



PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEFONTAINE (38)

Modification de droit commun n°1 – Rapport de présentation

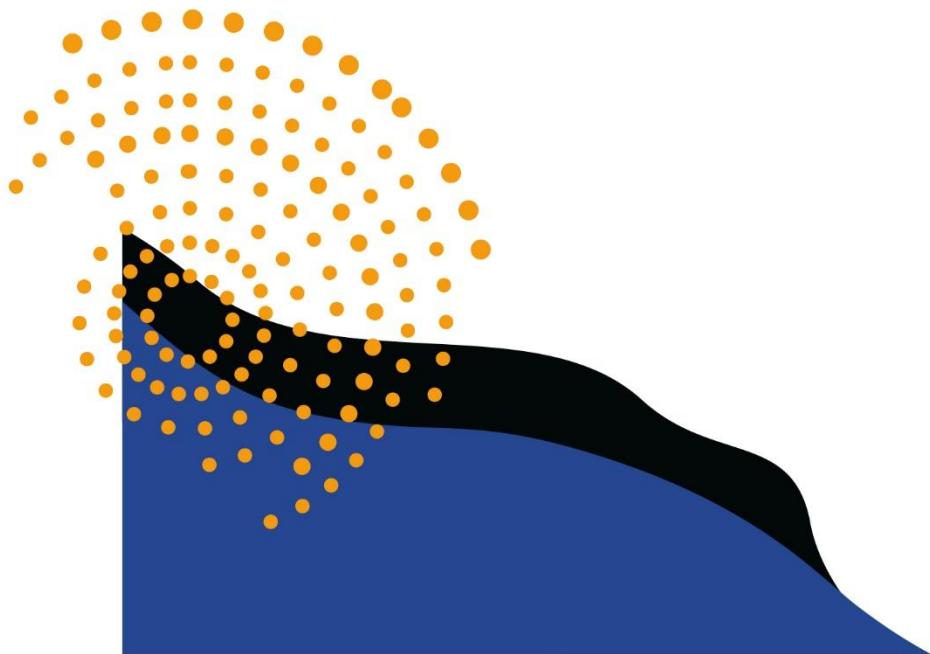
Approbation Janvier 2025



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| LE CONTEXTE | 1 |
| Le contexte territorial..... | 4 |
| Le champ d'application de la présente modification | 8 |
| LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME..... | 10 |
| Les objets de la modification | 11 |
| Faire évoluer les limites de zones U3/U4 pour correspondre à la réalité du site..... | 19 |
| Intégrer l'ilot 12 du périmètre ANRU plus clairement sur le zonage | 20 |
| Intégrer les évolutions du projet de renouvellement urbain du centre ville..... | 22 |
| Les impacts de la modification sur les surfaces des zones..... | 36 |
| Les incidences de la modification sur l'environnement..... | 37 |

LE CONTEXTE



LE CONTEXTE TERRITORIAL

Rappel de la situation géographique : une centralité de la CAPI

A proximité de la métropole lyonnaise, La commune de Villefontaine est une des centralités de la CAPI avec Bourgoin, l'Isle d'Abeau, St Quentin Fallavier et La Verpillière.

Son accessibilité est facilitée par l'autoroute A43 et plusieurs voies départementales structurantes à l'échelle du Nord Isère.

Superficie : 11.63 km²

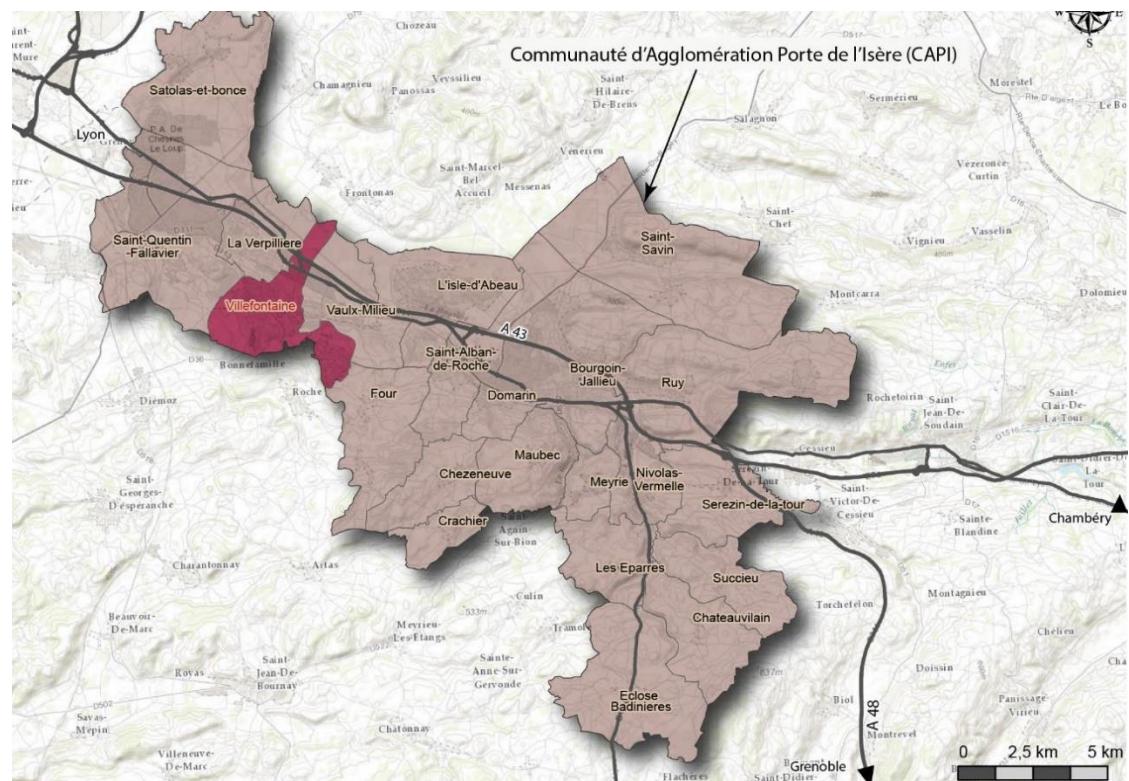
Population en 2020 : 18891 habitants en augmentation (Insee, RP 2020 – publié en juin 2024)

Densité au km²: 1641 habitants/km²

Altitude : de 208 m à 352 m

Commune intégrée au territoire :

- Du SCOT du Nord Isère
- De la Communauté d'agglomération des Portes de l'Isère



Rappel de la hiérarchie des normes

En présence d'un SCoT, ce qui est le cas de la commune, le PLU doit être compatible avec les documents suivants :

| Document | Présence sur le territoire |
|--|----------------------------|
| Les schémas de cohérence territoriale | Oui – SCOT Nord Isère |
| Les schémas de mise en valeur de la mer | Non concerné |
| Les plans de mobilité | Oui PDM de la CAPI |
| Les programmes locaux de l'habitat | Oui PLH de la CAPI |
| Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes | Non concerné |

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le **plan climat-air-énergie territorial**, en l'occurrence celui de la CAPI.

Le PLU de Villefontaine doit donc justifier de sa compatibilité avec le SCoT, le PLH et le PDU, le SCoT étant un document intégrateur des autres normes supérieures.



Le PLU en vigueur sur le territoire

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le **27 mars 2023**.

Aucune évolution n'a été apportée au PLU depuis son approbation.

Le présent dossier porte sur la modification n°1 de ce PLU.

Le PLU en vigueur repose sur les grandes orientations suivantes mises en avant dans son PADD (projet d'aménagement et de développement durable) :

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

Les dispositions du règlement prévoient plusieurs types de zones en fonction des destinations :

Les zones U

- U1 : centralité principale ANRU
- 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.

