'équipements eux zonés en U. Cette zone est un STECAL, elle n'autorise pas de nouvelles constructions liées aux loisirs.

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 cadre de l'aire d'accueil aménagée au nord de la commune soit celle plus spontanée à l'ouest de la commune. Cette zone est un STECAL autorisant la sous-destination « autres équipements » dans laquelle sont incluses les aires d'accueil des gens du voyage.





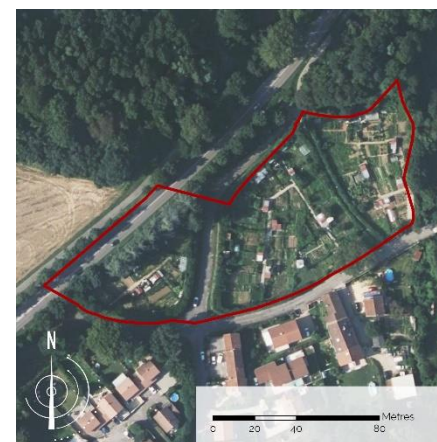
### Focus sur les STECAL Nj :

Les SECAL Nj sont mis en place sur des jardins collectifs. Ceux-ci sont présents et exploités. Le zonage NJ a repris exactement l'emprise des sites actuellement dédiés à ces usages. Le PLU ne les a pas étendus au-delà des sites déjà utilisés dans cet usage. On note que des abris de jardins sont actuellement présents jusqu'à la limite de la zone Nj, justifiant aussi de la nécessité du STECAL pour permettre les évolutions de ces espaces.

On rappelle que ces espaces sont animés par des associations :

- Association des jardins familiaux
- Les jardins de la solidarité gérés par le CCAS

Il est important que ces espaces puissent être gérés correctement au regard de leur importance sociale et alimentaire dans un contexte économique difficile.



## La superficie des zones

Les zones du PLU représentent les surfaces suivantes (calcul informatique sous logiciel 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) :
  - o Renforcer la polarité de proximité des Fougères, sans concurrencer l'offre de centre-ville ;

- o Favoriser une vocation de restauration et de proximité pour le quartier historique du Village ;
  - o Favoriser une vocation de l'économie solidaire pour le quartier de Servenoble ;
  - o 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...). »

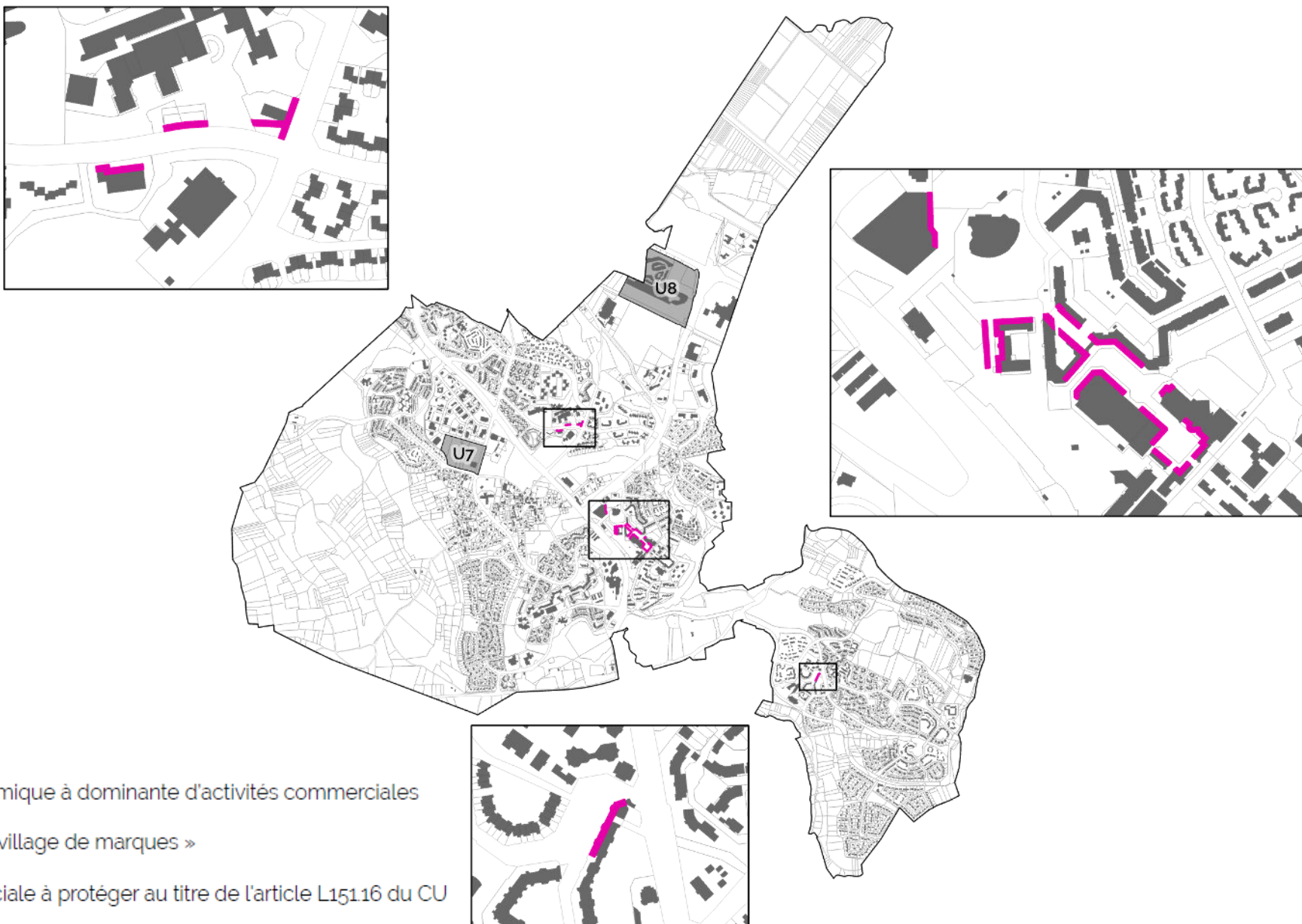
En cohérence avec ces objectifs, il a été retenu de mettre en place plusieurs outils :

