



## PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE L'ISLE D'ABEAU

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Approbation



# PLU DE LA COMMUNE DE L'ISLE D'ABEAU • SOMMAIRE

RAPPELS SUR LE PADD.....	1
LES ORIENTATIONS DU PADD.....	3
Orientation n° 1 : trouver un équilibre entre la nécessaire production de logements, la maîtrise du développement et la qualité résidentielle.....	5
Orientation n° 2 : Valoriser l'espace urbain et organiser des mobilités moins pénalisantes pour l'environnement.....	13
Orientation n° 3 : L'isle d'Abeau une commune active où la diversité économique accompagne le développement démographique.....	15
Orientation n° 4 : préserver et valoriser les patrimoines qui font le caractère de la commune et engager plus fortement le développement urbain dans la qualité environnementale et énergétique.....	19

## RAPPELS SUR LE PADD



●●● Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente le projet communal pour les 8 à 10 années à venir. Il est le document-cadre du PLU en définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Son contenu est défini par l'article L151-5 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

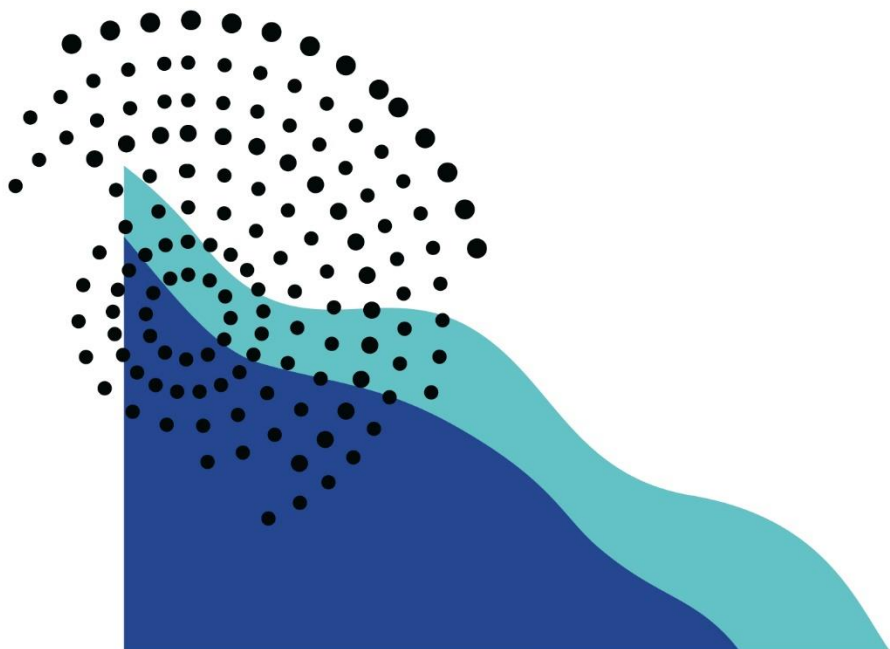
*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »*



## LES ORIENTATIONS DU PADD



**Avertissement :**

Afin de clarifier la portée juridique de l'écriture du PADD, apparaissent :

**En orange : les rappels du contexte et du diagnostic, qui ont une valeur d'information**

Des encadrés dans les marges identifiant des cations, des sites ou des illustrations : ces éléments ont une valeur d'illustration

Les orientations du PADD en noir **avec les titres en bleu**, ayant une valeur d'orientation générale du PLU

## ORIENTATION N° 1: TROUVER UN EQUILIBRE ENTRE LA NECESSAIRE PRODUCTION DE LOGEMENTS, LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT ET LA QUALITE RESIDENTIELLE

●●● *Rappel du contexte* : La commune connaît une croissance démographique relativement dynamique pour une ville centre, entre 0.6 ou 0.7% par an ces dernières années, portée par son solde naturel alors que son solde migratoire est négatif. La commune présente toutefois de nombreux atouts en matière d'attractivité résidentielle en lien avec son excellente accessibilité (ferroviaire et viaire) depuis la métropole lyonnaise et par son cadre de vie.

La croissance s'est ralentie cette dernière décennie après un développement particulièrement fort lié à l'essor de la Ville Nouvelle. Ce niveau de croissance reste toutefois très élevé et génère des besoins importants en matière d'équipements d'accompagnement. Il implique d'ores et déjà pour la commune de se projeter dans le renforcement des équipements (scolaires, santé, etc.)

Le SCOT identifie L'Isle-d'Abeau comme une polarité centrale de la CAPI, avec un développement attendu bien supérieur à celui que connaît la commune, et qu'elle ne pourrait pas accompagner. En effet la programmation de logements attendue par le SCOT sur la commune conduirait à un scénario de croissance de plus de 2.1%/an, ce qui ne paraît pas réaliste au regard des autres contraintes en matière d'équipements à construire, d'intégration sociale des habitants et de limitation de la consommation foncière.

Enfin l'étude sur les capacités foncières théoriques présentes dans la partie actuellement urbanisée de la commune, montre un potentiel foncier assez restreint en foncier nu. L'enveloppe bâtie de la commune est plutôt bien circonscrite géographiquement. Elle dispose d'un foncier assez restreint autour de 12 ha répartis entre les dents creuses et de potentiels de divisions parcellaires. Mais d'autres enjeux sont également présents et ne vont pas forcément dans le sens d'une densification à outrance (patrimoine bâti, paysager et végétal à respecter, tissu urbain patrimonial des formes urbaines traditionnelles du centre historique et des anciens hameaux...).