Les zones AU :

- 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.

Les zones A et N :

- 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.

Il utilise aussi la règle graphique pour déterminer les typologies de formes urbaines selon les quartiers.

| Type de zone | | Surface en hectares | |
|---|------|---|--------|
| Zone urbaine | U1 | 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 | |
| Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation | 1AU3 | Quartier à dominante résidentielle | 6,13 |
| | 2AU3 | Quartier à dominante résidentielle | 1,25 |
| TOTAL ZONES A URBANISER | | 7,38 | |
| Zone naturelle | 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 | |
| Zone agricole | A | Zone agricole | 123,07 |
| | Ap | Zone agricole inconstructible | 61,44 |
| TOTAL ZONES AGRICOLES | | 184,51 | |
| TOTAL | | 1035,58 | |

LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRÉSENTE MODIFICATION

La procédure de modification au titre des articles L153-36 et L1536 41 du Code de l'Urbanisme

Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article [L.153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au [chapitre III](#) du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L.131-9](#) du présent code.

La présente modification est engagée au titre de l'article L153-41 du code de l'urbanisme

Article L153-31 du code de l'urbanisme

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;



3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

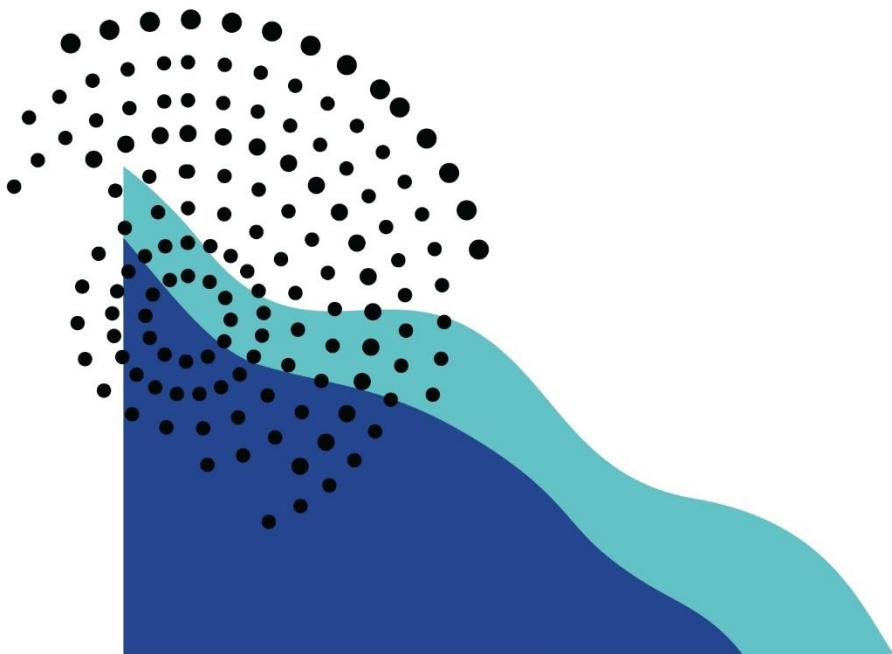
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article [L. 211-2](#) du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article [L. 811-1](#) du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article [L. 141-5-3](#) du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article [L. 151-9](#) du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article [L. 112-1-1](#) du code rural et de la pêche maritime.



LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Les objets de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- Apporter des adaptations au règlement afin de faciliter l'instruction en réduisant les écarts d'interprétation
- Faire évoluer les limites de zones U3/U4 pour correspondre à la réalité du site
- Faire évoluer le PLU pour l'adapter au projet de renouvellement du centre-ville

Ces évolutions supposent de faire évoluer le zonage, le règlement, et les OAP du PLU de la commune.



APPORTER DES ADAPTATIONS AU RÈGLEMENT

Motivations

Il s'agit de faciliter l'instruction sur différents points de détail qui portent à interprétation en précisant les règles notamment en matière de clôture, de dispositifs de production d'ENR de stationnements, de point de mesure des retraits

Les points modifiés par le présent objet de la modification

Règlement

Le règlement est modifié de la façon suivante :

NB - apparaissent :

En barré surligné bleu les mentions supprimées

En surligné bleu les mentions ajoutées

- Concernant la mesure des constructions vis-à-vis des alignements

Il est ajouté une précision concernant la mesure des retraits dans la définition de l'alignement

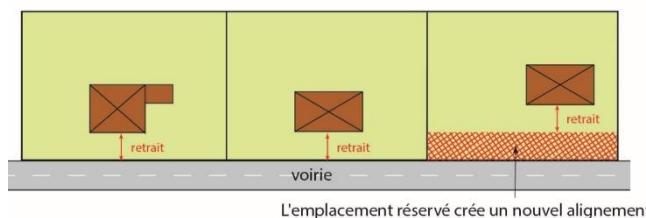
« Alignement »

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

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

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

Le retrait est mesuré au nu extérieur du mur »



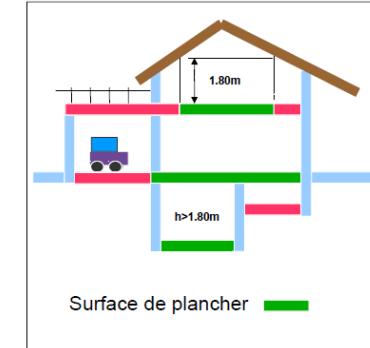
- Concernant les isolations par l'extérieur

Il est précisé que la mise en place d'une isolation par l'extérieur n'est pas créatrice de surface de plancher dans la définition de la surface de plancher :

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

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

La mise en place d'une isolation par l'extérieur n'entraîne pas de création de surface de plancher. »



- Concernant la mesure de la hauteur des clôtures

Les précisions suivantes sont apportées : »

« Nouvelles clôtures

Hauteur :

Pour l'ensemble des constructions et des zones :

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

- Concernant l'aspect des clôtures

Des précisions sont apportées pour les zones agricoles ou naturelle :

« Aspect :

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

Elles seront constituées :

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

Dans les zones A et N les clôtures ne sont pas conseillées et sont limitées à un dispositif en claire voie en matériaux naturels ou traditionnels, ou constituées de haies d'espèces variées permettant la libre circulation des animaux. »

- Concernant les panneaux solaires sur les toitures

Afin de faciliter leur déploiement les ajustements suivants sont apportés :

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

Panneaux solaires

- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :
 - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture de sorte à s'apparenter à un châssis de toit, s'implanter parallèlement à la pente du toit. Les panneaux doivent être axés avec les ouvertures de façade (des adaptations sont possibles en cas d'impossibilité technique dument justifiée).
 - Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Ils doivent être axés avec les ouvertures de façade. (des adaptations sont possibles en cas d'impossibilité technique dument justifiée) »



- Concernant l'aspect extérieur des toitures

En cas d'extension il est précisé la surface prise en compte pour des dérogations à la règle :

- « Pour les extensions inférieures à 40m² de surface de plancher et selon des impératifs techniques justifiés un autre type de toiture pourra être autorisé. »

- Concernant les règles d'implantation applicables à toutes les zones U

Il est précisé :

« En cas d'extension d'une construction existante déjà implantée dans les bandes de retrait par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux voies, l'extension de la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant et limité à la hauteur et à la profondeur de ce même bâti existant. »

- Concernant les exigences en matière de stationnement en secteur E,

La portée de la règle est précisée :

« Pour toutes les destinations et sous-destinations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Le domaine autoroutier n'est pas concerné par cette disposition.