- 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 m<sup>2</sup> 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 2500m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum »





## 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 sur 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.

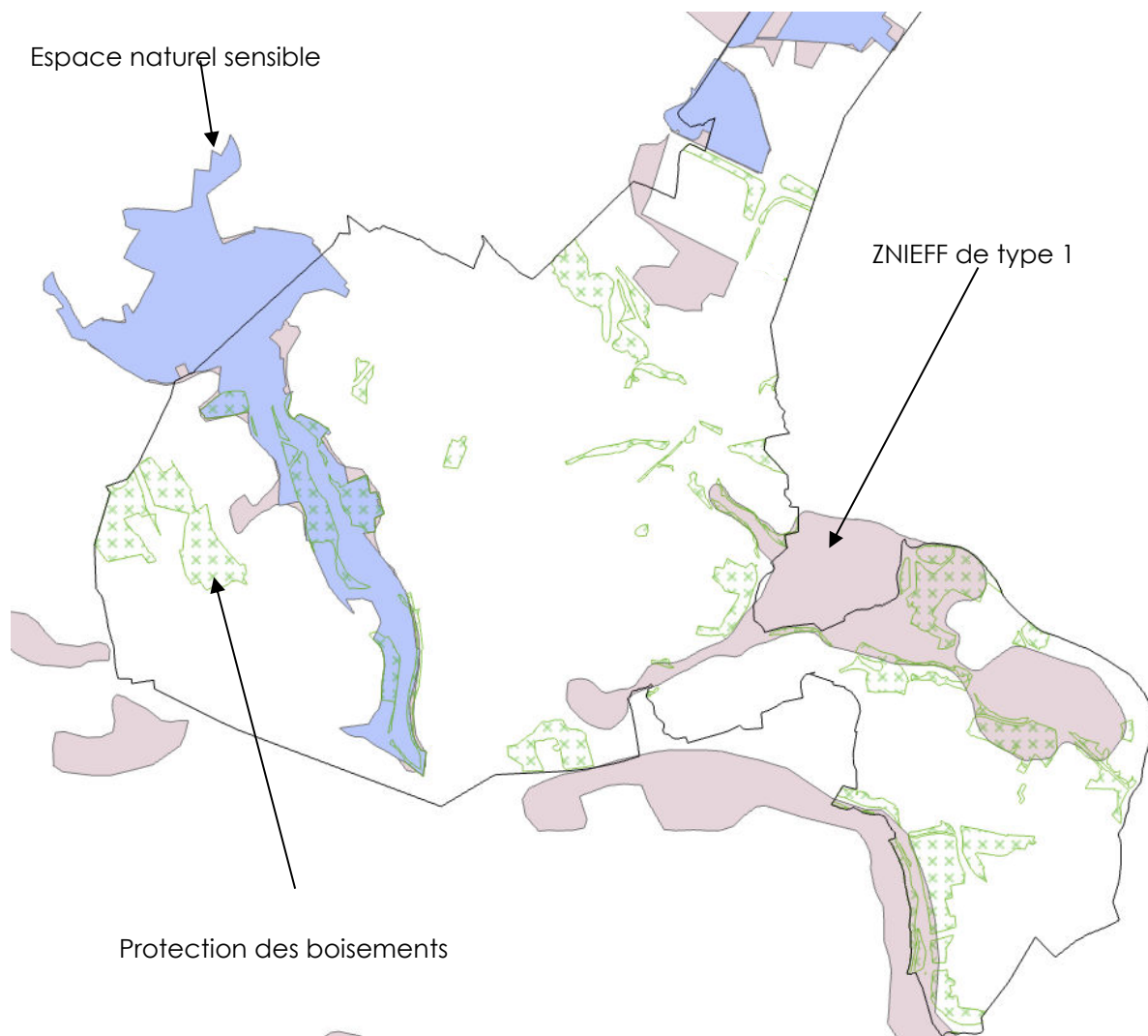
- Les continuités écologiques liées à la trame bleue et verte sont aussi identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