### Secteurs potentiels d'optimisation foncière

- . Le Décumanus
- . Les remparts
- . L'actuelle gendarmerie
- . Le quartier face à l'école des fauvelles
- . Le quartier en arrière du millénium (rues Chagall et Picasso)
- . Les tènements face au lycée
- . L'ancien IUT

*NB : le secteur des Sayes, pourra à terme représenter un secteur de renouvellement urbain et de mixité fonctionnelle au-delà de l'offre commerciale. Toutefois, ce type d'opération si elle est théoriquement possible reste peu probable à l'échéance du PLU compte tenu des difficultés opérationnelles intrinsèques à ce type d'opération.*

## Objectif 1-1 - Un développement démographique soutenable pour limiter ses impacts sur les besoins en équipements, services

### 1. Inscrire une croissance démographique que la commune peut réellement accompagner

L'hypothèse de développement se base sur un scénario qui se rapproche de celui du PLH, autour de 1.2%/an ce qui est déjà bien supérieur au rythme de ces dernières années.

Cette croissance démographique recherchée, entraîne la production moyenne d'un volume de logements avoisinant 7,3 logements par an pour 1000 habitants soit environ 110 logements par an. Ce volume de logements doit permettre de répondre aux besoins dus à la croissance démographique projetée, à l'évolution des modes de vie (demande croissante de logements plus diversifiés) et au phénomène général de desserrement des ménages.

### 2. Assurer ces objectifs de construction par une optimisation foncière à l'échelle du paysage.

Dans le respect des caractères qualitatifs des quartiers (espaces verts, cohérence des formes urbaines), la partie urbanisée est bien l'espace de développement à privilégier en premier lieu :

- Le foncier nu à l'intérieur de l'enveloppe bâtie constituant des secteurs de taille significative (y compris par recomposition foncière) est ciblé en priorité pour développer la production de logements dans une forme densifiée,
- Les « dents creuses » et divisions parcellaires de taille réduite dans les secteurs à dominante pavillonnaire participent au développement résidentiel.

Si le PLU prévoit bien une optimisation foncière de ces tènements, dans le respect du cadre bâti et paysager qui fait le caractère et l'attractivité de la commune, ces espaces n'apparaissent pas en capacité opérationnelle pour assurer la production de logements à la fois en volume et en typologie diversifiée pour répondre aux besoins.

Le renouvellement urbain doit être envisagé pour commencer à engager la trajectoire de réduction de la consommation foncière. Les tènements de constructions individuelles datant des années 70/80 peuvent constituer à terme un gisement dans la production résidentielle, quand ils sont bien reliés aux centralités et à la gare. Ces opérations peuvent être longues à engager compte tenu de la multiplicité de la propriété foncière et de la structure urbaine et paysagère plutôt cohérente de la ville nouvelle. Aussi ces secteurs doivent être encadrés pour participer à la qualité urbaine et résidentielle en tenant compte des échelles des quartiers dans lesquelles ils se trouvent.

Le développement en extension de l'enveloppe bâtie apparaît donc encore nécessaire pour répondre aux besoins du scénario démographique. Peu de tènements apparaissent adaptés à terme



pour le développement résidentiel en raison des impacts potentiels sur les milieux naturels, et agricoles qui viennent jouxter l'enveloppe urbaine actuelle. Ils seront donc restreints.

## Objectif 1-2 : Accompagner les besoins induits par le développement démographique et économique (en matière de réseaux, équipements, espaces publics, etc.)

*Rappel du contexte : La commune est bien dotée en équipements d'usage quotidien, et d'équipements structurants à rayonnement supra communal (scolaire...). Il manque toutefois des services de santé en rapport avec le besoin de la population. Le développement démographique, le vieillissement des ménages nécessitent de répondre à de nouveaux besoins. Par ailleurs le développement prévu pour la commune, avec une dynamique plus importante que précédemment, génère des besoins supplémentaires en matière d'équipements et de services structurants.*

### Quelques besoins en équipements à inscrire dans le PLU sans exclusion des autres équipements qui pourront être nécessaires

- L'ancienne ferme Chaffard est un site à revaloriser, dans un projet mixte : culturelle, ferme urbaine etc.
- Le golf doit pouvoir trouver les conditions de son maintien et des possibilités de développement des services et équipements d'accueil liés à cette activité de loisirs sans impacter les milieux naturels et les paysages
- Dans le cadre du projet gare en cours d'étude par la CAPI, favoriser les équipements en lien avec les activités qui seront accueillies.

#### 1. Permettre le renforcement et l'évolution des équipements existants afin de répondre aux différents besoins de la population ;

Tous les équipements existants doivent pouvoir évoluer ou se relocaliser pour s'adapter aux besoins, le PLU est donc être très ouvert pour faciliter ces évolutions.

#### 2. Permettre l'accompagnement du développement démographique par de nouveaux équipements de proximité en cas de besoins et faciliter les équipements de rayonnement supra communal

Il s'agit de pouvoir développer une nouvelle offre permettant de suivre les évolutions de la population (offre scolaire et périscolaire, sportifs, loisirs, socioculturels, etc.), de faciliter le développement de l'offre médicale ainsi que les équipements, services, commerces qui soutiennent l'attractivité et le rayonnement communal.