De plus, il est exigé au moins :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher de bureau
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher d'atelier
- 1 place pour 300 m² de surface de plancher d'entrepôt
- 1 place pour 30m² de surface de plancher commerciale
- 1 place par chambre pour les hébergements hôteliers »

- Concernant les stationnements des vélos,

Le PLU avait inscrit des obligations minimales de création de stationnement vélos à partir des surfaces de planchers de construction. Cette norme sans un seuil maximal conduit à surdimensionner les stationnements vélos par rapport aux besoins. Aussi il est prévu pour toutes les destinations de limiter le nombre de stationnement vélos à 100 emplacements :



| Destination | Sous destination | Nb de places exigé |
|--|--|---|
| Habitation | Logement | 1.5 place par logement Dans les secteurs intégrés dans le périmètre ANRU ces places correspondront à 1.5% de la surface de plancher de l'opération |
| | Hébergement | 1 place pour 50m ² de surface de plancher plafonné à 100 places vélo |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | 1 place pour 50 m ² de surface de vente plafonné à 100 places vélo |
| | Restauration | 1 place pour 50 m ² de surface de vente plafonné à 100 places vélo |
| | Commerce de gros | 1 place pour 50 m ² de SP plafonné à 100 places vélo |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place pour 50 m ² de surface de vente plafonné à 100 places vélo |
| | Hébergement hôtelier et touristique | 1 place pour 50 m ² de SP plafonné à 100 places vélo |
| | Cinéma | 1 place pour 50 m ² de SP plafonné à 100 places vélo |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | 1 place pour 50 m ² de SP plafonné à 100 places vélo |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires | 1 place pour 50 m ² de SP plafonné à 100 places vélo |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | 1 place pour 20 m ² de SP plafonné à 100 places vélo |
| | Salles d'art et de spectacles | 1 place pour 20 m ² de SP plafonné à 100 places vélo |
| | Équipements sportifs | 1 place pour 20 m ² de SP plafonné à 100 places vélo |
| | Autres équipements recevant du public | 1 place pour 20 m ² de SP plafonné à 100 places vélo |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | - |
| | Exploitation forestière | - |

| | | |
|--|-----------------------------------|--|
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | 1 place pour 40 m ² de surface de plancher plafonné à 100 places vélo |
| | Entrepôt | 1 place pour 80m ² de surface de plancher plafonné à 100 places vélo |
| | Bureau | 1 place pour 50m ² de surface de plancher plafonné à 100 places vélo |
| | Centre de congrès et d'exposition | 1 place pour 20m ² de surface de plancher plafonné à 100 places vélo |

- Concernant la gestion des entrepôts en zone U5

La zone U5 est un secteur déjà bâti à dominante d'activités de production (dont artisanat). Sur ce site sont présents des entrepôts. Mais le règlement de la zone U5 interdit leur évolution et ne permet pas leur extension. De façon à ne pas pénaliser les activités existantes, la modification prévoit d'autoriser les extensions des entrepôts dans la limite de 600 m² de surface de plancher totale (comprenant l'existant et l'extension) .

Ainsi le tableau des destinations sous destinations est modifié de la façon suivante : .

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|------|-----|-----|----|------|----|----|----|----|
| Industrie | V* 1 | V*1 | V*7 | X | V | V | X | X | X |
| Entrepôt | X | X | X | X | V*21 | X | X | X | X |
| Bureau | V | V | V*8 | X | V | V | X | X | V |
| Centre de congrès et d'exposition | V | V | X | V | V | X | X | X | V |
| | U1 | U2 | U3 | U4 | U5 | U6 | U7 | U8 | U9 |

Et est ajoutée la condition suivante

N°21 : Les constructions de la sous destination « entrepôt » sont autorisées uniquement pour les extensions de l'existant dans la limite de 6000m² de surface de plancher totale (comprenant existant et extension).



FAIRE ÉVOLUER LES LIMITES DE ZONES U3/U4 POUR CORRESPONDRE À LA RÉALITÉ DU SITE

Motivations

Il s'agit de reconsidérer le classement U sur le lotissement des Moines. En effet ce lotissement pavillonnaire a été classé par erreur en U4 (secteur dédié aux équipements) alors qu'il s'agit d'un lotissement résidentiel.

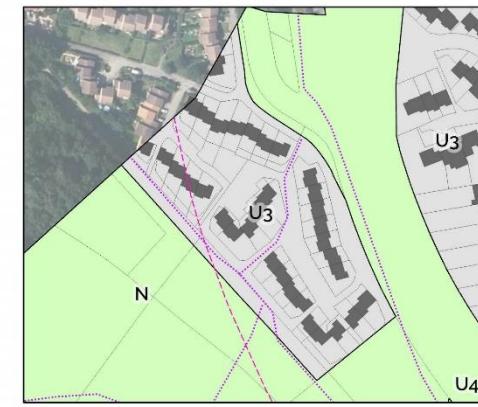
Le reclassement en U3 s'impose pour correspondre à la réalité et permettre les évolutions des habitations existantes, d'autant que ce site est bien classé en secteur B de forme urbaine pavillonnaire

Les points modifiés

Le zonage évolue sur ce secteur de 1,5 hectares où la zone U4 est intégrée à la zone U3 sans modification de délimitation.



Zonage avant la présente modification



Zonage après la présente modification



Règlement graphique (risques) après la présente modification



INTÉGRER L'ILLOT 12 DU PÉRIMÈTRE ANRU PLUS CLAIREMENT SUR LE ZONAGE

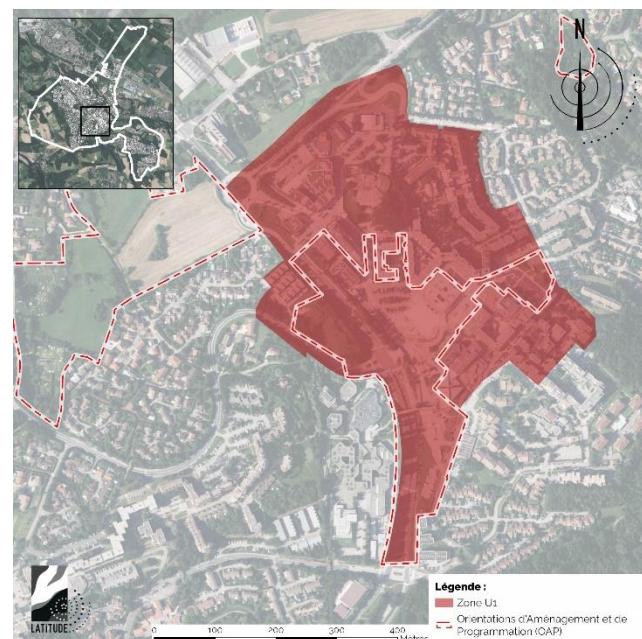
Motivations

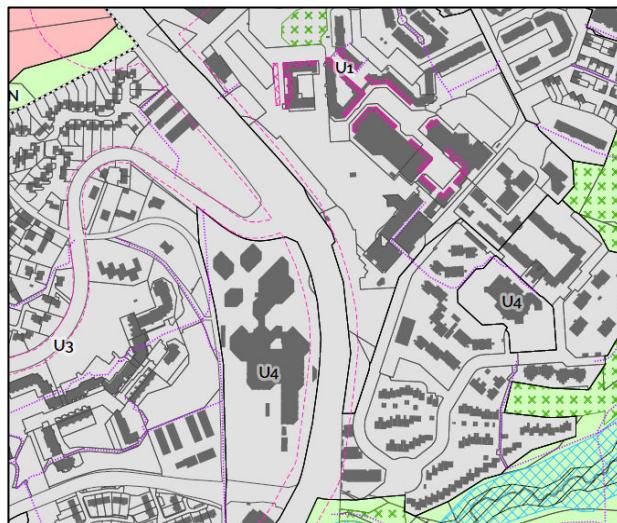
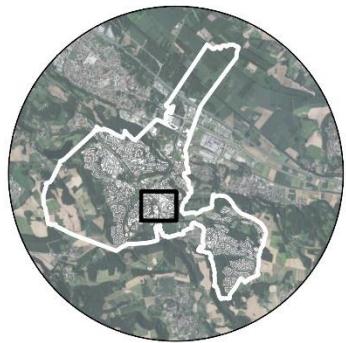
Dans le cadre de la requalification du centre-ville, plusieurs îlots de renouvellement urbain/densification ont été définis. Le centre est totalement remodelé, mais le cadastre n'a pas été mis à jour (et n'est toujours pas à jour). Au moment de l'élaboration du PLU, les contours du périmètres ANRU ont été reportés mais en oubliant un des îlots (l'îlot n°12).