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 1000m<sup>2</sup> et identifiées par le PLU).

Sur Villefontaine les espaces boisés représentent des espaces prioritaires pour le maintien de la biodiversité. Ils sont présents essentiellement aux abords des cours d'eau et des étangs et sont pour 80% de leurs surfaces intégrées dans des ZNIEFF de type 1, des ENS ou associées à eux en continuité directe. Ils participent donc prioritairement au maintien de la fonctionnalité écologique. On retrouve ces continuités boisées identifiées dans les corridors écologiques d'intérêt Régional, d'intérêt du Scot et dans différentes études environnementales menées par la CAPI. On rappelle que le SRADDET et le SCOT demandent une protection de ces espaces d'intérêt écologique dont font partie les boisements sur la commune.

C'est bien dans ce sens que le parti d'aménagement de la commune donne une priorité à la valeur écologique (et paysagère) aux boisements présents. Leur fonction économique reste aujourd'hui très réduite sur la commune de Villefontaine. Les boisements sur Villefontaine sont non productifs.

Un PCAET est mis en place au niveau de la CAPI avec des actions concrètes en matière de développement des énergies renouvelables (Solaire) et en matière de maîtrise des mobilités motorisées et de qualité énergétique des constructions, les actions sont très peu orientées vers la filière bois dont la ressource est réduite sur le territoire communal. Aussi la préservation des boisements sur la commune n'empêche pas la mise en place des actions du PCAET.



### 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.

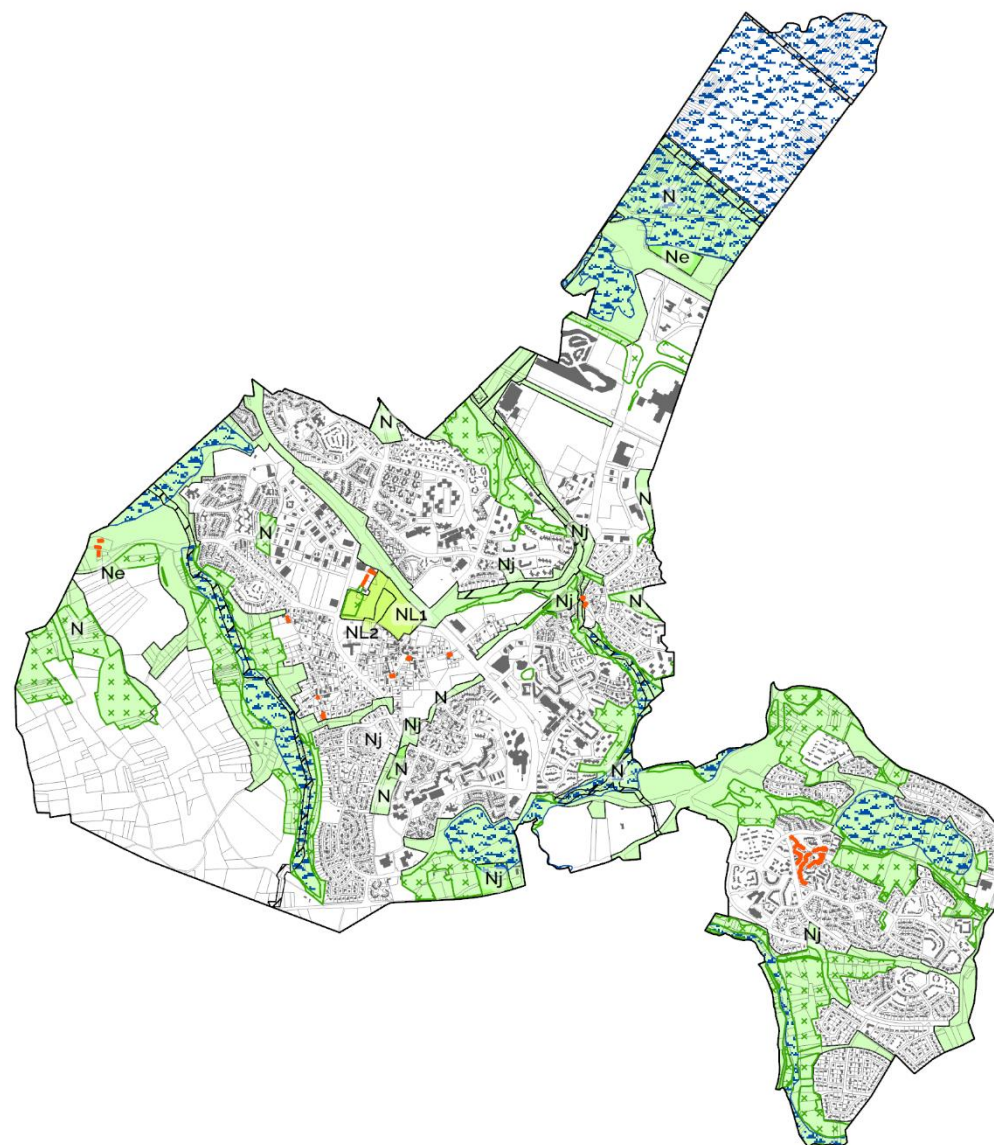
La surface bâtie actuelle existante dans la zone naturelle représente moins de 0,01% de la zone naturelle. Le nombre limité des constructions (moins de 10 sur l'ensemble de la commune) existantes en zones N et leurs possibilités limitées d'évolution n'inscrivent pas de contraintes sur les milieux naturels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