#### 3. Réseaux

Le développement communal va nécessiter localement l'extension ou le renforcement de réseaux :

- Réseaux électriques et éclairage public ;
- Réseau eau potable et assainissement. En particulier la gestion des eaux pluviales est une problématique importante, nécessitant des investissements pour permettre d'adapter les

capacités des réseaux et ouvrages et la mise en place d'une gestion à l'opération privilégiant le stockage, l'infiltration et la limitation de l'imperméabilisation.

Le développement des opérations de construction et d'aménagement est donc lié à la programmation et à la réalisation de ces équipements.

#### 4. Numérique

Le numérique est un équipement essentiel au même titre que les autres réseaux. Le déploiement de la fibre est réalisé. Il doit permettre de :

- Favoriser le télétravail des actifs et réduire l'usage des transports.
- Favoriser la modernisation des équipements publics et en particulier scolaires
- Constituer un critère de qualité des projets de construction.

### Objectif 1-3 : Offrir des possibilités de logements correspondant à une large gamme de besoins et promouvoir un habitat de qualité

●●● *Rappel du contexte* : La commune est caractérisée par une certaine diversification des formes urbaines et de l'offre résidentielle qui s'est engagée depuis la création de la ville nouvelle. Cette diversité permet de favoriser une certaine mixité sociale et générationnelle sur la commune. L'offre en logements sociaux est très présente avec 50,5 % des logements et répond quantitativement aux besoins. Les besoins en logements évoluent toutefois avec des besoins liés au vieillissement qui se renforcent. Par ailleurs la demande en accession de qualité et abordable pour des jeunes ménages semble aussi s'accroître depuis la crise sanitaire, qui a engendré une arrivée de ménages quittant la métropole.

1. **Prévoir une mixité des formes urbaines et des types d'habitats dans la réalisation des futures opérations de construction de logements :**
  - Renforcer la diversité dans les formes urbaines produites par un développement accru de l'habitat intermédiaire, notamment sur les secteurs de transition paysagère pour favoriser une densification douce.

- Il s'agit aussi de poursuivre la construction d'habitat collectif et de qualité en particulier sur les secteurs de taille significative présents dans l'enveloppe bâtie, mais en incitant à une plus grande qualité.
- Intégrer une diversité dans les tailles de logements produits avec des logements de taille petite à moyenne (notamment pour répondre aux besoins du vieillissement et de la diminution de la taille des ménages).

Cette poursuite de la diversification des produits dans la production de l'offre en logements doit contribuer à la continuité des parcours résidentiels sur la commune et à répondre la diversité des besoins.

## 2. Encourager la qualité de l'offre en logements sociaux de la commune :

- Favoriser la montée en gamme de l'offre en logements locatifs sociaux de façon à les rendre plus attractifs en poursuivant les opérations de rénovation urbaine et de résidentialisation des quartiers d'habitat social.
- Continuer à s'inscrire dans les orientations de mixité sociale de la loi SRU qui s'impose à la commune et ce dans le cadre des orientations du PLH.
- Favoriser la diversité dans l'offre en locatif qui ne doit pas être uniquement sous forme d'habitat collectif, en effet le logement locatif (dont le locatif social) doit aussi servir la diversité des besoins des logements familiaux notamment sous la forme d'un habitat intermédiaire bien intégré.
- Développer de l'accession sociale pour répondre aux besoins des ménages jeunes et de jeunes en décohabitation.

## 3. Renforcer l'offre en matière de logements spécifiques à destination des personnes âgées ou à mobilité réduite ;

Les besoins en logements adaptés pour les personnes âgées autonomes sont importants en complément des hébergements médicalisés de type EHPAD. Il apparaît nécessaire de favoriser aussi une offre complémentaire de type « résidences services » et/ou de type « béguinage ». Le PLU vise leur implantation dans ou à proximité des centralités de la commune pour les rapprocher des commerces et services.

*NB : à titre d'information, le béguinage est une alternative à la maison de retraite. Il s'agit de petits ensembles à taille humaine (20 à 25 logements), composés de logements indépendants associés à des espaces communs partagés (salle polyvalente, salon/bibliothèque, cybercafés, chambres pour accueillir des amis ou de la famille, salles à manger, jardins etc.). Il permet de combiner vie autonome et sécurisation de l'environnement, et réunit souvent des personnes souhaitant intégrer un projet de vie spécifique, social et solidaire.*

*Les béguinages ne sont pas des établissements médico-sociaux Ce sont des logements privés qui relèvent du droit commun (contrairement aux résidences seniors). Ils peuvent être privés (associatifs ou non) ou dépendre des collectivités locales. Ils peuvent être gérés de différentes manières (souvent habitat coopératif).*

*NB : on rappelle que ces orientations relèvent de politiques publiques ou du code de la construction et de l'habitation pour les réglementations environnementales liées au logement. Aussi il ne s'agit pas de surenchérir ces dispositifs existants, mais d'encourager leur mise en œuvre dans le cadre du PLU.*

#### **4. Promouvoir un habitat durable et respectueux de l'environnement :**

En cohérence avec les réglementations environnementales en vigueur, il s'agit de :

- Favoriser les formes urbaines moins consommatrices d'espace tout en préservant et aménageant des espaces végétalisés de taille significative au sein du tissu urbain à travers les opérations d'aménagement et de construction ;
- Promouvoir la qualité énergétique des bâtiments, l'architecture bioclimatique et les nouvelles techniques de construction (bâtiments basse consommation, bâtiments à énergie positive) ;
- Favoriser les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables dans le parc immobilier existant et futur en favorisant sa requalification et en favorisant la production d'ENR dans les nouvelles constructions.