Il s'agit de corriger cette erreur matérielle en réintégrant bien cet îlot dans le périmètre matérialisé dans le PLUi par la zone U1 < zone de centralité – ANRU »

Les points modifiés par le présent objet de la modification

La zone U1 correspondant à la centralité ANRU est redimensionnée pour s'ajuster au périmètre de l'opération. Elle est étendue de 3,0 hectares au détriment de la zone U3. Le périmètre de l'OAP est clairement reporté.

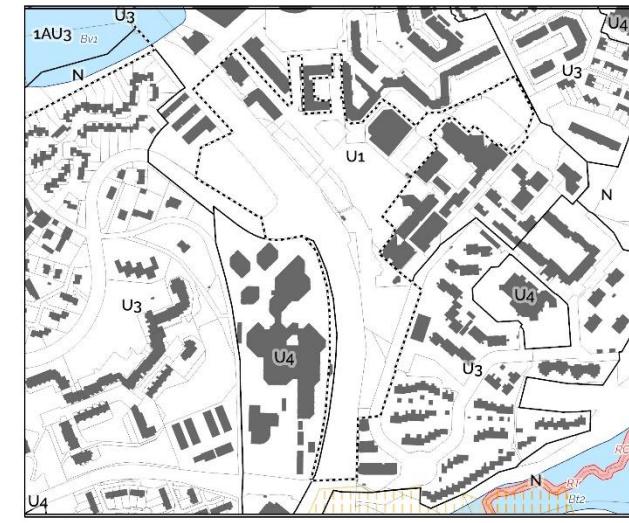




Zonage **avant** la
présente modification



Zonage **après** la
présente modification



Règlement graphique (risques) **après** la
présente modification



INTÉGRER LES ÉVOLUTIONS DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE VILLE

Motivations

Rappel du contexte

Dans le cadre de la politique de la ville deux quartiers prioritaires ont été identifiés à Villefontaine (Saint-Bonnet et Les Roches)

Les enjeux et orientations retenues à l'époque pour **le quartier Saint-Bonnet** qui constitue le centre de la commune, sont :

- Bonifier et renforcer le projet de rénovation urbaine, notamment dans le cadre du NPNRU (site d'intérêt régional), pour travailler le maillage entre le nouveau quartier centre-ville et le cœur de quartier Saint-Bonnet, et approfondir les enjeux d'habitat, d'espaces publics et des commerces dans ce cœur ;
- Renforcer le projet de développement social existant : lien social, réseaux d'entraide, stabilisation des nouveaux habitants, liens avec le nouveau centre-ville, vivre ensemble, implication des habitants... ;
- Poursuivre et bonifier la démarche de gestion urbaine de proximité en la centrant sur des objets précis et partagés

Dans la continuité des programmes précédent Saint-Bonnet est inscrit dans le NPNRU au titre des quartiers d'intérêt régional. Le projet prévoit une refonte en profondeur du quartier, avec des opérations de démolition-reconstruction, une politique de mixité sociale (logements sociaux et privés, logements pour les publics spécifiques tels que les compagnons du devoir, les étudiants, les seniors), la réhabilitation et la résidentialisation de logements, la recomposition de l'espace public et la relocation de commerces.

Une première convention ANRU, PNNU1, est intervenue le 11 septembre 2009. Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI) a fait réaliser des aménagements d'espaces publics tels que la section nord-ouest de l'avenue de la République, la rue des frères Lumière, la rue Serge Mauroit, l'Impasse Mauroit et l'axe Léon Blum. Une seconde convention ANRU est en cours afin de poursuivre le renouvellement urbain initié. Elle comporte un volet important de restructuration du centre-ville, dont la maîtrise d'ouvrage est partagée entre la Commune de Villefontaine et la CAPI.



La mise en œuvre du projet requalification du centre-ville a pour ambition de donner un **nouveau visage** et d'**insuffler une dynamique urbaine** au centre-ville de Villefontaine. Courant 2021 commenceront les travaux pour la refonte de la trame viaire du quartier de Saint Bonnet, ainsi que la création de la Place Centrale, nouvel espace public fédérateur. Il s'agira d'y apporter une réelle valeur ajoutée, en termes de qualité des espaces publics, d'image pour la commune, et d'usages.

Cette démarche de requalification des espaces publics est d'une importance stratégique pour le développement de la commune. Elle s'accompagne d'un programme de construction de plusieurs îlots qui vise bien évidemment à densifier et diversifier de manière forte l'urbanisation de la commune dans un souci de mixité sociale et de développement durable, mais présente également une opportunité majeure pour afficher **une image de marque novatrice** pour la commune mais sans oublier que la question originelle de l'urbanisme est « **l'habiter en ville** »

Ainsi la densification du centre-ville par la construction des îlots 5, 7 et 7BIS, 9, 11, 12 et 14 s'inscrit dans une démarche ...

- ... d'**aménagement équilibré du territoire communal**, en vue de rechercher les meilleurs échanges réciproques entre les différentes fonctions urbaines.
- ... de construction d'une **ville attractive, où il fait bon vivre**, dans laquelle espaces publics, commerces, activités et équipements contribuent largement à la qualité de vie.
- ... d'**amélioration du cadre de vie**, par la végétalisation du quartier, la mutation des espaces aujourd'hui considérés comme anxiogènes, la sécurisation des parcours modes doux, sont autant de notions capables de donner de la qualité au cadre de vie.

Le projet développe plusieurs ambitions en matière de :

- Paysage
- Architecture
- Qualité résidentielle
- Environnementales

Ces différents objectifs sont déclinés dans un CRAUPE établi à destination des acteurs du projet et plus particulièrement des concepteurs pour constituer le cadre de chaque opération. Il s'impose aux projets de construction.