- |   |  |
|---|--|
|  | Zone naturelle   |
|  | Zone naturelle de jardins                                      |
|  | Zone naturelle de loisirs                                      |
|  | Zone naturelle d'équipements                                   |
|  | Élément de paysage protégé au titre de l'article L15119 du CU  |
|  | Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L15119 du CU     |
|  | Zone humide protégée au titre de l'article L15123 du CU        |
|  | Corridor écologique protégé au titre de l'article L15123 du CU |



Par ailleurs concernant l'équilibre à trouver dans le zonage entre les parcelles ayant un usage agricole et intégrées dans des espaces de fonctionnalités écologique, le parti d'aménagement de la commune du PADD est traduit de la façon suivante :

Concernant les parcelles au Nord de l'autoroute :

- Quand elles sont de taille significative et concernées par le Marais, elles ont été intégrées dans un zonage Ap (inconstructible).
- Lorsque les parcelles sont de taille réduites, dispersées et inscrites dans un espace à dominante boisée, elles ont été classées en zone naturelle. Le zonage ne peut pas faire de la « découpe » à la parcelle de taille réduite qui s'assimilerait à de l'intérêt particulier. On rappelle que la zone N n'empêche ni ne contraint les pratiques culturelles.

Concernant les parcelles au Sud de la ville :

Dans cette partie de la commune la majorité des parcelles est constituée de prairies permanentes et non de cultures, elles sont inscrites dans la ZNIEFF de type 1 ce qui a justifié leur classement en zone N. leur classement en zone Nse justifie au regard de leur caractère naturel (prairie permanente et non temporaire) participant à la fonctionnalité écologique de la ZNIEFF) On rappelle que la zone N n'empêche ni ne contraint les pratiques culturelles. De plus une grande partie de ces parcelles est sous maîtrise publique avec un entretien (fauche) réalisé par les agriculteurs à la demande de la collectivité.

Concernant les parcelles de taille significative déclarées à la PAC en cultures (notamment en maïs et soja), elles forment un ensemble d'environ 8 ha et sont en dehors de la ZNIEFF. Elles sont classées en zone Ap.