### Rappels sur la loi climat et résilience d'août 2021

Elle introduit la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les principes visés à l'article L. 101-2, du code de l'urbanisme et l'associe à "un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme" (ZAN).

Elle définit l'artificialisation comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage\* ;

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé\*

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

La loi précise les leviers à mettre en œuvre à travers le PLU :

- La maîtrise de l'étalement urbain,
- Le renouvellement urbain,
- L'optimisation de la densité des espaces urbanisés,
- La qualité urbaine,
- La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville,
- La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- La renaturation des sols artificialisés\*.

Elle prévoit une division par 2 de l'artificialisation des sols entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente et un objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050.

## Objectif 1-4 : Promouvoir un urbanisme regroupé en priorité à partir de l'enveloppe bâtie actuelle et réduire significativement la consommation foncière

●●● **Rappel** : D'après les données publiées par le CEREMA en 2022, la commune aurait « consommé » près de 56 ha de foncier en 10 ans (2011/2021) soit 5.6 ha/an à la fois pour répondre aux besoins en logements et à ceux du développement économique. Le confortement de l'espace urbain se réalise par une densification souvent « au coup par coup » par des opérations qui n'intègrent pas toujours des transitions avec les quartiers avoisinants.

### 1. Adapter la consommation d'espace aux besoins de développement démographique et économique et à la capacité des sites à recevoir une densification et prioriser les actions encadrant le renouvellement urbain qualitatif des espaces urbains les moins qualifiés.

Logiquement le scénario démographique retenu étant à la hausse par rapport aux dynamiques récentes, le foncier à utiliser devrait correspondre à ce développement. Mais l'enjeu est de trouver un équilibre entre :

- La réponse aux besoins du développement.
- La limitation de la consommation foncière hors des espaces actuellement urbanisés.
- L'intégration paysagère et urbaine de la densification dans les quartiers existants.
- La nécessité de maintenir des taux de végétalisation importants dans la production urbaine pour lutter contre les impacts du changement climatique.

Afin de tendre vers cet équilibre, il est envisagé de :

- Assurer une densification progressive et raisonnée des espaces résidentiels déjà urbanisés qui y ont vocation par la mobilisation des dents creuses disponibles au sein de l'enveloppe bâtie actuelle en priorisant la densification sur les espaces de taille significative. Mais le développement urbain de ces sites doit intégrer les autres enjeux (paysagers, patrimoniaux, gestion des eaux pluviales, changement climatique...).
- Favoriser le renouvellement urbain des quartiers des années 60/70/80 les moins qualifiés ainsi que les secteurs d'anciens équipements qui peuvent s'orienter vers un développement résidentiel ou mixte.
- Encadrer la densification par des dispositions architecturales et paysagères (implantation des constructions, emprises au sol, hauteurs, etc.) permettant de respecter le caractère paysager et patrimonial de la commune ;

- Organiser l'urbanisation des secteurs stratégiques de développement en définissant des principes d'aménagement qui permettent d'assurer un fonctionnement urbain intégré au tissu bâti environnant dans une cohérence paysagère et des formes urbaines

**2. Interdire l'urbanisation dispersée sur les terres agricoles et naturelles tout en permettant l'évolution des constructions déjà présentes.**

Les constructions présentes dans l'espace agricole ou naturel pourront évoluer de façon très limitée. Il s'agit de limiter les impacts négatifs sur les espaces agricoles et naturels. Les nouvelles extensions des enveloppes bâties sont limitées. Le secteur de la gare reste toutefois un secteur de développement mixte mais avec une vocation économique non commerciale structurante) qui pourra intervenir en extension de la partie urbanisée, il s'agit de renforcer et structurer la polarité de la gare en trouvant un équilibre avec la présence de risques naturels et le respect de la vocation agricole.

**3. Programmer le développement de la commune ;**

Le développement communal pourra nécessiter un phasage du développement en fonction des investissements nécessaires en matière d'équipements à renforcer (scolaires notamment).

**4. Les objectifs chiffrés en matière de consommation d'espace**

Le développement de la commune (résidentiel, économique et les équipements) a généré depuis 10 ans, une utilisation d'espace d'environ 5,6 hectares par an pour un rythme de croissance démographique d'environ 0,53%/an.

En l'absence actuelle d'objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière dans le SRADDET et dans le SCOT en application de la loi climat, la commune de l'Isle d'Abeau recherche une trajectoire de réduction de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels avec un objectif chiffré de consommation foncière maximale divisée par 2 par rapport à la précédente décennie soit de l'ordre de 2,8 ha/an.

## ORIENTATION N ° 2 : VALORISER L'ESPACE URBAIN ET ORGANISER DES MOBILITES MOINS PENALISANTES POUR L'ENVIRONNEMENT

●●● *Rappel du contexte* : La commune compte tenu de son armature en matière d'équipements, services et commerces, constitue une commune de destination pour des territoires voisins (en particulier la zone commerciale des Sayes dont l'aire de chalandise dépasse largement la seule échelle communale.