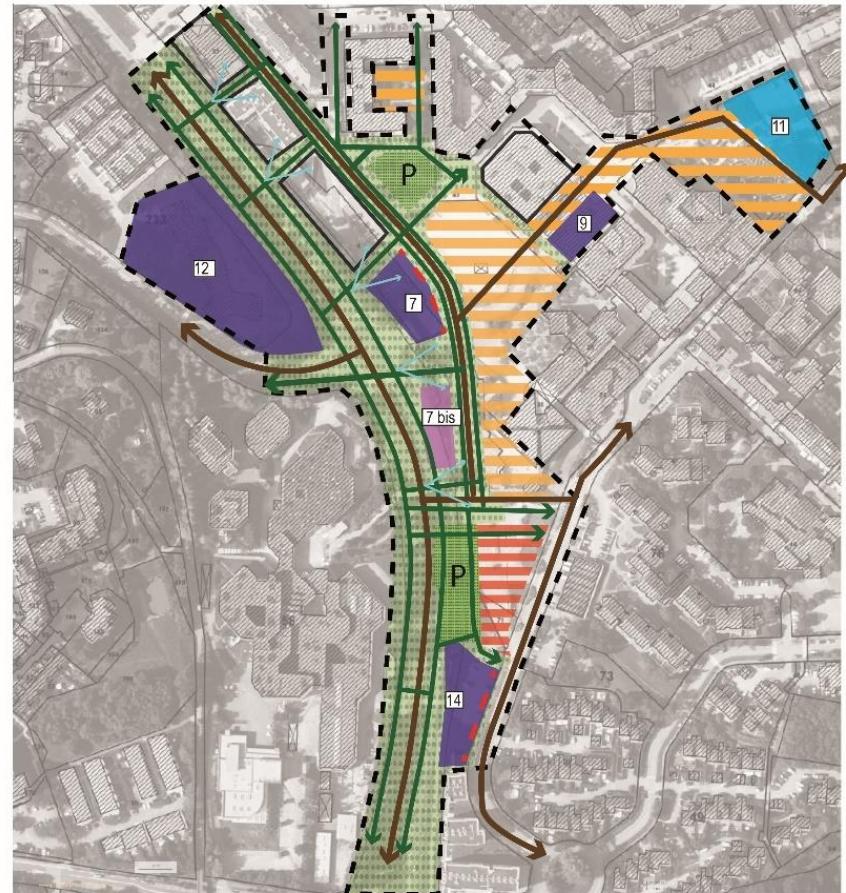


Le projet se divise en différents îlots tels que figurant sur la carte ci-contre.

Au niveau programmatique pour les îlots restant à finaliser, le projet prévoit :

| Îlot | Nombre de logements attendu |
|---------------------|---|
| Îlot 5 | Environ 58 logements |
| Îlot 7 | Environ 43 logements |
| Îlot 7 bis | Dominante équipements |
| Îlot 9 | Environ 20 à 29 logements |
| Îlot 11 | Environ 40 logements |
| Îlot 12 | Environ 80 logements |
| Îlot 14 (ex n° 15) | Programmation possible logements, hébergements, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureaux, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| Dans tous les îlots | Les destinations et sous destinations autorisées sur ces îlots sont définis dans le règlement et l'OAP du centre-ville-ANRU |

- À l'échéance du PLU les secteurs ANRU (îlots, 5, 7 et 9) représenteraient environ 125 logements
- Auquel il faut ajouter hors ANRU, le projet de 40 logements sur l'ancienne clinique vétérinaire.
- Soit au total 165 logements



Le bilan de cette opération

Depuis l'approbation du PLU en 2023, l'ilot 5 est engagé avec un programme de 55 logements. Il reste encore les îlots 7-9-12 et 14 qui sont à engager d'ici 10 à 12 ans. L'ilot 11 ne semble pas réalisable dans cette échéance.

De plus un programme est en cours sur la clinique vétérinaire de 40 logements environ (hors ANRU). Au total cela représente à l'échéance du PLU :

- îlots 5, 7, 9 pour environ 125 logements
- Clinique vétérinaire pour 40 logements
- Environ 165 logements au total (conformément aux prévisions du PLU qui en prévoyait 164))

La prise en compte du projet dans le PLU

Le PLU a intégré le projet de renouvellement urbain du centre comme un espace prioritaire de développement de la ville avec le site de Gremda en construction neuve.

Ainsi le PLU avait identifié les capacités de production suivante en termes de logements avant la présente modification :

| Type tènement | Surface totale | Nb logements |
|---|----------------|------------------|
| Zone 2AU3 fermée Le Layet | 1,25 | 40 à 50 |
| Zone 1AU3 le Pont | 0,40 | 18 |
| Zone 1AU3 GREMDA (OAP) | 4,5 | 330 |
| ANRU à 12 ans + opération ancienne clinique vétérinaire | 0,63 | 164 |
| TOTAL | 6.78 | 552 à 562 |

Les évolutions du projet de centralité

La phase opérationnelle du projet amène à faire évoluer les programmations en termes d'équipements, services pour concourir au renforcement du caractère urbain de centralité.

Le programme de logements ANRU à 12 ans reste proche de celui prévu initialement contribuant à densifier le centre. De plus une nouvelle opération de logements (non programmée initialement) portée par Kaufmann and Broad en lieu et place de la clinique vétérinaire, vient conforter le programme et porte sur 40 logements.

Ainsi la modification n'a pas d'impact sur le programme de logements inscrit au PLU.



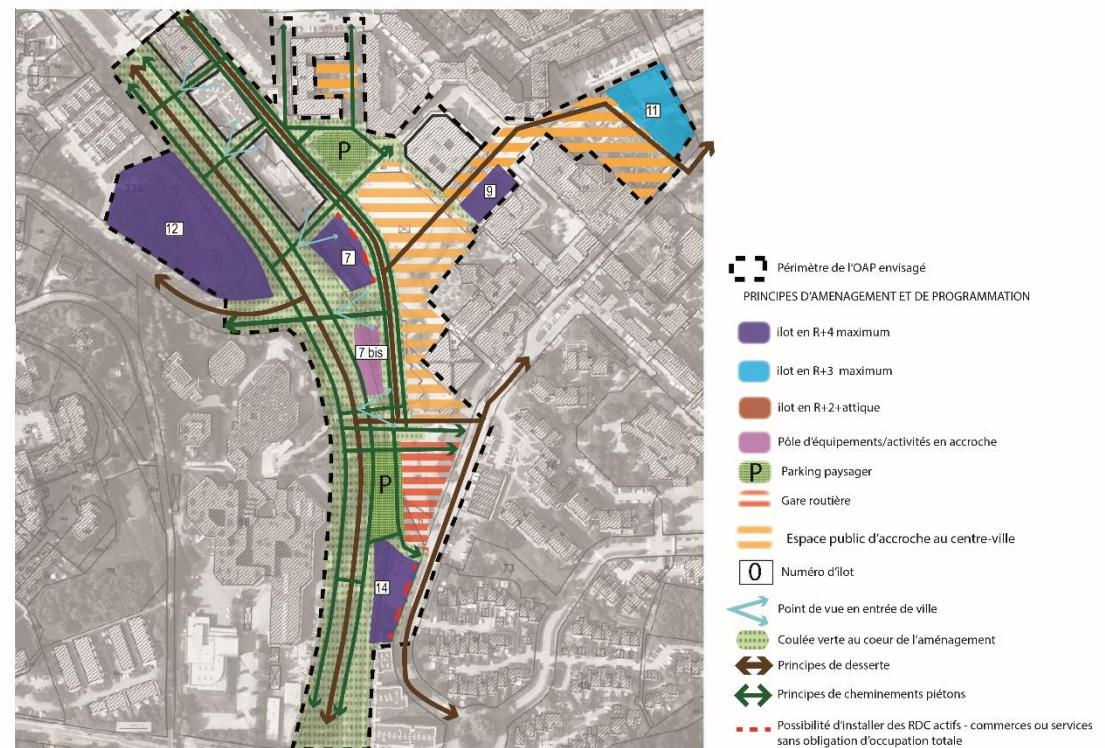
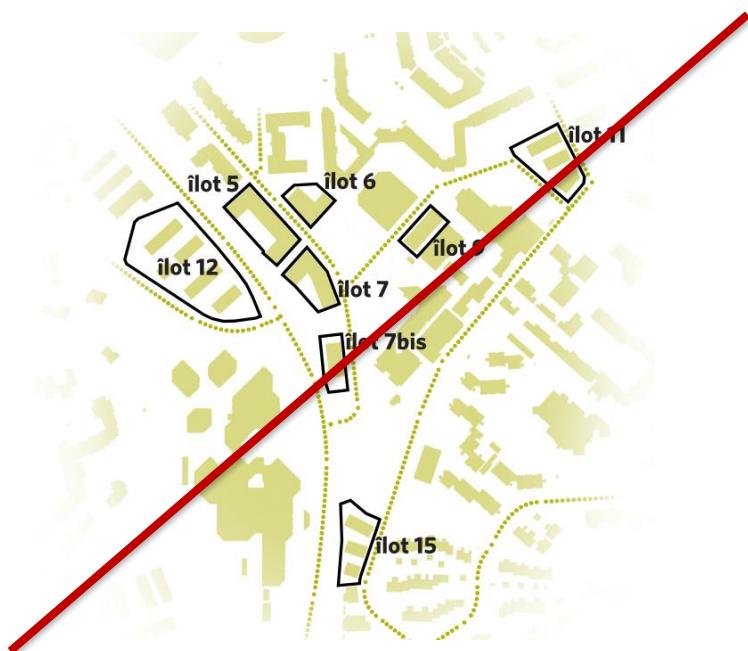
Le PLU et en particulier les OAP qui avaient repris intégralement le CRAUPE de l'époque n'est plus adapté aux évolutions du projet. Aussi il convient de faire évoluer cet outil qui vient s'ajouter au CRAUPE qui s'impose déjà par ailleurs de façon plus précise que ne peut le faire le PLU.