### 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.

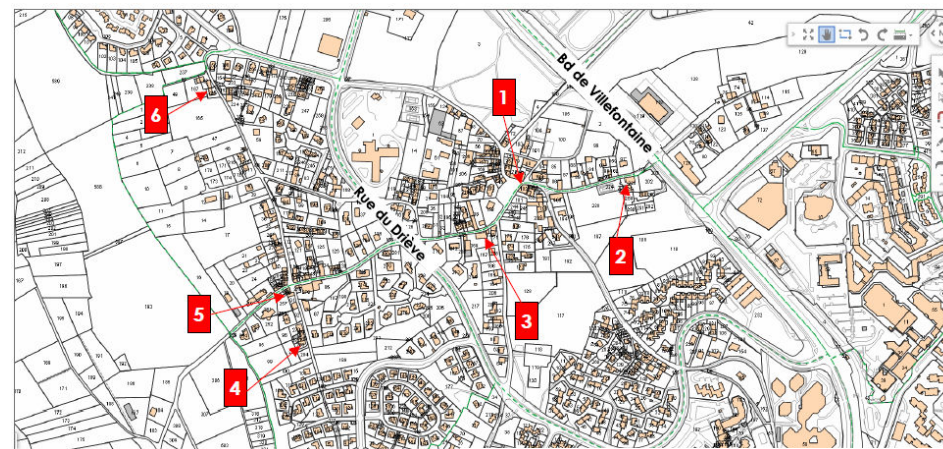
Ce repérage permet d'assurer leur protection au sens où le dépôt d'un permis de démolir s'impose pour tout bâtiment identifié ou situé dans un ensemble d'intérêt patrimonial. De fait, la collectivité dispose d'un droit de regard sur l'évolution de ce patrimoine bâti et peut s'opposer à ce qu'il soit 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 20<sup>e</sup> 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



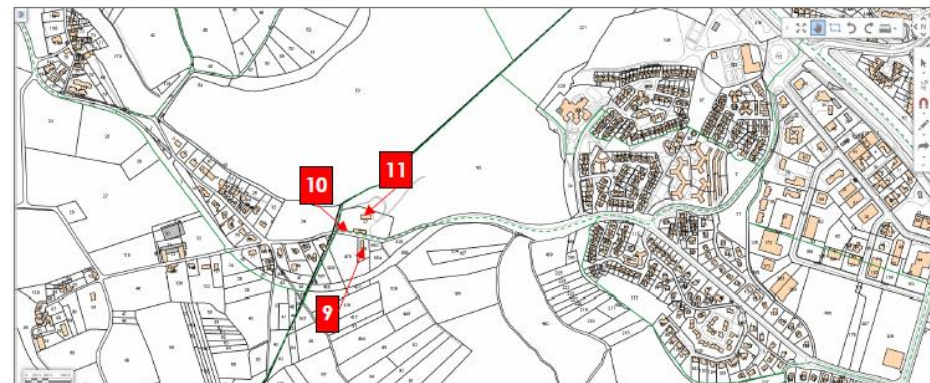
**7** : 144 rue du Pont



**8** : 1 Allée du Pont



## Parc de Saint-Quentin Fallavier



**9** : 1 rue de la Buthière

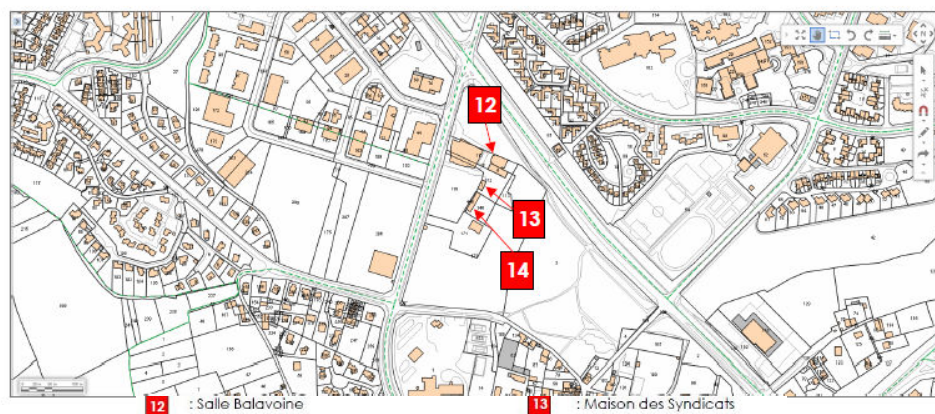


**10** : 2 rue de la Buthière





## Le Vellein



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.