Par ailleurs la commune bénéficie de la présence d'une gare, qui constitue un point de convergence des actifs des communes voisines.

La commune est aussi un espace sillonné par des infrastructures routières et ferroviaires qui engendrent des ruptures dans l'espace urbain et qui pour certaines sont le siège de vitesses inadaptées aux espaces traversés.

Cette situation génère des difficultés sur certains parcours (entrées du bourg historique par exemple) : des difficultés sont relevées pour des accès et des parcours sécurisés pour les piétons et les vélos, alors même que cette mobilité se renforce...

La collectivité a engagé l'aménagement d'un réseau de cheminements en modes doux, le renforcement de ce maillage demande encore des investissements conséquents.

### Objectif 2.1 : Fluidifier et diversifier les mobilités au sein de la commune

1. Poursuivre les aménagements de la voirie et les équipements nécessaires à une meilleure gestion des flux ;
  - Sécuriser et rendre attractifs les déplacements des piétons et des cycles dans le centre notamment en réduisant la vitesse et en favorisant un plus grand partage des voies entre les différents usages des aménagements de voiries.
  - Rapprocher les habitants des centralités et de la gare pour favoriser les trajets à pied en raccourcissant les distances en renforçant des parcours sécurisés et attractifs.
  - Dans le cadre de la politique de mobilité de la CAPI, participer au renforcement et/ou à la création des aires de covoiturage qui sont de plus en plus utilisées.

### *Quelques axes de valorisation des mobilités (non exhaustif)*

- Sécuriser les franchissements : les giratoires, les passages de l'autoroute et de la RD1006, notamment pour les vélos vers la gare
- Les parcours piétonniers à requalifier : Bd de Fontbonnière, Bd de St Hubert entre le Mollard et le collège
- Les franchissements de giratoires (montée de l'Arbonnas au giratoire du lycée Delorme trop routier.)
- Les parcours modes doux à prolonger : de St Théobald au bois, Jonction de Pierre Louve à la voie verte
- Les sites de covoiturage à aménager/renforcer ou à rendre plus lisibles et accessibles : La Grive, parking au-dessus du centre commercial Carrefour
- ....

## **2. Accompagner le renforcement du rôle structurant de la gare**

- Accompagner la politique de la CAPI en matière de mobilités en facilitant l'aménagement d'un pôle multimodal à partir de la gare pouvant à terme intégrer des mobilités plus diversifiées : transports en commun renforcés, convergence de parcours structurants en modes actifs et notamment vélos, depuis les secteurs résidentiels de la commune, mais aussi depuis les communes avoisinantes (Vaulx-Milieu et Bourgoin notamment). Cette politique de mobilité est du ressort de la CAPI. Aussi le PLU permettra la mise en œuvre des actions même si elles ne sont pas encore définies actuellement (schéma de mobilité en cours).

## **Objectif 2.2- Traiter toutes les discontinuités des déplacements**

### **1. Organiser la commune avec des modes actifs pour créer une véritable trame de parcours favorable aux liens interquartiers et l'accès à la gare et aux centralités de la commune :**

- Poursuivre le développement des maillages en modes actifs tant sur le plan des déplacements de loisirs en lien avec les chemins de randonnée existants, que dans les usages quotidiens (vers les commerces, les zones d'activités, les pôles d'équipements...). Notamment les liaisons entre les différents quartiers, les pôles de commerces et de services des quartiers, la gare, les pôles d'équipements sont à privilégier. Les liaisons Nord Sud actuellement compliquées pour les vélos et sont à renforcer. Le rabattement des parcours sur la voie verte est aussi envisagé, pour renforcer le rôle de cet axe dans les parcours quotidiens entre les communes.
- Réduire la maille urbaine à l'échelle du piéton dans les nouveaux aménagements en renforçant la perméabilité urbaine (limiter les systèmes en enclaves et impasses) et inscrire des parcours en modes doux dans les nouveaux secteurs de développement résidentiel.

### **2. Inciter à une autre mobilité à travers une trame continue et aisée**

- Poursuivre l'aménagement des équipements en matière de branchements électriques des places de stationnement et les élargir au-delà de l'offre actuelle.
- Créer de nouveaux stationnements dédiés aux vélos en particulier dans le centre, autour des pôles d'équipements, et inciter les acteurs dont c'est la compétence à valoriser l'accessibilité de ceux existants.
- Renforcer la perméabilité des aménagements aux modes actifs.



## ORIENTATION N ° 3 : L'ISLE D'ABEAU UNE COMMUNE ACTIVE OU LA DIVERSITE ECONOMIQUE ACCOMPAGNE LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

●●● **Rappel du contexte** : La commune est aussi très attractive sur le plan économique. Cette situation est liée à la fois à son positionnement géographique et à sa desserte. La CAPI dont c'est la compétence, a aménagé différents parcs d'activités permettant de développer une offre d'emplois locaux assez conséquente. Malgré tout, la commune est dans une dynamique de résidentialisation qui peut poser des difficultés à terme, avec un accroissement de la demande en mobilités vers des pôles extérieurs.

Le commerce est particulièrement bien développé avec une offre diversifiée, répondant à la fois à une demande de proximité dans des polarités de quartier et à une demande plus large à travers le centre commercial des Sayes

La commune a pu développer un nouveau centre commerçant dans le cadre de la ville nouvelle qui permet de valoriser la centralité au-delà de la centralité historique.