Les points modifiés par le présent objet de la modification

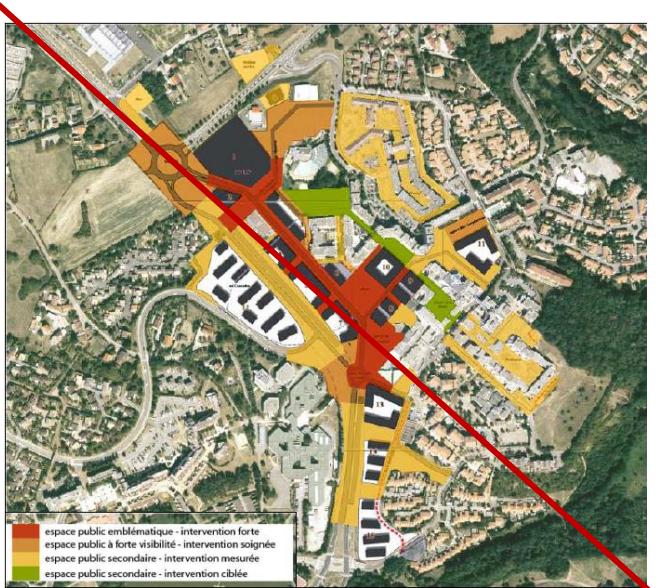
Les OAP

Les visuels des OAP sont mis à jour :

Le schéma de l'OAP est modifié de la façon suivante :



Les illustrations suivantes sont mises à jour :



CPAUPE

Les composantes du projet



Concernant la trame verte, les illustrations sont mises à jour de la façon suivante :



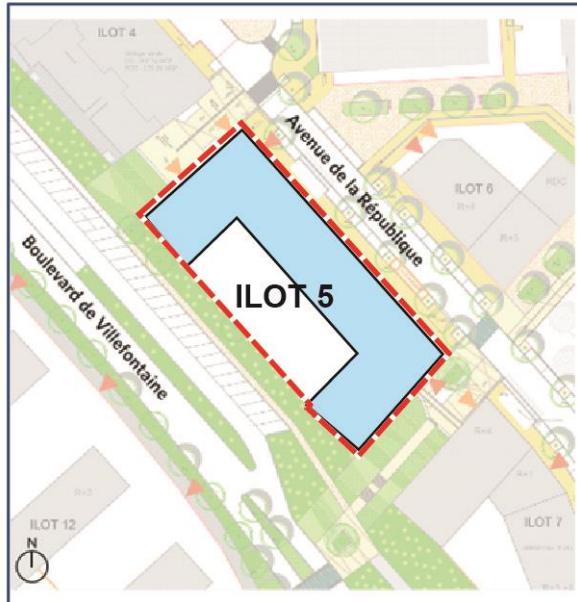
3. AFFIRMER L'IMAGE VERTE DE LA COMMUNE



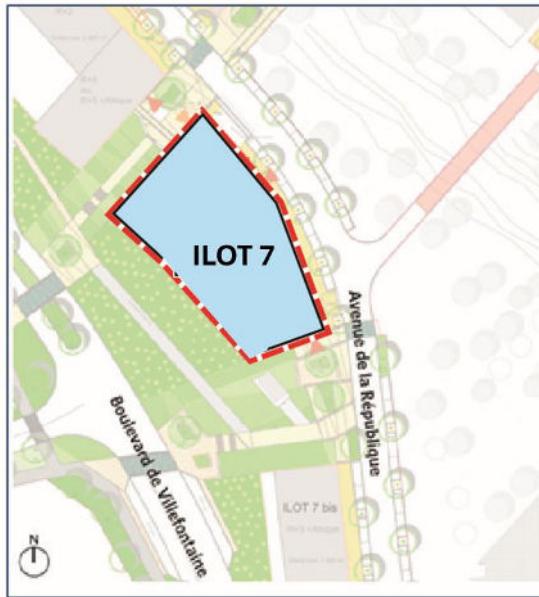
+ 700 ARBRES PLANTÉS
SUR LE SECTEUR CENTRE VILLE !



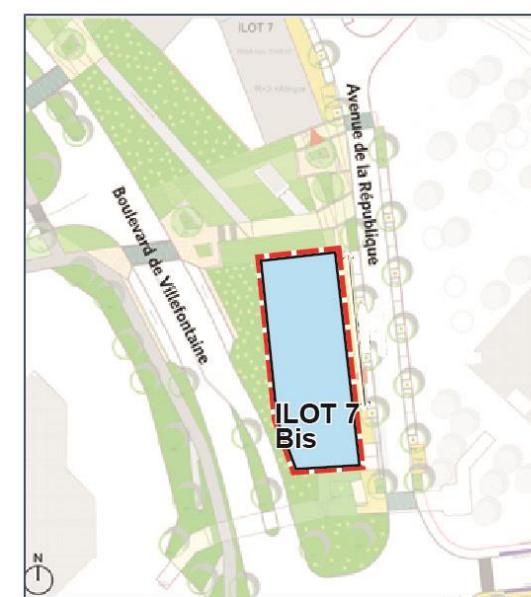
Les fiches îlots sont mises à jour de la façon suivante :