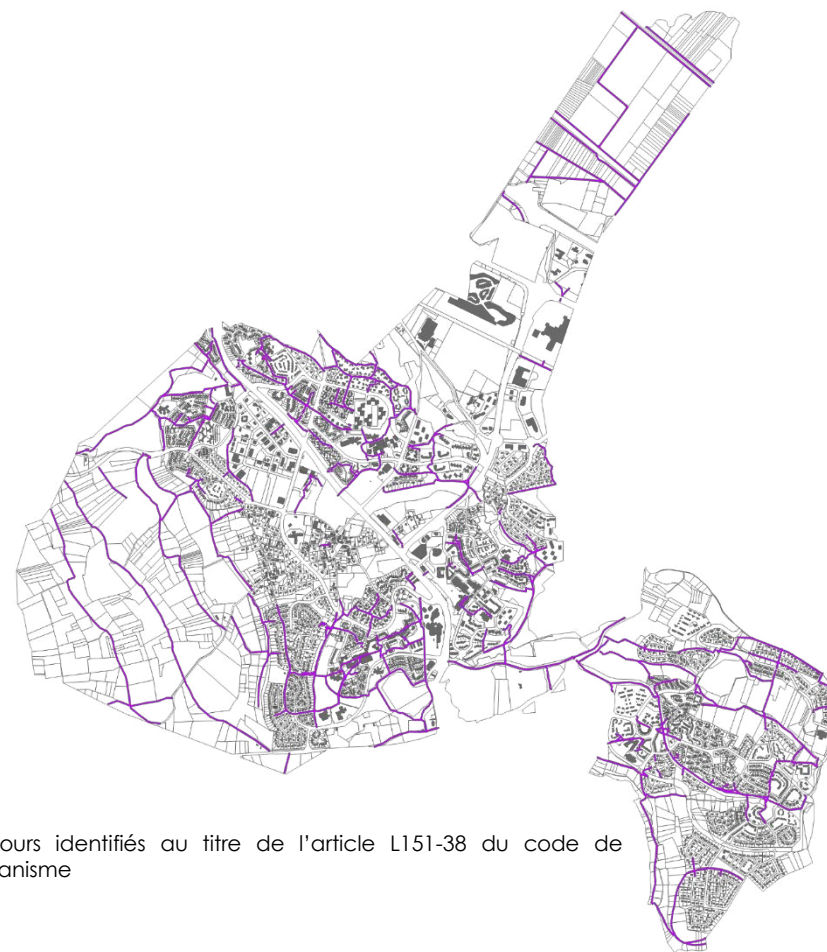
Le PLU à cet effet, utilise l'article L151-38 du code de l'urbanisme qui stipule : « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés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

Des emplacements réservés viennent compléter ce dispositif en prévoyant plusieurs nouveaux aménagements qui seront réalisés par la CAPI dont c'est la compétence. Ceux-ci s'inscrivent dans une logique de parcours intercommunal. Des emplacements réservés ont été mis en place (en particulier les ER1 et ainsi que celui relinat Bonnefamille) dans cette logique intercommunale.



De plus les aménagements prévus ne nécessitent pas forcément des emplacements réservés, les emprises publiques existantes étant larges, les aménagements nouveaux s'inscrivent le plus souvent sur des emprises publiques existantes.

## 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).

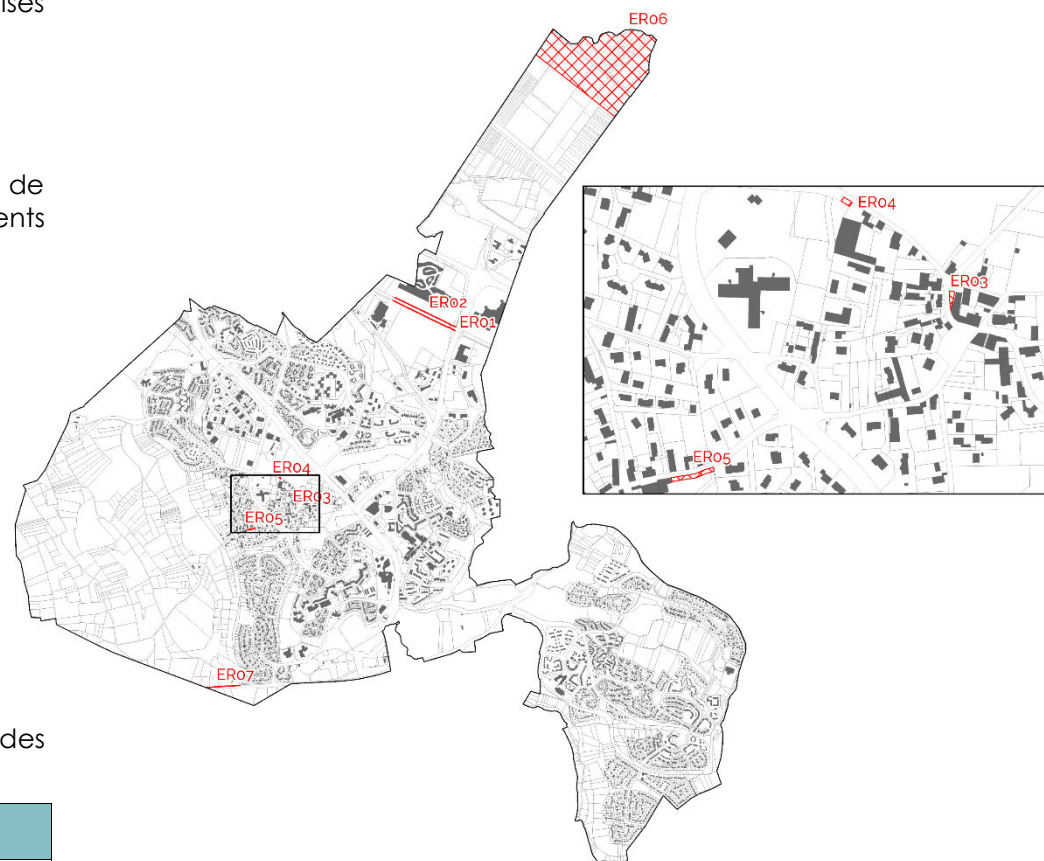
Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