L'Isle-d'Abeau bénéficie aussi de points d'appui en matière d'activités touristiques et de loisirs qui peuvent être encore valorisés. (Milieux naturels, voie verte, golf...)

L'agriculture reste une activité économique devenue minoritaire en termes de poids économique et d'emplois. Mais elle peut se développer à nouveau en lien avec un marché local de consommateurs.

### Objectif n ° 3.1 : les commerces/services : préserver cette offre dans les centralités

#### Soutenir et conforter le commerce du centre et des pôles de quartiers

- Protéger les linéaires commerciaux et de services du centre-ville et des pôles de quartiers en interdisant les changements de destination des RDC vers l'habitat.
- Améliorer les espaces de chalandise en valorisant des espaces publics propices à la flânerie, et l'accès aux commerces.
- Faciliter la densification commerciale et à terme la diversification fonctionnelle du secteur des Sayes.
- Ne pas autoriser de développement commercial nouveau dans les secteurs à dominante

résidentielle.

- Dans le cadre d'éventuelles opérations de renouvellement urbain ou de densification, autour du centre et de pôles de quartiers. Il pourra s'agir d'offrir de nouvelles cellules commerciales ou de services en pied d'immeuble qui permettront la mise en place de surfaces adaptées et rationnelles, en particulier aux 3 vallons en accompagnement du développement résidentiel de ce quartier.

### Objectif 3.2 : Bien identifier la vocation des sites économiques et faciliter les évolutions des activités industrielles et artisanales déjà présentes

L'objectif général est de permettre aux activités présentes de pouvoir évoluer sur place quand c'est possible et de conforter l'emploi sur la commune.

#### 1. Flécher les zones d'activités en fonction de leurs spécificités pour en améliorer la lisibilité et l'attractivité

Il s'agit principalement de clarifier la vocation des secteurs d'accueil entre les espaces économiques.

#### 2. Capitaliser sur le site de la gare

L'objectif est de valoriser le site de la gare par le développement des capacités d'accueil économiques (hors commerces qui ne sont pas autorisés). Un positionnement qualitatif est recherché tant sur le plan des espaces aménagés et des constructions, que sur le plan des activités à accueillir. Le périmètre de développement devra intégrer les limites induites par les valeurs agricoles et environnementales du site. Une mixité avec les fonctions résidentielles est possible.

### Objectif 3.3 : favoriser le développement du tourisme et des loisirs

1. **Continuer à développer les activités touristiques et de loisirs de la commune en s'appuyant sur les patrimoines (naturel, bâti etc.) du territoire ;**
  - Les espaces de nature liés à la Bourbre sont très attractifs, il s'agit de permettre la poursuite de leur valorisation.
  - Valoriser et permettre le développement des activités sur les sites naturels possédant un potentiel de loisirs : valoriser et aménager des parcours de découverte permettant la découverte des milieux naturels.
2. **Soutenir et accompagner le développement des initiatives permettant le développement de l'activité touristique, notamment avec les axes de développement suivants :**
  - Renforcer et diversifier l'offre d'hébergements touristiques : chambres d'hôtes, gîtes, etc. Notamment dans le bâti ancien.
  - Permettre l'accueil d'une offre hôtelière si besoin ;
  - Valoriser le site du golf dans sa vocation de loisirs
  - Valorisation et développement des circuits pédestres, VTT, etc.

### Objectif 3.4 : Faciliter les évolutions des activités agricoles

1. **Assurer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole**

Le projet communal affirme une volonté de maintenir des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole en particulier en :

- Ne contraignant pas l'installation d'exploitations professionnelles et la construction (ou l'évolution) de bâtiments et installations en lien avec l'activité agricole professionnelle. En particulier dans le cadre d'une agriculture de proximité.
- Recherchant la continuité d'exploitation des terres agricoles.
- Préservant le foncier nécessaire à l'activité agricole et les cohérences foncières des exploitations. Il s'agit de maîtriser l'avancée des fronts urbains et le mitage. Le PLU n'autorise pas de nouvelles urbanisations aux abords des exploitations agricoles qui ne sont pas déjà insérées dans l'espace bâti. Il crée des conditions favorables à la pérennisation des terres agricoles stratégiques (parcelles de proximité, parcelles épandables, bio,) et maîtrise les

impacts des éventuels changements de destination dans les espaces à fort enjeu agricole (secteurs de proximité des bâtiments techniques agricoles, secteurs de cohérence foncière agricole) ;

- Encourageant le renforcement des filières de commercialisation et favorisant les synergies avec les structures commerciales et touristiques. Le PLU favorise les installations nécessaires à la vente de proximité et les structures de valorisation des produits agricoles (par exemple le site de l'ancienne ferme Chaffard peut constituer un potentiel de ce type).
- Facilitant la diversification des activités agricoles (activités secondaires de type agrotourisme, production d'énergie...etc.) permettant de renforcer la solidité économique des exploitations.

## 2. Valoriser les ressources forestières

La commune ne présente pas de ressource forestière majeure.

Sur les espaces boisés, les enjeux écologiques et paysagers sont essentiels et la protection des espaces boisés est nécessaire en tant que support de la biodiversité (Les Balmes entourant l'espace bâti, les petits boisements, les ripisylves...),

Il s'agit aussi de valoriser les boisements dans la multiplicité de leurs usages ; récréatif, écologique tout autant qu'économique.