 Assiette foncière
 Périmètre constructible

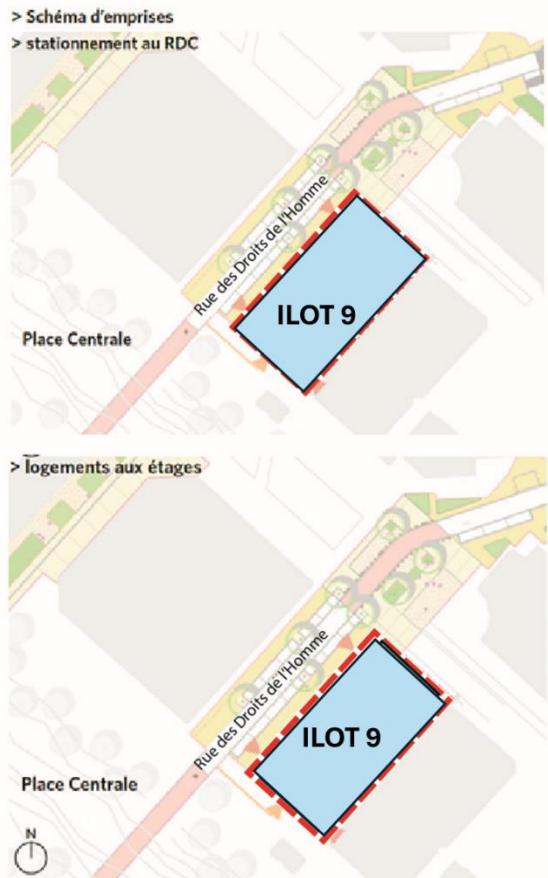


 Assiette foncière
 Périmètre constructible

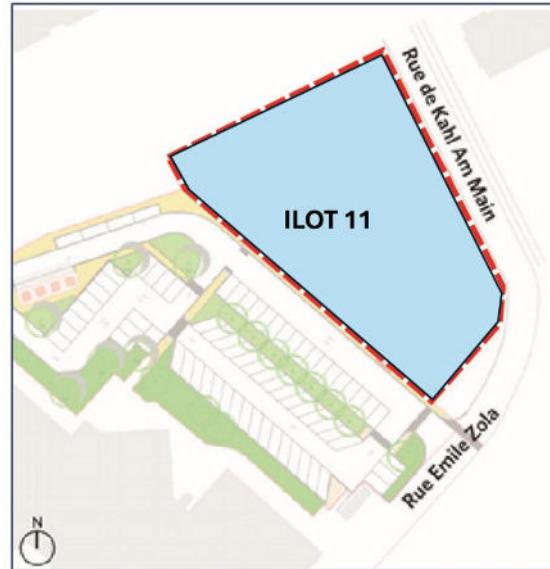


 Assiette foncière
 Périmètre constructible

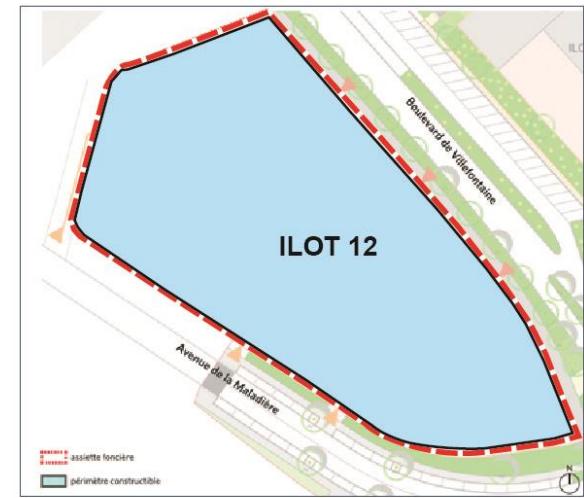




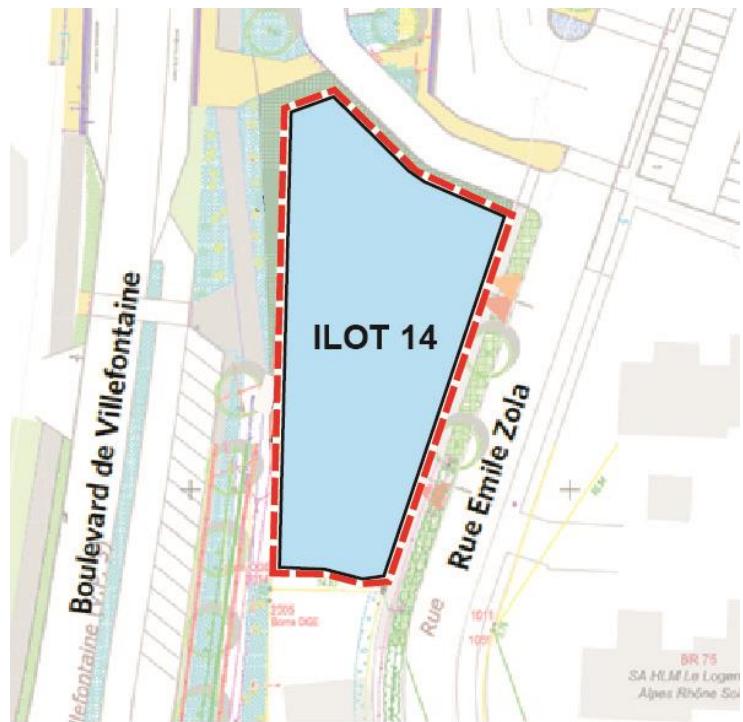
Assiette foncière
 Périmètre constructible



Assiette foncière
 Périmètre constructible



Assiette foncière
 Périmètre constructible



Assiette foncière

Périmètre constructible

Le règlement

Le règlement est aussi clarifié dans sa formulation et sa complémentarité avec les OAP et le CRAUPE de la façon suivante :

Concernant les hauteurs :

| | |
|----------|---|
| C | <p>Hors secteur ANRU</p> <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 ANRU</p> <ul style="list-style-type: none">- Dans le secteur C intégré dans le périmètre ANRU la hauteur maximale est comprise à 288 NGF , sauf pour certains îlots identifiés dans les OAP. <p>Dans le cas d'une construction mobilisant la hauteur maximale, le dernier niveau est en attique, comprend un retrait minimal de 2m de la façade sur au moins une façade. En cas de retrait sur une seule façade ce sera la plus longue du bâtiment</p> |
|----------|---|

Concernant les implantations par rapport aux voies :

| | |
|----------|--|
| C | <p>Hors périmètre ANRU</p> <p>Les constructions s'implanteront de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">- En cas d'organisation d'ensemble, une implantation des façades à l'alignement sur rue est possible- En cas d'extension du bâti existant la façade sur rue pourra s'implanter avec un retrait cohérent avec le retrait de l'existant- Dans les secteurs déjà bâties et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes <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> |
|----------|--|



Concernant les implantations par rapport aux limites séparatives

| | |
|----------|--|
| C | <p>Hors secteur ANRU :</p> <p>Les constructions s'implanteront de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Dans le secteur ANRU</p> <ul style="list-style-type: none">- Dans le secteur ANRU dont les îlots sont délimités dans le cadre des OAP, l'implantation est définie dans les OAP (fiches îlots) |
|----------|--|

Concernant les implantations des constructions les unes par rapport aux autres

| | |
|----------|--|
| C | <p>Hors périmètre ANRU :</p> <p>Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions, est imposée de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">- Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 4 m.- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m.- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 12 m. <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> |
|----------|--|

Concernant les coefficients de végétalisation :

| | |
|--|---|
| C <ul style="list-style-type: none"> - 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-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. Une aire de compostage sera prévue. - Il est exigé un coefficient de biotope (Rappel de la définition ci-après) dans la proportion d'au moins 30% de la surface de la parcelle. Dans le secteur C intégré dans le périmètre ANRU le coefficient de biotope est dans la proportion d'au moins 15% de la surface de la parcelle. | Ces règles peuvent être adaptées dans le secteur C ANRU, et il n'est pas exigé de coefficient de biotope pour l'îlot 9 dans le secteur C ANRU |
|--|---|