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	Mode doux	Commune	275
ER06	ER Lyon Turin	Commune	269242
ER07	Mode doux	Commune	713



## 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 dans 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 du PPRT
- . Le report des secteurs impactés par les risques miniers, avec une inconstructibilité (PAC minier)
- . 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 méthodologie de la DDT 38. La grille de traduction est présentée les tableaux pages suivantes. Il s'agit bien d'une doctrine qui est imposée par les services de l'Etat dans l'Isère et que la collectivité applique strictement, la collectivité n'ayant pas la compétence en matière d'analyse des risques. Le non-respect de cette « recommandation » de l'Etat entraîne généralement des réserves voire un recours du Préfet sur le PLU.

Dans cette grille présentée ci-après sont encadrés les types d'aléas présents et donc pris en compte dans le PLU, soit pour rappel : Crue rapide de rivière, Inondation en pied de versant, crue torrentielle, ruissellement sur versant, glissements de terrains, effondrements de cavités.

### 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

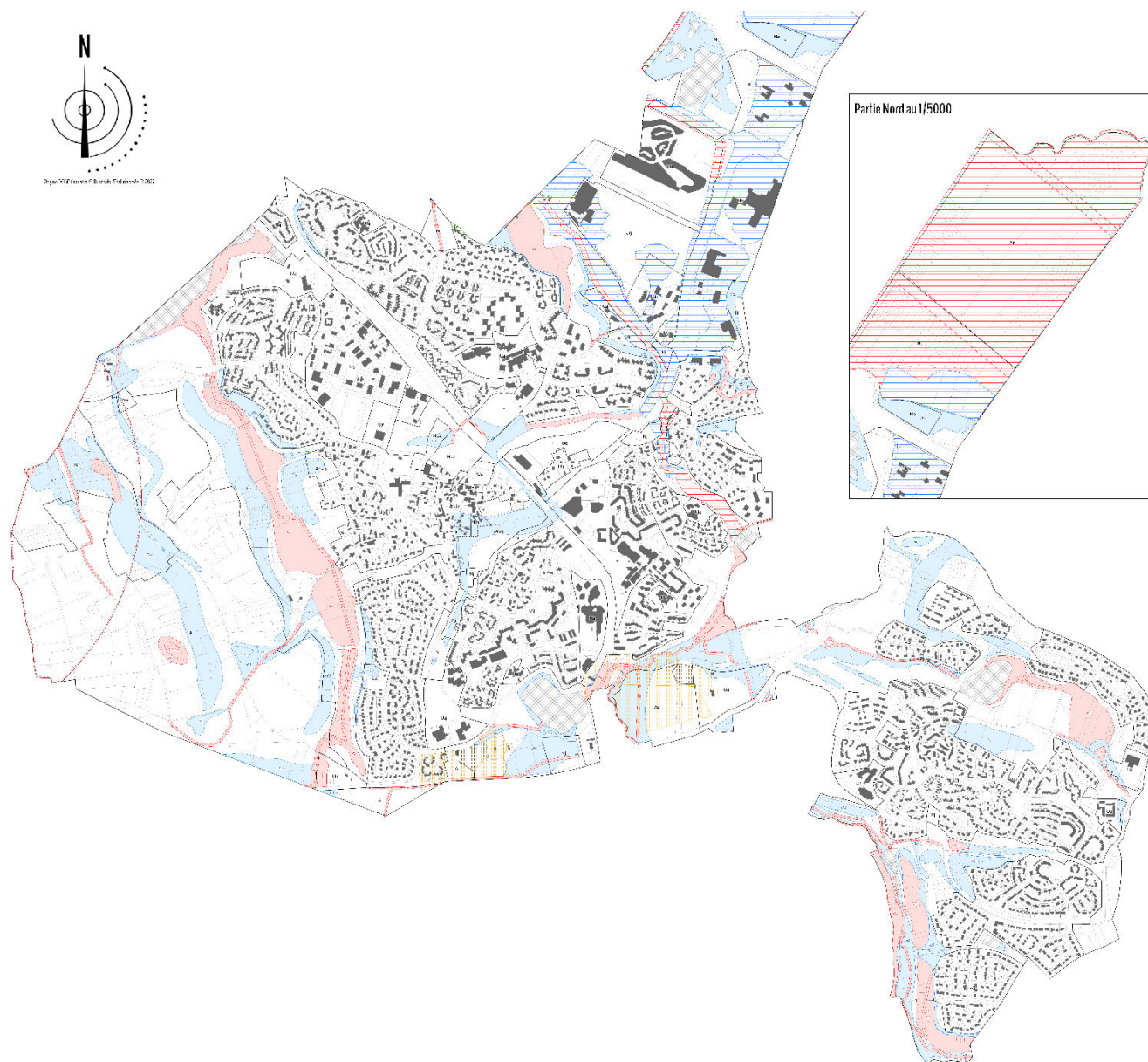
En dehors des exceptions listées dans le règlement écrit, tout secteur identifié au document graphique comme étant soumis à un aléa minier est inconstructible.