Ainsi la protection des boisements de valeur paysagère, écologique est envisagée dans le cadre du PLU.

## ORIENTATION N ° 4 : PRESERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES QUI FONT LE CARACTERE DE LA COMMUNE ET ENGAGER PLUS FORTEMENT LE DEVELOPPEMENT URBAIN DANS LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE

●●● *Rappel du contexte* : La commune est caractérisée par la force et la qualité de son patrimoine au sens large ; le patrimoine historique, mais aussi le patrimoine rural, le patrimoine paysager lié à la présence de nombreux parcs ou jardins arborés dans l'espace urbain, le patrimoine naturel attaché à l'eau (chevelu hydrographique et zones humides associées) et aux continuités boisées (notamment les continuités végétales des Balmes, haies...).

### Objectif 4.1 : Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune

#### 1. Valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales des quartiers historiques ;

- Préserver l'identité du centre historique et des anciens hameaux se caractérisant par leur forme urbaine spécifique, l'homogénéité des implantations bâties et des volumétries.
- Préserver et valoriser les caractéristiques architecturales particulières : façades remarquables, porches, portails, corniches, les ensembles des belles demeures et de leurs espaces extérieurs, les murs de pierres, etc.
- Maintenir des espaces de transition paysagère autour des ensembles historiques en évitant leur urbanisation systématique. Il s'agit de mettre en valeur et protéger les abords de ces ensembles ou de ces constructions.

#### 2. Préserver et faire vivre le patrimoine historique :

- Protéger et valoriser les espaces aux abords des chapelles (St Germain, St Anne...)
- Faciliter le développement d'activités qualitatives dans le patrimoine historique permettant de

le restaurer et de le faire vivre (La ferme Chaffard, le théâtre de verdure, les anciennes carrières Gachet des 3 vallons, le front de taille au village...)

**3. Préserver les éléments constituant le patrimoine bâti remarquable de la commune en :**

- Identifiant ce patrimoine bâti d'intérêt local (murs, éléments d'architecture caractéristiques, maisons rurales de caractère, portails, granges...);
- Prescrivant des principes d'aménagement et de conservation de ce patrimoine sans bloquer leur valorisation.

**4. Intégrer les constructions nouvelles dans le socle patrimonial de la commune :**

- Respecter la typologie du bâti déjà existant lors des projets de construction, en termes de hauteur, volumétries, toiture, d'inscription dans la topographie des lieux, etc.
- Respecter les colorimétries locales.

### Objectif 4.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune

**1. Préserver les éléments structurants du paysage :**

- Espaces naturels et agricoles, coulées vertes aux abords des cours d'eau, alignements végétaux le long des voies, haies et bosquets structurants, etc.
- Les Balmes, en écrin végétal ceinturant la ville
- Les parcs urbains (St Hubert, la réserve 2000...), et le golf

**2. Protéger les éléments remarquables qui ponctuent et jalonnent le paysage urbain :**

- Les arbres remarquables isolés ou groupés, des parcs et jardins qui par leur densité, leurs essences ou la taille des végétaux constituent une véritable plus-value collective à préserver.
- Les principaux boisements et notamment ceux de Pierre Louve, des 3 vallons et de Fondbonnière à la fois pour leur rôle dans le paysage, mais aussi comme supports d'usage de proximité.
- Les « cœurs d'îlots » verts à préserver : jardins, espaces non bâtis à maintenir végétalisés. Ceux-ci sont à conserver pour leurs différentes fonctions : lutte contre les îlots de chaleur, qualité

paysagère amenée par la densité végétale accompagnant les secteurs bâtis, micro-espaces favorables à la nature ordinaire... Notamment la densité végétale des espaces pavillonnaires doit être maintenue, en particulier dans les lotissements les plus anciens qui apparaissent bien végétalisés aujourd'hui.

- Le maintien de bandes plantées le long des voies afin de maintenir la perception verdoyante depuis les rues.
- Les ripisylves le long de la Bourbre.
- Les alignements arborés de l'espace public.
- Les anciennes carrières qui peuvent constituer des espaces verts de proximité.

### 3. Préserver les points de vue remarquables sur la commune

- Points de vue sur le centre (silhouette depuis la plaine sur les Balmes, dégagés de constructions.
- Cônes de vues sur le grand paysage.

### 4. Aménager et développer la commune dans le respect de sa qualité paysagère :

- Développer une qualité paysagère végétalisée sur les secteurs d'urbanisation. Il s'agit de travailler des transitions paysagères entre les « fronts » urbains et les espaces agronaturels par la mise en place d'espaces paysagers à forte dominante végétale soulignant la limite d'urbanisation et reculant les constructions vis-à-vis des espaces agricoles. La végétalisation doit accompagner les espaces bâtis et les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement à la fois pour la qualité du paysage à venir, mais aussi dans le cadre de la prise en compte du changement climatique et la limitation des îlots de chaleur (création de nouveaux parcs urbains)
- Développer une qualité dans les clôtures afin de valoriser l'espace collectif de la rue.
- Aménager qualitativement les entrées de ville et les espaces d'accueil économique.
- Poursuivre la mise en valeur des espaces publics et renforcer la trame des parcs publics (à Fondbonnière par exemple).
- Donner un usage à ces espaces (des espaces à vivre).