Concernant les stationnements

| Secteur | Conditions |
|---|------------|
| A B C <p>Il est exigé sur le tèmenement de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de la sous-destination logement » : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation, au moins 2 places de stationnement par logement créé. Il est aussi exigé une place visiteur libre d'accès pour 4 logements. - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : une place visiteur pour 4 hébergements créés. - Dans les secteurs concernés par le périmètre ANRU il n'est pas exigé de place de stationnement visiteur. - Dans les secteurs intégrés dans le périmètre ANRU la majorité des stationnements de l'opération sera réalisé en sous-sol et/ou en silo et/ou sur dalle, sauf en cas de contrainte technique justifiée ou de mention contraire dans l'OAP Centre-Ville. De plus cette disposition ne s'applique pas pour les logements individuels. - Dans les secteurs intégrés dans le périmètre ANRU, il est exigé 1 emplacement par 40m² de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de 1.5 place par logement ou 1 place par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat. | |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">- 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.- Dans les secteurs intégrés dans le périmètre ANRU, il est exigé 1 pl pour 45 m² de surface de plancher pour les bureaux et 1 place pour 50 m² de surface de plancher pour les commerces. |
|--|--|

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Les surfaces des zones évoluent de la façon suivante :

| | | Type de zone | Surface en hectares avant modification | Surface en hectares après modification |
|-------------------------|---|---|--|--|
| U1 | Zone urbaine | Centralité ANRU | 16,9 | 19,9 |
| U2 | | Centralité secondaire | 3,8 | 3,8 |
| U3 | | Quartier à dominante résidentielle | 312,1 | 310,6 |
| U4 | | Secteur à dominante d'équipements | 54,6 | 53,1 |
| U5 | | Secteur à dominante d'activités de production (dont artisanat) | 49,3 | 49,3 |
| U6 | | Secteur correspondant au « campus de la construction durable » | 5,7 | 5,7 |
| U7 | | Secteur d'accueil économique à dominante d'activités commerciales | 4,8 | 4,8 |
| U8 | | Secteur spécifique du « village de marques » | 15 | 15 |
| U9 | | Secteur à dominante d'activités touristiques et de loisirs | 15,4 | 15,4 |
| TOTAL ZONES URBAINES | | | 477,5 | 477,5 |
| 1AU3 | Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation | Quartier à dominante résidentielle | 6,2 | 6,2 |
| 2AU3 | Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation | Quartier à dominante résidentielle | 1,2 | 1,2 |
| TOTAL ZONES A URBANISER | | | 7,4 | 7,4 |
| N | Zone naturelle | | 350,6 | 350,6 |
| Nj | Zone naturelle de jardins | | 5,5 | 5,5 |
| NL | Zone naturelle de loisirs | | 7,4 | 7,4 |
| Ne | Zone naturelle d'équipements | | 2,6 | 2,6 |
| TOTAL ZONES NATURELLES | | | 366,1 | 366,14 |
| A | Zone agricole | | 123,1 | 123,1 |
| Ap | Zone agricole inconstructible | | 61,4 | 61,4 |
| TOTAL ZONES AGRICOLES | | | 184,5 | 184,5 |
| TOTAL | | | 1035,6 | 1035,6 |

LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Par rapport au PLU en vigueur la présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit aucune protection des espaces naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide.

| Thématique | Effet neutre de la modification par rapport au PLU en vigueur | Impact positif | Impact négatif |
|--|---|----------------|----------------|
| Protection des milieux naturels et TVB | | | |
| Protection des espaces agricoles | | | |
| Consommation foncière | | | - |
| Qualité de l'air | | | |
| Mobilité | | | |
| Ressource en eau | | | |
| Émission de GES | | | |
| Energie | | | |

Par ailleurs, la modification du PLU fait l'objet d'une autoévaluation dans le cadre de la saisine de la MRAE au cas par cas. Cette autoévaluation détaille l'analyse des incidences sur l'environnement de la façon suivante :

| Champs de l'auto-évaluation | Impact de la modification | | |
|---|--|--|---|
| | Objet 1 | Objet 2 | Objet 3 |
| Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF) | Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels | Il s'agit de modifications techniques du règlement graphique qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels | Il s'agit de modifications techniques de l'OAP sur le secteur de renouvellement urbain du centre-ville pour intégrer les évolutions opérationnelles sans changer les programmes de logements et qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels |
| La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers | Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les espaces agricoles et forestiers | Il s'agit de modifications techniques du règlement graphique qui n'impliquent aucun impact sur les espaces agricoles et forestiers | Il s'agit de modifications techniques de l'OAP sur le secteur de renouvellement urbain du centre qui n'impliquent aucun impact sur les espaces agricoles et forestiers, s'agissant du centre-ville de Villefontaine |
| La gestion des eaux pluviales | Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur la gestion des eaux pluviales déjà intégrées dans le règlement avec des prescriptions en matière d'infiltration | Il s'agit de modifications techniques du règlement graphique qui n'impliquent aucun impact sur la gestion des eaux pluviales déjà intégrées dans le règlement avec des prescriptions en matière d'infiltration | Il s'agit de modifications techniques de l'OAP sur le secteur de renouvellement urbain du centre qui n'impliquent aucun impact sur la gestion des eaux pluviales déjà intégrées dans le règlement avec des prescriptions en matière d'infiltration |
| L'assainissement | Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec les prescriptions d'assainissement mises en place | Il s'agit de modifications techniques du règlement graphique sans relation avec les prescriptions d'assainissement mises en place | Il s'agit de modifications techniques de l'OAP sur le secteur de renouvellement urbain du centre sans relation avec les prescriptions d'assainissement mises en place. Aucune augmentation ou diminution de population n'est induite le programme de logements restant identique. |
| L'eau potable | Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec les prescriptions en matière d'eau potable mises en place | Il s'agit de modifications techniques du règlement graphique sans relation avec les prescriptions en matière d'eau potable mises en place | Il s'agit de modifications techniques de l'OAP sur le secteur de renouvellement urbain du centre sans relation avec les prescriptions en matière d'eau potable mises en place. Aucune augmentation ou diminution de population n'est |



| | | | |
|---|--|--|---|
| | | | induite le programme de logements restant identique. |
| Le paysage ou le patrimoine bâti | Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec la thématique | Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec la thématique | Il s'agit de modifications techniques de l'OAP sur le secteur de renouvellement urbain du centre sans relation avec la thématique |
| Les sols pollués, les déchets | Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec la thématique | Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec la thématique | Il s'agit de modifications techniques de l'OAP sur le secteur de renouvellement urbain du centre sans relation avec la thématique. De plus le site ANRU n'est pas concerné par des problématiques de sols pollués |
| Les risques et nuisances | Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec la thématique On rappelle que le PLU a déjà intégré dans toutes les zones les problématiques de risques. Ces dispositions sont inchangées | Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec la thématique On rappelle que le PLU a déjà intégré dans toutes les zones les problématiques de risques. Ces dispositions sont inchangées | Il s'agit de modifications techniques de l'OAP sur le secteur de renouvellement urbain du centre sans relation avec la thématique. On rappelle que le PLU a déjà intégré dans toutes les zones les problématiques de risques. Ces dispositions sont inchangées |
| L'air, l'énergie et le climat | Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec la thématique | Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec la thématique | Il s'agit de modifications techniques de l'OAP sur le secteur de renouvellement urbain du centre sans relation avec la thématique |
| L'agriculture | Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec la thématique. Les modifications ne concernent pas les espaces ou la zone agricole | Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec la thématique Les modifications ne concernent pas les espaces ou la zone agricole | Il s'agit de modifications techniques de l'OAP sur le secteur de renouvellement urbain du centre sans relation avec la thématique Les modifications ne concernent pas les espaces ou la zone agricole |