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

-  Constructible sous conditions
-  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'Etat 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 : G3 pour un aléa moyen de glissement de terrain.
- Une rubrique du règlement type (zonage) est définie par 3 lettres éventuellement suivies d'un 3<sup>ème</sup> 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 pré-définies 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	I3	I2	I1
INONDATION DE PLAINE	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : Rlu	En zone urbanisée : Bi2 <i>Observation :</i> A défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (1)	En zone urbanisée : Bi1 <i>Observation :</i> 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	C3	C2	C1
CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RCu	En zone urbanisée : Bc2 <i>Observation :</i> A défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (1)	En zone urbanisée : Bc1 <i>Observation :</i> 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.

M	M 3	M 2	M 1
ZONE MARÉCAGEUSE	RM <i>Observation : interdiction liée à la protection des zones humides</i>		Bi1
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 <i>Observation : A défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (2)</i>	En zone urbanisée : Bc1 <i>Observation : A défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.</i>
Dans les autres cas : RC			
(1) Car la zone joue un rôle écreuteur 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'	Bi2	Bi1
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 <i>Observation : pas d'infiltration possible sur les terrains concernés par l'aléa glissement.</i>
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 <i>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.</i>
SÉISMES	L'obligation de l'application de règles parasismiques fonction de la classe de sismicité imposée par des textes réglementaires spécifiques peut être rattachée dans les décisions d'urbanisme.		

### **Le risque lié au transport de gaz :**

La commune est concernée par des canalisations de transport de gaz comme indiqué dans le rapport de présentation tome 1 (diagnostic).

Ce risque est intégré dans une servitude d'utilité publique dont il est rappelé qu'elle s'applique directement aux autorisations du droit des sols quel que soient les règles du PLU. Ces servitudes sont annexées au PLU. Il convient donc de s'y référer.

Cette servitude n'est pas reportée sur le zonage pour les raisons suivantes :

- Selon Les services de l'Etat dans le département : « les informations ne peuvent pas être affichées à une échelle plus précise que le 1/25000ème. » pour des raisons de sécurité. Toutefois le plan de zonage mentionne la présence du risque technologique lié aux ouvrages de transport de gaz, avec renvoi sur le plan des SUP et l'arrêté de SUP joints en annexes.
- Les données à l'échelle parcellaire pouvant figurer sur le zonage n'ont donc pas été transmises à la collectivité pour ces raisons par GRT gaz, la DREAL ou la DDT.

### **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% dans 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 PLU a 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	cf. critères mis en place dans l'évaluation environnementale

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	
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	<p>Nombre de logements sociaux construits ;</p> <p>Nombre de logements abordables produits (accession sociale en PTZ, PSLA ou dispositif équivalent).</p> <p>Nombre de logements dédiés aux personnes âgées soit en hébergements, soit en équipements, soit en logements adaptés</p>

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.