## Objectif 4.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

### 1. Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire

Le PLU veille à protéger :

- Les espaces naturels à fort enjeu écologique (corridors d'intérêt régional, Balmes, zones humides du marais, continuité de la Bourbre),
- Les espaces agricoles aussi pour leur rôle dans la perméabilité des espaces.
- Au sein de l'espace bâti, les éléments de trame verte (parc, jardins, arbres...) sont favorables à la biodiversité. Ils sont identifiés et protégés dans le cadre du PLU pour leur valeur dans la « naturalité ordinaire » en plus de leur qualité paysagère d'intérêt collectif.
- Le maintien des ruptures d'urbanisation liées aux trames vertes urbaines socles de la structure de la ville nouvelle,

Outre la valorisation des qualités écologiques existantes, le projet communal recherche une prise en compte de l'environnement dans les futurs projets de développement et d'aménagement (végétalisation accrue, espèces végétales diversifiées et propices à la biodiversité).

### 2. Ne pas impacter la ressource en eau

●●● *Rappel du contexte : La ressource en eau potable est suffisante et sécurisée sur le territoire. Concernant l'assainissement, la station d'épuration présente une capacité suffisante pour la population actuelle. La gestion des eaux pluviales constitue une problématique importante dans le cadre de l'imperméabilisation accrue des sols et de la densification. Son amélioration est nécessaire (développement des systèmes d'infiltration et limitation de l'artificialisation des espaces ...).*

Le projet communal recherche la protection de la ressource aussi bien sur le plan quantitatif que qualitatif. Différentes mesures visent à atteindre cet objectif :

- Le développement urbain est conditionné au raccordement aux réseaux d'assainissement collectif (mais à l'inverse tout secteur desservi n'est pas considéré systématiquement comme un secteur à développer).
- Les eaux pluviales font l'objet d'une gestion adaptée notamment en favorisant prioritairement des techniques alternatives aux réseaux (limitation de l'imperméabilisation, gestion des eaux pluviales sur les sites de développement). L'imperméabilisation sera freinée par le maintien d'espaces de pleine terre végétalisée en forte proportion. Le maintien des haies est aussi un



objectif pour leur rôle dans la limitation des ruissellements.

### 3. Vivre avec les risques

●●● *Rappel du contexte*: La commune est impactée directement par le risque inondation du PPRI de la Bourbre et par d'autres risques identifiés dans le cadre d'une étude d'aléas., Un PCS (plan communal de sauvegarde) est établi.

Le développement communal dans une logique globale de la prise en compte des bassins versants vis-à-vis des territoires inondés intègre la problématique de gestion des eaux pluviales sur les sites de construction et d'aménagement notamment en limitant l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols.

Les risques identifiés par une étude multi-aléas, sont intégrés avec des limitations de constructibilité sur les sites concernés.

### 4. S'engager plus fortement dans la transition énergétique

●●● *Rappel du contexte* La commune compte peu d'installations d'énergie renouvelable au regard du potentiel bien présent.

Le PLU prévoit de participer aux objectifs de production d'énergies renouvelables et de limitation des émissions de gaz à effet de serre en :

- Favorisant la production d'énergie renouvelable en équilibre avec les enjeux patrimoniaux et paysagers. En particulier les panneaux photovoltaïques sont d'abord à privilégier sur les constructions. Ainsi les bâtiments d'équipements et les constructions à usage économique sont fléchés pour renforcer le potentiel de production d'ENR solaire. Les nouveaux espaces d'accueil économiques devront en priorité participer à la production d'ENR en photovoltaïque sur les constructions. La production passe aussi par le développement renforcé des ombrières photovoltaïques sur les espaces de parking des zones d'activités et des zones commerciales. En second lieu la production photovoltaïque pourra utiliser d'autres espaces déjà artificialisés, mais dans un équilibre avec les enjeux paysagers et patrimoniaux et sans consommation foncière pour les espaces agricoles ou naturels.
- Participant à la maîtrise des déplacements motorisés et favorisant des mobilités alternatives (cf. le chapitre sur les mobilités) ;
- Incitant à la construction bioclimatique et favorisant la qualité énergétique des logements en

construction comme en réhabilitation ;

#### 5. Rechercher une limitation des impacts du changement climatique

Le changement climatique est aujourd'hui un phénomène qui a des effets directs sur la santé. Les canicules successives s'intensifient en températures et en durées, les espaces urbanisés en pâtissent plus rapidement que les espaces ruraux.

Aussi il apparaît important d'accompagner ce phénomène pour réduire les impacts sur la santé et de limiter les îlots de chaleur urbaine :

- En maintenant les densités végétales et les arbres de haute tige déjà existants dans les espaces déjà bâtis. À ce titre les parcs et les secteurs pavillonnaires constituent par leur végétalisation, des secteurs limitatifs de la « surchauffe urbaine ». Les parcs existants et sont ainsi à préserver dans leurs structures végétales majeures.
- En développant des espaces de pleine terre végétalisée à l'échelle de l'enveloppe urbaine en taille significative (maintenir et développer dans les aménagements la végétalisation de pleine terre, des arbres de haute tige permettant l'ombrage, la végétalisation des pieds de bâtiments, des toitures, création de nouveaux parcs urbains...)
- En revégétalisant les espaces publics (abords des voiries, des parcours en modes doux, places, équipements, parkings, cours d'écoles...)
- En favorisant la ventilation des îlots dans le cadre de l'organisation des espaces à bâtir,